



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2019:230671
Datë: 03.04.2024
Numri i dokumentit: 05541081

C.nr.224/2016

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, me gjyqtarin Fuad Haliti, në kontestin e paditësit J...M..... nga Mitrovica të cilin sipas autorizimit e përfaqëson av. Gani Rexha, kundër të paditurit M....B..... nga Mitrovica, tani me vendbanim të panjohur, të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm av. Jetullah Berisha, me bazë të objektit Vërtetim i të drejtës së pronësisë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, me datën 03.04.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET** si e bazuar kërkesëpadia e paditësit J...M..... nga Mitrovica dhe **VËRTETOHET** se paditësi është pronar mbi bazën e posedimit me mirëbesim i ngastrës kadastrale me numër P-71208017-00615-0 Zona Kadastrale V....., me sipërfaqe prej 3678.6 m², e cila evidentohet në emër të të paditurit M....B....., e cila ngastër shtrihet në kufijtë: prej pikës 1 deri në pikën 2 me gjatësi 18.93 metra, prej pikës 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 36.34 metra, prej pikës 3 deri në pikën 4 me gjatësi 32.81 metra, prej pikës 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 2.09 metra, prej pikës 5 deri në pikën 6 me gjatësi 30.19 metra, prej pikës 6 deri pikën 7 me gjatësi 23.24 metra, prej pikës 7 deri pikën 8 me gjatësi 33.03 metra dhe prej pikës 8 deri në pikën 1 me gjatësi 71.11 metra.
- II. OBLIGOHET** i padituri M....B..... që paditësit J...M..... t'ia njohin të drejtën e pronësisë sipas pikë I të dispozitivit si dhe t'ia lejojnë paditëses që parcelën nga pika I e dispozitivit të këtij aktgjykimi ta regjistroj 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** paditësi, që t'ia kompensoj shpenzimet procedurale përfaqësuesit të përkohshëm av. Jetullah Berisha nga Mitrovica, në lartësi prej 405.00€, në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.

Arsyetim

1. Pretendimet e palëve

Paditësi J....M..... nga Mitrovica me datë 20.04.2016, pranë kësaj gjykate ka parashtruar padi kundër të paditurit M... B.... nga Mitrovica , me anë të së cilës ka kërkuar që të vërtetohet së është pronar i ngastrës kadastrale me numër 00615-0 Zona Kadastrale V.....

Në seancën e kryesore i autorizuari i paditësi deklaroj se mbesim në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadiisë si dhe pranë deklarimeve të mëparëshme si dhe bëjë precizimin e petitumit të padisë dhe atë vetëm sa i përket masave dhe kufijve të ngastrës kadastrale me numër 00615-0 ZK V..., ashtu që komfor ekspertizës ka këto masa dhe kufij në lindje nga pika 1 deri në pikën 2 me gjatësi 18.92m, prej pikës 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 36.34m, në jug prej pikës 3 deri në pikën 4 me gjatësi 32.81m, nga pika 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 2.09m nga pika 5 deri në pikën 6 me gjatësi 30.19m, në perëndim nga pika 6 deri pikën 7 me gjatësi 23.24m, nga pika 7 deri pikën 8 me gjatësi 33.03m dhe në veri nga pika 8 deri në pikën 1 me gjatësi 71.11m, në sipërfaqe te përgjithshme prej 3678.6m². Ndërsa pjesa tjetër e kërkesëpadiisë është e pandryshuar. Meqenëse me provat e administruara gjatë shqyrtimit gjyqësor me pamëdyshje u vërtetua se paditësi është pronar i paluajtshmërisë – parcelës kadastrale sikur siç është shënuar në padi më dimensione sikur e cekëm në precizimin e padisë. Andaj i propozoj gjykatës që të aprovoj në tërësi kërkesëpadiinë si e bazuar.

Paditësi në seancën kryesore deklaroi se qëndron pranë deklarimeve të përfaqësuesit të tij.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurit në seancën kryesore deklaroi se e kundërshtojmë padinë dhe kërkesëpadiinë e paditësit, mbetemi në tërësi si në seancën e parë. Kurse nxjerrjen e provave nuk e kundërshtojmë. Nuk e kundërshtoj precizimin e padisë sa i përket masave dhe kufijëve të parcelës. Si dhe nga provat personale dhe materiale shihet se paditësi pretendimin e mbështet në dy baza, e para është baza e shitblerjes përkatësisht fitimi i pronësisë në bazë të marrëveshjes gojore dhe e dyta fitimi i pronësisë me mirëbesim ose me mbajtje. Sa i përket bazës së parë marrëveshja gojore mes palëve kontraktuse nuk ka arrit të formalizohet që të jetë një punë juridike e vlefshme me kontratë formale e legalizuar nga organi përkatës kompetent dhe e regjistruar në regjistrin e drejtave në pronat e paluajtshme. Nga dëshmia e dëshmitarëve me besim u kuptua se paluajtshmëria në fjalë ishte blerë dhe se çmimi i shitblerjes ishte paguar. Ndërkaq sa i përket bazës së dytë nenit 40 par.1 i Ligjit për Pronësisë dhe të drejtat tjera sendore kërkon plotësimin e kushteve në mënyrë kumulative, në mënyrë që një person që e ka në posedim një send të paluajtshëm të fitoj të drejtën e pronësisë mbi atë send. Nga padia përkatësisht kërkesëpadiia dhe dëgjimi i dëshmitarëve u kuptua se paluajtshmëria në fjalë objekt i padisë është blerë para 50 viteve, pra në vitin 1970, kështu që në këtë aspekt ka kaluar edhe afati absolut i kohës së mbajtjes. Si përfaqësues i palës së paditur jam i mendimit se gjykata duhet të sjell vendim të drejtë të bazuar në ligj. Shpenzimet i kërkojmë sipas tarifës për tri seanca nga 135 euro, apo shuma totale prej 405euro.

2. *Provat e administruara në shqyrtimin kryesor*

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat si në vijim: ekspertiza gjeodezike e dt. 17.01.2024; certifikata e pronës për ngastrën kadastrale me numër 00615-0 dhe

procesverbali i këqyrjes në vend i dt. 01.12.2023, dëgjimi i dëshmitarëve Sh.... M.... dhe H... M...

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 pronës për ngastrën kadastrale me numër 00615-0 Zona Kadastrale V....., gjykata vërtetoi faktin se pronar regjistruar i kësaj parcele është i padituri M.....B.....

Me leximin e Procesverbalit të këqyrjes në vend të datës 01.12.2023, gjykata vërtetoi se në ngastrën kadastrale 00615 Zona Kadastrale V.... nuk ka të ndërtuar asnjë objekt, nuk shihet se e njëjta është punuar dhe nuk ka ndarje fizike me pronat përreth.

Me leximin e ekspertizës gjeodezike të ekspertit gjeodet Arbër Peci të datës 17.01.2024, dhe dëgjimin e ekspertit në seancë, gjykata konstaton se ngastra kadastrale me numër 00615-0 Zona Kadastrale Vaganicë, është me sipërfaqe prej 3678.6 m², evidentohet në emër të të paditurit M.....B....., e cila ngastër shtrihet në kufijtë: prej pikës 1 deri në pikën 2 me gjatësi 18.93m, prej pikës 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 36.34m, prej pikës 3 deri në pikën 4 me gjatësi 32.81m, prej pikës 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 2.09m, prej pikës 5 deri në pikën 6 me gjatësi 30.19m, prej pikës 6 deri në pikën 7 me gjatësi 23.24m, prej pikës 7 deri në pikën 8 me gjatësi 33.03m dhe prej pikës 8 deri në pikën 1 me gjatësi 71.11m.

Dëshmitari Sh..... M.... deklaron se në relacion me paditësin jemi kusherinjë dhe unë e di se në vitin 1970 e kemi blerë atë pronë pra e ka blerë babai im S.... nga shitësi M.....B..... Në atë kohë babai ia ka dhënë paratë shitësit, mirëpo vetëm nuk e ka bartur pronësinë në emrin e tij. E pastaj kur jemi ndarë kusherinjëjt ajo tokë i ka takuar babait të Jetishit dhe atë pronë e shfrytëzon J.... që nga momenti që ne jemi ndarë në vitet 90ta. Ndërsa para J.... pronën e ka shfrytëzuar babai i J..... H.... i cili ka ndërruar jetë. Si dhe askush nuk na ka penguar në shfrytëzimin e asaj toke dhe në atë tokë unë kam punuar më së shumti deri edhe në momentin kur jemi ndarë dhe nuk kemi pas telashe asnjëherë.

Dëshmitari H.... M.... deklaron se në relacion me paditësin jemi kusherinjë dhe në vitin 1970 tokën e ka blerë babai im, mirëpo nuk më kujtohet nga kush e ka blerë. Dhe nuk më kujtohet as çmimi i tokës së blerë. Unë jam vëllai më i vogël nga vëllëzërit e mijë dhe kur ka ardhur koha të ndahemi kjo tokë është ndarë ashtu që toka i ka takuar babait të paditësit H.... e që pas vdekjes së H.... këtë pronë e shfrytëzon J..... Si dhe askush nuk i ka penguar në shfrytëzimin e kësaj toke dhe vazhdimisht paditësi me babain e tij e kanë punuar dhe shfrytëzuar këtë tokë.

4. Ligji i aplikueshëm

Në këtë çështje kontesitore 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 paluajjtshëm, 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 përfundimtar 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 paditësi J...M.... është pronar mbi bazën e posedimit me mirëbesim i ngastrës kadastrale me numër 00615-0 Zona Kadastrale V..., me sipërfaqe prej 3678.6 m², e cila evidentohet në emër të të paditurit M.....B....., e cila ngastër shtrihet në kufijtë: prej pikës 1 deri në pikën 2 me gjatësi 18.93m, prej pikës 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 36.34m, prej pikës 3 deri në pikën 4 me gjatësi 32.81m, prej pikës 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 2.09m, prej pikës 5 deri në pikën 6 me gjatësi 30.19m, prej pikës 6 deri pikën 7 me gjatësi 23.24m, prej pikës 7 deri pikën 8 me gjatësi 33.03m dhe prej pikës 8 deri në pikën 1 me gjatësi 71.11m.

Paditësi në kërkesëpadi ka pretenduar sipas marrëveshjes gojore gjyshi i paditësit e ka blerë nga i padituri M.... B.... ngastren kadastrale kontestuese para 50 viteve, në vendin e quajtur F... i V.... në sipërfaqe prej 3672 m² për një çmim prej 30.000 banka jugosllave dhe kjo paluajjtshmëri është shfrytëzuar dhe vazhdon të shfrytëzohet edhe sot pa kurfarë problemi. 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.

Gjykata, faktin se paditësi e ka shfrytëzuar këtë pronë me mirëbesim për më tepër se 20 vite pandërprerë e vërtetohet në bazë të provave të administruara, e posaçërisht dëshmitari Sh.... M.... i cili ndër të tjera deklaroj se *“unë e di se në vitin 1970 e kemi blerë atë pronë pra e ka blerë babai im S.... nga shitësi M.... B..... Në atë kohë babai ia ka dhënë paratë shitësit, mirëpo vetëm nuk e ka bartur pronësinë në emrin e tij.”* si dhe *“askush nuk na ka penguar në shfrytëzimin e asaj toke dhe në atë tokë unë kam punuar më së shumti deri edhe në momentin kur jemi ndarë dhe nuk kemi pas telashe asnjëherë”.* Ndërsa, dëshmitari tjetër H... M.... *“në vitin 1970 tokën e ka blerë babai im, mirëpo nuk më kujtohet nga kush e ka blerë”* si dhe *“askush nuk i ka penguar në shfrytëzimin e kësaj toke dhe vazhdimisht paditësi me babain e tij e kanë punuar dhe shfrytëzuar këtë tokë.”* 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 i njëjti e shfrytëzon këtë pronë për më tepër se 20 vite pandërprerë vërtetohet nga deklaratimet e dëshmitarëve që paditësi këtë pronë e ka blerë në vitin 1970 nga M.... B...., e që sot e asaj dite e shfrytëzojnë pandërprerë, e që faktin se i njëjti 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 paditësi është shfrytëzues i kësaj prone.

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 përfaqësim në dy seanca (135€ x3) shumën në lartësi prej 405.00€.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil
C.nr.224/2016, datë 03.04.2024

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.