



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2019:217784

Datë: 23.04.2024

Numri i dokumentit: 05609076

C.nr.388/2024

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, me gjyqtarin Fuad Haliti, në kontestin e paditësit Kujtim Pirçi nga Mitrovica, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson av.Leutrim Ademi nga Mitrovica, kundër të paditurve 1.Aleksander Jovanovic nga Mitrovica Veriore me adresë në rr."Nemabina", bb II/9, Mitrovicë Veriore, 2.Komuna e Mitrovicës Veriore të cilën e përfaqëson av.Agron Kajtazi, me objekt të kontestit Vërtetim i pronësisë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, me datën 23.04.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. REFUZOHET** kërkesëpadia e paditësit Kujtim Pirçi nga Mitrovica me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se është pronar i ndërtesës – lokaleve në bazë të ndërtimit e cila është ndërtuar në parcelat me numër P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17 dhe të vërtetohet se është pronar i parcelave me numër P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17 me sipërfaqe prej 109m², Zona Kadastrale Mitrovicë Veriore, me masa dhe kufijë duke filluar nga Jug-Perëndimi nga guri i megjes I shkon në drejtim të Veriut deri tek guri i megjës II në gjatësi prej 14.39 metra, ku kthehet dhe shkon në drejtim të Lindjes deri te guri i megjës III në gjatësi prej 7.46 metra, ku prapë kthehet dhe shkon në drejtim të Jugut deri tek guri i megjës IV në gjatësi prej 13.55 metra, ku prapë kthehet dhe shkon në drejtim të Jug-Perëndimit tek guri i mexhës I ku përfundon përshkrimi i gjatësisë prej 7.95 metra, **në tërësi si e pa bazuar.**
- II. OBLIGOHEN** paditësi Kujtim Pirçi nga Mitrovica që t'ia kompensojnë të paditurës shpenzimet e procedurës kontestimore në lartësi prej 405.60€, në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit me dhunë.

Arsyetim

1. Pretendimet e palëve

Paditësi Kujtim Pirçi me datën 08.09.2016, pranë kësaj gjykate ka paraqitur padi kundër të paditurve 1. Aleksander Jovanovic dhe 2. Komunës së Mitrovicës Veriore të cilën e ka precizuar në seancën e datës 18.04.2024 (vetëm sa i përket masave dhe kufijve të parcelës kontestuese pas pranimit të ekspertizës gjeodezike), me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se është pronar i ndërtesës – lokaleve në bazë të ndërtimit e cila është ndërtuar në parcelat me numër P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17 dhe të vërtetohet se është pronar i parcelave me numër P-

73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17 me sipërfaqe prej 109m², ZK Mitrovicë Veriore, me masa dhe kufijë duke filluar nga Jug-Perëndimi nga guri i megjes I shkon në drejtim të Veriut deri tek guri i megjës II në gjatësi prej 14.39 metra, ku kthehet dhe shkon në drejtim të Lindjes deri tek guri i megjës III në gjatësi prej 7.46 metra, ku prapë kthehet dhe shkon në drejtim të Jugut deri tek guri i megjës IV në gjatësi prej 13.55 metra, ku prapë kthehet dhe shkon në drejtim të Jug-Perëndimit tek guri i mexhës I ku përfundon përshkrimi i gjatësisë prej 7.95 metra.

I autorizuari i paditësit në seancës kryesore deklaroj se mbës në tërësi pranë padisë dhe deklarimeve si në seancat e kaluara. Shtoj se kam pranuar plotësimin e ekspertizës ku nga eksperti është konstatuar se në të dy parcelat e përcaktuara në vend sipërfaqja totale e lokalit-objektit ndërtimor është 109 m². Ndaj precizoj kërkesëpadinë duke kërkuar nga gjykata që bazuar në ekspertizën e gjeodezisë dhe plotësimin të saj i'a njeh paditësit të drejtën e pronësisë në pronën numër 267-9 dhe 267-17 në sipërfaqe prej 109m², të përcaktuar me masa dhe kufi të parcelës sikurse në ekspertizë. Nuk ka nevojë që të ftohet eksperti për sqarime të mëtejme. Sa i përket bazës juridike të kërkesëpadisë ritheksojmë faktin se i padituri i parë e ka pranuar padinë dhe kërkesëpadinë duke pohuar faktin se objektin i'a ka shitur paditësit Kujtim dhe të gjitha detyrimet janë përmbushur. I njëjti e ka pasur në posedim faktik dhe juridik këtë pronë-ndërtesë të cilën e ka ndërtuar me leje përkatëse komunale pra në vazhdimësi ka pasur posedim me mirëbesim të pastër, të pakontestuar dhe me leje të institucionit publik. I njëjti ka qenë i pajisur me leje ndërtimore qysh në vitin 1989 dhe ka bërë pagesën-kompensimin për rregullimin e tokës ndërtimore. Këto vërtetohen nga provat që gjenden në shkresat e lëndës. Paditësi me të paditurën kanë lidhur kontratën mbi shitblerjen e objektit dhe ka hyrë në posedim që nga viti 2004, duke e shfrytëzuar të njëjtin objekt për të cilin në fakt ka qenë në njohuri edhe e paditura e dytë komuna e Mitrovicës së Veriut pra mirëbesimi është krijuar sipas një pune juridike të vlefshme dhe posedimi me mirëbesim të pakontestuar, e paraparë me nenin 40 të LPDTS ndërsa sipas nenit 24 të Ligjit për Marrëdhëniet Pronësore Juridike të vitit 1980 fitohet e drejta e pronësisë edhe mbi token në të cilën është ndërtuar objekti ndërtimor si dhe mbi token që është e domosdoshme për përdorimin e rregullt të objektit ndërtimor kurse pronari i tokës ka pasur për dajeni ndërtimin dhe nuk e ka kundërshtuar sikurse vërtetohet nga provat materiale e paditura e dytë i ka dhënë leje ndërtimore paraardhësit të paditësit për ndërtimin e objektit ndërtimor. Shpenzimet e procedurës i kërkoj.

I padituri Aleksander Jovanovic deklaroj se këtë pronë i'a kam shitur paditësit dhe çmimin e kam paguar me rregull dhe nuk e mohoj kërkesëpadinë e paditësit për shkak se qëndron ajo e cila është thënë në padi. Kur unë e kam shitur këtë pronë ka qenë në emrin tim dhe të gjitha dokumentat i'a kam dhënë blerësit, pra të gjitha që i kam pasur.

I autorizuari i të paditurës Komuna e Mitrovicës Veriore deklaroj se si edhe në seancën e kaluar e kundërshton padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit duke e konstatuar faktin se e paditura e dytë me paditësin asnjëherë nuk ka krijuar ndonjë raport juridik pronësor dhe mbi këtë fakt e njëjta konsideron se i mungon legjitimiteti real pasiv i palës në procedurë gjithashtu edhe nga ekspertiza e ekspertit gjeodet konstatohet fakti se e paditura e dytë që nga viti 2004 është pronare legjitime e ngastrave 267-9 dhe 267-17. Gjithashtu konsiderojmë se padia e paditësit në raport me të paditurin e dytë duhet të refuzohet edhe për faktin se në bazë të parashkrimit fitues në

pronësi shoqërore/shtetërore nuk mund të fitohet e drejta e pronësisë në bazë të nenit 29 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore të vitit 1980. Ekspertizen gjeodezike nuk e kundërshton, nuk kërkon që eksperti të jetë prezent në seancë. Shpenzimet e procedurës i kërkoj.

2. Provat e administruara në shqyrtimin kryesor

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat si në vijim: vendimi nr.8351/129 i datës 20.05.1996, kontrata e datës 13.10.2008, procesverbali i këqyrjes në vend i datës 26.05.2022, ekspertiza gjeodezike e datës 24.08.2022 së bashku me plotësimin e ekspertizës përmes emailit të datës 18.04.2024.

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 paditësit është **e pa bazuar**.

3. Faktet

Me leximin e ekspertizë gjeodezike e dt.24.08.2022 e ekspertit gjeodet Nuhi Mehmeti dhe emailit të tij të datës 18.04.2024, gjykata vërtetojë faktin se ngastrat kadastrale P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17 ZK Mitrovicë Veriore, janë pronë e të paditurës Komuna e Mitrovicës Veriore dhe pjesa të cilën e shfrytëzon paditësi ka sipërfaqe prej 109m², me masa dhe kufijë sikurse të përcaktuar në dispozitiv të këtij aktgjykimi. Pëveç raportit tekstual, kjo ekspertizë përmban edhe skicën e matjeve për këto dy parcela kontestuese dhe certifikatën e pronësisë për pronat me nr. P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17, të cilat evidentohen në emër të të paditurës Komuna e Mitrovicës Veriore.

Sipas vendimit nr.8351/129 i datës 20.05.1996, Komuna e Mitrovicës i ka dhënë leje të paditurit Aleksander Jovanovic për ndërtimin e lokalit të përkohshëm të vendosur në parcelën nr.267/9, në Mitrovicë, për periudhën kohore 15.05.1995 deri me 15.05.1998.

Me leximin e kontratës së datës 13.10.2008, gjykata vërtetojë faktin se paditësi objektin – lokalit i cili gjendet në këto prona kontestuese e ka blerë nga i padituri i parë Aleksander Jovanovic.

Me leximin e procesverbalit të këqyrjes në vend i datës 26.05.2022, gjykata ka bërë këqyrjen në vend dhe identifikimin e ngastrave kontestuese, për të cilat është bërë ekspertiza gjeodezike dhe ka përshkruar saktë masat dhe kufijtë e pronave kontestuese.

4. Ligji i aplikueshëm

Në bazë të nenit 36 paragrafi 1 Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore, parashihet që *“Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.”* Ndërsa, paragrafi 2 i këtij neni parasheh që *“Kontrata*

për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.”

Në bazë të nenit 40 paragrafi 1 i i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore, parashihet që *“Personi i cili me mirëbesim e ka njëzet (20) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri ose një pjesë të saj, e fiton pronësinë në të.”*, ndërsa paragrafi 2 i këtij neni parasheh që *“Personi i cili e ka dhjetë (10) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri dhe nëse ai është regjistruar si posedues pronësor në kadastër e fiton pronësinë në paluajtshmërinë ose në ndonjë pjesë të saj, në qoftë se brenda këtij afati nuk është regjistruar ndonjë kundërshtim lidhur me regjistrimin.”*

Në bazë të nenit 24 paragrafi 1 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore i vitit 1980, parashihet që *“Personi që mund të jetë bartës i së drejtës së pronësisë, e që ndërton ndërtesën ose godinën tjetër (objektin ndërtimor) në tokën mbi të cilën tjetri ka të drejtën e pronësisë (ndërtuesi), fiton të drejtën e pronësisë edhe mbi tokën në të cilën është ndërtuar objekti ndërtimor, si dhe mbi tokën që është e domosdoshme për përdorimin e rregullt të këtij objekti ndërtimor, po qe se nuk ka ditur, as që ka mundur të dinte se po ndërton në token e huaj, kurse pronari i tokës ka pasur dijeni për ndërtimin dhe nuk ka kundërshtuar menjëherë.”*

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 ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit është e pabazuar dhe se duke u bazuar në dispozitat ligjore të cituara më lartë, e njëjta duhet të refuzohet për shkak se paditësi nuk ka arritur ta fitojë pronësinë mbi objektin dhe ngastrat kontestuese mbi asnjë bazë ligjore.

I padituri Aleksander Jovanovic nuk e konteston padinë e paditësit për vërtetimin e pronësisë mbi ndërtesën – lokalin dhe parcelave me numër P-73808130-00267-9 dhe P-73808130-00267-17, mirëpo gjykata vlerëson se përderisa i padituri Aleksander Jovanovic nuk është pronar i regjistruar në regjistrin kadastral i këtij objekti dhe këtyre parcelave i njëjti nuk mund të disponojë me këtë pronë dhe kësaj as t'i njoh paditësit të drejtën e pronësisë, ngase si pronare e kësaj ngastrë është e regjistruar Komuna e Mitrovicës. I padituri, Aleksander Jovanovic, për t'i njohur dikujt të drejtën e pronësisë mbi këtë objekt dhe këto ngastra është dashur ta vërtetojë se është pronar i ngastrës, sepse bartja e pronësisë përmes punës juridike, nuk mund të bëhet vetëm me lidhjen e kontratës por duhet të bëhet edhe regjistrimi në regjistrin publik të ngastrave. Gjkata vlerëson se vendimi nr.8351/129 i datës 20.05.1996 me të cilin Komuna e Mitrovicës i ka dhënë leje të padituri Aleksander Jovanovic për ndërtimin e lokalit të përkohshëm të vendosur në parcelën nr.267/9, në Mitrovicë, për periudhën kohore 15.05.1995 deri me 15.05.1998, nuk është besueshëm për gjykatën sepse i njëjti nuk përmban fare vule të insitucionit por vetëm nënshkrim të një referenti dhe inxhinieri. Për t'ia falur besimin këtij vendimi, i njëjti duhej të ishte i vulosur me vulën zyrtare të Komunës së Mitrovicës dhe me vulën e protokollit të asaj kohe. Ndërsa kontrata e datës 13.10.2008, për gjykatën nuk ka asnjë relevance lidhur me këtë çështje sepse së pari është lidhur nga jo pronari i objektit e pastaj nuk është bërë as

regjistrimi i bartjes së pronësisë në bazë të kësaj kontrate sepse e njëjta nuk mund të ekzekutohet për shkak se si shitës është personi i cili nuk është regjistruar askund si pronar i këtij objekti.

Gjykata, duke mos qenë e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadisë, vlerësojë edhe bazën juridike të fitimit të pronësisë përmes parashkrimit fitues, mirëpo vlerësojë se nuk janë përmbushur kushtet ligjore të kërkuara me dispozitën e nenit 40 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore, sepse paditësi nuk arriti të dëshmojë se këtë ngastër e shfrytëzon me mirëbesim për 20 vite pandërprerë sepse vetë paditësi pretendon se të njëjtën e ka blerë në vitin 2008 përmes kontratës me të paditurin Aleksander Jovanovic Llapi dhe padinë e ka paraqitur në vitin 2016, gjë e cila nënkupton se nuk përmbushet as kushti mirëbesimit e as kushti i mbajtjes për 20 vite pandërprerë.

Gjykata vlerëson se paditësit nuk mund t'i njihet e drejta e pronësisë të kësaj ngastre mbi bazën e ndërtimit në tokën e huaj sipas dispozitës së nenit 12 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore i vitit 1980, kur në të njëjtën kohë pretendon se të njëjtën e ka blerë në vitin 2008 në bazë të kontratës së shitblerjes. Në këtë rast, sipas bazës së ndërtimit mund ta kërkojë vërtetimin e pronësisë pronari i cili ka ndërtuar objektin, por jo edhe pronari i cili mbi bazën e kontratës e blenë objektin sepse me këtë rast baza juridike e ndërtimit mbi tokën e huaj nuk bartet tek blerësi dhe nuk mundet blerësi të kërkojë mbi këtë bazë vërtetimin e pronës mbi objekt të cilin nuk e ka ndërtuar vetë. Madje, këto kushte në këtë rast nuk plotësohen as për ndërtuesin për shkak se sipas dispozitës së nenit 24 paragrafi 1 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore i vitit 1980, është kusht që ndërtuesi nuk ka ditur dhe as që ka mundur të dinte se po ndërton në tokën e huaj, ndërsa në këtë rast nëse i njëjti ka ndërtuar sipas lejes së komunës ashtu siç pretendon, atëherë ai e ka ditur se po ndërton në tokën e huaj, përkatësisht në tokën e Komunës së Mitrovicës.

Lidhur me shpenzimet procedurale, gjykata vendosi komfor nenit 452 të LPK-së, ashtu që paditësi për shkak se e humbi kontestin, është i obliguar t'ia kompensojë të paditurës shpenzimet procedurale në lartësi prej 405.00€ në emër të dy seancave gjyqësore.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil
C.nr.388/2024, datë 23.04.2024

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.