



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2019:213161

Datë: 15.03.2024

Numri i dokumentit: 05457620

C.nr.420/2016

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i përgjithshëm, Divizioni civil, me gjyqtarin Fuad Haliti, në kontestin e paditësit A.B nga Mitrovica, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson av.Sheremet Ademi, kundër të paditurve 1.N.Ll nga Mitrovica, të cilën e përfaqëson av.Valdrin Islami dhe 2.Komuna e Mitrovicës Jugore të cilën e përfaqëson av.Gjejlan Pasoma, me objekt të kontestit Vërtetim i pronësisë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, me datën 15.03.2023, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET kërkesëpadia e paditësit A.B nga Mitrovica kundër të paditurve 1.N.Ll dhe 2.Komuna e Mitrovicës, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se është pronar i parcelës me numër 02883-16 me sipërfaqe prej 84.04m² me masa dhe kufijë nga pika 10 deri në pikën 11 me gjatësi prej 10.16m, nga pika 11 deri në pikën 12 me gjatësi prej 7.92m, nga pika 12 deri në pikën 13 me gjatësi prej 2.34m, nga pika 13 deri në pikën 14 me gjatësi prej 1.56m, nga pika 14 deri në pikën 15 me gjatësi prej 3.30m, nga pika 15 deri në pikën 16 me gjatësi prej 1.68m, nga pika 16 deri në pikën 9 me gjatësi prej 4.26m dhe nga pika 9 deri në pikën 10 me gjatësi prej 7.84m dhe ka të drejtën e shfrytëzimit të parcelës numër 02883-62 në sipërfaqe prej 271.13m², me masa dhe kufijë nga pika 1 deri në pikën 2 në gjatësi prej 4.59m, nga pika 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 3.9m, nga pika 3 deri në pikën 4 me gjatësi prej 6.83m, nga pika 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 1.42m, nga pika 5 deri në pikën 6 me gjatësi prej 11.46m, nga pika 6 deri në pikën 7 me gjatësi prej 14.5m, nga pika 7 deri në pikën 8 me gjatësi prej 14.56m, nga pika 8 deri në pikën 9 me gjatësi prej 4.92m, nga pika 9 deri në pikën 10 me gjatësi prej 7.84m, nga pika 10 deri në pikën 1 me gjatësi prej 9.73m, **në tërësi si e pa bazuar.**

II. **OBLIGOHET** paditësi A.B që t'ia kompensojë të paditurës Komuna e Mitrovicës shpenzimet e procedurës kontestimore në lartësi prej 405.00€, në afat prej 15 ditësht nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.

Arsyetim

1. *Pretendimet e palëve*

Paditësi A.B me datë 28.07.2016, pranë kësaj gjykate ka paraqitur padi kundër të paditurve Komuna e Mitrovicës e të cilën e ka precizuar në seancën e datës 01.03.2024, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se është pronar i parcelës me numër 02883-16 me sipërfaqe prej 84.04m² me masa dhe kufijë nga pika 10 deri në pikën 11 me gjatësi prej 10.16m, nga pika 11 deri në pikën 12 me gjatësi prej 7.92m, nga pika 12 deri në pikën 13 me gjatësi prej 2.34m, nga pika 13 deri në pikën 14 me gjatësi prej 1.56m, nga pika 14 deri në pikën 15 me gjatësi prej 3.30m, nga pika 15 deri në pikën 16 me gjatësi prej 1.68m, nga pika 16 deri në pikën 9 me gjatësi prej 4.26m dhe nga pika 9 deri në pikën 10 me gjatësi prej 7.84m dhe ka të drejtën e shfrytëzimit të parcelës numër 02883-62 në sipërfaqe prej 271.13m², me masa dhe kufijë nga pika 1 deri në pikën 2 në gjatësi prej 4.59m, nga pika 2 deri në pikën 3 me gjatësi prej 3.9m, nga pika 3 deri në pikën 4 me gjatësi prej 6.83m, nga pika 4 deri në pikën 5 me gjatësi prej 1.42m, nga pika 5 deri në pikën 6 me gjatësi prej 11.46m, nga pika 6 deri në pikën 7 me gjatësi prej 14.5m, nga pika 7 deri në pikën 8 me gjatësi prej 14.56m, nga pika 8 deri në pikën 9 me gjatësi prej 4.92m, nga pika 9 deri në pikën 10 me gjatësi prej 7.84m, nga pika 10 deri në pikën 1 me gjatësi prej 9.73m.

I autorizuari i paditësit në seancës kryesore të datës 01.03.2024 deklaroj se mbetëm në tërsi pranë padisë dhe kërkespadisë me një ndryshim sa i përket petitumit duke shtuar pas gjetjes së ekspertizës se: vërtetohet se paditësi është pronar i sipërfaqës së përcaktuar me ekspertizë i parcelës nr.02883-16 me sipërfaqe prej 84.04m² si dhe bartës i së drejtës së shfrytëzimit të oborrit pjesë e parcelës nr.02883-62 me sipërfaqe prej 271.13m. Këtë precizim e bëjmë bazuar në të gjeturat e ekspertit të angazhuar nga ana e gjykatës për të cilën nuk kemi vërejtje, nuk kemi pyetje për ekspertin dhe as sqarime të mëtejshme. Konsiderojmë se paditësi është pronar dhe shfrytëzues i parcelave të lartëcekura dhe këtë të drejtë e ka fitura në bazë të kontratës mbi shitblerjen nga e paditura N.LI e cila këtë pronë e ka blerë nga AKP (Agjencioni Kosovar i Privatizimit) ku si provë i'u ka dorzuar gjykatës. Theksojmë faktin se baza juridike për një transaksion të tillë dhe të drejtës është paraparë me nenin 12 të Ligjit të Mardhenieve Juridike Pronësore të ish Jugosllavisë. Nga ky nen burojnë 3 parime themelore në të cilat janë plotësuar dhe mbështesim bazën juridike të kërkespadisë, 1). ekziston e drejta e pronësisë në objektin

lëndor sepse ky objekt është ndërtuar në pajtim me ligjin në bazë të marrëveshjes në mes të Ndërrmarrjes Trepça, BVI-së dhe paraardhësit të kësaj banese N.Ll. 2) pronari i ndërtesës ka të drejtën e shfrytëzimit të tokës në të cilën është e ngritur ndërtesa dhe 3) të tokës që shërben për përdorimin e rregullt të kësaj ndërtese. Të gjitha këto fakte mbështeten në provat e prezentuara në gjykatë, daljen dhe shiqimit nga ana e gjykatës në vendngjarje si dhe ekzistimi i pjesëve të rregullta ndertimore të rrënuara gjatë luftës dhe pjesë aktualisht e pashfrytëzuar dhe në posedim të paditësit dhe si tërsi e pjesës e pakontenstuar edhe nga fqinjët dhe askush tjetër. Shpenzime procedurale nuk kërkojmë.

I autorizuari i të paditurës N.Ll, në seancën kryesore të datës 01.03.2024, deklaroj se mbes në tërësi pranë përgjigjes në padi dhe theksoj faktin se e kemi pranuar ekspertizën dhe ndaj të njëjtës nuk kemi vërejtje dhe as sqarime shtesë. Nuk e kundërshtoj padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit A.B për arsye së është fakt i vërtetë dhe i pakontestueshëm dhe pronën lëndore i'a ka shitur paditësit dhe paditësi i ka përmbushur të gjitha detyrimet e tij. Shpenzimet e procedurës nuk i kërkojmë.

E autorizuar e të paditurës Komuna e Mitrovicës, në seancën kryesore të datës 01.03.2024, deklaroj se mbesim në tërësi pranë përgjigjes në padi dhe deklarime e bëra nga seancat e kaluara ku e kundërshtojmë në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit për arsye se paditësi ka kërkuar t'i njihet e drejta e pronësisë mbi bazën e parashkrimit fitues me mirëbesim duke pretenduar se paraardhësi juridik i banesës e ka mbajtur pronën e paditurës së dytë dhe mbi bazën e kësaj e ka kërkuar të drejtën e pronësisë. Paditësi dhe e paditura e parë kanë qenë të njoftuar se e drejta e shfrytëzimi të banesës për të cilën është lidhur kontrata e shitblerjes është shuar dhe se kontrata e shitblerjes në mes të AKP-së dhe të paditurës së parë si dhe kontrata e shitblerjes në mes të paditësit dhe të paditurës së parë është e pa objekt, kjo ngase banesa e cila ka ekzistuar e drejta e shfrytëzimit është shkatërruar dhe rrjedhimisht është shuar edhe e drejta e shfrytëzimit. Në rastin konkret puna juridike mes paditësit dhe të paditurës së parë është lidhur në vitin 2016 ku vlejnjë dispozitat e ligjit për Pronësi dhe të Drejta të tjera Sendore e cila në nenin 4 të këtij ligji përcakton se mirëbesimi prezumohet se ekziston derisa nuk vërtetohet e kundërta. Në rastin konkret paditësi nuk mund të kërkoj vërtetimin e pronësisë me mirëbesim sepse fillimisht, i njëjti përmes thënjes dhe deklarimeve e vërteton se nuk është në mirëbesim për faktin se e ka ditur se palujshshmeria evidentohet në emër të paditurës së dytë, poashtu banesa në të cilën ka ekzistuar e drejta e shfrytëzimit të është shkatërruar dhe bashk me të është shuar edhe e drejta e shfrytëzimit. Paditësi poashtu nuk ka ofruar ndonjë provë materiale për të vërtetuar faktin se i njëjti gëzon

ndonjë të drejtë subjektive mbi paluajtshmerinë e cila evidentohet në emër të të paiturës së dytë andaj mbi bazën e kësaj e paditura e dytë e kundërshton në tërsi padinë dhe kërkespadinë e paditësit. Shpenzimet e procedurës kontestimore i kërkojmë në vlerë prej 405 euro për 3 seanca gjyqësore.

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.08.11.2023 e ekspertit gjeodet Arbër Peci, Certifikata e pronësisë për ngastrën kadastrale nr.028883-16, parakontrata mbi shitblerjen e banesës e datës 02.07.2016, urdhërpagesa e datës 22.07.2016 si dëshmi për pagesën e parakontratës, kontrata mbi shfrytëzimin e banesës nr.02 e datës 25.02.1991, kontrata mbi shitblerjen e banesës nr.4482 e datës 14.06.2016 dhe aktvendimi mbi bartjen e të drejtës së banesës nr.3 i datës 08.02.1991.

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 ekspertizës gjeodezike e dt.08.11.2023 e ekspertit gjeodet Arbër Peci, gjykata vërtetojë faktin se ngastra kadastrale nr. 02883-16 dhe 02883-62, janë pronë e të paditurës Komuna e Mitrovicës ku në parcelën 02883-16 me sipërfaqe prej 84.04m² gjendet një objekt i dëmtuar i stabilizuar vetëm me muret e tij të vjetra dhe ekspertiza ka konstatuar se parcelës 02883-16 i shtohet edhe oborri pjesë e parcelës 02883-62 me sipërfaqe prej 271.13m². Masat dhe kufijet e këtyre ngastrave u përcaktuan në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Me leximin e certifikatës së pronësisë për ngastrën kadastrale nr.028883-16, gjykata vërtetojë faktin se kjo ngastër evidentohet si pronë e të paditurës Komuna e Mitrovicës.

Me leximin e parakontratës mbi shitblerjen e banesës e datës 02.07.2016, gjykata vërtetojë faktin se e paditura N.LI me paditësin A.B me datën 02.07.2016 kanë lidhur parakontratën mbi shitblerjen e banesës të ndërtuar në ngastrën kadastrale me numër 02883-16 e cila gjendet në ish rrugën “APJ” nr.36, Mitrovicë në sipërfaqe prej 51m², për çmimin prej 29,999.00€, ku 2000 € do të paguhen me para në dorë, ndërsa pagesa prej 27,000.00€ përmes bankës.

Me leximin e urdhërpagesës e datës 22.07.2016 si dëshmi për pagesën e parakontratës, gjykata vërtetojë faktin se paditësi i ka transferuar të paditurës N.LI shumën prej 27,000.00€ ashtu siç është përcaktuar në parakontratën e datës 02.07.2016.

Me leximin e kontratës mbi shfrytëzimin e banesës nr.02 e datës 25.02.1991, gjykata vërtetojë faktin se Bashkësia Vetëqeverisëse e Interesit e Veprimtarisë Komunale i ka dhënë në shfrytëzim të paditurës N.LI banesën e cila gjendet në rr.”APJ” nr.36 në sipërfaqe prej 51m².

Me leximin e kontratës mbi shitblerjen e banesës nr.4482 e datës 14.06.2016, gjykata vërtetojë faktin se e paditura N.LI e ka blerë në Agjencia Kosovare e Privatizimit banesën e cila gjendet në rr.”APJ” nr.36, në Mitrovicë, me sipërfaqe prej 51.00m².

Me leximin e aktvendimit mbi bartjen e të drejtës së banesës nr.3 i datës 08.02.1991, gjykata vërtetojë faktin se Miniera “Trepça”, i ka dhënë të drejtën e banimit të paditurës N.LI në banesën dydhomëshe, numër 1, hyrja dhe kati përdhese në rrugën JNA nr.36 me sipërfaqe prej 51m² në Mitrovicë.

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.

Gjykata vlerëson se paditësi në bazë të provave që ka prezantuar nuk ka arritur ta vërtetojë faktin se prona të cilën e ka blerë përmes parakontratës mbi shitblerjen e banesës e datës 02.07.2016 është ngastra kontestuese me numër 02883-16. Në bazë të kontratës mbi shfrytëzimin e banesës nr.02 e datës 25.02.1991, kontratës mbi shitblerjen e banesës nr.4482 e datës 14.06.2016 dhe aktvendimit mbi bartjen e të drejtës së banesës nr.3 i datës 08.02.1991 gjykata vërtetojë faktin se të paditurës N.Ll i është dhënë në shfrytëzim banesa e cila gjendet në rr.”APJ” nr.36, në sipërfaqe prej 51m², e cila pastaj i është shitur nga AKP-ja, mirëpo as paditësi e as e paditura N.Ll nuk arrijnë ta dëshmojnë se kjo banesë është pikërisht objekti i cili ndodhet në pronën me numër të ngastrës 02883-16 e cila është pronë e Komunës së Mitrovicës. Nga të gjitha këto prova, kjo banesë identifikohet si banesa e cila gjendet në rr “APJ”, në katin përdhësë, në rrugën “JNA” nr.36, në sipërfaqe prej 51m², mirëpo askund nuk evidentohet ngastra kadastrale se ku ndodhet kjo tokë.

E paditura N.Ll, nuk e konteston padinë e paditësit për vërtetimin e pronësisë mbi ngastrën kadastrale nr.02883-16, mirëpo gjykata vlerëson se përderisa e paditura N.Ll nuk është pronare e regjistruar në regjistrin kadastral e kësaj ngastre e njëjta nuk mund të disponojë me këtë pronë dhe kësaj as t’i njoh paditësit të drejtën e pronësisë, ngase si pronare e kësaj ngastre është e regjistruar Komuna e Mitrovicës. E paditura, N.Ll, për t’i njohur dikujt të drejtën e pronësisë

mbi këtë ngastër së pari është dashur ta vërtetojë se është pronare e 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. Gjykata, vlerëson se e paditura N.LI duke mos qenë pronare e ngastrave kontesuese, nuk ka fare legjitimitet pasiv në këtë procedurë.

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 ngastës e shfrytëzon me mirëbesim për 20 vite pandërprerë sepse vetë paditësi pretendon se të njëjtën e ka blerë në vitin 2016 përmes parakontratës me të paditurën N.LI dhe padinë e ka paraqitur po atë vitë, gjë e cila nënkupton se nuk përmbushet as kushti mirëbesimit e as kushti i mbajtjes për 20 vite pandërprerë.

Sa i përket kërkesës së paditësit që t'i njihet e drejta e shfrytëzimit të paluajtshmërisë me numër të ngastrës 02883-62, mbi bazën e ndërtimit në token e tjetrit komfor nenit 24 paragrafi 1 i Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Pronësore Juridike, gjykata konstaton se në bazë të kësaj dispozite kusht për fitim e pronësisë mbi tokën e tjetrit është që ndërtuesi mos ta ketë ditur dhe as që ka mundur të dinte se po ndërton në tokën e huaj, kurse pronari i tokës ka pasur dijeni për ndërtimin dhe nuk ka kundërshtuar menjëherë. Andaj, në bazë të provave të administruara vërtetohet fakti se paditësi nuk ishte ndërtues i objektit i cili ndodhet i ndërtuar në ngastrën kadastrale me numër 02883-16 dhe kësaj nuk i takon e drejta e shfrytëzimit të ngastrës kadastrale numër 02883-62, ku nga ekspertiza gjeodezike sqarohet fakti se ngastra kadastrale me numër 02883-62 gjendet brenda ngastrës kadastrale me numër 02883-16.

Gjykata vlerëson se paditësi nuk mund ta kërkojë të drejtën e shfrytëzimit 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 2016 në bazë të kontratës së shitblerjes.

Gjykata vlerëson se shfrytëzimi i paluajtshmërisë është e drejtë e cila i takon pronarit dhe pronari i paluajtshmërisë mund të disponoj me pronën e tij në mënyrë absolute dhe atë mund ta posedojë ta përdorë por ka të drejtën edhe ta bartë tek personat e tjerë. Pra, bartja e të drejtës për shfrytëzimin e paluajtshmërisë është e drejtë ekskluzive e pronarit të paluajtshmërisë dhe nuk

mund gjykata të disponoj me paluajtshmëritë e personave apo t'ia njeh të drejtën e shfrytëzimit personave të caktuar sepse nuk ka autorizim për një gjë të tillë. Andaj për ta fituar të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërive kontestuese, paditësit duhet t'i drejtohen të paditurës së parë, këtu Komuna e Mitrovicës e cila është pronare e paluajtshmërive dhe ka të drejtë të disponojë me to në mënyrë absolute.

Gjykata, kërkesëpadinë për njohjen e të drejtës së pronësisë në ngastrën kadastrale me numër 02883-16, e vlerësojë në bazë të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore, si ligj i cili ka qenë në fuqi në kohën e krijimit të marrëdhënies juridike, përkatësisht në kohën e lidhjes së parakontratës së datës 02.07.2016. Ndërsa, kërkesëpadinë lidhur me njohjen e të drejtës së shfrytëzimit mbi bazën e ndërtimit e vlerësojë në bazë të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore i vitit 1980 si ligj i cili ka qenë në fuqi në kohën kur është bërë ndërtimi, sepse nga provat e administruara u vërtetua fakti se ai objekt pretendohet se është ndërtim i viteve të 90-ta apo edhe më parë.

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 kompensoj të paditurës shpenzimet procedurale në lartësi prej 405.00€ në emër të tri seancave gjyqësore.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil
C.nr.420/2016, datë 15.03.2024

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.