



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN

---

Numri i lëndës: 2020:156104

Datë: 02.02.2021

Numri i dokumentit: 01942730

**C.nr.2185/20**

**GJYKATA THEMELORE NË GJILAN**, si gjykatë civile e shkallës së parë, gjyqtari Venhar Salihu, me bashkëpunorën profesionale Vlora Selmani-Rahimi, duke vendosur në çështjen juridike kontestimore, sipas padisë së paditësit R. M. nga fshati Topanic, Komuna e Kamenicës, të cilin me autorizim e përfaqëson Halit Azemi avokat nga Gjilani, e paraqitur kundër të paditurve M. Z. si dhe Sherif Morina që të dy nga fsh. Topanicë, Komuna e Kamenicës, të cilët me autorizim i përfaqëson Mustafë Nuhiu avokat nga Gjilani, me objekt kontesti anulim i kontratës private, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor dhe publik të datës 18.01.2021, i përpiluar me dt.02.02.2021, mori këtë:

**A K T G J Y K I M**

**I. APROVOHET PJESËRISHT si e bazuar kërkesëpadia** e paditësit R. M. nga fshati Topanicë, Komuna e Kamenicës, **OBLIGOHEN** të paditurit M. Z. dhe Sh. M. nga fshati Topanicë Komuna e Kamenicës, që të lirojnë nga njerëzit dhe sendet ngastrën kadastrale numër 02029-0, në sipërfaqe prej 495m<sup>2</sup>, ngastër kjo në ZK Topanicë, ku në Drejtorin e Kadastrit në Kamenicë, evidentohet në emër të paditësit.

**II. REFUZOHET** si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit R. M. nga fshati Topanicë, me të cilën ka kërkuar që të shpallet e pavlefshme kontrata private e datës 28.12.2009, e lidhur në mes të të paditurve M. Z. dhe Sh. M..

**III.** Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës kontestimore.

**A r s y e t i m i**

Paditësi, në këtë gjykatë përmes përfaqësuesit të tij me autorizim Av. Halit Azemi nga Gjilani, ka paraqitur padi kundër të paditurve, me objekt kontesti anulimi i kontratës private dhe kthimi në posedim të ngastrës nr.02029-0 ZK Topanicë, duke theksuar se i padituri Sh. M. është djalë i paditësit, por i njëjti pa qenë pronar i ngastrën konkretstuese ja kishte shitur të paditurit tjetër M. Z. dhe për këto arsye ka paraqitur këtë padi dhe ka kërkuar që të anulohet dhe shpallet e pavlefshme e kontratës private e dt. 28.12.2009 si dhe kërkesa që paditësi të mbetet pronar dhe posedues i njësisë kadastrale 02029-0 me sipërfaqe prej 459m<sup>2</sup> ZK Topanicë.

Gjykata pas dëgjimit të palëve dhe administrimit të provave ka nxjerë Aktgjykimin C.nr. 62/2014, dt. 21.03.2017, ku ka refuzuar si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit, ndërsa

pas vendosjes në lidhje me ankesën kundër këtij aktgjykimi, gjykata e shkallës së dytë, me Aktvendimin AC.nr. 2846/2017, dt. 12.10.2020, ka pranuar si të bazuar ankesën e paditësit R. M. dhe ka prishur aktgjykimin e lartëcekur, dhe lëndën e ka kthyer në rishqyrtim dhe vendosje.

Pas kthimit në rigjykim, gjykata ka caktuar senacë gjyëqore dhe ka vazhduar me shqyrtimin kryesor të çështjes.

I autorizuari i paditësit, av. Halit Azemi, gjatë shqyrtimeve gjyqësore dhe në spjegimet përfundimtare, ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë thënieve të cekura si ne procesverbalet e mëparshme, duke theksuar se kontrata private në mes të paditurve nuk është e lidhur konform dispozitave të LMDS-së pasi që nuk është vërtetuar para organit kompetent dhe nuk mund të zbatohet e as të prodhojë efekt juridik, andaj kjo palujtshmëri nuk ka mundur të bartet në këtë mënyrë, për shkak se mungojnë elementet esenciale për lidhjen e një kontrate ngase pronar faktik dhe juridik është paditësi dhe për këtë vlen parimi juridik se asnjë pronë nuk mund të shitet nga jo pronari dhe askush nuk mund të bart në tjetrin të drejta që nuk i ka vetë dhe për këto arsye i ka propozuar gjykatës që të marr vendim që të paditurit mos ta pengojnë paditësin në shfrytëzimin e qetë dhe të lirë të ngastrës kadastrale 2029-0, në sipërfaqe prej 459m<sup>2</sup> dhe kjo palujtshmëri ti kthehet paditësit në shfrytëzim dhe posedim, gjithashtu të obligohen të paditurit që ti paguajnë shpenzimet e procedurës kontestimore për 9 seanca gjyqësore të mbajtura dhe përpilimin e ankesës, gjithsej shumën prej 1,350.00€, pas plotfuqishmërisë së aktgjykimit.

I autorizuari i të paditurve av.Mustaf Nuhiu gjatë shqyrtimit gjyqësor si dhe në shpjegimet përfundimtare ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë përgjegjës ne padi dhe deklarimeve të bëra gjatë shqyrtimeve gjyqësore, duke theksuar se është vërtetuar se i padituri M. Z. me dt. 28.12.2009, e ka blerë njësinë kadastrale 02029-0 në sipërfaqe 459m<sup>2</sup> ZK –Topanicë dhe është vërtetuar se i padituri M. Z. ka përmbushur elementet esenciale të kontratës, respektivisht çmimin e kontraktuar të shitblerjes dhe i padituri i parë Sherif Morina i'a ka dorëzuar të paditurit të dytë palujtshmërinë në posedim dhe shfrytëzim të lirë dhe të papenguar. Po ashtu ka cekur se palët e paditura konsiderojnë se padia e palës paditëse është parashkruar ngase prej ditës së lidhjes së kontratës së shitblerjes (28.12.2009) e deri në ditën e paraqitjes të padisë (08.05.2013), ka skaduar afati ligjor për paraqitje të padisë. Më tutje ka cekur se i padituri Sh. M. ngastrën kontestuese nr.02029-0, e ka mbajtur në shfrytëzim i papenguar nga askush dhe të njëjtën e ka punuar me kultura të ndryshme bujqësore rreth 30 vite, që nga momenti i ndarjes së bashkësisë familjare në mes tij, babait dhe vëllezërve dhe paditësi vazhdon të mbetet pronar juridik veç në anën formale, ngase paditësi nuk është posedues dhe shfrytëzues faktik i kësaj ngastre që nga momenti i ndarjes së bashkësisë familjare dhe mbi bazën e kësaj i padituri Sh. M. ne kuptim të nenit 40 paragrafi 1 i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore ka fituar të drejtën e pronësisë dhe të posedimit mbi ngastrën kontestuese, me parashkrim fitues, pasi që ka qenë në posedim dhe mirëbesim dhe në mënyrë të pandërprerë të ngastrës kontestuese mbi 20 vite. Ndërsa sa i përket pretendimit të palës paditëse për kthim të palujtshmërisë në shfrytëzim dhe posedim thekson se kjo çështje është gjykuar për faktin se është vendosur me vendim të formës së prerë nga ish Gjykata Komunale në Kamenicë C.nr.69/2010 dhe po ashtu edhe me vendimin e Gjykatës Supreme Rev.nr.423/12 i datës 14.03.2013, andaj gjykatës i ka propozuar që kërkesëpadija e paditësit të refuzohet si e pabazuar, me të cilën ka kërkuar që të anulohet dhe të shpallet e

pavlefshme kontrata private e dt. 28.12.2009, e lidhur në mes të paditurve M. Z. dhe Sh. M. si dhe kërkesa që paditësi R. M. të mbetet pronar i njësisë kadastrale P-7110707074-02029-0 në sipërfaqe prej 459m<sup>2</sup> ZK Topanicë, Komuna e Kamenicës, shpenzimet e procedurës i ka kërkuar sipas tarifës së OAK-së si në vijim: për përpilimin e përgjegjës në padi shumën prej 156.00€, për një seancë të mbajtur shumën prej 202.80€, gjithsej shumën prej 358.80€.

### **Provat e administruara**

Për vërtetimin e plotë të gjendjes faktike dhe fakteve vendimtare, gjykata gjatë shqyrtimit kryesor ka administruar dhe vlerësuar këto prova: Çertifikatës së Pronës nr.UL-71107074-0027, dt.13.08.2012; Kopjen e Planit nr.1704, dt.09.07.2010; Kontratën mbi shitblerjen e paluajtshmërisë dt.28.12.2009; Aktvendimin Rev.nr.423/12, dt.14.03.2013; dëgjimin e dëshmitarit Z. Z. nga fsh.Topanicë si dhe dëgjimin e ndërgjygjësve në cilësi të palës.

### **Deklaratat e dëshmitarit dhe palëve ndëgjyqëse**

**Dëshmitari Z. Z. nga fsh.Topanicë, K.Kamenicës, në mes tjerash ka deklaruar:** se paditësin R. dhe të paditurin Sh. i njeh moti që nga fëmijëria dhe të njëjtit i ka fqinjë dhe me Sherifin jemi rritur dhe jemi në një gjeneratë. Pronën kontestuese vëllai i tij M. e ka blerë para 6 viteve nga Sh.. Në momentin e blerjes së kësaj are, Sh. nuk ka jetuar me babain e tij, paditësin R. dhe me sa e din i njëjti dëshmitar, ara objekt kontesti ka qenë e Sh. sepse i njëjti me traktor timin e ka punuar shumë herë. Unë e di se Sh. nga bashkësia familjare është ndarë dikund rreth 24-25 viteve, por nuk e di saktësisht se sa vite të njëjtit janë ndarë. Paditësi R. i ka 5 fëmije, dy vajza dhe tre djem dhe i njëjti është i ndarë nga të gjithë, përveç se jeton me djalin e tij I. M.. Unë personalisht nuk kam njohuri se në momentin e ndarjes R. me antarët tjerë, ka bërë me shkrim për ndarjen e pasurisë apo bashkësisë familjare. Pas dikund rreth një muaji paditësi Rexhep ka nisur me u anku për këtë shitblerje. I njëjti dëshmitarë ka deklaruar se parcelën kontestuese e din se ka qenë e Sherifit, sepse vazhdimisht e ka punuar i njëjti, e jo nga ndonjë rrethanë tjetër.

**Paditësi R. M. i dëgjuar në cilësi të palës në mes tjerash ka deklaruar:** se djali i tij, tani i padituri Sherif ka tridhjetë vite që ka dalur në shtëpinë e vet. Tokën fëmijëve të tij nuk ia ka ndarë por të njëjtëve ju ka dhënë vetëm për të punuar. I padituri Sh. në momentin e shitjes së kësaj are të paditurit M., nuk e ka pyetur të njëjtin, dhe për këtë shitblerje ka kuptuar pasi që kam parë Z. (vëllau i të paditurit . te ara (ngastra kontestuese) dhe të njëjtin e ka pyetur se pse po qet në arën tij dhe gjithashtu për këtë shitblerje e ka kuptuar në Kamenicë, përkatësisht nga personi i quajtur H., dhe i njëjti e ka njoftuar se djali i tij Sherifi e ka shitur parcelën kontestuese. I padituri M. dhe as ndonjë anëtar i familjes së tij nuk kanë qenë tek paditësi për tu konsultuar për pronën për të cilën ia ka shitur djali i tij, tani i padituri Sherif. I njëjti ka deklaruar se djali i tij tjetër S. diku para 40 viteve ka shitur një arë dhe me ato para i njëjti ka ndërtuar shtëpi. Në momentin kur ka kuptuar se djali i tij ka shitur arën kontestuese, paditësi ka shkuar në shtëpinë e tij për ta diskutuar këtë çështje por i njëjti nuk ka qenë në shtëpi dhe me bashkëshorten e tij nuk ka biseduar, pasi që në momentin e shitjes së kësaj are janë ftohur raportet.

**I Padituri M. Z. dëgjuar në cilësi të palës në mes tjerash ka deklaruar:** se djali i paditësit, Sh., në verën e vitit 2009 rreth orës 8 të mëngjesit ka shkuar të vëllai e tij J. Z. dhe i ka treguar se e ka me shit arën kontestuese, ku të njëjtit e kanë bërë pazar ku këtë arë vëllau i

tij e ka blerë për të paditurin. Të njëjtit e kanë ditur se Sh. ketë arë po e shet edhe më herët pasi që i njëjti kishte vendosur një tabelë ku ka njoftuar te interesuarit se e ka në shitje këtë arë. Në mëngjesin kur është kryer pazari, kemi qenë prezent vëllai i tij J. bashkëshortja e të paditurit M. si dhe vet i padituri, dhe në atë ditë të njëjtit i kanë dhënë një shumë por nuk e di se sa ka qenë ajo shumë. Arët kontestuese i padituri M. ka treguar se ka filluar ta punojë dhe tani paditësi e ka takuar dhe e ka pyetur se pse po e punon këtë arë i njëjti i ka treguar se arën e ka paguar dhe se kjo arë është e tij. Pagesa totale e ngastrës kontestuese është kryer para vitit të ri kur vëllai i tij ka ardhur nga Zvicra dhe shuma totale e pagesës ka qenë 12.500 €. I njëjti ka deklaruar se çmimi i shitblerjes në kontratë është 9500 € a në fakt kjo tokë është blerë në shumë prej 12.500 € dhe se kontrata në fjalë nuk është vërtetuar tek noteri apo në gjykatë dhe arsyen pse nuk është vërtetuar kontrata dhe pse nuk është paraqitur çmimi real arsyen nuk e din. Nga momenti i blerjes së kësaj prone paditësi R. nuk ka komunikuar me të e gjithashtu i njëjti nuk ka biseduar sa i përket kthimit të kësaj prone kurse vëllai i tij J. Z. për kthimin e kësaj prone tani paditësit i ka kërkuar dyfishin e çmimit të shitblerjes. I njëjti ka deklaruar se paditësi asnjëherë nuk e ka parë që ta ketë punuar arën kontestuese.

**I Padituri Sh. M. i dëgjuar në cilësi të palës në mes tjerash ka deklaruar:** Se në vitin 2009 dikur rreth muajit Mars i njëjti ka shpallur njoftimin për shitjen e arës kontestuese dhe ky njoftim ka qenë i vendosur në këtë arë. Ngastrën kontestuese i njëjti ka poseduar qysh që 30 (tridhjetë) vite me që rast babai i tij tani paditësi i ka ndarë të njëjtit këtë ngastër si dhe 3 ara të tjera dhe një pjesë në kodër dhe këto pasuri-ngastra që nga ajo kohë i punon. Në vitin 2009 për shkak të vështirësive financiare arën kontestuese e ka qitur në shitje dhe të njëjtin i ka prezantuar edhe personit J. Z. dhe me të njëjtin kanë bërë pazar. Shuma e shitblerjes e kësaj are kontestuese ka qenë 12.500 € ku në fund të vitit 2009 i padituri M. përkatësisht vëllai i ti Jahi ia kishte dhënë. Para shitjes së kësaj are i njëjti nuk ka pasur probleme me askënd duke përfshirë këtu edhe babain e tij tani paditësin R. M. ku i njëjti pas dy muajve kishte shkuar në shtëpinë e tij dhe e kishte kërcënuar për shitjen e kësaj pasurie. I njëjti ka deklaruar se në lidhje me ndarjen e pasurisë në mes babait të tyre dhe vëllezërve nuk kam përpiluar me shkrim dhe as ndonjë kontratë mbi shkëputjen e bashkësisë familjare. Në momentin e shitjes së arës kontestues unë blerësve tani të paditurit Mevlud dhe vëllait të tij Jahi nuk i ka treguar se kjo pronë është në emër të babait të tij me arsyetimin se nuk kam menduar se do të vij puna deri këtu pasi që i njëjti nuk ka qenë i interesuar që ta blejë këtë arë.

Dëshmitarit Z. Z., paditësit R. M., të paditurve M. Z. dhe Sh. M., gjykata ia fal besimin e plotë deklaratave të tyre, pasi

### **Gjendja faktike e vërtetuar**

Pas vlerësimit të pohimeve të palëve ndërgjyqësve dhe provave të lartcekura, duke çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku gjykata ka vërtetuar këtë gjendje faktike:

Nga Çertifikata së Pronës, dt.13.08.2012, gjykata vërtetoi faktin se pronarë i ngastrës kontestuese nr.02029-0, me sipërfaqe prej 459 m2 ZK Topanicë është paditësi R. M.

Nga dëgjimi i dëshmitarit Z. Z., gjykata vërtetoi faktet se i padituri Sherif në momentin e shitjen të ngastrës kontestuese nuk ka jetuar me babain e tij, tani paditësin dhe se të njëjtën pasuri, ka lëvruar-punuar shumë herë me traktorin e këtij dëshmitari.

Nga dëgjimi i paditësit R. M. në cilësi të palës, gjykata vërtetoi faktet se të paditurin Sh. e ka djalë dhe i njëjti ka 30 vite që është ndarë në shtëpinë e vetë. Pasurin fëmijëve të tij nuk ja ka ndarë, por njëjtëve ju ka dhënë vetëm për të punuar. Djali i tij, tani i padituri Sh., pa e pyetur paditësin e ka shitur ngastrën kontestuese tani të paditurit M. dhe për këtë shitblerja ka kuptuar në Kamenicë dhe personi me mërin H..

Nga dëgjimi i të paditurit M. Z., gjykata ka vërtetuar se i njëjti në verën e vitit 2009 arën kontestuese e ka bërë pazar dhe blerë nga i padituri Sh. dhe këtë pronë ka filluar ta punoj. Shuma totale e shitblerjes ka qenë shuma prej 12.500€ e jo shuma siç është shënuar në kontratë dhe pagesa për çmimin e shitblerjes është kryer.

Nga dëgjimi i të paditurit Sh. M., gjykata ka vërtetuar faktin se i njëjti në vitin 2009 për shkak të vështirësive financiare arën kontestuese e ka qitur në shitje dhe ka arritur ta bëjë pazar me personin me emrin J. Z., ku edhe ja ka shitur për 12.500€ dhe në fund të atij viti tani i padituri M. ja ka paguar çmimin e shitblerjes. Për këtë shitblerje i njëjti nuk ka pasur problem me askënd, por pas dy muajve babi i tij, tani paditësi kishte shkuar në shtëpinë dhe e kishte kërcënuar për këtë shitblerje. Nga ky dëshmitarë, gjykata vërtetoi faktin se për shkëputjen e bashkësisë familjare në mes tij dhe tani paditësit nuk ka ndonjë marrëveshje si dhe në momentin e shitjes të ngastrës kontestuese, i njëjti nuk i ka njoftuar blerësit, tani të paditurin Mevlud, se e njëjta pasuri nuk është në emër të tij.

Nga Aktvendimi Rev. nr. 423/12, dt.14.03.2013, i nxjerr nga Gjykata Supreme e Kosovës, gjykata vërtetoi faktin se Revizioni i paraqitur nga ana e paditësit kundër Aktgjykimit të Gjykatës së Qarkut në Gjilan Ac.nr.353/2011, dt.10.07.2012, është hedhur si i palejuar, për shkak të vlerës të paraqitur të konstestit.

Nga Kontrata e shitblerjes e dt.28.12.2009, gjykata vërtetoi faktin se tani i padituri Sherif Murina në cilësinë e shitësit, ka shitur ngastrën kontestuese të paditurit M. Z., por kjo kontratë nuk është e vërtetuar pranë organit kompetent të asaj kohe<sup>1</sup>.

### **Vendimi i gjykatës**

Gjykata duke vërtetuar gjendjen faktike të shpjeguar si më lartë, përkatësisht duke vërtetuar faktin se paditësi R. M. është pronarë i ngastrës kadastrale nr.02029-0, në sipërfaqe prej 495m<sup>2</sup>, ZK Topanicë dhe i njëjti këtë ngastër nuk e ka në shfrytëzim dhe posedim nga kjo gjendje dhe bazuar në nenin 93 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, ku është paraparë “ **Pronari mund të kërkojë kthimin e sendit të caktuar prej secilit i cili nuk ka të drejtë posedimi**”, e që në rastin konkret rezulton se pretendimi i paditësit për ta kthyer pronën e tij në shfrytëzim dhe posedim ka bazë të kuartë ligjore. Prandaj, për këto arsye gjykata vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

Gjykata vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, pasi që vërtetoi faktin se Kontrata e dt.28.12.2009 të cilën është kërkuar anulimi, është kontratë private kushitësi (tani i padituri Sh.)nuk ka qenë as pronarë i kësaj pasurisë dhe të njëjtën kohë nuk është vërtetuar pranë organit kompetent dhe rrjedhimisht e njëjta kontratë nuk ka prodhuar e as që prodhon asnjë efekt juridik dhe për këto arsye dhe bazuar në nenin 36 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, gjykata vendosi ta refuzoj si të pa bazuar kërkespadinë e paditësit sa i përket anulimit të kontratës.

<sup>1</sup> Në vitin 2009, si organ kompetent për vërtetimin e kontratve ka qenë Gjykata Komunale në Kamenicë.

Gjykata vendosi si në pikën III të dispozitivit të këtij aktgjykimi që secila palë ti bartë shpenzimet e saj, duke u bazuar në nenin 463.1 të LPK-ës, pasi që i autorizuari i paditësit nuk i ka specifikuar shpenzimet edhe për kundër se në bazë të dispozitës ligjore të lartëcekur ka pasur për obligim që ti specifikoj, por i njëjti vetëm ka kërkuar shumën prej 1350€ për 9 seanca dhe për një ankesë.

Prandaj, nga të lartëcekurat e bazuar në nenin 143 të LPK-ës, si dhe nenet 18.1, 36.1 dhe 93 të Ligjit Nr.03/L-154, mbi Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore (LPDS) , si dhe nenin 111 të LMD-së u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**GJYKATA THEMELORE NË GJILAN**  
**C.nr.2185/20, dt.02.02.2021**

**Gjyqtari,**  
Venhar SALIHU

**KËSHILLA JURIDIKE:** kundër këtij aktgjykimi, është e lejuar ankesa Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, në afat prej 15 ditë, pas ditës së pranimit të vendimit. Ankesa dorëzohet në dy ekzemplarë përmes kësaj gjykate.