



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN

Numri i lëndës: 2020:113533

Datë: 03.12.2020

Numri i dokumentit: 01317463

C.nr.391/2019

**Gjykata Themelore në Gjilan, Departamenti i Përgjithshëm**, përmes gjyqtarit Besnik Pireva, në çështjen juridike kontestimore të paditësit N. S nga Gjilani rruga , kundër të paditurës K. e Gj të cilën e përfaqëson Bardhosh Dalipi avokat në Gjilan, me objekt kontesti vërtetim i të drejtës së pronësisë në bazë të mbajtjes, ndërtimit dhe shitëblerjes, me vlerë të kontestit 20,000 euro, pas mbajtjes së shqyrtimit gjyqësor dhe publik, më datë 27.11.2020, mori këtë:

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

**I.** Refuzohet si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit N. S nga Gjilani rruga , e ushtruar kundër të paditurës K. e Gj, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se paditësi është pronar i pjesës së sipërfaqës prej 583 m<sup>2</sup> të parcelës kadastrale ... e cila ngastrë ka sipërfaqen e përgjithshme prej 31389 m<sup>2</sup> , në vendin e quajtur .., Z. K Gjilan, e regjistruar në emër të P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan sipas certifikatës nga lënda me nr...., e fituar në bazë të shitëblerjes, parashkrimit fitues dhe ndërtimit, dhe të obligohet e paditura që t'ia njohë këtë të drejtë dhe të obligohet Z. K... komunale në Gjilan, që ta bëj ndryshimin në librat kadastral në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e ekzekutimit me dhunë.

**II.** Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

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

Filimisht, paraardhësi i paditësit A. S, në këtë gjykatë me datën 06.05.2008, ka ushtruar padi kundër të paditurës Komuna e Gjilanit, me objekt kontesti vërtetim i të drejtës së pronësisë në bazë të mbajtjes, ndërtimit dhe shitëblerjes.

Kjo, gjykatë përmes aktgjykimit C.nr.202/2008, të datës 08.10.2014, e kishte aprovuar si të bazuar kërkesëpadinë e paditësit, ndërsa Gjykata e Apelit e Kosovës, duke vepruar sipas ankesës së të paditurës përmes aktvendimit Ac.nr.4194/2014 të datës 18.04.2019, e ka prishur aktgjykimin e kësaj gjykate dhe lëndën e ka kthyer në rigjykim.

Kjo, gjykatë duke vepruar në sipas kësaj çështje kontestimore në procedurën e rigjykimit dhe duke marrë për bazë sugjerimet e Gjykatës së Apelit, ka mbajtur shqyrtimin përgaditorë me datën 11.11.2020, dhe shqyrtimin kryesorë me datën 27.11.2020.

Gjatë rrjedhës së shqyrtimit gjyqësorë në procedurën e rigjykimit në këtë çështje deri në këtë

fazë i autorizuari i paditësit N. S e ka njoftuar gjykatën se paditësi njëherit paraardhësi i tij A. S ka ndrruar jetë dhe se i njëjti e ka rregulluar padinë konform aktvendimit mbi trashëgiminë LRP.nr.375/2015, me datën 30.01.2015, e udhëhequr te noteri B. F. I... me seli në Gjilan, sipas këtij aktvendim tani paditësi N. S është shpallur trashëgimtarë i vetëm ligjor i rendit të parë i të ndjerit A. S, në bazë të kësaj gjykata e ka rregulluar padinë sa i përket cilësisë së palës paditëse.

Paditësi, në padi ka theksuar se është posedues faktik i pjesës së parcelës katastrale, e kërkuar si në dispozitivin e këtij aktgjykimi dhe që nga viti 1970 është futur në posedim, dhe në këtë pjesë të parcelës katastrale ka ndërtuar dy objekte për banim, dhe atë njëra në vitin 1973 dhe tjetra në vitin 1990, ka theksuar se kjo pjesë e parcelës është blerë nga i ndjeri M. Q i cili i kishte njoftuar se kjo pasuri i është dhënë nga e paditura në emër të kompesimit, duke theksuar se këtë pjesë të parcelës kontestuese e shfrytësojnë mbi 30 vite me mirëbesim dhe të pa penguar nga askush. Gjatë rrjedhës së këtij shqyrtimit gjyqësorë paditësi N. S, ka mbetur në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë së tij, si dhe provave të cilat janë administruar gjatë shqyrtimit gjyqësorë te kaluar duke i propozuar gjykatës që të lexohen deklaratat e dëshmitarëve R. M dhe R. T, pasi që të njejtit nuk mund të dëshmojnë më për shkaqe shëndetësore si dhe të lexohet deklarata e paditësit A. S e dhënë në cilësinë e palës, për faktin se i njëjti ka ndërruar jetë, ka shtuar se çështje konstestuese është pjesa e sipërfaqes prej 583m<sup>2</sup> e cila gjindet në kuadër parcelës nr. 02616-0 në sipërfaqe të pergjithshme prej 31389 m<sup>2</sup> e evidentuar në emër të P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan, ndërsa në fjalën përfundimtare ka deklaruar se shpresoj që kjo lëndë të përfundoj në favorin tim ngase ky problem pronësor i ka përcjellur me breza, dhe njëherit ka theksuar se të gjitha obligimet qytetare-komunale për këtë pronë i ka të përfunduara, në fund i ka propozuar gjykatës që te aprovohet kërkesëpadia e tij e bazuar dhe të vërtetohet se i njëjti është pronar i pjesës së parcelës katastrale ... në sipërfaqe prej 583 m<sup>2</sup> . Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

E paditura, gjatë tërë rrjedhës së shqyrtimit gjyqësorë, është pajtuar që të lexohen deklaratat e dëshmitarëve dhe të paditësit e dhënë në cilësi të palës, edhe në procedurën e rigjykimit i autorizuari i të paditurës e ka kundërshtuar kërkesëpadinë e paditësit si të pabazuar me arsyetimin se edhe në procedurën e rigjykimit paditësi nuk ka paraqitur ndonjë provë të re për ti vërtetuar faktet siç ka sugjeruar Gjykata e Apelit e Kosovës. Në fjalën përfundimtare e paditura e ka kundërshtuar kërkesëpadinë e paditësit, me arsyetimin se me asnjë provë relevante nuk është vërtetuar bazueshmëria e saj, pjesa e parcelës kontestuese e cila kërkohet nga paditësi që nga viti 1955 është e evidentuar në emër të P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan, ndërsa paditësi në padi dhe gjatë shqyrtimeve të mbajtura dhe nga deklaratat e dëshmitarëve kanë theksuar se kjo pjesë e parcelës është blerë nga personi i quajtur M.Q. S i cili nuk ka qenë pronar juridik i kësaj parcele, respektivisht i pjesës së sipërfaqes së cilën e kërkon paditësi, nga këto arsye ka theksuar se nuk janë përmbushur kushtet e kerkuara ligjore për fitimin e të drejtës së pronësisë, duke i propozuar gjykatës që të refuzohet kërkesëpadia e paditësi si e pabazuar. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Për vërtetimin e drejtë të plotë të gjendjes faktike, gjykata gjatë shqyrtimit kryesor ka administruar provat si në vijim: certifikata mbi të drejtat e pronës së paluajtshme për njehsi ... e datës 30.04.2008 të lëshuar nga zyra katastrale në Gjilan, deklarata e dëshmitarëve R. M., R. T.

dhe deklarata e paditësit A. S në cilësi të palës të dhëna në procesverbalet e datës 10.12.2012 dhe 03.07.2014, kërkesa me nr.12 e datës 10.12.2012, fatura e tatimit në pronë e datës 04.01.2012, pesë fotografi bardhë e zi formati A4, fatura e energjisë elektrike e datës 05.12.2012, mendimi dhe konstatimi nga matjet gjeodezike, i datës 14.01.2012, plotësimi i mendimit dhe konstatimit nga matjet gjeodezike i datës 13.02.2013, çertifikata për njehsi kadastrale ... datës 08.10.2014, e lëshuar nga zyra kadastrale në Gjilan, aktvendimi mbi trashëgimin LRP.nr.375/2015 i datës 30.01.2015.

Gjykata, pas shqyrtimit dhe administrimit të provave të lartëcekura dhe thënieve të palëve ndërgjyqëse, në kuptim të nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (më tej: LPK) me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku, ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, pasi që:

Në bazë të çertifikatës për njësinë kadastrale me nr. nr...., të datës 08.10.2014, të lëshuar nga DKGJP-në Gjilan, gjykata ka provuar faktin se ngastra kadastrale me nr. ..., në sipërfaqe prej 31389 m<sup>2</sup> në vendin e quajtur . Z. K e Gjilan, e evidentohet në emër të P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan.

Në bazë të kërkesës me nr.12 e datës 10.12.2012 së paditësit N. S, drejtuar D. së Gj. dhe K. të Komunës së Gjilanit, gjykata provoj faktin se paditësi ka kërkuar nga organi i lartëcekur që të rregullohet statusi i pronës kontestuese duke theksuar se e njëjta është e evidentuar në emër të Komunës së Gjilanit dhe se paditësi e shfrytëzon që nga viti 1960.

Në bazë të faturës tatimore në pronë e përpiluar nga Komuna e Gjilanit e datës 04.01.2012 gjykata provoj faktin se në emër të paraardhësit të paditësit për sipërfaqen e banimit prej 174 m<sup>2</sup> është caktuar tatimi në pronë në shumën prej 47.68 euro, dhe në bazë të fatures DGL... të datës 20.12.2012 është faturuar energjia elektrike në shumë prej 28.83 euro.

Në bazë të konstatimit të ekspertit gjeodet I. J... të datës 14.01.2013 is dhe plotësimit të datës 13.02.2013, së bashku me skicën, gjykata ka provuar faktin se ngastra kadastrale me nr. ... sipërfaqën e përgjithëshme pre 31389 m<sup>2</sup>, në vendin e quajtur Z.K Gjilan, e regjistruar në emër të P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan, ndërsa pjesa e sipërfaqes kontestuese është 583 m<sup>2</sup> të cilës sipërfaqe eksperti gjeodet i kishte dhënë një numër rezervë-fiktivë ..., i cili numër nuk është i evidentuar në kadastër, fakte këto jokontestuese në mesë palëve.

Dëshmitari R. M, gjatë dëshmisë së dhënë në seancën e datës 10.12.2012 të cilën dëshmi gjykata me pajtimin e palëve e ka lexuar gjatë procedurës së rigjykimit, kishte deklaruar se: ka qenë prezent kur A. S në vitin 1968 e kishte blerë pasurinë kontestuese nga M. Q, e cila shitblerje është bërë me dinar dhe nuk e dinë shumën e sakt dhe pas një viti A. kishte ndërtuar shtëpi të cilën e shfrytëzon ende.

Dëshmitari R. T, gjatë dëshmisë së dhënë në seancën e datës 10.12.2012 të cilën dëshmi gjykata me pajtimin e palëve e ka lexuar gjatë procedurës së rigjykimit, kishte deklaruar se: ka qenë prezent kur I. S babai i A. S në vitin 1968 e kishte blerë pasurinë kontestuese, pagesa

është bërë në dinar, ndërsa shuma e sakt nuk i kujtohet, ku pastaj paditësi kishte ndërtuar shtëpinë për banim.

A. S i dëgjuar në cilësin e paditësit në procesverbalin e datës 03.07.2014, të cilën dëshmi gjykata me pajtimin e palëve e ka lexuar gjatë procedurës së rigjykimit, kishte deklaruar se: gjatë vitetve 1968-1970 nga M. S e ka blerë një sipërfaqe prej 583 m<sup>2</sup> në shumë prej 34.980 banka dhe nga atëher ka hyrë në shfrytëzim dhe posedim dha në vitin 1970 ka ndërtuar një shtëpi dhe që nga atëher vazhdon ta shfrytëzoi i pa penguar nga askush. Më tej ka theksuar se shitësi i kishte njoftuar se pronën kontestuese i'a kishte dhënë komuna në kompensim dhe i kishte premtuar se do t'i barte pronësin, por me qenëse kishte vdekur shitësi kjo pronë vazhdon të evidentohet në emër të të paditurës.

Me ligjin mbi Marrëdhëniet Themeore Juridike Pronsore (LMThJP), me nenin 20 është parapar se *“E drejta e pronësisë fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim. E drejta e pronësisë fitohet edhe në bazë të vendimit të organit shtetëror në kushtet dhe në mënyrën e caktuar me ligj”*, në nenin 24 paragrafi 1 të të njëjtit ligj është paraparë se *“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 tokën e huaj, kurse pronari i tokës ka pasur dijeni për ndërtimin dhe nuk ka kundërshtuar menjëherë”*, me neini 28 të po këtij ligji parashihet se *“Mbajtësi me mirëbesim i sendit të palujtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkim fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh. Trashëgimtari bëhet mbajtës me mirëbesim nga momenti i hapjes së trashëgimisë edhe në rastin edhe në rastin kur trashëgimlënsi ka qenë mbajtës me keqëbesim, e trashëgimtari këtë nuk e ka ditur as që ka mundur ta dinte kurse koha për parashkrim fitues fillon të ece nga momenti i hapjes së trashëgimisë”*, ndërsa me nenin 29 të po këtij ligji është rregulluar se *“Mbi sendin në pronësi shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrim fitues”*, me nenin 33 të këtij ligji parashihet *“Në bazë të veprimit juridik e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshëm fitohet me regjistrim në librat publik ose në mënyrë tjetër përkatse të caktuar me ligj”*.

Kjo gjykatë në procedurën e rigjykimit, pasi ka administruar të gjitha provat e lartëcekura dhe thëniet e palëve ndërgjyqëse gjatë seancave të mbajtura, ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit është e pabazuar në ligj edhe të njëjtën e ka refuzuar. Gjatë rrejdhës së këtij shqyrtimi gjyqësor paditësi me asnjë provë nuk ka arritur që ta vërtetoj faktin se me cilin veprim juridik e ka fituar të drejtën e pronësisë në pjesën e sipërfaqes prej 583 m<sup>2</sup> të parcelës kadastrale ..., e cila parcelë ka sipërfaqen e përgjithëshme pre 31389 m<sup>2</sup>, e evidentuar në emër të pronarit P.SH Kuvendi i Komunës – Gjilan.

Nga përmbajtja e padisë por edhe nga dëgjimi dëshmitarëve dhe vetë paditësit është deklaruar se pala paditëse sipërfaqen kontestuese e kishte blerë nga personi i quajtur M. Q rreth vitit 1970 dhe nga vetë deklarimet e paditësit vërtetohet fakti se i njëjti ishte në dijeni që nga kjo

kohë se pjesa e parcelës kontestuese evidentohet në emër të të paditurës. Përveç deklarimeve të lartëcekura, pala paditëse gjykatës nuk i ka ofruar ndonjë provë materiale të përbajtjes së punës juridike të lidhur në mes paditësit dhe personit M. Q, për të pasur më të qartë përbajtjen e punës juridike. Nga shkresat e lëndës vërtetohet fakti se pjesa e ngastrës kontestuese që nga viti 1955 ka qenë e evidentuar dhe vazhdon të jetë në emër të të paditurës dhe pala paditëse gjykatës nuk i ka ofruar ndonjë veprim juridik të lidhur me të paditurën mbi bazën e të cilës mund ta fitonte pronsinë objekt i kërkespadsisë. Nga faktet e vërtetuara dhe jokontestuese rezulton se paditësi për pjesën e parcelës kontestsuese ka hyrë në veprime juridike me jopronarin duke e pasë të qartë faktin se i njëjti nuk është pronar i pjesës së parcelës kontestsuese. Rrjedhimisht duke u nisur nga ky fakt askush nuk mund ta fitoj pronsësin mbi bazën e shitëblerjes nga jopronari, nga se te paditësi nuk mund të kalojnë të drejtat të cilat shitësi nuk i ka pasur.

Gjykata, sa i përket pretendimeve të paditësit se i njëjti fitimin e pronësisë në pjesën e sipërfaqes kontestuese të parcelës kontestuese e ka fituar në bazë të parashkrimit fitues, vlerëson se e drejta e pronësisë me parashkrim fitues nuk mund të fitohet në pronën në pronësisë shoqësore, nga se me dispozitën e nenit 29 të LMThJP parashihet se “*Mbi sendin në pronësi shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrim fitues*”. Edhe pse me ndryshimet e mëvonshme të LMThJP-së, neni në fjalë rezulton të jetë i fshirë, gjykata vlerëson se bazuar në Rregulloren e UNMIK-ut nr.1999/24 për ligjet në fuqi, respektivisht Rregulloren e UNMIK-ut nr.2000/59 për Ndryshimin e Rregullores nr.1999/24 për ligjet në fuqi në Kosovë, në rastin konkret zbatohet LMThJP, i cili ka qenë në fuqi me 22.03.1989, e jo edhe ndryshimet e mëvonshme të tij, në këtë rast zbatim gjejnë dispozitat e LMThJP e rrjedhimisht neni 29 i këtij ligji për rastin konkret. Edhe Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore (LPDTS) nr.03/L-154 të Republikës së Kosovës, nuk është paraparë ndonjë dispozitë e cila rregullon çështjen e fitimit të së drejtës së pronësisë me parashkrim fitues mbi pronën publike apo shoqërore, por i njëjti zbatohet vetëm për pronën private.

Gjykata, vlerëson, se edhe sikur te ishte parapar me dispozita ligjore fitimi i pronësisë me parashkrim në pronën e paluajtshme shoqërore, përsëri në këtë rast nuk janë plotësuar kushte e parapara ligjore nga se për një gjë të tillë duhet të plotësohen në mënyrë komulative elementet si në vijim: mbajtësi duhet të jetë i ligjshëm, të ekzistoj mirëbesimi, të kaloj periudha kohore e caktuar me ligj dhe posedimi i sendit mbi të cilin dikush tjetër e ka të drejtën e pronësisë. Në rastin konkret nuk janë plotësuar dy kushte dhe atë: ... nga se posedimi i paditësit nuk mbështetet në ndonjë bazë të plotfuqishme juridike që nevojitet për të fituar të drejtën e pronësisë dhe ... nga se pala paditëse që nga fillimi ka qenë e njoftuar nga shitësi se pjesa e parcelës kontestsuese e evidentohet në emër të të paditurës dhe këtë faktë e ka pas të njohur, ndërsa për tu përmbushur ky element mbajtësi nuk e di ose nuk mund ta dijë se sendi nuk është i tij.

Gjithashtu gjykata vlerëson se nuk plotësohen kushtet ligjore as nga baza e ndërtimit në tokën e huaj të parapara me nenin 24 paragrafi 1 të LMThJP të cituar më lartë, pasi që pala paditëse ka ndërtuar objektin e saj në pronë shoqërore, ndërsa e njëjta nuk ka qenë me mirëbesim, pasi që e ka ditur se po ndërton në tokën e huaj, fakt ky i potencuar gjatë tërë rrejdhës së procedurës

që nga padia dhe paraardhësi i paditësit i cili kishte deklaruar se parcelën kontestuese e kishte blerë rreth viteve 1968-1970 nga M. Q i cili e i kishte njoftuar atë se prona kontestuese evidentohet në emër të të paditurës dhe i kishte premtuar se do t'i barte pronësin. Duke pas parasysh se asnjëra nga bazat juridike të palës paditëse nuk janë vërtetuar si dhe faktit se objekt kontesti në këtë çështje është prona shoqrore, e cila gëzon mbrojtje dhe pozitë specifike në të drejtën aktuale pozitive mbi këto arsye kjo gjykatë vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Me dispozitën e nenit 7, paragrafi 1, i LPK-së, përcaktohet se: “ *Palët kanë për detyrë të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë provat me të cilat konstatohen faktet e tilla* ”. Nga interpretimi i kësaj dispozite del se nëse palët nuk paraqesin para gjykatës faktet dhe provat për të provuar pretendimet e tyre, atëherë gjykata do të ketë të pamundur ofrimin e mbrojtjes gjyqësore të kërkuar.

Për shpenzimet e procedurës gjykata, ka vendosur në bazë të nenit 463 paragrafi 1 të LPK-së, pasi që palët ndërgjyqëse nuk i kanë specifikuar shpenzimet e procedurës.

Nga të lartë cekurat, e në bazë të nenit 143 të LPK-së, u vendos sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**GJYKATA THEMELORE NË GJILAN**  
**C.nr.391/2019,me datë 27.11.2020**

Gjyqtari,  
Besnik Pireva

**UDHËZIM JURIDIK:** Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat ligjor prej 15 ditëve pas marrjes së të njëjtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet të kësaj gjykate.