



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA E GJYKATËS VITI

Numri i lëndës: 2021:009340

Datë: 23.12.2024

Numri i dokumentit: 06637742

C.nr. 33/2021

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN - DEGA NË VITI, Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil, si gjykatë kontestimore e shkallës së parë, sipas gjyqtarit Raif Fazliu, duke vendosur në çështjen kontestimore të paditësit B.M.nga fshati B.M., Komuna e Vitisë, kundër të paditurit S.I. nga Drobeshi i Vitisë, tani me adresë të panjohur diku në Republikën e Sërbisë, të cilin e përfaqëson përfaqësuesja e përkohshme M.H., avokate në Viti, për vërtetimin e drejtës së pronësisë në bazë të mbajtjes, vlera e kontestit 10,000 €, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor dhe publik, me datë 20.12.2024 nxjerr këtë:

A K T G J Y K I M

I. MIRATOHET e bazuar kërkesëpadia e paditësit B.M.nga Smira e Vitisë, vërtetohet se është pronar juridik i ngastrës kadastrale nr.**241-1**, me sipërfaqe prej 2153 m², me kulturë arë, klasa e 5, në vendin e quajtur “Rosulja” e regjistruar ne emër të pronarit juridik, të paditurit S.I., në Zonën Kadastrale B.M., në bazë të mbajtjes.

Sipërfaqja prej 2153 m² e ndarë nga ngastra 241-1, në anën Veriore kufizohet me ngastrën nr.241-2, nga pika 7 deri te pika 6, në gjatësi prej 30.75 m, në anën Lindore kufizohet me vetë ngastrën 241-1, (apo me sipërfaqen e mbetur prej 131 m² nga ngastra nr.141-1), nga pika 12 deri te pika 11 në gjatësi prej 0.12 m, nga pika 11 deri te pika 10 me gjatësi prej 16.96 m dhe nga pika 10 deri te pika 9 me gjatësi prej 13.69 m dhe me ngastrën nr.242-0, nga pika 2 deri te pika 1, me gjatësi prej 22.97 m, në anën Jugore me ngastrën 240-0, nga pika 1 deri te pika 8 në gjatësi prej 53.50 m, ndërsa nga ana Perëndimore me ngastrën 2015-0, nga pika 8 deri te pika 7, në gjatësi prej 53.14 m.

Detyrohet i paditurit S.I., tani me adresë të panjohur, t’ia njeh të drejtën e pronësisë paditësit B.M. dhe ta durojë që ngastrën e lartpërmendur t’a regjistroj në emrin e vetë.

Ky aktgjykim për Zyrën Kadastrale Komunale në Viti, paraqet bazë të mjaftueshme juridike, që në regjistrat kadastralë të bëhet ndryshimi, 15 ditë pas plotfuqishmërisë së tij.

II. Shpenzimet e procedurës do t’i heq paditësi B.M..

A r s y e t i m

Paditësi Besnik Hasan Misini nga Smira e Vitisë vetë personalisht me padinë e ushtruar me datë 19.01.2021, ka deklaruar se gjyshi i tij tanimë i ndjeri M.M.Misini para mbi 50 viteve nga i padituri S.I., e kishte blerë ngastrën kadastrale nr.241-1, me sipërfaqe prej 2261 m², me kulturë arë, klasa e 5, në vendin e quajtur “Rosulja”, me çmimin e kontraktuar me dinarë jugosllav, i cili nga atëher paditësi ka hy në posedim dhe shfrytëzim të kësaj ngastre.

Gjykata për adresen e të paditurit nga Policia e Kosoves ka kërkuar të verifikohet adresa e tij se jeton apo jo në fshatin Drobesh, por përgjigja ishte kthyer, se ai nuk jeton në territorin e Republikës së Kosoves, andaj ishte e pamundur ti gjindet adresa e vendbanimit apo vendqëndrimit, pasi që policia kishte konfirmuar se i padituri jeton diku në Republikën e Sërbisë, pa e cekur adresën e tij.

Gjykata gjithashtu kishte kërkuar nga Agjensioni Kosovar i Pronës, që të na njoftoj lidhur me ndonjë kërkesë eventuale pranë këtij Agjencioni, se zhvillohet apo nuk zhvillohet ndonjë kontest, apo ka apo nuk ka ndonjë kërkesë për ngastrën kontestuese, por nga ky Agjencion ishte konfirmuar se nuk ka paraqitur asnjë person çoftë fizik apo juridik çfarëdo kërkesë, respektivisht ankesë.

Në seancën përgatitore me datë 18.11.2024, paditësi B.M., ka mbetur në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë, duke kërkuar nga gjykata t'ia njeh të drejtën e pronësisë në ngastrën kadastrale nr. 241-1, me sipërfaqe prej 2261 m², me kulturë arë, klasa e 5, në vendin e quajtur "Rosulja", ZK Smira, pasi e kishte paguar çmimin e kontraktuar dhe ka hy në posedim dhe shfrytëzim të ngastrës nga viti 1963 dhe pa u penguar nga askush atë edhe sot e shfrytëzon.

Me propozimin e paditësit gjykata kishte vendosur t'i caktoj një përfaqësues të përkohshëm të paditurit Stojan Stanqe, duke i caktuar përfaqësues të përkohshëm avokaten M.H., të cilës gjykata i ka dërguar padinë e paditësit për përgjigje. Përfaqësuesja e përkohshme përmes përgjigjes në padi ka propozuar që gjykata në mungesë të provave materiale ta refuzojë kërkesëpadinë e paditësit.

Në seancën e radhës, gjykata kishte vendosur me aktvendim procedural të delë në vendin e ngjarjes, për identifikim dhe përkufizuar ngastrën kontestuese.

Në terren me datë 11.12.2024 dhe pas nxjerrjes së ekspertizës ishte vërejtur se paditësi e shfrytëzon ngastrën kontestuese tani si oborr e jo si arë, siç përshkruhet në certifikatën e pronës. Paditësi në një pjesë të ngastrës kontestuese kishte ndërtuar shtëpi banimi, me etazhitet P+1, të cilën e ka meremetuar dhe jeton me familje, pasi që oborri ishte i rregulluar dhe i ndërtuar me objekte tjera përcjellëse, si garazhë, pus-bunar, stazha rruge të shtruara me kubëza betony e tjera objekte.

Në anën jugore të ngastrës kontestuese ishte i ndërtuar një muri, i ndërtuar jo nga paditësi, por nga fqiu i tij, i cili murin e kishte ndërtuar në thellësi të ngastrës nr.241-1, në të cilën sipërfaqe paditësi nuk kishte qasje as nuk e shfrytëzonte.

Me ekspertizë kadastrale është konstatuar se sipërfaqja e pa shfrytëzuar e ngastrës 241-1 që paditësi ka ushtruar padi, është 131 m², të cilën në terren e shfrytëzonte pronari i ngastrës kadastrale nr.242-0, për të cilën paditësi kishte heq dorë nga kjo sipërfaqe.

Gjykata ka pasur në vëmendje edhe legjitimitetin e pales active dhe interesin juridik të saj, të cilin e ka vërtetuar me faktin se paditësi kishte ndërtuar shtëpi banimi në sipërfaqen kontestuese edhe pse kishte vëllezër tjerë, të cilët po ashtu kishin shtëpi banimi në ngastra tjera, të cilët ishin prezent gjatë vendshiqimit të vendit të ngjarjes.

Në seancën kryesore të datës 20.12.2024, paditësi kishte mbetur pranë thënieve nga seancat e kaluara, po në fillim e kishte precizuar dhe saktësuar kërkesëpadinë e tij, duke e harmonizuar me sipërfaqen të cilën faktikisht në terren e shfrytëzonte, bazuar në ekspertizën e ekspertit gjeodet. Tani kërkesëpadia e paditësit ishte precizuar ashtu që ai kërkonte ti njihet e drejta e pronësisë për 2153 m², e jo siç kërkonte kur kishte ushtruar padinë sipërfaqen prej 2261 m², të cilin precizim e kishte pranuar përfaqësuesja e përkohshme e të mpaditurit.

Po ashtu, ai kishte propozuar të dëgjohen dëshmitarët I.I. dhe S.A.që të dy nga Smira, më tepër nën rrethanat e shfrytëzimit të saj.

Dëshmitari I.I.kishte sqaruar se ai dhe xhaxhai i paditësit tanimë i ndjeri I.M.ishin të lindur në vitin 1959, ndërsa ata thuaj se çdo ditë e ruanin dhe kujdeseshin për bagëtinë, ashtu që prej vitit 1963 kur ishte blerë ngastra kontestuese, dëshmitari ishte njoftuar për këtë shitblerje, sepse ngastrën tani kontestuese e shfrytëzonin për ta kthyer bagtinë nga sipërfaqja e cila ishte në pronësi të ndërmarrjes shoqërore bujqësore “Agromorava”, sa herë që rrezikoheshin si barinj nga punëtorët e “Agromoravës”.

Dëshmitari i dytë S.A.ka sqaruar faktin e shfrytëzimit të kësaj ngastre qysh para 50 viteve nga familja e paditësit, pasi ky dëshmitar posedon shtëpi afër pronës kontestuese të paditësit, i cili ka të ndërtuar shtëpinë në këtë pronë.

Gjykata kishte lexuar dhe shtjelluar këto prova, Certifikatën e pronës me nr.49/2021, e datës 19.01.2021, me ngastrën kontestuese, të regjistruar në emrin e S.I., kopjen e planit me numër dhe date të njëjtë, përgjigja e Agjencionit Kosovar për Krahasim dhe Verifikim të Pronës me nr.01594/24/pb, e 28 Tetor 2024, përgjigja e Stacionit Policor në Viti, e datës 28.10.2024 dhe ekspertiza e ekspertit të licencuar gjeodet T.N., e datës 19.12.2024. Palët nuk i kishin kontestuar këto prova.

Paditësi në fjalën e tij përfundimtare kishte deklaruar se nga të gjitha provat e administruara, pa dyshim vertetohet se gjyshi i tij M.M.Misini, tanimë i ndjerë nga i padituri, e kishte blerë ngastrën kadastrale të shënuar si në dispozitiv, ku ia ka paguar çmimin në tërësi dhe ka hy në posedim të pa ndërprerë, që nga viti 1963, posedim të cilin e mban edhe sot.

Përfaqësuesja e përkohshme e të paditurit, av. M.H., në fjalën përfundimtare nuk i kishte kundërshtuar provat e administruara, ku edhe ishte shprehur në favor të këtyre provave, duke i propozuar gjykatës që në bazë të tyre edhe të bie aktgjykim meritor dhe të bazuar në ligj.

Gjykata duke u bazuar në nenin 8, të LPK-së, vlerësoi provat veç e veç dhe të gjitha së bashku.

- Çertifikatat e pronës me nr.49/21, e datës 19.01.2021, me ngastrën kontestuese, të regjistruar në emrin e S.I., dëshmom se padia përputhet plotësisht në subjektet si palë kontestuese, që do të thotë se i padituri gëzon legjitimitetin real pasiv, ndërsa kopja e planit e vërteton pozitën dhe shtrirjen e ngastrës kontestuese, ashtu siç e ka përcaktuar edhe eksperti gjeodet me ekspertizën e tij kadastrale, të nxjerr nga terreni, me ndryshimet në terren siç i cekëm më lart.

- Me leximin e përgjigjes Agjencionit Kosovar për Krahasim dhe Verifikim të Pronës me nr. 01594/24/pb, e 28 Tetor 2024, gjykata vërteton se vertetë për këtë ngastër kadastrale askush nga personat fizik e as nga ata juridikë nuk ka paraqitur kërkesë për çfarëdo pretendimi pasuror.

- Deklaratat e dëshmitave I.I.dhe S.A., të dhëna në seancën e fundit të shqyrtimit gjyqësore, e forcojnë kërkesën e paditësit në njërin anë dhe besimin e gjykatës për ndodhjen e punës juridike, por edhe faktin e mbajtjes me mirëbesim të ngastrës nga paditësi.

- Kërkesa për verifikimin e adresës së të paditurit dhe përgjigja nga Stacioni Policor në Viti, e arsyeton vendimin e gjykatës, për caktimin e perfaqësuesit të përkohshëm për të paditurin, pasi se gjykata nuk do të mund të vënte kontakt me këtë të paditur.

Me leximin e ekspertizës së ekspertit gjeodet T.N., e datës 19.12.2024, gjykata ka vendosur që t'ia njeh të drejtën e pronësise paditësit në sipërfaqe dhe pozitë bazuar në gjendjen në terren, ashtu siç është bazuar dhe hartuar edhe ekspertiza, e cila dallon për 131 m² nga gjendja tekstuale, respektivisht nga certifikata e pronës, duke i dhënë përparësi gjendjes faktike në terren.

Gjykata ka vërtetuar se ndërmjet gjyshit të paditësit tanimë të ndjerit M.M. në një rën anë si blerës dhe të paditurit S.I., si shitës në anën tjetër, kishte egzistuar raporti juridik, i cili edhe pse i lidhur jo në formën e shkruar ka prodhuar efekt juridik, me faktin se kishte ndodhur transaksioni në mes tyre si shitës dhe blerës. Këtë raport juridik paditësi e materializon duke hy në posedim të pa penguar para mbi 50 viteve, respektivisht nga viti 1963.

Gjykata tërë këtë raport juridik mes palëve ndërgjyqëse e bazon në të drejtën materiale e cila ishte në fuqi gjatë krijimit të këtyre raporteve, siç është neni 28, paragrafi 4. i Ligjit mbi Mardhëniet Themelore Pronësore-Juridike i shpallur në “G. Zyrtare të RSFJ”nr. 6/80 dhe 37/90, të cilin raport edhe sot e legalizon dhe legjitimon neni 40, paragrafi 1. i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, nr.03/L-154, i miratuar nga Kuvendi i Rep. së Kosovës.

Në nenin 28, paragrafi 4. i LMTHJP, thuhet citojmë: *“Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh”*

Në rastin konkret kumulativisht janë plotësuar katër elementet që paditësin e bëjnë se pronësinë e ka fituar mbi bazën e parashkrimit fitues, *si mbajtës i ligjshëm, mirëbesimi, kalimi i periudhës kohore të caktuar me ligj dhe elementi i katërt posedimi i sendit mbi të cilin dikush tjetër e ka të drejtën e pronësisë.* Posedimi i mbajtësit është i ligjshëm në rastin konkret pasi paditësi mbështetet në bazën e plotfuqishme juridike, sepse pronësinë nuk e ka fituar me forcë, me mashtrim, apo me keqpërdorim të besimit. Edhe elementi i dytë i mirëbesimit është përmbushur, tanimë nuk ka dyshim se paditësi e mban në posedim sendin mbi 50 vite, sikur që edhe elementi i fundit është plotësuar me faktin se pronësinë mbi ngastrën kontestuese e mban i padituri.

Andaj, gjykata duke u bazuar në gjitha këto prova dhe fakte të pakontestueshme, duke qenë i pavarur në vendosje miratoi kërkesëpadinë e paditësit.

Shpenzimet e procedurës do t'i barti paditësi B.M., neni 450. i LPK-së.

Gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN – DEGA NË VITI

C.nr. 33/2021

Më:20.12.2024

G j y q t a r i

Raif Fazliu

KËSHILLË JURIDIKE: kundër këtij aktgjykimi mund të ushtrohet ankesë, në afat prej 15 ditësh, pas ditës së pranimit të njejtit. Ankesa i drejtohet Gjykatës së Apelit në Prishtinë, përmes kësaj gjykate.