



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA E GJYKATËS VITI

Numri i lëndës: 2021:255408

Datë: 23.12.2024

Numri i dokumentit: 06641029

C.nr.956/2021

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA NË VITI, gjyqtari Nexhat Aliu, me bashkëpunëtorin profesional Agon Halabaku, në çështjen juridike kontestimore të paditësit, I.R., të cilin e përfaqëson av. G.R., nga Vitia, kundër të paditurit, N.M., nga fshati P, komuna e Vitisë, tani me adresë të panjohur, të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm av. H.S., me objekt të kontestit vërtetimi i pronësisë, vlera e kontestit 4,500.00 €, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor e publik, më 11.12.2024, më datë 19.12.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. Vërtetohet se paditësi, Izer Rexhep, është pronar i ngastrës kadastrale nr. P-70101033-01007-1, me sipërfaqe 750 m², në vendin e quajtur “Fshat oborr”, Zona Kadastrale P dhe ngastrës nr. P-70101033-01007-2, në vendin e quajtur “Fshat oborr”, me sipërfaqe 320 m², Zona Kadastrale P, në bazë të mbajtjes me mirëbesim, e cila në regjistrin kadastral evidentohet në emër të të paditurit, N.M. nga fshati P, komuna e Vitisë.

II. Detyrohet paditësi që të paguaj shpenzimet e procedurës.

Arsyetim

Më datë 15.11.2021, në këtë gjykatë, paditësi ka ushtruar padi kundër të paditurit N.M., nga fshati P, komuna e Vitisë, me objekt kontesti vërtetimi i pronësisë në bazë të shitblerjes dhe mbajtjes, në vlerë të kontestit 4,500.00 €, me pretendimin se në vitin 1999, i kishte blerë ngastrën nr. P-70101033-01007-1, në vendin e quajtur “Fshat oborr”, me sipërfaqe 750 m², Zona Kadastrale P dhe ngastrën nr. P-70101033-01007-2, në vendin e quajtur “Fshat oborr”, me sipërfaqe 320 m², Zona Kadastrale P, e kishte paguar në tërësi çmimin e shitë blerjes si blerës dhe kishte hyrë në posedim të paluajhtëshmërisë duke e shfrytëzuar i papenguar nga askush që nga ajo ditë e deri më sot. Paditësi ka dashtë të bëj bartjen e ngastrave kontestuese në emër të tij, por i padituri menjëherë pas marrjes së pagesës është shpërngulur dhe nuk e ka takuar më.

Gjykata me datë 08.10.2024, i është drejtuar Stacionit Policor në P me Kërkesë, me të cilën ka kërkuar që të njoftohet për adresën e të paditurit. Ndërkaq me datë 31.10.2024, nga i njëjti stacion është njoftuar se N.M., që nga viti 1999, nuk jeton në P, por është shpërngulur në Serbi.

Me datë 17.10.2024, gjykatës, nga Agjencia Kosovare për Krahasim dhe Verifikim të Pronës, i është kthyer përgjigjja me të cilën konfirmohet se “nuk kanë mundur të identifikojnë ndonjë person me emrin N.M, të ketë pashtuar kërkesë apo ndonjë person tjetër fizik apo juridik”, për këto prona.

Gjykata, pasi ka konstatuar, se të paditurit nuk jetonë në P, me aktvendimin e datës 04.12.2024, të paditurit i'a ka caktuar përfaqësuesin e përkohshëm, H.S., avokat në Viti, i cili në përgjigjen e tij e kishte kundërshtuar padinë dhe kërkesëpadinë si të pa bazuar në prova dhe i ka propozuar gjykatës, që t'a refuzoj padinë dhe kërkesëpadinë, si të pa bazuar dhe të njëjtën t'a refuzojë.

Pretendimet e palëve ndërgjyqëse gjatë shqyrtimit gjyqësor

Përfaqësuesi i paditësit, në padi, në seancën përgatitor, në seancën e shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare të tij, ka mbetur pranë pretendimeve si në padi, duke theksuar se paditësit, në vitin 1999, i kishte blerë ngastrat kontestuese nga i padituri, i'a kishte paguar në tërësi çmimin e kontraktuar dhe kishte hyrë në posedim dhe shfrytëzim i pa penguar nga askush. Edhe pse i padituri, në momentin e shitblerjes të këtyre ngastrave kontestuese, paditësit, i kishte premtuar se do t'ia bënte bartjen e paluajtshmërive në emër të tij, nga ajo ditë nuk ishte lajmëruar fare. Në fjalën përfundimtare, nga gjykata, ka kërkuar që kërkesëpadija e paditësit të aprovohet me arsyetimin se nga administrimi i provave materiale dhe dëshmia e dëshmitarëve: K.H. dhe Riza Miftari, janë vërtetuar pretendimet e paditësit. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurit, në përgjigjen në padi, e kishte kundërshtuar pretendimin e paditësit me arsyetimin se në padi nuk i kishte bashkëngjitur provat me të cilat pretendimin e tij do ta bënte bindës dhe kishte kërkuar që e njëjta të refuzohej si e pa bazuar. Edhe në seancën përgatitore kishte kundërshtuar padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit në mungesë të provave, ndërkaq në seancën e shqyrtimit kryesor nuk e kishte kundërshtuar dëgjimin e dëshmitarëve për rrethanat e blerjes dhe mbajtjes me mirëbesim të paluajtshmërive. Ndërkaq në fjalën përfundimtare, pasi që ishin siguruar provat nga paditësi, dhe pasi që lidhur me këto paluajtshmëri nuk kishte asnjë ankesë, i ka ka propozuar gjykatës të vendos në bazë të vlerësimit të provave.

Provat e administruara

Gjykata, me qëllim të vërtetimit në mënyrë të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike dhe pretendimeve të palëve ndërgjyqëse në këtë çështje juridike kontestimore, ka administruar dhe vlerësuar këto prova: Certifikatën nr. 2133/2021, të datës 11.11.2021, në emër të N.M., lexohet Ekspertiza e gjeodezisë të ekspertit gjeodet T.N., e datës 17.12.2024. Lexohet kopja e planit, të datës 11.11.2021, Lexohet përgjigjja e Agjencia Kosovare për Krahasim dhe Verifikim të Pronës me nr. reference 01546/24hj, e datës 17.10.2024, lexohet përgjigjja e policisë e datës 29.10.2024.

Gjykata i ka dëgjuar edhe dëshmitarët, K.H. e Riza Miftari.

Dëshmitari K.H., i moshës 83 vjeçare, jo në afërsi gjaku me të paditësin, në seancën e shqyrtimit kryesor, ndër të tjera, ka deklaruar se ka njohuri që paditësi I.R., i kishte blerë këto paluajtshmëri

nga një qytetar i nacionalitetit serb, me emrin M., këtë e di se jam afër tij dhe në atë kohë flitej se I. i kishte blerë dy ngastra nga M.i.

E di se i shfrytëzon ato dhe nuk kam dëgjuar të flitet se e pengon ndokush. Nuk kam qenë prezent kur janë blerë ngastrat por e di se janë paguar dhe një kohë i kanë punuar për bashqë.

Dëshmitari R.M., i moshës 67 vjeçare, në lidhje farefisnore me paditësin, kushërinjë, deklaroi se paditësi këto ngastra i ka blerë në vitin 1999, nga N.M.. Për blerjen kam dëgjuar nga të tjerët sepse I. punon jashtë vendit. Po a që i ka paguar ka hyrë në posedim dhe shfrytëzim i pa papenguar deri në ditët e sotme.

Gjendja faktike e vërtetuar

- Nga Certifikata nr. 2133/2021, të datës 11.11.2021, vërtetohet se ngastra nr. P-70101033-01007-1, në vendin e quajtur “Fshat oborr”, me sipërfaqe 750 m², Zona Kadastrale P dhe ngastra nr. P-70101033-01007-2, në vendin e quajtur “Fshat oborr”, me sipërfaqe 320 m², Zona Kadastrale P, evidentohen në emër të N.Mi.

- Nga Ekspertiza e gjeodezisë të ekspertit gjeodet T.N., e datës 16.12.2024, vërtetohet se ngastra nr. P-70101033-01007-1 dhe ngastra nr. P-70101033-01007-2, Zona Kadastrale P nga ana verilindore kufizohen me parcelën 1005-0, me gjatësi prej 47.73 m, nga ana juglindore, kufizohen me parcelën nr.1025-0 rrugën publike Rexhep Pira, në gjatësi prej 22.31 m, nga ana jugperëndimore me parcelën nr.1008- rruga publike Ibrahim Pira, në gjatësi prej 49.71 m dhe nga ana veriperëndimore me parcelën nr.1006-0, në gjatësi prej 21.62 m dhe janë në pronësi të N.M..

- Nga kopja e planit, të datës 11.11.2021, vërtetohet se ngastra 01117-0 vërteohet se kjo ngastër në pjesën verilindore kufizohet me ngastrën 01005-0, nga ana juglindore me rrugën publike Rexhep Pira dhe në ana jugperëndimore me rrugën publike Ibrahim Pira.

- Nga Përgjigjja e Agjencia Kosovare për Krahësim dhe Verifikim të Pronës me nr. reference 01546/24hj, e datës 17.10.2024, vërtetohet se për ngastrat kontestuese në fjalë, nuk ka pasur ndonjë kërkesë apo ankesë nga N.M. dhe as nga ndonjë person tjetër fizik apo juridik.

- Nga Përgjigjja e policisë e datës 29.10.2024, gjykata ka vërtetuar se i padituri N.M., nga fshati P, komuna e Vitisë, nuk jeton më në këtë vendbanim, që nga viti 1999. Këtë e ka vërtetuar nga personi Q.R., i cili ka deklaruar se ky person, që nga viti 1999, nuk jeton në P, por se i njëjti është shpërngyulur në Serbi.

Gjykata e ka mbajtur seancën e vendshikimit më datë 13.12.2024, ku përfaqësuesi i paditësit e ka identifikuar ngastrat që ishin objekt i kontestit. Ngastra 1007-1 dhe 1007-2 ZK P e cila për nga gjatësia shtrihet Jug – Veri, ndërsa për nga gjerësia shtrihet Lindje – Perëndim në të cilat ngastra janë dy shtëpi të vjetra, ku njëra prej tyre është përdorur si stallë për kafshë, shtëpia është e pabanuar.

Gjykata ka vlerësuar dëshminë e dëshmitarit K.H. dhe R.M., të cilët kanë dëshmuar për mënyrën se si paditësi ka hyrë në posedim në ngastrat kontestuese, pasi që i kishte blerë këto paluajtshmëri nga pronari i nacionalitetit serb, me emrin M.. Për gjykatën dëshmit e

dëshmitarëve ishin të besueshme për kohën e hyrjes në posedim të këtyre ngastrave dhe për kohëzgjatjen e shfrytëzimit të papenguar.

Pasi që dëshmitarët kishin njohuri të mjaftuëshme për rrethanat e mënyrës së hyrjes në posedim dhe kohëzgjatjes gjykata i falë besimin dëshmive të këtyre dy dëshmitarëve.

Baza ligjore dhe vlerësimi përfundimtar i gjykatës

Pasi gjykata ka vërtetuar gjendjen faktike si më lartë, si ligj material aplikoi Ligjin mbi Themelimin e Marrëdhënieve Juridike Pronësore të vitit 1980 (tutje LMTHJP), që në nenin 28 ka përcaktuar: “Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh”; neni 70: “Posedimin e sendit e ka çdo person që ushtron drejtpërdrejt zotërimin faktik të sendit (posedimi i drejtpërdrejtë)” dhe neni 72: “Posedimi është i ligjshëm poqëse mbështetet në bazën e plotfuqishme juridike që nevojitet për të fituar të drejtën e pronësisë dhe nëse nuk është fituar me forcë, me mashtrim ose me keqpërdorimin e besimit. Posedimi është me mirëbesim poqëse mbajtësi nuk di ose nuk mund të dijë se sendi që e mban nuk është i tij. mirëbesueshmëria e posedimit supozohet”.

Për gjykatën ishte me rëndësi fakti se hyrjes në posedim të paluajtshmërisë i kishte paraprirë një raport, ani pse jo formal, ndërmjet paditësit dhe të paditurit. Lidhur me ekzistimin e këtij raporti juridik jo formal, gjykata u’ a falë besimin deklaratave të dëshmitarëve të dëgjuar, pasi ishin në përputhje me pretendimet si në padi dhe provat e tjera të administruara në këtë çështje kontestimore: dëshmitari K.H., ishte edhe dëshmitar i kohës, mbi 83 vjeç, dhe dëshmitarit tjetër Rianza Miftari, i moshës mbi 67 vjeç, të cilët treguan për mënyrën e hyrjes të paditësit në posedim të ngastrave, e po ashtu se si paditësi këto ngastra, për më shumë se 25 vjet, e kishte pasur në posedim faktik të pandërpreë dhe nuk ishte penguar as nga i padituri e as nga ndonjë person tjetër.

Vlerësimi përfundimtarë i gjykatës

Duke analizuar të gjitha provat e administruara dhe dëshmitë e marra gjatë shqyrtimit gjyqësor, Gjykata vendosi të aprovojë kërkesëpadinë e paditësit si të bazuar, duke u mbështetur në përputhshmërinë dhe autenticitetin e provave dhe dëshmive të prezantuara. Vendimi për të pranuar kërkesëpadinë e paditësit është marrë mbi bazën e një vlerësimi të kujdesshëm të fakteve dhe provave sipas nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), i cili udhëzon gjykatën që të vlerësojë çdo provë veçmas dhe në tërësi.

Pas gjithë seancave të mbajtura, administrimit të provave, vrojtimit të vendit të ngjarjes nga gjykata, deklarimeve të palëve ndërgjyqëse, dëshmive të dëshmitarëve, gjykata ka vërtetuar se në mes të paditësit I.R., në njërën anë si blerës dhe N..M.i, si shitës, kishte ekzistuar raporti civil juridik, i cili edhe pse i lidhur jo në formën e shkruar zyrtare ka prodhuar efekt juridik, me faktin se detyrimet e palëve nga kontrata gojore, ishin përmbushur në tërësi, pasi që ishte kryer transaksioni në mes tyre si shitës dhe blerës. Ky raport juridik i paditësit dhe tëpaditurit është materializuar me hyrje në posedim të pa penguar para mbi 25 e më shumë viteve.

Ligjin mbi Themelimin e Marrëdhënieve Juridike Pronësore të vitit 1980 (tutje LMTHJP), që në nenin 28 ka përcaktuar: “Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin

e kohës prej 20 vjetësh”; neni 70: “Posedimin e sendit e ka çdo person që ushtron drejtpërdrejt zotërimin faktik të sendit (posedimi i drejtpërdrejtë)” dhe neni 72: “Posedimi është i ligjshëm poqëse mbështetet në bazën e plotfuqishme juridike që nevojitet për të fituar të drejtën e pronësisë dhe nëse nuk është fituar me forcë, me mashtrim ose me keqpërdorimin e besimit. Posedimi është me mirëbesim poqëse mbajtësi nuk di ose nuk mund të dijë se sendi që e mban nuk është i tij. Mirëbesueshmëria e posedimit supozohet”.

Gjykata, këtë raport juridik mes palëve ndërgjyqëse e ka bazuar në të drejtën materiale, të cilin raport edhe 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 këtë rast, baza juridike për njohjen e së drejtës së pronësisë së paditësit mbështetet në parimin e parashkrimit fitues, si dhe në marrëveshjen e blerjes me gojë të pronës ndërmjet palëve në vitin 1999, të cilën paditësi e ka bërë të vlefshme edhe me dëshmi të dëshmitarëve. Marrëveshja e dokumentuar dhe dëshmitë përforcojnë pozicionin e tij si posedues i ligjshëm dhe me mirëbesim të pronës, duke përmbushur kushtet kryesore ligjore për njohjen e pronësisë sipas nenit 28, paragrafi 4 të LMTHJP-së, i cili thotë:

“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 janë përmbushur kushtet e mëposhtme:

Paditësi ka vepruar si mbajtës me mirëbesim të pronës, pasi posedimi mbështetet në një marrëveshje gojore për blerjen e pasurisë nga pala tjetër në vitin 1999. Marrëveshja është një bazë juridike e plotë, e cila përfshin dhe miratimin e palëve dhe mbështetet nga dëshmitë e dëshmitarëve, duke përjashtuar çdo element mashtrimi apo keqpërdorimi të besimit.

Paditësi ka mbajtur pronën me ligjshëmeri duke qenë se posedimi mbështetet në një marrëveshje ligjore. Kjo marrëveshje e bën posedimin të qetë dhe të pandërprerë për më shumë se periudha e kërkuar me ligj për të realizuar parashkrimin fitues.

Marrëveshja e blerjes është bërë në vitin 1999, që përfshin mbi 25 vite deri më tani, fakti që paditësi ka bazën e marrëveshjes ligjore dhe vazhdon të ketë një posedim të qetë për një periudhë të gjatë e përforcon legjitimitetin e tij për njohjen e të drejtës së pronësisë.

Edhe pse regjistrimi formal mund të jetë ende në emër të të paditurit, paditësi ka ushtruar të gjitha funksionet e pronarit dhe e ka shfrytëzuar pronën pa kundërshtim. Kjo përbën bazë të ligjshme për të kërkuar të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmërinë në fjalë.

Në rastin konkret, marrëveshja e blerjes dhe parashkrimi fitues i mbështetur nga dëshmitarët i japin paditësit të drejtën e njohjes së pronësisë së ligjshme. Gjykata ka bazë të mjaftueshme për ta njohur paditësin si pronar të ligjshëm mbi këtë pasuri, pasi ai përmbush kushtet e kërkuara për posedim me mirëbesim dhe të drejtë të mbështetur në parashkrimin fitues.

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

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

Andaj mbi bazën e atyre që u thanë më lartë, Gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA NË VITI

C.nr.956/2021, datë 19.12.2024

Bashkëpunëtori profesional

Agon Halabaku,

Gjyqtari

Nexhat Aliu

Këshillë Juridike: Kundër këtij aktgjykimi lejohet ankesa në Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë, në afat prej 15 ditëve pas ditës së pranimi të këtij aktgjykimi. Ankesa, në kopje të mjaftueshme, dorëzohet përmes kësaj gjykate.