

**GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm**, si gjykatë civile e shkallës së parë me gjyqtarin Lekë Prenaj, duke vendosur në çështjen juridike kontestimore të paditësit A. A. nga F. K., fshati B., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson J. M., avokat nga F. K., kundër të paditurit R. K. nga F. K., fshati B., të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm RR. H., avokat nga P., për vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit dhe të drejtës së pronësisë, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor-publik, të mbajtur më datë 05.04.2017, në prezencën e përfaqësuesve të ndërgjyqësve, mori këtë :

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

**I.APROVOHET E BAZUAR** kërkesëpadia e paditësit A. A. nga Fushë Kosova dhe **VËRTETOHET** se i njëjti është pronar i shtëpisë me etazhitet P+1+Nk me dimensione 11.20 m x 9.20m e cila gjendet në ngastrën *numri i ngastrës...* në vendin e ashtuquajtur “ G. K. P. ” Zona Kadastrale F. K. dhe se ka fituar të drejtën e shfrytëzimit të ngastrës kadastrale *numri i ngastrës...* në sipërfaqe prej 622 m2, lloji i pronës: shoqërore, zonë urbane, tokë ndërtimore dhe kullosë e klasës së dytë, në këta kufij: Prej pikës 1 gjer në pikën 2, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 24.73m, prej pikës 2 gjer në pikën 3 kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 15.07 m, prej pikës 4 gjer në pikën 5 kufiri është me një thyerje të vogël dhe gjatësia e frontit është 20.53 m, prej pikës 3 gjer në pikën 4 kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 30.85m, prej pikës 4 gjer në pikën 5 kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 14.40m dhe prej pikës 5 gjer në pikën 1 kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 12.91m

Ngastra e lartcekur *numri i ngastrës...* kufizohet me këto ngastra dhe këta pronarë:

- nga ana **veriore**, kufizohet me parcelën kadastrale nr. *numri i parcelës...* e cila evidentohet posedim individual: S. K. (V.) nga F. K.;

- nga ana **lindore** kufizohet me parcelën kadastrale nr. *numri i parcelës...* e cila evidentohet posedim individual: E. G.;

- nga ana **jugore** kufizohet me parcelën kadastrale nr. *numri i parcelës...* e cila evidentohet si pasuri shoqërore e K. K. të F. K.; dhe

- nga ana **perëndimore** kufizohet me parcelën kadastrale nr. *numri i parcelës...* e cila evidentohet posedim individual të A. A. nga F. K. si dhe me parcelën kadastrale nr. *numri i ngastrës...*, e cila evidentohet posedim individual të K. K..

**II.** Mbi bazën e këtij aktgjykimi, Drejtoria për Pronësi, Kadastër dhe Gjeodezi në F. K. mund të bëjë regjistrimet në librat kadastral sipas këtij aktgjykimi.

**III.** Secila palë i bart shpenzimet e veta procedurale.

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

Paditësi në padi, ka theksuar se në fillim të vitit 1970 më kontratë gojore e ka blerë shtëpinë në parcelën kadastrale numër *numri i parcelës...* dhe *numri i parcelës...*, në vendin e quajtur “ G. K. P. ” në sipërfaqe prej 0.06.22 ha, gjegjësisht 0.09.28 ha, të evidentuara në listën poseduese numër *numri...* KK F. K., gjegjësisht 778 KK F. K., në emër të shitësit këtu të paditurit R. K., ku ditën e marrëveshjes për blerje është bërë pagesa e menjëhershme në tërësi dhe blerësi tani paditësi e ka marrë në posedim të paluajtshmërinë e cila është objekt kontesti. Me tej ka theksuar në padi se nga viti 1970 paditësi është mbajtës i kësaj paluajtshmërie, ku me mjete të veta ka ndërtuar shtëpi të re banimi dhe pa kurrfarë pengesa nga askush e shfrytëzon këtë patundshmëri, ndërsa bartjen e pronësisë ka theksuar se nuk ka mundur ta bëjë për shkak të pamundësisë se pagesave të larta tatimore e po ashtu për shkak të pengesave që janë bërë nga organet kompetente të cilat nuk kanë lejuar të bëhet një bartje e tillë e pronësisë.

Në petitumin e padisë ka kërkuar nga gjykata që të vërtetohet se paditësi është pronar i patundshmërisë në parcelën kadastrale *numri i parcelës...* në vendin e quajtur “ G. K. P. ” në sipërfaqe prej 0.06.22 ha e evidentuar në fletën poseduese numër *numri...* Komuna F. K., të pjesës së patundshmërisë në parcelën kadastrale numër *numri i parcelës...* në vendin e quajtur “ G. K. P. ” në sipërfaqe prej 0.09.28ha e evidentuar në fletën poseduese numër *numri...*, në bazë të mbajtjes, dhe të detyrohet i padituri të pranojë dhe tolerojë bartjen e pronësisë në emër të paditësit në bazë të këtij aktgjykimi.

Në seancën e dt. 05.04.2017 i autorizuari i paditësit J. M., ka bërë precizimin e kërkesëpadisë dhe i njëjti ka kërkuar nga gjykata që të marrë aktgjykim dhe paditësit t’ia njeh të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm në ngastrën *numri i ngastrës...*, të precizuar në ekspertizë si dhe të drejtën e pronësisë në objektin ndërtimor-shtëpinë e përshkruar si në ekspertizën e punuar nga eksperti A. A1., ngase bazuar në provat e deritanishme si procesverbali mbi incizimin e pronës i vitit 1990, kurse është regjistruar si vërtetim në vitin 1996 si dhe vërtetimet e lëshuara nga komuna e F. K., që vërtetohet se shtëpia e paditësit në tërësi është djegur dhe i njëjti me vonë ka ndërtuar shtëpinë e re në themelet e shtëpisë së vjetër të përshkruar si në ekspertizë, e po ashtu edhe nga deklaratat e deritanishme del e qartë se paditësi është shfrytëzues dhe në posedim të kësaj parcele nga viti 1970, pa u penguar nga askush. Ka kërkuar nga gjykata që të aprovojë kërkesëpadinë në tërësi ashtu siç është përshkruar në

ekspertizë.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurit në përgjigje në padi të dt.29.09.2016 e ka kundërshtuar në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë duke theksuar se sipas të drejtës tonë për fitimin e të drejtave subjektive civile të karakterit absolut siç është pronësia është e nevojshme baza juridike dhe mënyra e fitimit, e nga kjo rrjedhë se kërkesa sipas LPDTS-së për bartjen e pronësisë në paluajtshmeri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si baze juridike dhe regjistrimi i ndryshimit të pronësisë në regjistrat e të drejtave në paluajtshmeri sipas nenit 36 par.1 të LDPTS, e po ashtu kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyre kompetente, dhe atë konform nënpar.2 të po të njëjti nen të LPDTS-së. Ka theksuar se fitimi i pronësisë në bazë të posedimit (parashkrimit fitues) nënkupton fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të posedimit të ligjshëm e me mirëbesim, pas kalimit të afatit të caktuar kohor, që do të thotë se fitimin e kësaj të drejte mund ta fitoj vetëm poseduesi i ligjshëm e me mirëbesim ( neni 4 i LPDTS ), e në rastin konkret këtu paditësi duhet argumentuar nëse është apo jo posedimi i ligjshëm, e përkundëjt kësaj mirëbesimi supozohet, ku si përfaqësues i përkohshëm nuk mund ta argumentoj të kundërtën. Në rastin konkret thekson se pasi që nuk është bërë lidhja e kontratës me shkrim dhe vërtetuar para organeve kompetente, e po ashtu meqenëse nuk ju ka bashkangjitur as një vërtetim për përmbushjen e obligimeve kontraktore të njëjtën kërkesëpadi i ka propozuar gjykatës që ta refuzoj në tërësi.

Në seancat e mbajtura dhe në seancën e shqyrtimit kryesor përfaqësuesi i përkohshëm ka ngelë në tërësi pranë përgjegjës në padi duke theksuar se meqenëse paditësi kërkon të drejtën e pronësisë në objekt dhe të drejtën e shfrytëzimit në ngastrën lëndore përkatësisht sipas bazës ligjore të parashkrimit fitues mbi 20 vite dhe me mirëbesim, atëherë pozita në të cilën gjendem dhe atë të përfaqësuesit të përkohshëm me kufizon që të kontestoj mirëbesimin këtu të paditësit ngase është një fakt që prezumohet, andaj ka kërkuar nga gjykata që mbi bazën e provave të administruara dhe bazës ligjore, të nxjerrë aktgjykim meritor lidhur me çështjen lëndore.

Shpenzimet procedurale nuk i ka kërkuar pasi që të njëjtat paditësi i ka përmbushur në mënyrë jashtëgjyqësore.

Për vërtetimin e gjendjes faktike në këtë çështje juridike, gjykata në procedurën e provave administroi provat dhe atë: certifikatën e pronësisë së paluajtshme me numër *numri i certifikatës...*, e lëshuar nga Drejtoria për kadastër dhe pronësi në F. K. e datës 15.12.2016; ekspertizën e gjeodezisë të datës 18.01.2017, e hartuar nga eksperti Mr.sc.A. A1.-gjeodet, procesverbalin e datës 16.02.2017, ku janë dëgjuar dëshmitarët J. M. nga fshati B. komuna e F. K., dhe V. B. nga fshati B., komuna e F. K., procesverbalin nr. 583 i datës 14.04.1996, vërtetimin numër ... të datës 07.09.2016, të lëshuar nga Drejtorati për shërbime publike në F. K..

Gjykata pas shqyrtimit të secilës provë veç e veç, dhe të gjithave së bashku në kuptim të dispozitave të nenit 8 të LPK-së ka ardh në përfundim se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar dhe si e tillë duhet te aprovohet në tërësi për këto arsye:

Nga certifikata mbi të drejtat e pronësisë së paluajtshme *numri i certifikatës...*, e lëshuar nga Drejtoria për kadastrë dhe pronësi në F. K. e datës 15.12.2016, vërtetohet se ngastra kadastrale *numri i ngastrës...* e cila gjendet në Zonën Kadastrale në KK F. K., me kulturë tokë ndërtimore dhe kullosë në sipërfaqe të përgjithshme prej 622m<sup>2</sup>, evidentohet si pronë shoqërore, në posedim individual të R. K. (S.).

Nga vërtetimi nr...., i datës 07.09.2016, i lëshuar nga Komuna e F. K. vërtetohet se shtëpia e paditësit A. A. është dëmtuar si rezultat i konfliktit të armatosur i viteve 1998-1999 që ka ndodhur në shtetin e Kosovës, konkretisht në komunën e F. K. dhe se shtëpia e tani paditësit bazuar në vlerësimin e komisionit për vlerësimin e dëmeve gjatë luftës dhe se dëmtimi është ranguar në kategorinë e pestë (V), dhe se shtëpia ka qenë e djegur gjatë luftës.

Gjykata lidhur me këtë çështje kontestuese mori për bazë edhe provat personale, ku në cilësinë e dëshmitarëve ndëgjoj J. M. nga fshati B. komuna e F. K., dhe V. B. nga fshati B., komuna e F. K..

Nga dëshmia e dëshmitarit J. M. nga komuna e F. K. i cili është dëgjuar në seancën e dt. 16.02.2017 në rrethanën se si është bërë shitblerja e ngastrës lëndore, si është shfrytëzuar nga paditësi dhe a është penguar ndonjëherë nga dikush gjatë posedimit dhe shfrytëzimit i cili në kohën e marrëveshjes nuk ka qenë prezent por i njëjti lidhur me këtë marrëveshje për shitblerjen e paluajtshmërisë ka dëgjuar nga babai i tij K. J., ku ka deklaruar se rreth viteve 1970-1975, A. A. e ka blerë ngastrën lëndore nga K. R., të cilit edhe ju ka paguar çmimi sipas marrëveshjes, ku për çmimin nuk kam qenë në dijeni por me ka treguar babai im, ndërsa sa i përket pengimit në posedim të kësaj ngastre, ne jemi fqinjë dhe gjatë gjithë kësaj kohe nuk me kujtohet që dikush e ka penguar ndonjëherë në posedimin e kësaj ngastre. Ka deklaruar se në atë troll ka ekzistuar një shtëpi e vjetër, ndërkaq shtëpinë e re e ka ndërtuar paditësi.

Dëshmitari V. B. komuna e F. K. ka deklaruar se ka qenë prezent rreth viteve 70-ta saktësisht nuk i kujtohet viti kur më rastin e shitblerjes si fqinjë A. na ka ftuar për të marrë pjesë në aktin e shitblerjes, ku çmimi nuk me kujtohet por më kujtohet se kanë arritur marrëveshje gojore për pllacin lëndor, në të cilin pllac ka qenë shtëpia një katëshe e vjetër dhe A. ka bërë pagesën sipas asaj marrëveshje, ndërsa shuma nuk me kujtohet dhe që nga ajo kohë paditësi e ka në posedim dhe shfrytëzim këtë troll, ku në atë vend ka qenë një shtëpi e vjetër dhe e njëjta është djegur gjatë luftës, ndërkaq shtëpia e re është ndërtuar në vitin 2002-2003. Sa i përket pengimit të paditësit nga ana e personave të tretë lidhur me pronën në të cilën është në posedim nga viti 1970, të njëjtin nuk e ka penguar askush në shfrytëzimin e saj.

Gjykata këtyre dëshmime u ka dhënë besimin ngase dëshmitë kanë qenë të besueshme, të

njëjta dhe në përputhshmëri me të gjitha të dhënat tjera që gjinden në shkresat e kësaj lënde.

Nga procesverbali i vendshiqimit i mbajtur më 18.01.2017 gjykata në prezencën e palëve dhe të ekspertit të gjeodezisë ka vërtetuar se në ngastrën kadastrale *numri i ngastrës...*, Zona Kadastrale F. K., e cila gjendet në emrin e K. R. sipas fletës poseduese, ku sipas vektorit zyrtar në këtë parcelë gjendet shtëpia me etazhitet P+1+NK, e ndërtuar me material të fortë. Rrethoja e ngastrës në pjesën veriore është e rrethuar me material të fortë, në pjesën jugore dhe lindore me rrethoja metalike.

Nga ekspertiza e gjeodezisë e hartuar nga eksperti i gjeodezisë A. A1. me dt.18.01.2017, sipas urdhëresës së gjykatës konstatohet se ngastra kadastrale nr. *numri i ngastrës...*, lloji i njësisë-parcelë, lloji i pronës - shoqërore, zona-urbane, lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë ndërtimore dhe bujqësore, shfrytëzimi aktual i parcelës-oborr në sipërfaqe prej 500m<sup>2</sup>, shtëpi në sipërfaqe prej 80 m<sup>2</sup> dhe kullosë në sipërfaqe prej 40 m<sup>2</sup>, ndërsa në sipërfaqe të përgjithshme prej 622 m<sup>2</sup>, e cila gjendet në vendin e quajtur “ G. K. P. ”, e evidentuar në certifikatën me njësi kadastrale *numri i certifikatës...*, Zona Kadastrale F. K., e cila është në posedim individual të të paditurit K. R. dhe që gjendet në shfrytëzim faktik nga tani paditësi A. A., e precizuar si më lartë në kufijtë e precizuar si në diapozitivin e këtij aktgjykimi.

Gjykata mori parasysh edhe provat tjera të cilat gjenden në shkresat e lendes mirëpo në rastin konkret vlerësoj se të njëjtat nuk do të ndikojnë në vendosjen meritore, pasi që provat e administruara ishin vendimtare në vendosjen meritore në çështjen kontestuese.

Nga provat e administruara dhe duke u mbështetur në dispozitën e nenit 28 par 4 të LMTHPJ, është paraparë që: “*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 parashkrim fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh*”, ndërsa në rastin konkret paditësi me rastin e pagimit të çmimit të blerjes më rastin e lidhjes së kontratës gojore për shitblerjen e paluajtshmërisë, i njëjti ka hyrë në posedim faktik dhe atë që nga viti 1970, e që nga ajo kohë e deri me tani nuk kanë pasur asnjë shqetësim apo pengim nga ana e askujt, ku kjo dëshmohet edhe nga dëshmitë e dëshmitarëve të dëgjuar në seancë, si dhe në këtë rast nuk ka ndonjë pretendim nga dikush tjetër lidhur me objektin kontestues në fjalë.

Duke u nisur nga përcaktimi ligjor i cituar më sipër, që një person ( *në rastin tonë paditësi A. A.* ), të fitojë pronësinë me anë të parashkrimit fitues duhet që të plotësohen në mënyrë kumulative kushtet të cilat janë paraparë me LTHMJP.

Në rastin konkret paditësi gjatë shqyrtimit kryesor ka arritur të provoj me prova personale dhe atë: me dëgjimin e dëshmitarëve të lartcekur se në mes paditësit dhe të paditurit ishte lidhur një kontratë gojore lidhur me shitblerjen e paluajtshmerisë - ngastrës se cekur që është objekt kontesti, por që e njëjta kontratë sipas paditësit nuk ishte formalizuar në formën me shkrim dhe as nuk është vërtetuar për shkak të rrethanave objektive, ngase nga rrethanat të

cilat kanë ekzistuar në atë kohë, shitblerjet në mes qytetarëve serb dhe shqiptar kanë qenë të ndaluara nga sistemi i atëhershëm e në veçanti transaksioni i pronave mes këtyre nacionaliteteve ishte i kontrolluar nga regjimi i kohës, mirëpo edhe përkundër mungesës së kontratës së shitblerjes në formë të shkruar gjithsesi, parashkrimi fitues është rasti klasik për fitimin e paluajtshmërisë më kalimin e afatit prej njëzetë (20) viteve, kur personi e mban në posedim të papenguar pronën e paluajtshme, e që në rastin konkret paditësi është në posedim të papenguar për më shumë se 20 vite, pra nga viti 1970 e deri me tani, ndërsa po të ekzistonte kjo kontratë gojore, pra po të ishte e hartuar në formën me shkrim dhe e vërtetuar, paditësi në rastin konkret nuk do t'i drejtohej gjykatës me objektin “ njohja e të drejtës së pronësisë me parashkrim fitues ”, por i njëjti do e kishte fituar pronën objekt kontesti me një titull të prejardhur (mënyrë derivative) si mënyrë me e sigurve për fitimin e pronësisë në paluajtshmëri.

Lidhur me ekzistimin e mirëbesimit, i cili është një gjendje subjektive e personit dhe i njëjti është e vështirë të provohet me prova shkresore apo shkencore, shumica e legjislacioneve e poashtu edhe legjislacioni jonë ndër vite e prezumon mirëbesimin, ndërsa në rastin konkret mirëbesimi u provua edhe nga deklaratat e dëshmitareve të dëgjuar në seancën e shqyrtimit kryesor, të cilët njëzëri deklaruan se që nga viti 1970 e deri me tani, - pra ma shumë se 37 vite, paditësi e shfrytëzon pronën objekt kontesti, në mënyrë të papenguar dhe i pa shqetësuar nga askush, ku paditësi në momentin e shitblerjes ka paguar çmimin e objektit të kontratës dhe nga ajo kohë nuk ka ndonjë pretendim nga i padituri apo nga palët e treta lidhur me paluajtshmërinë objekt kontesti.

Nga provat e administruara në rastin konkret gjykata vlerëson se paditësi me punë juridike-kontratë gojore për shitblerjen e paluajtshmerisë të lidhur në mes të paditësit A. A. nga F. K. në njërën anë si blerës dhe të paditurit K. R. nga F. K., në anën tjetër si shitës në vitin 1970, kontratë kjo që është përmbushur në tërësi nga ana e paditësit, paditësi ka fituar të drejtën e pronësisë mbi objektin ndërtimor i cili gjendet në ngastrën lëndore të përshkruar si më lartë, ndërkaq për sa i përket ngastrës lëndore në sipërfaqe dhe dimensione të përshkruara si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, paditësi ka fituar të drejtën e shfrytëzimit pasi që nga provat e administruara rezulton se ngastra lëndore është e tipit të pronës shoqërore.

Tek një gjendje e këtillë faktike gjykata gjen se paditësi mbi bazën e pronësisë për objektet e ndërtuara në ngastrat lëndore gëzon vetëm të drejtën e shfrytëzimit të ngastrës lëndore derisa ekzistojnë objektet banesore dhe në suaza të përdorimit të rregullt të objekteve ndërkaq ngastrat lëndore mbeten pronësi shoqërore.

Gjykata konstatimin nga paragrafi paraprak e mbështet në dispozitivin e nenit 12 paragrafi 1 të LTHMJP-së i cili shprehimisht thotë “ Kur ndërtesa mbi të cilën ekziston e drejta e pronësisë është ndërtuar në pajtim me ligjin, në tokën në pronësinë shoqërore, pronari i ndërtesës ka të drejtën e shfrytëzimit të tokës në të cilën është ndërtuar shtëpia dhe të tokës që shërben për

përdorimin e rregullt të kësaj shtëpie derisa ajo të ekzistoj ”.

Në rastin konkret janë plotësuar kushtet ligjore për njohjen e të drejtës së shfrytëzimit të tokës në të cilën është ngritur shtëpia e paditësit dhe të tokës që shërben për përdorimin e rregullt të kësaj shtëpie derisa ato të ekzistojnë në përkufizimet gjeodezike të përshkruara si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Vendimi që secila palë t’i bartë shpenzimet e veta, gjykata e mbështet në dispozitën e nenit 450 të LPK-ës.

Nga të lartcekurat e në bazë të nenit 12 dhe nenit 28 paragrafi 4 të LMTHJP-së, gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË- Departamenti i Përgjithshëm**  
**C.nr.1692/08, datë,05.04.2017**

**Gjyqtari,**  
**Lekë Prenaj**

**KËSHILLË JURIDIKE:** Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së te njëjtit, Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, përmes kësaj gjykate.