



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2020:902293

Datë: 21.02.2025

Numri i dokumentit: 06882365

C.nr.432/21

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË – Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtarja Rezarta Sylejmani Voca, në çështjen juridike të paditësve E.R.Z, E.R dhe A.R, që të tre nga Prishtina, të cilët sipas autorizimit përfaqësohet nga av. Ekrem Agushi nga Prishtina, kundër te paditurës S.K nga Prishtina, tani me adresë të panjohur, te cilën e përfaqëson në cilësi të përfaqësueses se përkohshme av. Emine Bajrami Statovci nga Prishtina, pas mbajtjes se seancës së shqyrtimit kryesor me datën 07.02.2025, jashtë seance, gjykata me datën **21.02.2025**, morri këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET si e bazuar kërkesëpadia e paditësve E.R.Z, E.R, A.R, që te gjithë nga Prishtina, vërtetohet se paditësit në bazë të posedimit me mirëbesim e kanë fituar të drejtën e pronësisë së përbashkët në ngastrën kadastrale me numër 4614-0, tokë urbane, shfrytëzimi aktual shtëpi-objekt: shtëpi me sipërfaqe prej 45 m² dhe oborr në sipërfaqe prej 148 m², në sipërfaqe te përgjithshme prej 193 m², e cila evidentohet në ne vendin e quajtur ish Rruga "Dalmacisë, tani rruga Kajtaz Ramadani, Zona Kadastrale Prishtinë, e cila përkufizohet me ngastrat kadastrale sipas gjendjes kadastrale: nga ana veriore prej pikës 1-5 në gjatësi prej 12.51 metra, kufizohet me ngastrën nr. 4613-0, me pronar H.M nga Prishtina, nga ana lindore prej pikës 5 - 6 me gjatësi prej 7.23 metra dhe nga pika 6-7 me gjatësi prej 8.04 metra, kufizohet me ngastrën Nr. 1616-0, me pronar B.M nga Prishtina, nga ana jugore prej pikës 7-8 me gjatësi prej 5.15 metra dhe nga pika 8 - 9 me gjatësi prej 10.06 metra, kufizohet me ngastrën Nr.4615-0. bashkëpronësi të V.T dhe A.R nga Prishtina, dhe nga ana Perëndimore prej pikës 9-10 me gjatësi prej 3.68 metra dhe nga pika 10-1 me gjatësi prej 9.43 metra, kufizohet me Rrugën "Kajtaz Ramadani" ku dhe është qasja në këtë pronë.

II.DETYROHET e paditura S.K nga Prishtina, tani me adresë të panjohur, që t'ia pranoj të drejtën e pronësisë paditësve E.R.Z, E.R A.R, për paluajtshmërinë si në pikën -1- të dispozitivit të këtij aktgjykimi, në afat prej 15 dite nga plotfuqishmëria e këtij aktgjykimi nën kërcënimin e përmbarimit.

III. Ky aktgjykim do të shërbej si titull juridik paditësve E.R.Z, E.R dhe A.R, që të gjithë nga Prishtina, për regjistrimin e së drejtës së pronësisë së përbashkët në regjistrat e paluajtshmërive në Drejtorinë për Pronë dhe Kadastër të Komunës së Prishtinës, në emër të paditësve, të vendosur si në pikën -I- të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

IV. Secila nga palët i bartë shpenzimet e veta të procedurës.

Arsyetim

Paditësit në padi, gjatë seancave gjyqësore si dhe në fjalën përfundimtare të parashtruar përmes të autorizuarit të tyre, kanë kërkuar vërtetimin e të drejtës së të pronësisë në ngastrën kadastrale me numër 4514-0, tokë urbane, me kulturë shtëpi-objekt, shfrytëzimi aktual shtëpi: shtëpi në sipërfaqe prej 15 m², oborr në sipërfaqe prej 148 m², në sipërfaqe të përgjithshme prej 193 m², e cila evidentohet në vendin e quajtur Rruga "Kajtaç Ramadani", Zona Kadastrale Prishtinë. Tutje sipas padise, kanë theksuar se paluajtshmërinë paraardhësi i tani paditësve S.R, e ka blerë në bazë të kontratës të nënshkruar me dorë nga e paditura S.K, të cilës ja ka paguar çmimin e blerjes në tërësi dhe ka hyrë në posedim që nga koha e blerjes në vitin 1985, dhe të njëjtën e ka shfrytëzuar paraardhësi i paditësve që nga koha e blerjes e deri në momentin e vdekjes së tij, e pastaj e shfrytëzojnë pasardhësit e tij - tani paditësit deri në ditët e sotme. Mbi këtë bazë i ka propozuar gjykatës që të aprovoj kërkesëpadinë e paditësve si të bazuar.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

E paditura përmes përfaqësuesit të përkohshëm në seancën e shqyrtimit fillestar e ka kundërshtuar padinë e paditësve si të pabazuar ndërsa në fjalën përfundimtare ka deklaruar se edhe në këtë fazë të procedurës e konteston padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit duke theksuar se me asnjë provë nuk është vërtetuar baza juridike e kërkesëpadisë përkatësisht ekzistimi i kontratës së shitblerjes me paditësit dhe të paditurën, andaj mbi këtë bazë i ka propozuar gjykatës që kërkesëpadinë e paditësve ta refuzojë në tërësi si të pabazuar.

Gjykata Themelore ne Prishtinë, pas administrimit të provave materiale, ka nxjerrë aktgjykim me te cilën e ka aprovuar kërkesëpadinë e paditësve dhe ka vërtetuar te drejtën e pronësisë së paditësve ne ngastrën kontestuese duke ia njohur te drejtën e pronësisë në baze të kontratës së shitblerjes se datës 05.10.1985.

Sipas ankesës së ushtruar nga përfaqësuesja e përkohshme e të paditurit, të parashtruar brenda afatit ligjor, gjykata e shkallës së dytë, ka aprovuar si të bazuar ankesën dhe ka prishur vendimin e gjykatës së shkallës së parë duke e kthyer çështjen në rigjykim dhe rivendosje. Gjykata e shkallës së parë në çështjen e kthyer ne rigjykim është udhëzuar që kërkoj historiatin e pronës kontestuese ne te cilën paditësit kërkojnë vërtetimin e të drejtës së pronësisë si dhe dokumentet tjera pronësore, caktimin e përfaqësuesit të përkohshëm për të paditurën me adresë të panjohur konform përcaktimeve ligjore sipas dispozitave ligjore te LPK-së si dhe njëherazi gjykata ta ftoj për sqarim ekspertin ne mënyrë që i njëjti të jap sqarime lidhur me sipërfaqen e ngastrës kadastrale e cila sipas dokumenteve pronësore del te ketë sipërfaqe prej 02.29 m² kurse sipas vendimit te gjykatës se shkalles se parë, paditësve u është njohur e drejta e pronësisë në sipërfaqe prej 193 m².

Paditësit edhe me tej në çështjen e kthyer në rigjykim, gjate deklarimeve në seancat gjyqësore përmes te autorizuarit te tyre si dhe në fjalën përfundimtare kanë mbetur edhe me tej pranë kërkesëpadisë për vërtetimin e të drejtës së pronësisë në ngastrën kadastrale P-71914059-04614-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej 193 m², sipas bazës juridike të kontratës së shitblerjes të datës 05.10.1985, te lidhur ne mes te S.R dhe te paditurës S.K.

Gjykata Themelore ne Prishtinë, në çështjen e kthyer ne rigjykim për të paditurit ka caktuar përfaqësuesin e përkohshëm, dhe atë avokaten Emine Bajrami Statovci nga Prishtina. Gjate deklarimeve ne seancën gjyqësore, e njëjta e ka kundërshtuar padinë dhe kërkesëpadinë e paditësve si të pa bazuar. Ka theksuar se nuk është e qartë baza juridike e kërkesëpadisë së paditësve dhe se ka mangësi të natyrës formale juridike duke konsideruar se padia e paditësit ka te meta edhe ne kuptim

të nenin 253 të LPK-së duke propozuar gjykatës që padinë e paditësit ta refuzoj në tërësi si të pa bazuar.

Meqenëse në seancat gjyqësore nuk ka prezantuar përfaqësuesja e përkohshme e palës së paditur gjykata ka proceduar me mbajtjen e seancave gjyqësore në mungesë të se njëjtës, konform përcaktimeve ligjore nga neni 423.4 të LPK-së. Te njëjtës gjykata ia ka përcjellë procesverbalet nga seancat gjyqësore si dhe precizimin e kërkesëpadisë, ku objekti i kërkesëpadisë nuk ka patur ndryshime nga padia fillestare e iniciuar pranë kësaj gjykate, as në kuptim të ngastrës kadastrale por as në kuptim të sipërfaqes së kërkuar.

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave të shqyrtimit kryesor - publik të datës 26.07.2018, bëri administrimin e provave relevante materiale si: Kontrata e datës 05.10.1985, Kopja e planit së bashku me fletën poseduese të datës 07.10.1985, Fatura e tatimit në pronë e datës 17.12.2013, Dëshmia e Vdekjes e datës 31.01.2014, Ekspertiza e Gjeodezisë e datës 12.02.2018, Procesverbali i datës 29.07.1985, Dëftesa e datës 28.09.1985, Dëftesa e datës 05.10.1985, deklaratat e dëshmitarëve të dhënë në seancën e datës 26.07.2018, Sqarimi plotësues i ekspertit të gjeodezisë Adem Ahmetaj i dhënë në seancën e datës 26.07.2018 dhe Deklarata e paditësit E.R, e dhënë në cilësinë e palës, në seancën e datës 26.07.2018, aktgjykimi i Gjykatës Themelore ë Prishtine C.nr.938/06 i datës 26.07.2018, aktvendimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës CA.nr4646/2018 i datës 18.01.2021, ekspertiza e gjeodezisë 14.02.2018, dëshmia mbi vdekjen e S.Rt datë 31.01.2014, dëftesa e datës 28.09.1985, ekspertiza e gjeodezisë 21.11.2024 si dhe skica e planit , certifikata e pronësisë për ngastrën kadastrale 4614-0 si dhe sqarimet e dhëna nga eksperti e datës 15.01.2025, komunikimi elektronik i datës 21.11.2024 nga Drejtoria e kadastrës në Prishtinë

Gjykata pasi vlerësoi provat e administruara në kuptim të nenit 8 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), gjeti se kërkesëpadia e paditësve është e bazuar.

Nga Kontrata e datës 05.10.1985, gjykata konstaton se paraardhësi i tani paditësve, S.R tani i ndier, me të paditurën S.K, në vitin 1985, kanë lidhur kontratë të shitblerjes me objekt të kontratës shtëpi dhe oborr, për ngastrën kadastrale nr.4614 në sipërfaqe prej 0.01.93 ha, në rrugën Dalmatinska nr.16, në pronësi të paditurës sipas listës poseduese nr,1218 KK Prishtinë. Çmimi i shitblerjes së kontraktuar në mes të palëve kontraktuese ka qenë 2.000.000 dinarë (dy milion din).

Nga Kopja e planit së bashku me fletën poseduese të datës 07.10.1985, gjykata konstatoi se me datë 07.10.1985, prona lëndore e cila gjendet në ish Rruga "Dalmatiska" Nr. 16, në Prishtinë, ka qenë në posedim dhe shfrytëzim të tani të paditurës S.K.

Me leximin e Procesverbalit të datës 29.07.1985, gjykata gjeti se me datë 29.07.1985, në shtëpinë e Zoran Spasiqit, është hartuar procesverbali në të cilën është konstatuar pagesa e përgjithshme për shtëpinë e të paditurës nga ana e Skënder Rashiti. Çmimi i shitblerjes sipas marrëveshjes ka qenë prej 415 milion të vjetër, kurse pagesa e shumës së përgjithshme është bërë me datë 03.08.1985.

Nga Dëftesa e datës 28.09.1985 rezulton se S.R me datën 28.09.1985 në emër të paradhënies ka paguar shumën prej 21.000 marka gjermane për shtëpinë e S.K. Kurse shumën e mbetur prej 12.000 marka gjermane, është parapare ta paguaj deri me datën 10.10.1985. Kurse nga Dëftesa e datës 05.10.1985, rezulton se pagesa në shumën prej 12.000 marka gjermane nga personi i quajtur G.J.R.

Nga fatura e tatimit në pronë, e datës 17.12.2013, rezulton se për pronën e banimit me sipërfaqe prej 50m², është paguar tatimi në pronë nga ana e paditësit A.R.

Për legjitimitetin e palëve paditëse si pasardhës të ndjerit S.R, gjykata në cilësinë e provave ka administruar Dëshminë e Vdekjes nga e cila ka vërtetuar rrethanë se paditësja E.R.Z, E.R dhe A.R, janë fëmijët e S.R.

Sipas ekspertizës se gjeodezisë të punuar nga eksperti Adem Ahmetaj, më datën 12.02.2018, vërtetohet se paluajtshmëria kontestuese e evidentuar si ngastër kadastrale nr.4614-0, Zona Kadastrale Prishtinë, vendi i quajtur ish rruga e Dalmacisë" Nr. 16, tani Rruga "Kajtaz Ramadani" pn, evidentohet në posedim individual të S.K nga Prishtinë, 193 Prishtinë, lloji i njësisë: lloji i pronës: pronë private, zona urbane në sipërfaqe prej 193 m², në të cilën paditësit janë në posedim faktik të komplet ngastrës lëndore, ku objekti i vjetër prej 45 m² ishte rrethuar dhe në themele të vjetra ishin ndërtuar shtëpi individuale e banimit dhe afarizëm me etazh P+1

Eksperti ka sqaruar se ngastra lëndore e cila në gjendje faktike ishte komplet nën objekt me sipërfaqe prej 193 m² me etazh P+1, përkufizohet me këta pronar dhe ngastra kadastrale sipas gjendjes kadastrale: nga ana veriore prej pikës 1-5 me katër gjatësi, që në total janë 12.51 metra gjatësi, kufizohet me ngastrën nr.4613-0, me pronar H.M nga Prishtina, nga ana lindore prej pikës 5-6 me 7.23 metra dhe nga pika 6-7 me 8.04 metra, kufizohet me ngastrën nr.4616-0, me pronar B.M nga Prishtina, nga ana jugore prej pikës 7-8 me 5.15 metra dhe nga pika 8-9 me 10.06 metra, kufizohet me ngastrën nr.4615-0, në bashkëpronësi të V.T dhe A.R nga Prishtina, dhe nga ana Perëndimore prej pikës 9-10 me 3.68 metra dhe nga pika 10-1 me 9.43 metra, gjatësi, kufizohet me rrugën "Kajtaz Ramadani" ku edhe është qasja në këtë pronë.

Eksperti i gjeodezisë Adem Ahmetaj është ftuar për të dhënë sqarime në seancën e datës 26.07.2018, dhe nga sqarimet e tij gjykatës i rezultoi se sipërfaqja e cila është në fletën poseduese e cila gjendet në shkresat e lëndës është e punuar me dorë të lirë dhe jo me kompjuter dhe se gabimisht është shkruar sipërfaqja prej 184m² sepse në atë vend nuk janë 184m², pasi që sipërfaqja nën shtëpi është prej 45m² dhe oborr sipërfaqja 148m², në sipërfaqe të përgjithshme prej 193m².

Gjykata në çështjen e kthyer në rigjykim, gjykata duke vepruar sipas sugjerimeve të gjykatës së Apelit në Prishtinë, ka nxjerrë provën e re me ekspertizë nga lëmia e gjeodezisë dhe për ekspert ka caktuar Faton Bajselmani. Në ekspertizën e hartuar nga i njëjti më datën 21.11.2024, eksperti ka theksuar se parcela nr.4614-0, gjendet në vendin e quajtur Kajtaz Ramadani me lokacion në lagjen Tophane dhe se shtrihet përgjatë rrugës me emrin Mahir Domi nr.6 dhe 8 në qytetin e Prishtinës, e cila në gjendjen faktike ka të ndërtuar një shtëpi banimi dhe afarizmi me etazhitet P+1, dhe se shtëpia është e banuar dhe shfrytëzohet nga paditësit, dhe atë përdhësa si afarizëm dhe kati i parë për banim

Eksperti ka sqaruar se në parcelën 4614-0 ZK Prishtinë e paraqitur në skicë me vijë të plotë të zezë është e paraqitur një shtëpi e vogël e cila ka ekzistuar në të kaluarën, në anën veriperëndimore të saj në sipërfaqe prej 45 m² sikurse në kopjen e planit të vitit 1985 që gjendet në shkresat e lëndës. Kjo shtëpi tani më nuk ekziston dhe mbi të është ndërtuar dhe zgjeruar shtëpia e re e ndërtuar në vitin 2001 bazuar në deklaratat e palëve paditëse, e të cilën të njëjtit e shfrytëzojnë aktualisht si afarizëm përdhësen dhe banim katin e parë. Kjo shtëpi tani sipas matjes dhe gjendjes faktike ka sipërfaqe totale prej gjendjes 187 m² dhe shtrihet gati mbi të gjithë parcelën kadastrale nr.4614-0 duke tejkaluar edhe kufirin e kësaj parcele kah ana jugore dhe perëndimore e saj. **Në anën jugore të shtëpisë dhe parcelës 4614-0** dmth kah parcelat e Skender Trubedar dhe A.R që ka numrin 4615-0 (kjo parcelë ka 3 ndarje të brendshme që mungojnë në sistemin kadastral: 4615-1, 4615-2 dhe 4615-3) shtrihet pjesa e objektit të paditësit me sipërfaqe prej 12 metra katror dhe përkufizohet me pikat kadastrale me koordinata, pra pikat në skicë me numrat:15, 16, 17, 25, 20, dhe 21 i cili poligon përkufizues i ka edhe dimenzionet e tij sipas skicës në bashkangjitime. Në anën perëndimore kah rruga kryesore me emrin "Mahir Domi" dmth kah parcela me numrin 4534-1 objekti po ashtu e kalon pak kufirin e parcelës në bazen e tij

kurse në katin e parë me ballkonet e tijë e tejkalon më shumë. Në anën lindore kah parcela 4616-0 që është në pronësi të B.M kemi një hapësirë të lirë prej 14 m², nga vija e fundit e objektit deri në kufirin zyrtar apo kufirin ndarës mes parcelave 4614-0 dhe 4616-0 për të cilën ne mendojmë që këtë sipërfaqe nuk e shfrytëzojnë paditësit edhe pse iu takon. Kah ana veriore po ashtu kufizohet me parcelën 4613-0 që është në pronësi të H.M, kurse një pjesë të parcelës lëndore me sipërfaqe prej 5 m² në pjesën verilindore të saj, pala H.M ka ndërhy me leje nga paditësi me objektin e tij të ndërtuar dhe i ka ngjitur muret me palën paditëse . Kjo sipërfaqe përkufizohet me pikat kadastrale me numrat: 10, 11, 12 dhe 23, ku në skicën në bashkëngjijtje janë dhënë edhe dimensionet mes këtyre pikave.

Përfundimisht eksperti ka konstatuar se caktimi i kufijve te ngastrës lëndore, përkatësisht objektit të ndërtuar në të, e cila është përshkruar si më lart, nga e cila rezulton se objekti i paditësve është ndërtuar dhe zgjeruar pa leje dhe aktualisht nuk ka një legalizim dhe po ashtu objekti fqinj ka ana veriore e tij është i pa legalizuar. Andaj nga matja e gjendjes faktike të terrenit dhe nga të gjitha shkresat e lëndës mund të konstatojmë që sipërfaqja e parcelës kadastrale me numrin 4614-0 ZK Prishtinë nga certifikata aktuale e pronësisë me sipërfaqe totale prej 193 m² dhe po ashtu edhe sipërfaqja e kufijve kadastral grafik që figurojnë zyrtarisht në regjistrat kadastral të sotit dhe kopjet e planit aktual na përputhet plotësisht dhe me këtë rast. Bazuar ne gjendjen aktuale, eksperti ka konstatuar se ngastra kadastrale me nr.4614-0 e cila sipas certifikatës pronësore rezulton me sipërfaqe prej 193m². Sa i përket kopjeve te planit dhe fletës poseduese te vitit 1985, ku sipërfaqja e ngastrës lëndore është 229 m², ka konsideruar se është bërë gabim teknik tek sipërfaqja e oborrit duke evidentuar gabimisht ne vend te 148 m², me sipërfaqe 184 m², andaj nuk është kërkuar asnjëherë rritja e sipërfaqes nga ajo aktuale 193 m² ne 229 m². Fak ky i cili vërtetohet edhe nga historiat i pronës i siguruar nga Drejtoria e Kadastrit ne Komunën e Prishtinës.

Gjykata nga përgjigja e pranuar nga Drejtoria per Kadastër ne Komunën e Prishtinës e datës 21.11.2024, gjeti se ngastra kadastrale P-71914059-04614-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej 193 m², duke filluar nga Programi Bormen ka qenë në pronësi të K.S dhe edhe ne ditën e nxjerrjes së këtij njoftimi kjo gjendje nuk ka ndryshuar , ashtu siç nuk ka ndryshuar as sipërfaqja e ngastrës.

Nga certifikata e pronësisë e lëshuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, e datës 18.11.2024, rezulton se ngastra kadastrale P-71914059-04614-0 me sipërfaqe prej 193 m², ku 148 m² evidentohet si oborr kurse 45 m² evidentohet si shtëpi, janë në emër të S.K.

Pas pranimit te ekspertizës së gjeodezisë, i autorizuari i palës paditëse ka mbetur pranë padisë dhe kërkesës së saj për vërtetimin e te drejtës së pronësisë në ngastrën kadastrale nr.4614-0 me sipërfaqe prej 193 m² duke theksuar se nuk e kanë bërë precizimin në kuptim te kufizimeve me parcelat fqinje pasi që kërkojnë vërtetimin e pronësisë në tërësinë e ngastrës kadastrale e jo në pjesë të saj..

Gjykata me rastin e vendosjes lidhur me ngastrën lëndore, për gjendjen faktike, dimensionet-sipërfaqen, identifikimin e ngastrës lëndore, posedimin faktik të ngastrës lëndore, llojin e ngastrës dhe shfrytëzimin aktual të ngastrës, ja fali besimin në tërësi ekspertizës gjeodezike të datës 21.11.2024, ngase e njëjta përmban të dhëna dhe arsye të mjaftueshme profesionale, për të vendosur lidhur me objektin e kërkesëpadisë së paditësve. Kurse sa i përket caktimit te kufijve dhe gjatësisë së shtrirjes së pikave ne pjesën lindore, perëndimore, jugore dhe veriore, ia fali besimin ekspertizës se gjeodezisë së punuar nga eksperti Adem Ahmetaj te datës 14.2.2018, pasi që eksperti ka caktuar kufizimet sipas gjendjes kadastrale ,**kurse eksperti Faton Bajselmani kufizimet e theksuara ne ekspertizen e tij i ka bazuar ne gjendjen aktuale ne kohën e hartimit te ekspertizës**. Së këndejmi eksperti Faton Bajselmani ka theksuar se kufizimi valid i cili duhet të merret parasysh për ngastrën kadastrale me nr.4614-0 me sipërfaqe prej 193m², është sipas gjendjes kadastrale pasi që **evidentimi i pronareve te rinje, duhet te behet sipas kufijve aktual zyrtar grafik duke injoruar zgjerimet apo tejkalimet e objekteve aktuale ekzistuese, te cilat në këtë rast janë pa leje te organeve kompetente**

Gjykata ne procedurën paraprake ka bërë edhe dëgjimin në cilësi të palës paditëse E.R në seancën e datës 26.07.2018. I njëjti ka theksuar se që nga fëmijëria jeton në atë shtëpi, nuk i kujtohet saktë viti i vendosjes por nga klasa e parë kur ka filluar shkollën fillore ka jetuar në shtëpinë që është objekt i këtij kontesti, ku vazhdon akoma edhe ne ditët e sotme jetesën.

Ne cilësi të dëshmitarit, gjykata ka dëgjuar S.T, I cili në deklarin e dhënë në seancën e datës 26.07.2018, ka theksuar se paditësit I ka fqinjë që nga vitet e 85-ta, kurse me parë prona ka qenë e të paditurës S.K, e cila pronën e saj e kishte shitur. Ka theksuar se nuk e ka njohur babain e paditësve por i njëjti kishte ardhur dhe i ishte prezantuar dhe i kishte informuar se kishte blerë pronën diku rreth vitit 1985. Më tej ka shtuar se me sa i kujtohet e paditura i ka marrë të gjitha pagesat për pronën lëndore dhe e njëjta kishte ardhur tek ata për t'u përshëndetur duke ju thënë se brenda një jave do ta lirojnë shtëpinë pasi që të njëjtën veç e ka shitur S.R, I cili ishte vendosur me familjen e tij.

Nga deklarata e dëshmitarit Xh.K, e dhënë në seancën e datës 26.07.2018, i cili është fqinjë me paditësin, i cili deklaron se nuk i kujtohet saktë se si është bërë shitblerja e pronës lëndore ngase i njëjti ka qenë shumë i vogël mirëpo si fëmijë i kujtohet që është përmendur se babai i tani paditësve e ka blerë shtëpinë që është objekt lëndor duke theksuar, që nga klasa e parë ka qenë në klasë më paditësin E.R dhe se i njëjti me familje ka jetuar në atë shtëpi. Më tej ka shtuar se saktë nuk i kujtohet por pasi që është i lindur në vitin 1979 i bie që nga viti 1985-1986 paditësit kanë jetuar në atë shtëpi ku edhe kur janë kthyer nga shkolla shpesh dhe kanë qëndruar aty.

Gjykata i ka pranuar si të besueshme deklaratat e dëshmitarëve të dëgjua në seancën e datës 26.07.2018 pasi që dëshmitë e tyre përputhen njëra me tjetrën si dhe me gjendjen faktike në terren dhe me provat tjera shkresore në lëndë. Ashtu që nga dëshmia e dëshmitarit S.T është vërtetuar se paraardhësi i paditësve palujtshmërinë lëndore e ka blerë në bazë të kontratës së shitblerjes dhe i njëjti jeton në pronën lëndore që nga viti 1985 kurse nga dëshmia e dëshmitarit Xh.K, gjykata ka vërtetuar çështjen e posedimit të paluajtshmerisë që nga vitet e 80-ta.

Baza Ligjore

Duke vlerësuar kohën e krijimit të marrëdhënieve juridike të pretenduara nga palët, gjykata vlerëson se në këtë çështje kontestimore, si ligj i zbatueshëm paraqitet të jetë Ligji mbi Marrëdhëniet Themelore Juridiko Pronësore Gazeta zyrtare e RSFJ nr.6/80).

Neni 20 par. 1 i këtij ligji rregullon: *“E drejta e pronësisë fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim.”* Lidhur me dispozitën e nenit 33 të të njëjtit ligj, *“Në bazë të veprimit juridik e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ose në mënyrën tjetër përkatëse të caktuar me ligj”.*

Me nenin 33 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore, për vlefshmërinë e kontratës së transakcionit - respektivisht parasheh se e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik. **Ndërsa me nenin 10 të Ligjit për Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme** është paraparë se *“kontrata për transferimin e të drejtave të pronës së paluajtshme duhet të bëhet me shkrim dhe se nënshkrimet e palëve kontraktuese duhet të vërtetohen nga gjykata”.*

Neni 12 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (LMD), *“Në themelimin e marrëdhënieve të detyrimeve dhe në realizimin e të drejtave dhe të detyrimeve nga këto marrëdhënie, pjesëmarrësit kanë për detyrë t'i përmbahen parimit të ndërgjegjshmërisë dhe të ndershmërisë.”*

Neni 51, shprehimisht thotë: “Secili detyrim duhet të ketë bazën e lejueshme, baza është e palejueshme po që se është në kundërshtim me parimet e rregullimit shoqëror, të përcaktuara në kushtetutë, me dispozita të dhunshme dhe me rregullat e moralit, ndërsa presupozohet se detyrimi është i bazuar megjithëse nuk është shprehur”.

Po ashtu me nenin 1 i Protokollit shtesë të Konventës Evropiane të Mbrojtjes së të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore, parasheh se: “Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën që t’i respektohet pasuria e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara me ligj dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”. E drejta e pronës është e garantuar dhe gëzon mbrojtje edhe Kushtetutën e Republikës së Kosovës, ku me nenin 46, paragrafi 3 është e përcaktuar se askush nuk do të privohet në mënyrë arbitrare nga prona e tij.

Vlerësimi Përfundimtar i Gjykatës

I autorizuari i palës paditëse në çështjen e kthyer në rigjykim ka kërkuar vërtetimin e pronësisë në bazë të kontratës së shitblerjes, duke mbështetur bazën juridike në dispozitën ligjore të nenit 73 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve.

Në rastin konkret gjykata vlerëson se nuk janë plotësuar kushtet ligjore për zbatimin e nenit 73 të LMD.

Nga shkresat e lëndës del se më 05.10.1985 është përpiluar kontrata mbi shitblerjen por nuk janë vërtetuar nënshkrimet në Gjykatën kompetente në mes të shitëses S.K dhe S.R si blerës në anën tjetër. Andaj kontrata-marrëveshja e shkruar në të cilën thirret paditësi nuk mund të shërbej si bazë për fitimin e pronësisë, ngase e njëjta është lidhur në formën e shkruar por nënshkrimet e kontraktuesve nuk janë vërtetuar në Gjykatën kompetente për të prodhuar efekte juridik, ashtu siç është parapa me nenin 4 të Ligjit mbi Qarkullimin e Patundshmërisë “Gazeta Zyrtare e RS.nr.43/81, 24/85, 6/89 dhe 40/89”, i cili ligj është i aplikueshëm në bazë të Rregullores së UNMIK-ut nr.1999/24 datës 12.12.1999.

Në bazë të nenit 10 al.1 të këtij ligji saktësisht parashihet se kontrata në bazë të së cilës bartet e drejta e shfrytëzimit ose e drejta e pronësisë në patundshmëri duhet të jetë e përpiluar në formën e shkruar, ndërsa nënshkrimet e palëve kontraktuese të vërtetohen në gjykatë. Me nenin 4 të këtij ligji parashihet që kontrata e cila nuk është lidhur në kuptim të pikës 1 të këtij neni, nuk prodhon efekt juridik, po qesë me ligj nuk është caktuar ndryshe.

Ndërgjyqësit nuk kanë kontestuar faktin se çmimi i shitblerjes është paguar në tërësi nga ana e blerësit dhe patundshmëria e cila është objekt i shitblerjes është dorëzuar në posedim blerësit menjëherë. Përfaqësuesja e përkohshme e të paditurës nuk ka dëshmuar se është bërë një punë juridike me mungesën e vullnetit si dhe nuk ka dëshmuar se nuk janë përmbushur prestatimet e kësaj kontrate.

Duke qenë se në bazë të nenit 253.2 të LPK, gjykata nuk është e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadisë, prandaj në bazë të kësaj dispozite, pa marrë parasysh se paditësi ka kërkuar që të vërtetohet e drejta e pronësisë në bazë të kontratës së shitblerjes, gjykata ka gjetur se paditësi drejtën e pronësisë ka fituar në bazë të mbajtjes, ngase kontrata e shitblerjes e vitit 1985, nuk është vërtetuar në Gjykatën kompetente, prandaj ajo nuk mund të shërben si bazë juridike për fitimin e pronësisë në bazë të shitblerjes duke aplikuar dispozitat për konvalidimin e kontratës në bazë të nenit 73 të LMD.

Ndërsa sa i përket bazës së fitimit të pronësisë së paditësve në bazë të parashkrimit fitues (mbajtjes), në kuptim të dispozitës së nenit 28 al 4 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (LMTHJP), parashihet se: “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 viteve”. Në këtë rast fakti relevant është që paditësit patundshmërinë e shfrytëzojnë nga viti 1985 nga momenti i përpilimit të kontratës me shkrim dhe se obligimet kontraktuese nga ajo kontratë janë përbushur në tërësi nga ana e palëve kontraktuese, në atë mënyrë që paraardhësi i paditësit si blerës e ka paguar çmimin e kontraktuar dhe i padituri si shitës të njëjtën ditë patundshmërinë ia ka dorëzuar në posedim, kurse ngastrën lëndore paditësit e posedojnë dhe shfrytëzojnë pandërprerë, në të cilën kanë ndërtuar objekt, ku katin përdhese e shfrytëzojnë për afarizëm kurse katin e parë për banim.

Faktin se paditësit e posedojnë dhe shfrytëzojnë shtëpinë, ish pronë e të paditurës, vërtetohet edhe nga ekspertiza e gjeodezisë ku eksperti ka konstatuar se paditësit kanë ndërtuar shtëpinë e re, ku përdhesen e shfrytëzojnë për afarizëm kurse katin e parë për banim, kurse nga deklaratat e dëshmitareve të dëgjuar gjatë kësaj procedure gjyqësore, vërtetohet se paditësit janë të vendosur në shtëpinë e cila gjendet në ngastrën lëndore, që nga vitet e 80-ta. Pasi që gjykata vërtetoi gjendjen faktike të përshkruar si më lartë vlerësoi së në rastin konkret ekziston kontinuiteti i posedimit të pronës më mirëbesim në mënyrë të pandërprerë prej vitit 1985 pasi që prona i është bartur sipas një marrëdhënie juridike civile të vullnetshme.

Andaj bazuar në të thënat si më lartë, Gjykata në vlerësimin përfundimtarë gjeti se pavarësisht faktit se kontrata nuk është e vërtetuar, paditësit si posedues i ligjshëm dhe më mirëbesim i patundshmërisë me mbajtje mbi 10 (dhjetë) vjet, kanë fituar të drejtën e pronësisë, ashtu që janë plotësuar të gjitha kushtet nga neni 28 par. 1 dhe 2 të LMTHJP.

Në lidhje me shpenzimet procedurale gjykata vendosi duke u bazuar në nenin 452.4 të LPK-së, pasi që asnjëra nga palët nuk i ka kërkuar shpenzimet.

Nga sa u tha më lart, gjykata vendosi si në diapozitiv të këtij aktvendimi, e duke u bazuar në nenin 143.1 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE NE PRISHTINË
Departamenti i Përgjithshëm- Divizioni Civil
C.nr.432/21 datë 21.02.2025.

Gjyqtarja

Rezarta Sylejmani Voca

KESHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 dite, pas ditës së pranimit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet të kësaj gjykate.