



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2019:126940

Datë: 01.10.2020

Numri i dokumentit: 01155604

C.nr.1124/17

GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Departamenti i Përgjithshëm, sipas gjyqtarës Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridiko-civile të paditësit I.(I.)SH., nga fshati, Komuna e Pejës, të cilin e përfaqëson i autorizuari H. N., avokat në Pejë, kundër të paditurve: M. J., më parë nga Peja, tani me vendbanim të panjohur të cilin e përfaqëson përfaqësuesja e përkohshme E. GJ., avokate në Pejë, dhe J.(B.) H., nga fshati, Komuna e Pejës, për shkak të vërtetimit të drejtës së pronësisë, vlera e kontestit 35.000€, pas mbajtjes së seancës me dt.24.09.2020, në prezencën e paditësit, të autorizuarit të tij, përfaqësueses së përkohshme të të paditurit të parë dhe të paditurit të dytë, me dt.29.09.2020, merr këtë:

A K T G J Y K I M

VËRTETOHET se paditësi I.(I.)SH., nga fshati, Komuna e Pejës, është pronar i lokalit afarist(më parë me destinacion bodrum)me dimensione prej 1.83mx5.70m, në sip. të përgjithshme prej 10.37m², i shënuar në skicën e matjes me ngjyre të gjelbërt i cili në anën perëndimore i është bashkangjitur lokalit të fqinjit H. S., me nr. ..., ndërsa në anën verore me podrumet e fqinjëve, në anën lindore nuk ka kufi ndarës. Ky lokal afarist gjendet në përdhesen e objektit banesor afaristë në rrugën „.....”, në anën jugore të ndërtesës dhe ka hyrjen nga ana jugore, ngastra kadastrale me nr. 245/22, e regjistruar në kadastër me nr., në sip. prej 446m².

DETYROHEN të paditurit: M. J., më parë nga Peja, tani me vendbanim të panjohur dhe J.(B.)H., nga fshati, Komuna e Pejës, që paditësit t’ia njohin të drejtën e pronësisë, siç është cekur në pjesën I të këtij dispozitiv, dhe të lejojnë që në emër të tij si pronar të bëhet regjistrimi i kësaj paluajtshëmrie, në regjistrin e të drejtave të patundshmërive në Zyrën Komunale Kadastrale, në Pejë, në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi e nën kërcënim të përmbarimit me dhunë.

Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

A r s y e t i m

Paditësi me padi, gjatë shqyrtimit kryesor e nëpërmes të autorizuarit të tij, ka potencuar se i padituri J., nga i padituri M., me dt.11.09.1994, ka blerë bodrumin me dimensione prej 5,70m x1.82m, e në sip. prej10,37m², i cili gjendet në përdhesen e ndërtesës, më parë shoqërore në Pejë, ka cekur se kanë lidhur kontratën e shitblerjes për patundshmërinë lëndore, se të njëjtën i padituri J. në vitin 2002, i’a ka shitur paditësit I., në çmimin kushtues prej 35.000€, se k i kanë përmbushur obligimet kontraktuese, ku paditësi e ka në shfrytëzim të pa ndërprerë. Pala paditëse ka theksuar se tani ka interes juridik, që kjo çështje të rregullohet dhe prona të bartet në emrin e tij, pas administrimit të provave.

Gjatë shqyrtimit kryesor ka mbetur pranë pretendimeve të tij.

I aut. i paditësit në fjalën e tij përfundimtare, ka ritheksuar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe precizimit të saj, pasi që gjatë shqyrtimit kryesor është vërtetuar në mënyrë të padyshimtë baza juridike e kërkesë padisë së paditësit, se është vërtetuar se ndërgjyqësit në tërësi i kanë përmbushur prestimet e ndërsjella, lidhur me shitblerjen e lokalit lëndor afarist, ku paditësi i'a ka paguar të paditurit J., shumën e tërësishme të çmimit kontraktues, ndërsa i padituri i'a ka dorëzuar paditësit në posedim dhe shfrytëzim të pa penguar lokalin lëndor, se kontrata e shitblerjes është përpiluar me shkrim.

Ka theksuar se paraprakisht i padituri J. në vitin 1994, e kishte blerë lokalin lëndorë, nga i padituri M., dhe që të dy i kanë përmbushur prestimet kontraktuese. Ka propozuar që gjykata kërkesë padinë e paditësit ta miratoi në tërësi si të bazuar, në kuptim të parashtrësës së dt.28.07.2020.

Përfaqësuesja e përkohshme e të paditurit M. J., E. GJ., avokate në Pejë, në përgjigje në padi të ushtruar me dt.17.06.2020, gjatë shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare, ka deklaruar se nuk ka arritur që të kontaktoj të paditurin M., edhe pse është munduar por pa sukses, fillimisht e ka kundërshtuar kërkesën e saj, por nuk ka qenë kundër administrimit të provave, dhe ka kërkuar që fillimisht të bëhet dalja në vend shikim me ekspert gjeodet.

Në fjalën e saj përfundimtare,, ka cekur se me provat e nxjerra gjatë shqyrtimit kryesor në mënyrë bindëse është vërtetuar baza e kërkesë padisë, e në veçanti nga kontratat, që gjenden në shkresa të lëndës-origjinali i prezantuar gjykatës. Mirëpo, meqenëse nuk ka autorizim nga i padituri M., që të bëjë pranimin e kërkesë padisë, i'a ka lënë gjykatës në vlerësim dhe vendosje meritore.

I padituri J. H., në përgjigje në padi, ka deklaruar se nuk e kundërshton, padinë e as kërkesën e saj, duke sqaruar se qëndron fakti se ai e ka blerë këtë bodrum, nga i padituri i parë-M. J., se për këtë shitblerje është ndihmuar nga shokët e tij, ka sqaruar se ky bodrum ka qenë i rregulluar për lokal, e që është edhe sot, por sot me është destinacion zyre e avokatit.

Ka sqaruar se kontrata është lidhur me dt.11.09.1994, e ka paguar çmimin kushtues në shumë prej 65.000DM, se parat për këtë i ka siguruar a vet dhe nga puna e djalit të tij në botën e jashtme, dhe e të njëjtin e ka shfrytëzuar si lokal ushqimor, e të cilin lokal më vonë i'a ka shitur paditësit I., për çka e ka përpiluar kontratën e shitblerjes të cilën e kanë vërtetuar në gjykatë. Gjykatës i ka propozuar që të aprovojë kërkesëpadinë si të bazuar, pasi që nuk ka asgjë kontestuese.

Në fjalën e tij përfundimtare përveç tjerash ka ritheksuar se në vitin 1994, nga i padituri M., e ka blerë pjesën e lokalit lëndor, dhe atë 1/2, pasi që 1/2 tjetër e kishte blerë në të njëjtën kohë nga pronarja Julka Spaiq, por me te e ka rregulluar menjëherë çështjen e pronësisë, mirëpo me M.un nuk ka arritur, pasi që ai pas një kohe është larguar, e më vonë kishte pengesa, nga pushteti i atëhershëm.

Ka sqaruar se çmimin kushtues të të dy shitësve i cili ka qenë 65.000DM, ju ka paguar pronarëve, secilit nga 32.500DM, ku ka pasur edhe dëshmitarë dhe ate: B. dhe SH. D., dhe pas kësaj ka hyrë menjëherë në posedim, dhe e ka hapur lokalin e tij ushqimor, i cili ka qenë i gatshëm, sepse shitësit veç e kishin rregulluar këtë lokal, edhe para se ai me ble, i cili paraprakisht ishte bodrum. Ka ritheksuar se parat për blerjen e lokalit i ka siguruar nga puna e tij si profesor, dhe nga djali i tij B., i cili ka qenë i punësuar në Zvicër.

Më tutje ka sqaruar se këtë lokal e ka shitur, sepse e ka hapur një biznes tjetër, dhe i janë nevojitur parat, se çmimi kushtues ka qenë në shumë prej 35.000€ dhe shitja është bërë në vitin 2002, me ç'rast i kanë përmbushur obligimet kontraktuese ,dhe ate I. ka hyrë në lokal në posedim, i cili tani është me destinacion avokaturë, ndërsa ky i ka pranuar parat.

Në veçanti ka cekur se askush nuk e ka penguar në posedim asnjëherë, dhe sa ka dijani nuk është penguar as blerësi I., pasi që nuk ka asgjë kontestuese, ka përsëritur se e pranon në tërësi kërkesën e padisë, shpenzimet nuk i ka kërkuar.

Gjykata, në pamundësi që të ftojë të paditurin M.J., më parë nga Peja, tani me vendbanim të panjohur, dhe me qëllim të krijimit të kushteve procedurale e me propozim të autorizuarit të palës paditëse, i'a cakton përfaqësuesen e përkohshme, dhe ate E.GJ., avokate në Pejë, konform dispozitave ligjore të LPK-së (nenit 79 par 3. pika a) dhe b) të LPK), me aktvendimin e publikuar në tabelën e shpalljeve të gjykatës, Gazetën Zyrtare dhe gazetën e përditshme të Kosovës.

Gjykata, me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike dhe me propozimin e palëve zhvilloi procedurën e provave, ku u lexuan dhe shikuan këto prova: kontrata mbi shfrytëzimin e banesës me nr.1308 e dt.09.07.1984 kontrata mbi shitblerjen e dt.11.09.1984, e lidhur në mes të J. H. dhe M. J., kontrata e shitblerjes e lidhur te avokati H. A., në mes të J. H. dhe I. SH. e dt.08.20.2002; letërnjoftimi i paditësit; procesverbali i daljes në vend shikim i dt.10.07.2020; kontrata e shitblerjes e vërtetuar në gjykatë në mes të E. SH. dhe H. M., me shenjën Vr.nr...., e dt.04.07.2006; ekspertiza e ekspertit gjeodet bashkë me: raportin e ekspertit, kopjen e planit, skicën e matjes, ortofoton, certifikatën e pronës të dt.10.07.2020, dëgjimi i dëshmitarëve: D. M. dhe S. D., që të dy nga Peja, deklaratimet e palëve, dhe të autorizuarve të tyre, dhe provat e tjera.

Gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku duke u mbështetur në dispozitat e nenit 8 të LPK-së, arriti në përfundim se në këtë çështje kontestimore duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Me provat e administruara janë bërë jo kontestues faktet, se paditësi është në posedim të papenguar të patundshmërisë që nga viti 2002, dhe se i padituri i parë i'a ka shitur pronën lëndore të paditurit të dytë në vitin 1994.

Andaj gjykata me administrimin e provave ka vërtetuar këtë gjendje faktike:

-se paditësi I.(I.)SH., nga fshati, Komuna e Pejës, me dt.08.10.2002, ka blerë lokalim lëndorë nga i padituri J.(B.)H., nga Peja, dhe ate bodrumin lëndor me dimensione prej 1.83mx5.70m, në sip. të përgjithshme prej 10.37m², i shënuar në skicën e matjes me ngjyre të gjelbërt i cili në anën perëndimore i është bashkangjitur lokalit të fqinjit H. S., me nr., ndërsa në anën verore me podrumet e fqinjëve, në anën lindore nuk ka kufi ndarës.

Ky lokal afarist gjendet në përdhesen e objektit banesor afaristë në rrugën „...”, në anën jugore të ndërtesës dhe ka hyrjen nga ana jugore, ngastra kadastrale me nr.245/22, regjistruar në kadastër me nr...., në sip. prej 446m². Të njëjtit përpilojnë kontratën e shitblerjes (te avokati H. A.), të cilën e vërtetojnë në gjykatë me shenjën VR.nr.8723/02, me dt.08.10.2002, me ç'rast i kanë përmbushur të gjitha obligimet kontraktuese, ku blerësi-paditësi ka hyrë në posedim të qetë dhe faktik të pa penguar nga askush, ndërsa të paditurit J., i është paguar në tërësi çmimin kushtues prej 35.000€.

Gjykata nga provat e administruara ka vërtetuar dhe faktin se paraprakisht i padituri J.(B.) H., nga Peja, me dt.11.09.1994, e kishte blerë bodrumin lëndor, me dimensione si më lartë, nga i padituri M. J., me të cilin kishin përpiluar kontratën e shitblerjes me shkrim, por nuk e kanë vërtetuar, ku i padituri J., ka hy menjëherë në posedim të qetë dhe faktik të lokalit lëndor, të cilin e kishte blerë të përfunduar, pasi që paraprakisht, lokali lëndorë fillimisht ka qenë me destinacion bodrum të cilin pronarët juridik e kishin shndërruar në një lokal, e të cilin i padituri Jsuf e kishte përdorë si lokal ushqimor, e i cili tani e përdoret si zyre e avokatit.

Është vërtetuar se çmimi kushtues i kësaj shitblerje ka qenë 65.000DM, i cili çmim është ndarë përgjysmë, dhe gjysma e kësaj shume i është paguar të paditurit M., ndërsa gjysma tjetër

e shumës i ka takuar pronares tjetër-Julka Spaiq, të cilës i padituri J. i'a ka paguar në tërësi çmimin kushtues-pra gjysmën e shumës së cekur më lartë, dhe me të njëjtën i ka kryer të gjitha obligimet kontraktuese, dhe pjesën që i ka takuar asaj-pra 1/2 të lokalit lëndorë, e ka bartur në emrin e tij i padituri J., ndërsa pjesën që i ka takuar të paditurit M., nuk ka arritur ta bartë në emrin e tij, edhe pse janë përmbushur obligimet kontraktuese në mes tyre, pasi që i padituri M., ishte larguar nga aty për një kohë, dhe më vonë janë shfaqur pengesat e njohura nga pushteti i atëhershëm. Është vërtetuar se deri me tani nuk ka pas asnjë pengesë në posedim të lokalit lëndorë, nga pronarët juridik apo nga kushdo çoftë tjetër.

Gjykata, bindjen e saj që të vendosë si në dispozitiv e forcoi edhe me dëgjimin e dëshmitarëve: D. M. dhe S. D., që të dy nga Peja, të cilët dëshmuar se kanë dijeni për shitblerjen e lidhur në mes të paditësit dhe të paditurit J., për patundshmërinë lëndore, kanë dëshmuar se kanë dijeni se janë përmbushur obligimet kontraktuese, në mes të ndërgjyqësve, dhe se asnjëherë nuk kanë dëgjuar se është ankuar dikush, për këto shitblerje.

Gjykata gjatë vendosjes në veçanti ka pasur parasysh dëshminë e dëshmitares D.M. e cila paditësin I. e ka burrin e motrës, dhe i kujtohet se në muajin shtator në vitin 2002, ai e ka blerë nga J.H., një bodrum, por në gjendjen të cilën është edhe sot, ka dijeni se sot aty është zyrja e avokatit. Ka dëshmuar se çmimi kushtues ka qenë 35.000€, të cilat I.i i ka paguar në tërësi menjëherë, por se nuk ka arrit me e përkthyer në emrin e tij, deri më sot, edhe atë gjysmën e lokalit, pasi që ajo ishte në emër të një pronari serb, dhe se ka dijeni se dhëndri e ka shitur një banës të tij në Durrës, për ta blerë këtë pronë, edhe pse detalet nuk i din, por ka dijeni se ka punuar tërë jetën.

Me ekspertizën e ekspertit gjeodet F. H.aj, dhe me rastin e daljes në vend shikim për identifikimin e lokalit lëndor, gjykata ka konstatuar, se lokali lëndor, gjendet në ndërtesën afariste-banesore me nr.D-....-0, në bashkëpronësi në ndërtesë, në pjesë të përbashkëta për njësi të veçanta ZK Pejë, është konstatuar se lokali lëndor është pjesë përbërëse me pjesën që nuk është objekt i kontestit e që në teren paraqet një lokal të tërësishëm me destinacion zyre e avokatit, se ka dalje në rrugën „...”, në anën jugore është hyrja për në lokal, para të cilit janë 8 shkallë për të zbritje deri te hyrja e lokalit, ky lokal është konstatuar se më parë sikurse edhe lokalet për rreth ka qenë me karakter bodrum. Brenda në lokal është edhe një tualet por që gjendet në anën që e ka bartur i padituri J. pronësinë, dhe është konstatuar se krejt lokali bashkë me këtë tualet, paraqesin një tërësi, por që ju ka takuar pronarëve të ndryshëm.

Palët prezentë në terren nuk kanë bërë vërejtje në konstatimet e gjykatës dhe në identifikimin e patundshmërisë kontestuese, nga ana e ekspertit gjeodet, i cili në mënyrë profesionale dhe argumentuese e ka bërë identifikimin e lokalit lëndorë, dhe gjykatës i'a ka dorëzuar ekspertizën me shkrim.

Gjykata posedimin e gjatë dhe të qetë të paditësit, e vërtetoi me dëshmitë e dëshmitarëve të lartë cekur dhe të paditurit të dytë, provave të tjera të prezantuara, si dhe me dalje të gjykatës në vend shikim, për identifikimin e patundshmërisë kontestuese, e nga të cilat prova logjike gjykata vjen në përfundim se deklaratimet e paditësit, respektivisht të autorizuarit të tij, janë në harmoni dhe përputhje me provat e administruara pranë kësaj gjykate.

Gjendja faktike u vërtetua nga provat e administruara, veçanërisht nga deklaratimet e të paditurit të dytë,(i cili në detale, ka sqaruar se si ka kaluar ecuria e lokalit lëndorë, dhe faktin se ai e ka pranuar kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të bazuar)dhe të përfaqësueses së përkohshme të të paditurit të parë, e cila në fjalën përfundimtare nuk i kontestoi faktet të cilat e argumentojnë bazën e kërkesë padisë, mirëpo gjykatës i'a ka lënë që në bazë të vlerësimit të provave dhe dispozitave ligjore të vendosë lidhur me këtë çështje, më tutje ka ritheksuar se nuk ka arritur që të kontaktojë me të paditurin M., që e përfaqëson, mirëpo, gjykata gjen se

përfaqësuesi i përkohshëm në bazë të ligjit (neni 82 të LPK), i ka të gjitha të drejtat dhe detyrat e përfaqësuesit ligjor.

Gjykata, nga të lartë cekurat ka konstatuar se me dorëzimin e patundshmërisë lëndore në posedim të paditësit në vitin 2002, ka filluar posedimi i qetë dhe faktik, në pronën lëndore nga ana e paditësit e duke llogaritur edhe posedimin e të paditurit J., që nga viti 1994, e të cilat bashkë në kontinuitet paraqesin posedimin e gjatë dhe të qetë e të pa penguar nga askush, gjer më sot, se nga provat e administruara është vërtetuar se paditësi dhe i padituri Jusf, e kanë mbajtur, shfrytëzuar dhe disponuar në kufijtë e caktuar me ligj.

Andaj gjykata konsideron se pala paditëse në patundshmërinë kontestuese të precizuar si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, ka fituar të drejtën e pronësisë dhe me mbajtje të ndërgjegjshme konform dispozitave të nenit 40 par.1 të Ligjit Mbi Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore.

Në rastin konkret janë përmbushur tri kriteret themelore të cilat paraqesin bazën për fitimin e të drejtës se pronësisë në bazë të mbajtjes e që janë: ndërgjegjshmëria, posedimi dhe koha, ku paditësi dhe i padituri J., janë mbajtës të ndërgjegjshëm të patundshmërisë së lëndore, që nga viti 1994.

Nga të lartë cekurat gjykata, përfundon se kërkesë padia e paditësit është e bazuar duke u mbështetur në provat e gjithmbarshme dhe të vlerësuara, e të cilave gjykata i'u fali besimin.

Për shpenzimet procedurale gjykata vendosi në kuptim të nenit 463 par 1. të LPK-së, pasi që asnjëra nga palët nuk e kanë specifikuar listën e shpenzimeve, që i kanë pasur në këtë procedurë dhe kështu secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

Andaj nga sa u tha më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, C.nr.1124/17, me dt.29.09.2020.

G j y q t a r j a
Afërdita Mulhaxha

KESHILLA JURIDIKE:

Kundër këtij aktgjykimi lejohet ankesa në afat prej 15 ditësh pas marrjes së aktgjykimit, drejtuar Gjykatës së Apelit në Prishtinë e përmes kësaj gjykate.