



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2021:054642

Datë: 21.03.2025

Numri i dokumentit: 07025050

C.nr.457/21

GJYKATA THEMELORE NË P., Departamenti i Përgjithshëm- Divizioni Civil, gjyqtari Vegim Maloku, në çështjen juridike kontestimore të paditësit F. K. nga P.sheshi “H. Z.” hyrja I, kati IV, P. të cilin e përfaqëson Arben Kelmendi avokat në P., kundër të paditurës Lj. M. ish nga P.tani me vendbanim të panjohur, të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm Sherif Malushaj avokat në P., me objekt kontesti *vërtetim i së drejtës së pronësisë, me vlerë të kontestit prej 15,000.00€*, pas mbajtjes së seancës se shqyrtimit kryesor publik, në prezencën e të autorizuarit të palës paditëse dhe përfaqësuesit të përkohshëm, me datë 10.03.2025, mori kurse me datë 21.03.2025 përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

- I. REFUZOHET NË TËRËSI E PA BAZUAR kërkesëpadia e paditësit F. K. nga P. sheshi “H. Z.” hyrja I, kati IV, P., me të cilën ka kërkuar që të VËRTETOHET se paditësit F. K. nga P. i takon e drejta e pronësisë në bazë të shitblerjes të banesës e cila gjendet në Rr. “ N. B.” p.nr P., në ndërtesën me numër O-71611071-00282-2-179-0, në katin I të ndërtesës, hyrja II, numër 5, me sipërfaqe prej 40.31 m², e tipit të banimit me etazhitete P+1K, dhe përbëhet prej një (1) dhomë ndejës, një (1) korridor me kuzhinë, një (1) ballkon me kuzhinë, një (1) ËC, që ndodhet në njësinë kadastrale me numër O-71611071-179-2-5-0, dhe është pjesë e parcelës P-71611071-00282-2 ZK- P. dhe të DETYROHET e paditura Lj. M. që paditësit t’ia pranoj të drejtën e pronësisë në banesën të përshkruar në pikën II të këtij dispozitivi dhe të lejoj që i njëjti të regjistrohet si pronar i banesës në fjalë në Zyrën Kadastrale në Komunën e P.s, në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së aktgjykimit e nën kërcënim të përmbarimit.
- II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

Arsyetim

I. Historiku i procedurës

Paditësi F. K. nga P. sheshi “H. Z.” hyrja I, kati IV, P.të cilin e përfaqëson Arben Kelmendi avokat në P., kundër të paditurës Lj. M. ish nga P.tani me vendqëndrim të panjohur, të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm Sherif Malushaj avokat në P., ka ngritur padi me objekt kontesti *vërtetim i së drejtës së pronësisë, me vlerë të kontestit prej 15,000.00€.*

Gjykata ka tentuar komunikimin me të paditurin, mirëpo nuk ka mundur që të bie në kontakt me të njëjtin, e me qëllim të plotësimit të kushteve procedurale të njëjtit i ka caktuar përfaqësuesin e përkohshëm, avokatin Sherif Malushaj nga P..

II. Pretendimet e ndërgjyqësve

Paditësi, ka paraqitur padi për vërtetimin e së drejtës së pronësisë, kundër të paditurës, me të cilën ka kërkuar që të VËRTETOHET se paditësit F. K. nga P. i takon e drejta e pronësisë në bazë të shitblerjes të banesës e cila gjendet në Rr. “ N. B.” p.nr P., në ndërtesën me numër O-71611071-00282-2-179-0, në katin I të ndërtesës, hyrja II, numër 5, me sipërfaqe prej 40.31 m², e tipit të banimit me etazhitete P+1K, dhe përbëhet prej një (1) dhomë ndejës, një (1) korridor me kuzhinë, një (1) ballkon me kuzhinë, një (1) ËC, që ndodhet në ndërtesën me numër O-71611071-179-2-5-0, dhe është pjesë e parcelës P-71611071-00282-2 ZK- P., dhe DETYROHET e paditura Lj. M. që paditësit t’ia pranoj të drejtën e pronësisë në banesën dhe të lejoj që i njëjti të regjistrohet si pronar i banesës në fjalë në Zyrën Kadastrale në Komunën e P.s, në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së aktgjykimit e nën kërcënim të përmbarimit. Ka deklaruar se në vitin 2007, nga e paditura kishe blerë banesën në sipërfaqe prej 40,35 m², në vlerë prej 15,000.00 euro, sipas kontratës e dt. 07.12.2007 P., e të cilën kontratë e kanë nënshkruar të dy palët dhe e kanë vërtetuar në Gjykatë Komunale në P., pasi që në vitin 2007 nuk ka pasur noter. Paditësi, nga nënshkrimi i kontratës është futur në posedim të menjëhershëm të kësaj banese e të cilën e posedon edhe sot e kësaj dite. Paditësi ka tentuar që këtë banesë ta regjistroj në emrin e tij, por e paditura pasi që e ka shitur është larguar me vendbanim të panjohur. Gjatë shqyrtimit ka mbetur në tërësi pranë precizimit të kërkesëpadsisë dt. 29.11.2024, kurse në fjalën përfundimtare i autorizuari i paditësit ka deklaruar, me administrimin e provave në tërësi janë vërtetuar baza e kërkesëpadsisë dhe legjitimiteti pasiv i të paditurit, është vërtetuar se paditësi përmes punës juridike kontratës mbi shitblerje ka blerë dhe ka paguar çmimin për paluatjshmërinë që është objekt i kërkesëpadsisë dhe se mbi këtë bazë është shndërruar në pronarë të kësaj paluatjshmërie. Po ashtu është vërtetuar se paditësi që nga vitit 2007 e tutje

këtë paluajtshmëri e mbanë në posedim të qetë dhe faktik, pa penguar nga askush dhe madje të njëjtën e ka lëshuar me qira, andaj në këtë rrethanë vërtetohet edhe mirëbesimi i tij kështu që edhe me mirëmbajtje me mirëbesim paditësi është shndërruar në pronarë. Gjykatës i ka propozuar që paditësit ti aprovueset kërkesëpadia si e bazuar. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i përkohshëm me përgjigjen në padi, gjatë seancave të shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kundërshton në tërësi kërkesëpadinë e paditësit, kryesisht në faktin se nuk ka autorizim direkt nga e paditura edhe pas përpjekjeve të shumta, nuk kemi arritur për të kontaktuar, andaj mbështetur në këto rrethana i propozoj gjykatës që në këtë çështje kontestimore të vendos në pajtim me provat e administruara, pasi nuk kamë mundësi që të veprojmë ndryshe dhe të njëjtën ia lë në vlerësim gjykatës. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar në emër të përfaqësuesit të përkohshëm.

III. Provat e administruara nga gjykata

Gjykata për vërtetimin e drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike në këtë çështje juridike, sipas propozimit të palëve, në procedurën e të provuarit, i ka administruar këto prova: kërkesa e dt. 22.02.2021 për njësinë kontestuese- banesën 179 -2-5-0 , kontrata për shitjen e banesës e dt. 07.12.2007, kontrata e dt. 06.01.1993 me numër rendor 7 e vërtetuar me dt. 08.01.1993 me numër V .nr. 191/93, vendimi 637/5616 i dt. 05.11.1992, dëftesa e dt. 16.10.2007 së bashku me autorizimin numër 2 i dt. 08.01.1993, deklarata e vërtetuar në gjykatë me dt. 16.10.2007 me numër 6863/2007, përgjigja nga Agjensia Kosovare për Krahasim dhe verifikim të Pronës e dt. 18.09.2024 me numër R 01343/2024/hjg së bashku me urdhrin e dt. 27.6.2003, ekspertiza gjeodezike me numër e dt. 24.10.2024 së bashku me certifikatën e pronës , skicën e matjes fotografit e vendit të ngjarjes, si dhe dëgjimin e dëshmitarëve F. T., G. L., E. Gj..

IV. Vlerësimi faktik dhe juridik i gjykatës

Pasi që gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku, mbështetur në dispozitën e nenit 8 të LPK-së, arriti në përfundim se në këtë çështje juridike civile duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, për këto arsye:

Në këtë çështje kontestimore, janë paraqitur disa rrethana kontestuese, duke filluar nga fakti nëse banesa e cila është objekt kontesti është në pronësi të palës së paditur, përkatësisht është shfaqur kontestues legjitimiteti pasiv i të paditurit, më tutje kontesuese ishte fakti, nëse palës paditëse i takon e drejta e pronësisë në banesën objekt kontesti.

Gjykata, përmes provave të cilat i ka administruar në këtë procedurë, ka vërtetuar këtë gjendje faktike se objekti banesor, në të cilën gjendet banesa objekt i këtij kontesti, është i regjistruar në regjistrat kadastral si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesët e përbashkëta për njësitë e veçanta, dhe se banesa objekt kontesti gjendet në rrugën “N. B.i”, në katin I të ndërtesës, hyrja II, numër 5, dhe se tërë objekti banesor shtrihet në sipërfaqen prej 597 m². Tutje gjykata ka vërtetuar se paditësi nga viti 2007 kur e ka blerë është në posedim të banesës kontestuese, e që nga viti 2007 e deri në momentin e parashtrimit të padisë, kanë kaluar 14 vite, e të cilën banesë e ka blerë nga e paditura në mënyrë jo formale.

Përmes kontratës së shitblerjes dt. 06.01.1993 e lidhur në mes me ish ndërmarrjen shoqërore DP “Pecka Piva”, dhe të paditurës Lj. M. nga P.gjykata vërtetoi faktin se e paditura M. Lj. kishte blerë banesën e cila gjendet në rrugën ish T., tani në rrugën “N. B.”, në katin I të ndërtesës, hyrja II, numër 5, në P., dhe përbëhet prej një (1) dhomë ndejës, një (1) korridor me kuzhinë, një (1) ballkon me kuzhinë, një (1) ËC. Sipas kësaj kontrate me numër rendor 7, e njëjta ishte e vërtetuar me dt. 08.01.1993 në Gjykatën Komunale në P., me numër V .nr. 191/93, dëftesa e dt. 16.10.2007 së bashku me autorizimin numër 2 i dt. 08.01.1993, palët ishin marrë vesh që çmimi kontraktues të jetë në shumën prej 1.014.692 dinar. Për shitësin në këtë kontratë, kishte nënshkruar i autorizuari i tij D. M.. Sipas kësaj kontratem fillimisht vërtetohet se tani e paditura kishte të drejtën e shfrytëzimit të kësaj banese, kurse me këtë kontratë e kishte blerë banesën në fjalë, dhe ishte titullarë e së drejtës e me të cilën të drejtë ka mundur që të disponojë lirshëm.

Si provë është administruar dhe kontrata e dt. 07.12.2007, e lidhur në mes Lj. M. nga P. të cilën e përfaqëson E.Gj., dhe F. K., e cila kontratë nuk është e formalizuar, pra nuk është e vërtetuar tek organi kompetent, ku objekt i kësaj kontrate është një banesë e cila gjendet në rrugën ish T. nr.3 e që përbëhet nga një dhomë, 1 kuzhinë, 1 banjo dhe një kuzhinë veorer -shupë. Çmimi kontraktual i kësaj banese ka qenë në shumën prej 15.000 euro, ku pagesa thuhet të jetë kryer në momentin e lidhjes së kontratës, e po ashtu edhe banesa i është dorëzuar në posedim blerësit në atë moment. Gjykata, kësaj kontrate nuk i ka falë besimin, ngase e njëjta nuk është e formalizuar sipas kushteve të cilat i kërkon ligji, përkatësisht nuk është e vërtetuar tek organi kompetent i

kohës, në gjykatë. Ajo paraqet një kontratë jo formale e që në rastin më të mirë, mund të shërbejë për raportet interne në mes të palëve kontraktuale, e jo të shërbejë për bartje të pronësisë.

Nga deklarata e vërtetuar në gjykatë me dt. 16.10.2007 me numër 6863/2007, gjykata vërtetoi faktin se e paditura M. Lj. kishte dhënë një deklaratë në gjykatë, me të cilën kishte deklaruar se ka shitur banesën të cilën e ka në pronësi sipas kontratës VR.nr.191/93 dt.08.01.1993 në çmim prej 15.000 euro, e të cilën shumë të parave blerësi e ka dhënë në momentin e dhënies së kësaj deklarate. Po ashtu, përmes kësaj deklarate, e njëjta ka autorizuar avokaten E. Gj. për bartjen e pronësisë tek blerësi. Ajo cka është me rëndësi në këtë deklaratë, nuk konstatohet se kjo banesë të i jetë shitur tani paditësit F. K., por vetëm deklarohet të i jetë shitur blerësit. Kësaj deklarate, gjykata i ka falë besimin në tërësi, ngase e njëjta është e dhënë para organit kompetent, e palët nuk kishin vërejtje.

Përmes, Përgjigja nga Agjencia Kosovare për Krahasim dhe verifikim të Pronës e dt. 18.09.2024 me numër ref.01343/24/hjg, gjykata vërtetoi faktin se për banesën kontestuese, me datën 24.12.2001 kjo drejtori kishte pranuar një kërkesë të kategorisë “C” DS 302678, e parashtruar nga znj. Lazar M. dhe z. Lj. M., ashtu që ky komision kishte vendosur me vendimin HPCC/D/79/2003/C, të dt. 27.06.2003, ti kthehej e drejta e posedimit të pronës ashtu që kjo banesë i kthehej zonjës M.. Me dt. 20.04.2004, z. Lj. M. ka kërkuar nga Drejtoria kthimin e posedimit të pronës. Pas njoftimit të banuesit aktual se duhet ta lirojë pronën, zyrtarët e Drejtorisë e kanë liruar pronën nga njerëzit dhe sendet ndërsa çilsat e pronës ju kanë dorëzuar përfaqësuesit të autorizuar të z. Lj. M., z. S. G. dhe pas Drejtoria e ka mbyllur kërkesën DS 302678, me çast përfundon juridiksioni i saj mbi këtë çështje.

Kësaj prove, gjykata i fali besimin, pasi që e njëjta është lëshuar nga një Agjension i pavarur dhe kompetent për çështjet pronësore, ku bazuar në Ligjin nr.05/L-010, Agjencia është përgjegjëse për pranimin, krahasimin dhe zgjidhjen e dallimeve dhe mospajtueshmërisë në mes të dokumenteve kadastrale origjinale, para qershorit 1999 e të cilat janë të marra nga autoritetet sere dhe dokumenteve aktuale në Republikën e Kosovës, në lidhje me pronën private, private komerciale dhe pronën private të bashkësive fetare.

Për më tepër, gjykata para se të vendoste meritorisht lidhur me këtë çështje, kishte parasysh dhe kishte shqyrtuar kompetencën e saj lëndorë për gjykimin e kësaj çështje, për shkak se bazuar në Rregulloren nr.1999/23 e Unmik RREGJ/1999/23 dt. 15.11.1999 Për Themelimin E Drejtorisë

Për Çështje Pronësore Dhe banesore Dhe Komisionit Për Kërkesa Pronësore Dhe Banesore, në nenin 1 par.1.1 të saj dhe nenin 1.2 parashihen kompetencat e këtij komisioni, mirëpo gjykata ka konstatuar kompetencat e këtij komisioni kanë të bëjnë lidhur me këto prona e për transaksionet deri në vitin 1999, e jo më tutje, si dhe kërkesat e personave fizikë që kanë bërë transaksione jozyrtare me prona të patundshme banesore në bazë të vullnetit të lirë të palëve pas datës 23 mars 1989.

Përmes certifikatës së pronës të datës 21.10.2024, gjykata vërtetoi faktin ndërtas ku gjendet njësi banesore që është objekt i kontestit, është e regjistruar dhe mban numrin O-00282-2-179-0, kurse tek pronësia, evidentohet si “Bashkëpronësi në ndërtesë në pjesët e përbashkëta për njësitë e veçanta”.

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata ka administruar ekspertizën e gjeodetit K. Sh., të nxjerrë në procedurën kontestimore, të cilës nuk i kanë bërë vërejtje asnjëra palë. Përmes kësaj ekspertize, gjykata vërtetoi faktin se ndërtesa me numër O-71611071-00282-2-179-0, e tipit të banimit me etazhitete P+1K, dhe është pjesë e parcelës P-71611071-00282-2 ZK- P., e evidentuar si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesët e përbashkëta për njësitë e veçanta dhe ka dalje direkte në rrugën kryesore “N. B.”. Kjo njësi shtrihet në katin I të ndërtesës, përkatësisht në pjesën veri-perëndimore të saj, hyrja II, numër 5, dhe përbëhet prej një (1) dhomë ndejës, një (1) korridor me kuzhinë, një (1) ballkon me kuzhinë, një (1) ËC, me sipërfaqe prej 40.31 m², sipërfaqe kjo e cila përbëhet prej hapësirave shkelëse de mureve ndarëse brenda kësaj njësie banesore e cila në skica të matjes është paraqitur me ngjyrë të zezë të theksuar.

Gjykata i fali besimin e plotë kësaj ekspertizë gjeodezike, pasi që e njëjtë ka pasqyruar në tërësi gjendjen faktike e për më tepër, as palët ndërgjygjëse nuk e kanë kontestuar dhe as që i kanë bërë vërejtje, e po ashtu edhe sipas kontstatimit të gjykatës, e njëjta i përmban të gjitha elementet e nevojshme që duhet ti ketë një ekspertizë, e njëjta është dhënë mbi bazën e njohurive profesionale të ekspertit të cilën gjykata e vlerësoi si të drejtë. Ekspertiza për më tepër ka në përmbajtje edhe certifikatën e pronës për banesën lëndore, skica të matjes, fotografitë e vendit të ngjarjes,

Gjykata, kishte ftuar në sqarim ekspertin gjeodet, pavarësisht faktit se asnjë nga palët nuk kishte vërejtje në ekspertizën e tij, i cili në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 10.03.2025 kishte

deklaruar se qëndron në tërësi pranë ekspertizës së përpiluar, dua të shtoj se ndërtesa në fjalë ku ndodhet banesa është e regjistruar mirëpo banesa si njësi nuk ka numër por që agjensioni kadastral në formën siç e kemi paraqitur në këtë ekspertizë mund ta bëjë regjistrimin e banesës saktësisht me 2-5-0.

Me daljen në vendshiqim së bashku me ekspertin e gjeodezisë si dhe palët në procedurë, përveç nxjerrjes së provës me ekspertizë, gjykata ka bërë edhe vendshiqimin, me ç'rast ka konstatuar se gjendemi në ndërtesën me numër të njësisë O-71611071-00282-2-179-0 në ZK P. e evidentuar si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesët e përbashkëta për njësitë e veçanta e tipit P+1K. Banesa objekt kontesti, gjendet në katin e parë në anë e djathtë të korridorit. Kjo banesë përbëhet prej 1 dhomave dhe një paradhome dhe një ËC si dhe një ballkon. Kjo njësi banesore nuk është e regjistruar në regjistrat kadastral. Momentalisht në këtë banesë gjendet duke jetuar Isa Berisha në cilësi të qiraxhiut. Kjo banesë gjendet e ndërtuar mbi Stacionin Policor në P. të cilët e shfrytëzojnë katin përdhese. Paluajtshmëria – toka, evidentohet në emër të Republikës së Kosovës. Kjo banesë ka qasje nga hyrja që gjendet në anën veri –perëndimore të objektit. Palët në procedurë, i autorizuar i paditësit si dhe përfaqësuesi i përkohshëm, nuk kishin bërë vërejtje në konstatimin e gjendjes faktike në teren, të cilën e kishte konstatuar gjykata me ndihmën e ekspertit gjeodet K.Sh.

Gjykata, me propozimin e të autorizuarve të palëve paditëse, ka bërë dëgjimin e dëshmitarëve E. Gj., F. T. dhe G.L. në seancën e datës 14.01.2025, ku E. Gj., pasi që ishte njoftuar me të drejtat e tij nga neni 347 dhe 343 të LPK-së, ka deklaruar se: jam në dijeni sepse kamë asistuar në këtë shitblerje e banesës, kamë përpiluar kontratën e shitblerjes kamë qenë prezentë kur i ka marrë të hollat e paditura L. mirëpo në momentin kur kemi dashur që ta vërtetojmë kontratën e shitblerjes në gjykatë është kërkuar pëlqimi nga administrata e përkohshme e UNMIK-ut që banesa nuk është shitur nën presion meqenëse kemi të bëjmë me nacionalitet të ndryshëm, ashtu që lëndën komplet e kemi dorëzuar në komunë dhe aty ka mbetur një kohë të gjatë. Në ndërkohë e paditura L. ka dhënë autorizimin që unë mund ta vërtetoj këtë kontratë mirëpo sot e kësaj dite kjo kontratë është mbetur pa u vërtetur në gjykatë. E paditura fillimisht e ka blerë të drejtën e shfrytëzimit mirëpo në vitin 1993 e ka blerë të drejtën e pronësisë nga ndërmarrja ku ka punuar. Këtë banesë tani e shfrytëzon paditësi që nga viti 2007. Unë që nga koha kur është përpiluar kontrata Lubicën nuk e kamë parë, kurse asnjëherë tjetër nuk ka ardhur tek banesa. F.in asnjëherë askush nuk e ka penguar në shfrytëzimin e kësaj banese. Çmimi i shitblerjes së kësaj banese ka qenë 15,000.00 euro të cilën e ka paguar

në tërësi paditësi. Kontratën nuk e ka nënshkruar e paditura e kam nënshkruar unë pasi kam qenë autorizuar në emër të saj. Jam në dijeni që paditësi e lëshon me qira këtë banesë dhe e njëjta ka sipërfaqe rreth 40 m².

Dëshmitari F. T., në dëshminë e tij në seancën e datës 14.01.2025, ka deklaruar se po e di që F.i e ka blerë një banesë e cila gjendet në P. mbi stacionin policorë sipërfaqen e së cilës nuk e di. Sa më kujtohet këtë banesë e ka blerë në vitin 2007-2008 e sa më kujtohet në çmim prej 15,000.00 euro. Unë nuk e kamë parë dhe nuk kamë qenë prezentë kur është bërë marrëveshja e shitblerjes por kështu me ka thënë F.i. Në atë banesë kanë jetuar disa persona pasi që unë jam fqinjë në një objekt tjetër që gjendet dhe saktë nuk mund të më kujtohet e paditura si person. Po ashtu nuk e di se kur ka jetuar ajo në atë banesë e as se çfarë ka punuar. Kjo banesë ka qenë e Kombinatit Bujqësor Industrial dhe pastaj kur kanë ardhur masat e dhunshme nuk e di se këndë e kanë sjellë aty. Këtë banesë e shfrytëzon F.i po të njëjtën sa e di e lëshon me qira. Unë saktë nuk e di se nga cila periudhë e shfrytëzon F. po pasi që e ka blerë besoj që nga ajo periudhë, aq sa kam unë dijeni asnjëherë askush nuk e ka penguar në shfrytëzimin e kësaj banese.

Dëshmitari G.L. në dëshminë e tij në seancën e datës 14.01.2025, ka deklaruar se jam në dijeni se F.i në vitin 2007 saktësisht muaji nuk më kujtohet e ka blerë një banesë prej L., banesa gjendet në Stacioni policor i trafikut në P. në katin e dytë e cila sa di i ka një korridor të hyrjes, kur futesh në banesë është para dhoma, një banjo dhe një dhomë dhe terrasa e cila është e vendosur kuzhina. Çmimin e shitblerjes nuk e di, po ashtu nuk kamë qenë prezentë kur ka ndodhur shitblerja, por e di se F.i aty është me mirëbesim sepse i njëjtën në periudhën verës jeton në Ulqin dhe qiraxhinjtë shpesh herë në vendin tim të punës – postë e cila ka qenë afër objektit e kanë sjellë qiranë e banesës për F.in. Po ashtu edhe kur ka pasur probleme me ujë apo të këtyre natyrave unë kamë shkuar dhe jam përkujdesur. Sa jam në dijeni në atë banesë jetojnë disa qiraxhinj kurse të paditurën unë e kamë njohur në vitin 2007 si figurë kur ka ardhur tek puna ime dhe ka kërkuar F.in, kurse më pas asnjëherë nuk e kamë takuar dhe asnjëherë nuk ka ardhur me sa e di. Që nga vitit 2007 F.i është në shfrytëzim të kësaj banese. Banesa ka qenë në tërësi e demoluar, kurse F.i e ka rinovuar në tërësi. Sa e unë e di asnjëherë askush F.in nuk e ka penguar në shfrytëzim të kësaj banese.

Deklarimit të dëshmitarëve, gjykata u fali besimin e plotë, sepse deklaratat e tyre përputheshin me gjendjen faktike, si dhe për faktin se të njëjtit ishin banorë të vendit ku gjendej ngastra

lëndore, dhe kishin njohuri të gjëra lidhur me çështjen kontestuese, kurse dëshmitarja E. ishte dëshmitare okulare e rastit.

Në kuptim të të thënave më lartë, Gjykata ka ardhur në përfundim se në këtë çështje juridike - kontestimore duhet të zbatohen dispozitat e ligjit material të Ligjit Mbi Marrëdhëniet Themelore Juridiko Pronësore Nr. 827 dt.30.01.1980, për shkak se raporti i i krijuar është i vitit 2007, andaj edhe aplikohen dispozitat materiale që kanë qenë në fuqi.

Paditësi, në këtë çështje, ishin thirrur në bazën juridike të shitblerjes, ku gjykatës i është prezantuar kontrata e shitblerjes e lidhur në gjykatë, mirëpo sipas nenit 20 të këtij Ligji, e drejta e pronësisë fitohet në bazë të veprimit juridik, sipas vetë ligjit dhe me trashëgim, e po ashtu edhe në bazë të vendimit të organit shtetëror në kushtet dhe mënyrën e caktuar me ligj. Më tutje, në nenin 33, theksohet se *“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.”* Përmes kësaj kuptohet se paditësi, pretendimin e tij të cilin e mbështetnin në një punë juridike, pra në kontratë, e mbi të cilën pretendonte se e kishin fituar të drejtën e pronësisë, është i pabazuar, sepse në mënyrë që një gjë e tillë të kishte efekt juridik, është e domosdoshme që puna juridike (kontrata formale) të jetë e regjistruar në regjistrat publik. Pra kërkohen dy kushtet të plotësohen në mënyrë kumulative. Mbi një bazë të tillë, palës paditëse nuk i derivon e drejta e pronësisë, por e një e drejtë e tillë i derivon nga një bazë tjetër ligjore.

Gjykata kërkesën e paditësit e trajtoj edhe në kuptim të dispozitave të tjera të cilat parashihet fitimit i të drejtës së pronësisë sipas LMTHPJ-së, nenit 28 par.4, me të cilën është saktësuar çështja e parashkrimit fitues, theksohet 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 parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh”*. Nga ajo që u elaborua më lartë, gjykata konstaton se në rastin konkret, nuk janë plotësuar të gjitha kushtet e kërkuara nga dispozita e mësipërme, të cilat janë: sendi të jetë i paluajtshëm, posedimi të jetë me mirëbesim dhe të kalojë koha e paraparë sipas ligjit. Paditësi fitimin e posedimit me mirëbesim i referohet një marrëveshje të shkruar në vitin 2007, mirëpo me rastin e analizimit të të njëjtës nga gjykata qartë vërehet se e njëjta nuk është e vërtetuar tek organi kompetent, dhe se afati që i kërkohet me ligj për të fituar të drejtën nga ky institut është 20-vite, ndërsa në rastin konkret paditësi pretendon se paluajtshmërinë e ka në posedim nga viti 2007, ndërsa padia është paraqitur në vitin 2021, nga e cila rrjedh se paditësit i mungon edhe kushti i afatit për posedim

pra nuk e ka në posedim 20-vite, e në mungesë të këtyre kushteve që duhen plotësuar në mënyrë kumulative gjykata vlerëson se as nga kjo bazë juridike paditësit si rrjedhë e drejta e pronësisë.

Gjykata vlerësoj dhe pretendimin e të autorizuarit të palës paditëse se kjo shitblerje është e ligjshme, mirëpo një pretendim i tillë nuk qëndron, sepse në mënyrë që shitblerja të jetë e ligjshme duhet të plotësohen kushtet e cekura më lartë, pra të lidhet kontrata formale tek organi kompetent dhe të nënshkruhet nga të gjitha palët kontraktuale, përmbushen prestimet reciproke etj.,

Nga ajo që u elaborua më lartë, gjykata konstaton se në rastin konkret, **nuk janë** plotësuar të gjitha kushtet e kërkuara nga dispozita e mësipërme, të cilat janë: sendi të jetë i paluajjtshëm, posedimi të jetë me mirëbesim dhe **të kalojë koha e paraparë sipas ligjit**. Pra posedimi me mirëbesim duhet të bazohet në marrëveshje e jo me përdorimin e forcës, mashtrimit, apo keqpërdorimit të besimit dhe duhet të ekzistojë gjatë gjithë afatit, nga momenti i fitimit e deri në momentin e përfundimit të afatit të paraparë ligjor. Kriteri apo kushti i tretë i posedimit, e që është koha e kaluar e kërkuar sipas ligjit, që në këtë rast është afati 20 vjeçar e i cili duhet të jetë i vazhdueshëm dhe i pandërprerë, ku si kohë e rrjedhjes së këtij afati na paraqitet dita kur poseduesi është futur në posedim dhe përfundon me kalimin e ditës së fundit të kohës së nevojshme për parashkrim fitues, e paraparë sipas nenit 30 par.1 të LMTHJP-së “*Koha e nevojshme për parashkrimin fitues fillon të ecë nga ajo ditë kur mbajtësi ka marrë në posedim sendin dhe mbaron me kalimin e ditës së fundit të kohës së nevojshme për parashkrimin fitues*”. Pala paditëse, ka dështuar që të provojë faktin se ka kaluar koha e paraparë me ligj prej 20 viteve dhe se paditësi është me mirëbesim në këtë pronë për këtë periudhë.

Me këtë rast, gjykata sqaron se përmes dëshmive të dëshmitarëve, vërtetohet se paditësi është në posedim të banesës kontestuese që nga viti 2007 dhe se të njëjtën e ka blerë nga e paditura jo formalisht (kontratë jo formale) dhe në raport me deklaratën e dhënë në gjykatë nga vetë e paditura në vitin 2007 e cila konfirmon të ketë shitur këtë banesë (por që nuk ceket blerësi) dhe ka pranuar të hollat, mirëpo nuk ka kaluar koha e paraparë sipas ligjit për fitim të pronësisë në bazë të mbajtjes me mirëbesim.

Me këtë rast, gjykata konstaton se sipas LMTHPJ-së, nenit 28 par.2, me të cilën është saktësuar çështja e parashkrimit fitues, theksohet se, “**Mbajtësi me mirëbesim dhe i ligjshëm i sendit të paluajjtshëm, 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 dhjetë vjetësh**”. Nga ajo që u elaborua më lartë, gjykata konstaton se në rastin konkret, nuk janë plotësuar të gjitha kushtet e kërkuara nga dispozita e

mësipërme, të cilat janë: sendi të jetë i paluajtshëm, posedimi të jetë me mirëbesim dhe i ligjshëm dhe të kalojë koha e paraparë sipas ligjit.

Ndonëse paditësi është në posedim për më shumë se dhjetë vite (14 vite) të pronës kotnestuese, në këtë rast posedimi nuk është i ligjshëm, sepse me nenin 72 të LMPHJ-së, *“Posedimi është i ligjshëm poqesë 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 poqesë mbajtësi nuk di ose nuk mund të dijë se sendi që e mban nuk është i tij. Mire besueshmëria e posedimit supozohet”*. Në rastin tonë, nuk kemi të bëjmë me mbajtje me mirëbesim dhe të ligjshëm, si formë e parë e kualifikuar ligjore, sepse paditësi nuk kishte të lidhur një punë juridike të ligjshme, e cila do të kishte përmbajtur formën e caktuar ligjore dhe e njëjta kontratë do të duhej të ishte e vërtetuar tek organi kompetent.

Kontrata e paraqitur nga paditësi si provë, është vetëm një kontratë interne në mes të palëve, e cila në fakt paditësit sic u tha i shërben për nevoja personale në raport me të paditurën, por asesi një kontratë e tillë nuk shërben si titull juridik për bartjen e së drejtës së pronësisë.

Sic u tha edhe më lartë, për gjykatën, kontestues ishte fakti nëse palës paditëse i takon e drejta e pronësisë në banesën kontestuese, ku për vërtetimin e këtij fakti, gjykata ka gjetur se pala paditëse në vazhdimësi ka poseduar këtë banesë për më shumë se 17 vite, e aq më tepër që një gjë e tillë është vërtetuar dhe me deklaratat e dëshmitarëve, e po ashtu edhe me daljen në vend shikim të gjykatës. Sipas nenit 70 të LMTHJP-së” Posedimin e sendit e ka çdo person që ushtron drejtpërdrejt zotërimin faktik të sendit (posedimi i drejtpërdrejtë).” Pra, nuk ka arritur periudha e paraparë ligjore prej 20 vitesh për bartjen e të drejtës së pronësisë.

Sa i përket aplikimit të drejtës materiale, apo bazës juridike të kërkesëpadsisë, sipas nenit 2.2 të LPK-së, gjykata nuk është e lidhur me thëniet e palëve që kanë të bëjnë me të drejtën materiale, por të njëjtën e çmon sipas çmuarjes së lirë, e në këtë kuptim ka aplikuar nenin 28 të LMPHJ-së, kurse sa i përket bazës tjetër juridike mbi të cilën është thirrur pala paditëse për vërtetimin e pronësisë në bazë të shitblerjes, nuk e mori të bazuar sepse vendimtare në këtë çështje ka qenë çështja e parashkrimit, sepse kontrata e shitblerjes nuk shërben si titull për fitimin e pronësisë në procedurë gjyqësore, por e njëjta shërben si titull juridik për regjistrimin e të drejtës në organin kadastral.

Gjykata me këtë rast vë theksin se në procedurë kontestimore vendos brenda kufinjëve të kërkesave të palëve, bazuar në nenin 2.1 të LPK-së “*Në procedurë kontestimore gjykata vendos brenda kufijve të kërkesave që janë parashtruar nga palët ndërgjyqëse*” ashtu që nga pala e paditur nuk kishim asnjë kërkesë, por vetëm kundërshtime materiale.

Nga gjendja faktike e vërtetuar, gjykata e ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit, gjë të cilën e vlerësoi si konstatim të drejtë, të ligjshëm dhe që i shërben qëllimit të kontestit, pasi që sipas provave të lartcekura vërtetohet se paditësi nuk ka të drejtën e pronësisë në objektin kontestues, me të dhënat si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është marrë në kuptim të nenit 450 dhe 463.1 të LPK-së, për faktin se ndërgjyqësit, nuk i kanë kërkuar shpenzimet e procedurës, kurse lidhur me shpenzimet për përfaqësues të përkohshëm, gjykata ka vendosë me vendim të veçantë.

Në bazën e të lartshënuarave u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi konform nenit 143.1 të LPK-së dhe nenit 20, 28.2 dhe 4, 30, 70 dhe 72 të LMTHPJ-së.

GJYKATA THEMELORE P.
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM – DIVIZIONI CIVIL
2021:054642, C.nr.457/21, Dt.21.03.2025

Gjyqtari
Vegim Maloku

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij Aktgjykimi, palët kanë të drejtë ankese në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet të kësaj Gjykate.