



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2022:085449

Datë: 18.11.2024

Numri i dokumentit: 06469407

C.nr. 640/22

GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Departamenti i Përgjithshëm, sipas gjyqtares Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridiko kontestimore të paditësit G.M., nga P., të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Dukagjin Kerveshi, avokat në Pejë, kundër të paditurës Komuna e Pejës, të cilën e përfaqëson sipas autorizimit Shëndritë Muriqi Berisha, avokate në Pejë, për shkak të vërtetimit të pronësisë me mirëbesim, në seancën gjyqësore të mbajtur me dt.08.11.2024, në prezencën e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, dhe paditësit G., me dt.18.11.2024, bie këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET kërkesëpadia e paditësit G.M., nga P., me të cilën ka kërkuar që të: VËRETOHET se paditësi G.M., nga P., është pronar i njësisë kadastrale P-71611071-050..., në sipërfaqe prej 500m<sup>2</sup>, ZK Pejë, dhe të DETYROHET e paditura Komuna e Pejës, që paditësi G.M., të regjistrohet pronar në Regjistrin e Paluajtshmërive në Zyrën Komunale Kadastrale në Pejë, në afat prej 15 ditësh, nga dita e plotfuqishmërisë së Aktgjykimit e nën kërcënim të përmbarimit, NË TËRËSI SI E PA BAZUAR.

II. DETYROHEN paditësi që të paditurës t'ia paguajë shpenzimet e procedurës në shumen prej 1.050,40€, në afat prej 15 ditë, pas marrjes së aktgjykimit, nën kërcënim të përmbarimit të detyruar.

A r s y e t i m

Paditësi me padi, gjatë shqyrtimit kryesor nëpërmes të autorizuarit të tij, ka parashtruar se me Aktvendimin e Kuvendit Komunal të Pejës me nr.02-06/...të vitit 1980, e paditura ka ndarë nga ngastra kadastrale 5... te paditësi sipërfaqen e tokës ndërtimore prej 500m<sup>2</sup>, me kompensim për ndërtimin e banimit familjar.

Paditësi në përputhje të plotë me vendimin e kuvendit komunal dhe ligjet në fuqi i ka përmbushur në mënyrë të rregullt dhe në tërësi obligimet që dalin ka vendimet e të paditurës, në lidhje me këtë çështje, rrjedhimisht edhe i është dhënë leja për ndërtimin e shtëpisë familjare.

Në vitin 1981, paditësi në bazë të dokumentacionit të duhur ka ndërtuar shtëpinë dhe nga ajo kohë e shfrytëzon së bashku me familjen e tij. Kohë pas kohe me kërkesë të paditësit, Drejtoria Gjeodete Komunale ka nxjerrë dokumentin për njësinë kadastrale në të cilën shënon ekskluzivisht emri paditësit. Po ashtu në bazë të këtyre dokumenteve publike, në vitin 2004 nga ana e Gjykatës kompetente është nxjerr Aktvendimi me të cilën është njohur dhe lejuar intabulacioni në patundshmërinë lëndore të paditësit edhe është vërtetuar nga gjykata nënshkrimi i paditësit në deklaratën hipotekare.

Mirëpo, më vonë kur paditësi ka aplikuar me për dokumentin njëjta në Zyrën Kadastrale për patundshmërinë lëndore i janë lëshuar certifikata dhe kopjet e planit me dt.19.05.2016 dhe dt.09.03.2022 dhe numrin e njësisë P-71611071-050... në sip. prej 500m<sup>2</sup>, në të cilën shënon jo vetëm emri i paditësit sikurse në dokumentet e lëshuara më parë nga i njëjti institucion, por përpos paditësit, në të shënon si posedues individual edhe e paditura Komuna e Pejës.

Paditësi ka gjetur se për rastet identike të ndarjes se patundshmërive tek personat tjerë nga ana e të paditurës, siç është i fqiut të tij I...., për ngastrën fqinje P-71611071-050... në sip. prej 600m<sup>2</sup>, e paditura në bazë të dokumenteve të njëjta i ka lëshuar certifikatën ekskluzivisht në emrin e tij. Prandaj, është shkaku i neglizhencës së organeve kompetente komunale të cilët nuk e kanë realizuar regjistrimin e duhur të ngastrës lëndore, vetëm në emrin e paditësit, në procedurë të njëjtë plotësisht sikurse për personat tjerë të cilëve nga ana e të paditurës po në këtë mënyrë i në ndarë njësitë kadastrale. Paditësi me dt.09.02.2022, i'a ka drejtuar parashtresën e protokolluar me nr....., me të cilën ka kërkuar nga e paditura regjistrimin e pronës në emrin e tij, në bazë të vendimit komunal, sikurse edhe për pronarët tjerë, mirëpo verbalisht është refuzuar kjo e drejtë të realizohet në procedurë administrative dhe është udhëzuar të iniciojë procedurë gjyqësore me padi në të cilat pretendimet e saj nuk do t'i kontestojnë, respektivisht do t'i pohojnë.

Duke pasur parasysh se e paditura i pohon të tërësi faktet e cekura, dhe të provuara si më lartë, i ka propozuar gjykatës, të merr vendim në bazë të nenit 148 të LPK-së, si dhe nga rrethana se paditësi është në posedim me mirëbesim por edhe të ligjshëm dhe më që të drejtën e pronësisë e ka fituar edhe duke e mbajtur për periudhë prej 40 viteve, paditësi ka interes juridik që kjo njësi kadastrale formalisht të ri regjistrohet vetëm në emër të paditësit sikurse në rastet tjera identike, në të cilën është shënuar vetëm emri i personave fizik, i ka propozuar gjykatës që të aprovoj kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të bazuar.

*Në fjalën përfundimtare (të cilën e ka përgatitur edhe me shkrim) i autorizuari i paditësit ka theksuar se mbetet pranë pretendimeve të theksuara si në padi, dhe në provat si edhe faktet të dëshmuara në seancat gjyqësore. Meqë konsiderojnë se me faktet relevante dhe me të gjitha provat e administruara në tërësi është treguar si e bazuar padia e paditësit dhe qëndrojnë si të vërteta dhe të bazuara të gjitha pretendimet e theksuara...se e paditura e ka ndarë nga ngastra kadastrale 50.. te paditësi sipërfaqen e tokës ndërtimore prej 500m<sup>2</sup>, me kompensim për ndërtimin e banimit familjar.*

Paditësi në përputhje të plotë me vendimin e kuvendit komunal dhe ligjet në fuqi i ka përmbushur në mënyrë të rregullt dhe në tërësi të gjitha obligimet që dalin nga vendimet e të paditurës, dhe më pas e paditura i ka lëshuar edhe leje për ndërtim e shtëpisë familjare private paditësit. Pas këtyre rrethanave të dëshmuara po ashtu me prova materiale dhe kredibile të nxjerra nga vet organet e të paditurës, është vërtetuar fakti se kohë pas kohe me kërkesë të paditësit, Drejtoria Gjeodete Komunale, ka nxjerrë dokumentin për njësinë kadastale objekt kontesti, në të cilën shënon ekskluzivisht vetëm emri i paditësit në bazë të vendimeve komunale në fuqi.

Po ashtu në bazë të këtyre dokumenteve publike valide, në vitin 2004, nga ana e Gjykatës kompetente është nxjerr Aktvendimi me të cilën është njohur dhe lejuar intabulacioni në patundshmërinë lëndore të paditësit, edhe është vërtetuar nga gjykata legjitimiteti i paditësit si pronar i saj, edhe me lejimin dhe pranimin e nënshkrimit të paditësit në deklaratën hipotekare pikërisht në këtë patundshmëri, sepse vetëm si pronar i saj paditësi ka pasur legjitimitet ta ngarkojë të njëjtën me barë reale, dhe këto dokumente si valide organet e të paditurës i kanë zbatuar duke e regjistruar hipotekën në regjistrat e tyre.

Në të kundërtën, në qoftë se kjo patundshmëri do të konsiderohej pronë e të paditurës, paditësit nuk do t'i mundësohej hipotekimi i saj, pra gjykata dhe Drejtoria e Kadastrit Komunal, nuk do të ndërmerrenin këto veprime ligjore respektive. Prandaj me këto prova zyrtare vërtetohet fakti i ekzistimit të posedimit me mirëbesim i patundshmërisë nga ana e paditësit, sepse ai nuk e

ka ditur e as nuk ka mundur të dijë, se patundshmëria lëndore është në pronësi të paditurës, derisa e njëjta në vazhdimësi ka lëshuar dokument për këtë patundshmëri ekluzivisht në emër të paditurit, siç parashihet me nenin 72 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (LMTHJP) në fuqi gjatë asaj periudhe.

Mirëpo, më vonë me dt.19.05.2016 dhe dt.09.03.2022, pas zbatimit të projektit për regjistrimin e të gjitha evidencave pronësore nga librat publik në sistemin e avancuar digjital, kur paditësi ka aplikuar për dokumentin pronësor, nga njëjti institucion i të paditurës, për patundshmërinë lëndore i janë lëshuar çertifikata dhe kopjet e planit për të njëjtën ngastër në të cilën ka shënuar jo vetëm emri i paditësit, sikurse në dokumentet e lëshuara më parë, por përpos paditësit në të shënon si posedues individual edhe e paditura Komuna e Pejës.

Po ashtu këto fakte relevante janë vërtetuar në procedurën e provave edhe për trajtimin e rasteve tjera identike të ndarjes së patundshmërive tek personat fizik, nga ana e të paditurës, me deklaratën e dëshmitarit kredibil dhe relevant, z. I....., të cilit në të njëjtën kohë sikurse paditësit, i është ndarë ngastra fqinje me ngastrën lëndore me nr. P71611071-0500..., në sip. prej 600m<sup>2</sup>, i cili ka dëshmuar bindshëm se paditura në bazë të dokumenteve të njëjta siç i disponon paditësi, të njëjtit i ka lëshuar certifikatë kadastrale ekskluzivisht në emrin e tij.

Prandaj është shkaku i neglizhencës së organeve kompetente komunale, të cilët nuk e kanë realizuar regjistrimin të dhënave në mënyrë të plotë dhe të duhur për ngastrën lëndore në emrin e paditësit, ashtu siç ka vepruar në rastet e ndarjes së ngastrave kadastrale tjera që janë ndarë nga e paditura nga vitet e 80-ta, edhe është regjistruar pronësia në këto ngastra tani në emrin e tyre ekskluzivisht. Meqenëse e paditura ka dështuar që në mënyrë të duhur dhe me kohë ta regjistrojë patundshmërinë lëndore në emrin e paditësit, sikurse që i ka regjistruar patundshmëritë tjera si të fqiut-dëshmitarit, dhe tek personat tjerë fizik të cilët kanë pas të njëjtin status në regjistrat kadastral, ndërsa më vonë përgjegjësit komunal e kanë udhëzuar të iniciojë procedurë gjyqësore me padi, të cilën nuk do t'ia kontestonin, me arsyetim se i'u duhet vendim gjyqësor si titull juridik për përmirësimin e lëshimit të bërë me mos regjistrim në kohën e duhur të ngastrës lëndore në emër të paditësit.

Konsiderojnë senë patundshmërinë lëndore, paditësi e ka fituar të drejtën e pronësisë me mbajtje të ndërgjegjshme konform dispozitave të nenit 28, 4 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore, por edhe konform dispozitave të nenit 40.1 të Ligjit mbi Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore të Republikës së Kosovës, pasi që në rastin konkret janë përmbushur tre kriteret, e që janë ndërgjegjshmëria (mirëbesimi), posedimi dhe koha, në rastin konkret paditësi është mbajtës i ndërgjegjshëm i patundshmërisë lëndore pasi që i njëjti sikurse personat tjerë që janë tani pronar i ka përmbush në tërësi obligimet e tij, dhe patundshmërinë e mbanë në posedim të qetë nga e paditura mbi 40 vite.

Prandaj nga Gjykata ka kërkuar njohjen e të drejtës subjektive, dhe që kërkesëpadija e paditësit të aprovet në tërësi si e bazuar, duke eliminuar situatën e diskriminimit ndaj tij e shkaktuar nga ana e paditurës si pasojë e neglizhencës. Në mënyrë të tillë, që të drejtat pronësore janë trajtuar në dëm të paditësit në krahasim dhe raport me qytetarët tjerë me status të njëjtë pronësorë e të cilëve e paditura i'u ka njohur të drejtën e pronësisë, vetëm për shkakun se në rastin e trajtimit të dosjes së lëndës së tij në procesin e regjistrimit të pronësisë së ngastrave në evidenca elektronike ka bërë lëshim teknik, duke mos e regjistruar të drejtën pronësore të paditësit në ngastrën lëndore, sikurse që e paditura i ka regjistruar rastet tjera identike. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar sipas listës dhe atë: për përpilim të padisë shumë prej 104,00€, për taksë gjyqësore për padi shumë prej 30,00€, për shtatë(7) seanca të mbajtura (nga 135,00€ për një seancë), shumen prej 946,00, dhe për shpërblimin e ekspertit gjeodet shumë prej 100,00€, e në shumë të tërësishme prej 1.180,40€.

*E paditura Komuna e Pejës, nëpërmes përgjigjes në padi dhe gjatë seancave të shqyrtimit kryesor, në tërësi e ka kundërshtuar padinë dhe kërkesën e saj, duke theksuar se me Aktvendimin*

me nr..... i ka dhënë paditësit G.M., të drejtën e shfrytëzimit të pjesës së ngastrës kadastrale 50.. me sip.0.05.00 ha, e cila sot evidentohet si ngastër kadastrale me nr.50...

Mbi këtë vendim e duke u mbështetur në Ligjin mbi Tokën Ndërtimore (Gazeta Zyrtare e KSAK, nr.14/80 dhe 42/86) të njëjtit i është lëshuar e drejta e ndërtimit të shtëpisë së banimit ashtu siç pretendon edhe paditësi. Në bazë të këtyre të drejtave, pala paditëse ka disa vite që ka ndërtuar shtëpinë e banimit në këtë pjesë të ngastrës, por se kjo nuk do të thotë se i njëjti i plotëson kushtet për t'u bërë pronarë i asaj pjese të pronës.

I autorizuari i palës paditëse gabimisht i është referuar fitimit në bazë të mbajtjes të pronës së paluajtshme, ngase nuk ka përmbushur një nga parakushtet themelore për fitimin e pronësisë-me parashkrim, që është mirëbesimi. Doktrina e parashkrimit fitues në bazë të mbajtjes me mirëbesim vlen kur një person e shfrytëzon paluajtshmërinë të cilën ai apo ajo e mbanë me mirëbesim, mendon që është e vetja dhe nuk i përket askujt tjetër...neni 72 i LMTHJP... se një gjë të tillë e parashih edhe Ligji Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore. Gjithashtu në shkresat e lëndës pala paditëse nuk ka bashkangjitur kontratën e lidhur mes të këtu paditësit dhe të paditurës, si një dokument bazë sipas Aktvendimit nr..... të dt.29.12.1980, e cila do të shpjegon qartë të drejtat dhe detyrimet që rrjedhin nga ajo kontratë, për palët nënshkruese, në këtë rast paditësin dhe të paditurën. Andaj nga shkaqet e lartcekura por edhe nga shkaqet tjera juridike/ligjore dhe faktike, gjykatës i ka propozuar që ta refuzojë në tërësi kërkesëpadinë e paditësit si të pa bazuar.

*Në fjalën përfundimtare(të cilën e ka përgatitur edhe me shkrim) përfaqësuesja e autorizuar e të paditurës, ka ritheksuar se në bazë të Aktvendimit me nr..... të dt.29.12.1980, paditësit i është dhënë e drejta e shfrytëzimit të një pjese të ngastrës 500... në sip. prej 500m2, duke u mbështetur në Ligjin mbi Tokën Ndërtimore, i është lëshuar e drejta e ndërtimit të shtëpisë së banimit sipas kushteve të kontratës së lidhur në mes të paditësit dhe të paditurës dhe aktvendimit të lartcekur.*

Se i njëjti ka qenë i njoftuar edhe me kushtet tjera sipas këtij aktvendimi, dhe që nga fillimi ka qenë në dijeni, se i është dhënë e drejta e shfrytëzimit të pronës shoqërore që është institut i veçantë nga e drejta e pronësisë. Sipas dispozitave ligjore dhënia në shfrytëzim e pronës së paluajtshme të komunës-nënkupton pronën e paluajtshme të komunës duke përfshirë tokën dhe objektet që janë në pronësi të komunës të cilat jepen në shfrytëzim sipas procedurave të përcaktuara me ligj.

Pra procedura e dhënies në shfrytëzim të pronës shoqërore nga e paditura është procedurë e veçantë dhe raporti juridik mes palëve themelohet me kushte të veçanta por asnjëherë nuk premtton dhe nuk i siguron paditësit bartjen e të drejtës së pronës dhe rrjedhimisht bartësit e të drejtës së shfrytëzimit në tokën ndërtimore urbane nuk mund ta bartin të drejtën e pronësisë, por vetëm të drejtën e shfrytëzimit, për dallim nga e drejta e pronës e cila në vete përmban (jus utendi, jus fruendi dhe jus abutendi) pra përveç posedimit edhe të drejtën e tjetërsimit. Një gjë e tillë është paraparë edhe me Ligjin mbi Tokën Ndërtimore të vitit 1980-Gazeta Zyrtare e KSAK nr14/80 dhe 42/86 (LTN), respektivisht dispozita e nenit 10, par. 1, 11 par. 3 dhe 14 par. 1 që përcakton se „Komuna është pronare dhe ka të drejtë në disponimin e tokës në pronësi shoqërore... ", neni 24 par. 4 citoj „e drejta e shfrytëzimit të tokës në pronësi shoqërore nuk mund të bartet në mënyrë të veçantë", kurse neni 11 par. 3 përcakton „se bartësit eventual të drejtave të shfrytëzimit në tokën ndërtimore urbane mund të bartin këtë të drejtë vetëm së bashku me bartjen e të drejtave të shfrytëzimit... e jo edhe të drejtën e pronësisë në pronë të huaj. Këto dispozita e bëjnë të kuptueshme dallimin mes të drejtave që gëzon paditësi dhe atyre që ky i fundit pretendon.

Ndërsa sa i përket pretendimit të fitimit të pronësisë me mirëbesim siç pretendon i autorizuari i paditësit në seancën e dt.26.03.2024, të njëjtat i ka kundërshtuar, duke u bazuar në faktin se paditësi fillimisht me rastin e lidhjes së kontratës së shfrytëzimit ka qenë në dijeni se ka marrë pronën e komunës dhe rrjedhimisht i mungon mirëbesimi. Po ashtu dispozitat e nenit

6, paragrafit 2 të Ligjit mbi Tokën Bujqësore thuhet se: „në token në pronësi shoqërore, nuk mund të fitohet e drejta e pronësisë përmes mbartjes”, po ashtu e Ligji mbi Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, nuk ka ndonjë dispozitë që përcakton se e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet mbi sendin në pronësi shoqërore. Kështu që sipas Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronëso-ro-Juridike në dispozitën e nenit 29 është përcaktuar se: „për sendet në pronësi shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrim fitues”, pra e drejta e pronësisë nuk mund të ekzistojë mbi sendet që mund të jenë vetëm pronësi shoqërore, andaj sipas kësaj dispozite ligjore me mbajtje, përkatësisht shfrytëzim dhe posedim të çfarëdo kohëzgjatje qoftë ajo, nuk mund të fitohet e drejta për sendet në pronësi shoqërore, siç është rasti konkret me paditësin. Paditësi ka deklaruar se më herët i është lëshuar kopje e planit por kjo nuk do të thotë se i njëjti është pronarë sepse në kopjen e planit të dt.19.05.1986, nëse vërehet me kujdes shënon tek përshkrimi i personit në emër të cilit shënohet kopja e planit „shfrytëzuesi, pronari ose gëzuesi i fryteve”, pra tregon që kjo kopje lëshohet për tre lloj palësh, ndërsa paditësit i është lëshuar në bazë të vendimit të K.K Pejë, të vitit 1980-si shfrytëzues, gjithashtu në kopjen e panit me nr.7 të dt.15.07.2024, shënon emri i paditësit si posedues. Kjo tregon se Komuna e Pejës, e ka njohur dhe nuk ja ka mohuar asnjëherë të drejtën e shfrytëzimit të dhënë, por nuk i ka dhënë më shumë të drejta se që i takojnë. Andaj duke u mbështetur në të gjitha këto kërkoj nga gjykata, që ta refuzojë në tërësi kërkesëpadinë e paditësit si të pa bazuar. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar sipas listës dhe atë: për përpilim të përgjigjes në padi shumën prej 104€, dhe për pese(7) seanca të mbajtura (nga 135€ për një seancë), shumen prej 946,40€, e në shumë të tërësishme prej 1.050,40€.

*Gjykata për vërtetimin e drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, me propozimin e përfaqësuesve të palëve ndërgjyqësore, zhvilloi procedurën e provave, ku u lexua dhe shikua si provë: aktvendimi me nr..... i dt.29.12.1980, i lëshuar nga Sekretari i Urbanizmit, Aktvendimi i KK-Pejë, me nr..... i dt.29.05.1984; i lëshuar nga Sekretari; 3 dëftesat në një fletë për pagesën e shumës së pronës lëndore të krahasuara me origjinalin; fleta poseduese e nr.2608 e dt.19.05.1986, në emër të paditësit; kopja e planit në emër të paditësit e dt.19.05.1986; fl.poseduse e dt.15.07.2004, në emër të paditësit; kopja e planit në emër të paditësit e datës së njëjtë; Aktvendimi i Gjykatës Komunale në Pejë, me numër N.nr..... i dt.15.07.2004, deklarata hipotekare me shenjen Int.nr..... e dt.15.07.2004, çertifikata e pronës e dt.19.05.2016, në emër të paditësit, kopja e planit në emër të paditësit e dt.30.03.2022, çertifikata e pronës e dt.29.03.2022 në emër të paditësit, aktvendimi në gjuhën serbokroate, i dt.29.12.1980, i nënshkruar nga Kryetari i Kuvendit të atëhershëm, çertifikata e pronës e dt.14.04.2022; aktvendimi i dt.26.11.1981 në emër të I.I. me mbiemër H.; Historiati mbi pronësinë me nr. protokollin ..... ZK-Peje i dt.13.06.2022; Aktvendimi në gjuhën serbokroate i dt.29.12.1980 në emër të I.I. dhe G.M.; ekspertiza e gjeodetit Ing.Kastriot Sheremeti e dt.20.09.2024, dëgjimin e dëshmitarit I.I. dhe G.M..*

Gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç, dhe të gjithave së bashku mbështetur në dispozitat e nenit 8 të LPK-së, arriti në përfundim se në këtë çështje juridiko kontestimore duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, pasi që me provat e administruara rrjedhë se:

-në bazë të Aktvendimit nr..... të dt.29.12.1980, të lëshuar nga Sekretari Urbanizëm për Punë Komunale dhe Banesore nga Kuvendi i Komunës së Pejës, gjykata ka konstatuar se paditësit G.M., i është dhënë në shfrytëzim toka ndërtimore, konkretisht parcela kadastrale me numër .... në sip. prej 0.05,00 ha, dhe po ashtu në bazë të Aktvendimi i KK-Pejë, me nr.,....., të dt.29.05.1984, gjykata ka vërtetuar se nga organi i njëjtë i të paditurës i është lejuar paditësit G.M., në parcelën e njëjtë ndërtimi i instalimit nëntokësorë të ujësjellësit, për të lidhur objektin e vetë në ujësjellësin e qytetit.

-duke u bazuar në tri dëftesat për pagesën e shumës në dinar të atëhershëm jugosllav, gjykata ka vërtetuar faktin se paditësi G.M., ka paguar shuma të ndryshme në emër të kompensimit për tokën e ndarë sipas Vendimit të K.K. Pejë nr....i dt.29.12.1980.

-në bazë të fletës poseduese e nr.2.. e dt.19.05.1986, kopjes se planit të dt.19.05.1986, fletës posedues të dt.15.07.2004, dhe kopjes së planit të datës së njëjtë, gjykata ka vërtetuar faktin se paditësi G.M., është regjistruar *si shfrytëzues* i parcelës kadastrale me numër 5.... në sip. prej 0.05,00ha, në bazë të Vendimit të K.K. Pejë, nr..... i dt.29.12.1980.

-në bazë të Aktvendimit të Gjykatës Komonale në Pejë, me numër N.nr..... i dt.15.07.2004, dhe deklaratës hipotekare me shenjen Int.nr..... e dt.15.07.2004, gjykata ka vërtetuar faktin se debitorit G. M., i është lejuar intabulacioni, shënimi-hipoteka e të drejtës së parë në patundshmërinë e shënuar si ngastër kadastrale nr.5.... me kulturë kullosë në sip. prej 0.05.00ha.

-nga çertifikata e pronës e dt.19.05.2016, nga kopja e planit e dt.30.03.2022, dhe çertifikata e pronës e dt.29.03.2022, gjykata ka konstatuar se ngastra kadastrale me numër 5. në sip. prej 0.05,00 ha ZK Pejë, evidentohet se Komuna e Pejës është poseduese ndërsa G.M., është shfrytëzues i paluajtshmerisë së lartcekur.

-nga historiati i ngastrës kadastrale nr..... ZK Pejë, i lëshuar nga Drejtoria për Gjeodezi e Kadastër-Pejë, i dt.13.06.2022, gjykata ka konstatuar faktin se në vitin 2005 (*regjistri i ndryshimeve nr.387/2005*) ngastrat kadastrale nr.....1 me sip.2340m<sup>2</sup> dhe nr..... me sip. prej 1120m<sup>2</sup> në Z.K. Pejë, kanë ndarje me ç'rast janë fituar: ngastrat kadastrale nr..... me sip. prej 444m<sup>2</sup>, nr..... me sip. prej 294m<sup>2</sup>, nr..... me sip.prej 264m<sup>2</sup>, nr..... me sip. prej 1358m<sup>2</sup>, dhe nr..... me sip. prej 500m<sup>2</sup>, të cilat mbesin në pronësi të P.SH.K.K. Pejë.

*Me rastin e daljes së gjykatës në vend-shikim*, së bashku me ekspertin gjeodet, dhe me të autorizuarit e palëve ndërgjyqëse, dhe paditësin G., gjykata ka konstatuar se patundshmëria e identifikuar me nr..... në sip. prej 500m<sup>2</sup>, gjendet në Zonën Kadastrale në Pejë, dhe në anën veriore kufizohet me parcelën nr..... në pronësi të Komunës së Pejës, në anën jugore kufizohet me rrugën „.....” me parcelën nr..... në pronësi të Komunës së Pejës, në anën lindore kufizohet me parcelën nr..... në pronësi të Komunës së Pejës, dhe në anën perëndimore kufizohet me parcelën nr..... në pronësi të Komunës dhe me parcelën nr..... në pronësi të I.H.. Në kuadër të kësaj parcele është e ndërtuar një shtëpi e tipit P+1K e cila ka të përfunduar vetëm punët e vrazhda dhe nuk është e banuar, dhe në pjesën lindore është e rrethuar me murr nga bllokat e betonit, në pjesën veriore dhe perëndimore është e rrethuar me rrethoja të telit, ndërsa në pjesën jugore nuk ka kufi fizik, dhe pjesa tjetër e parcelës është oborr.

*Gjykata i'a fali besimin e plotë kësaj ekspertizë gjeodezike*, pasi që e njëjtë ka pasqyruar në tërësi gjendjen faktike e për më tepër, as palët ndërgjyqëse nuk e kanë kontestuar dhe as që i kanë bërë vërejtje, e po ashtu edhe sipas konstatimit të gjykatës, e njëjta i përmban të gjitha elementet e nevojshme që duhet t'i 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 ngastrën lindore, kopjen e planit si dhe 9 fotografitë e vendit shiqimit.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike procedoj në cilësi të dëshmitarit .H., dhe paditësin G.M..

Dëshmitari I.H., ka deshmuar se ai dhe paditësi në të njëjtën kohë kanë parashtruar kërkesën për t'jundarë nga një plac për ndërtimin e objektit të banimit, disa vite para luftës së fundit në Kosovë. Se i'u është dhënë leja se mund t'i ndërtojnë objekte e banimit dhe atë pranë Spitalit të Mushkërive, da ndërtuar objektin dhe vendosur kulmin-„Karabinën” mirëpo, këto objekte nuk i kanë përfunduar para luftës së cekur.

Pas luftës kur është kthyer objekti i tij por edhe i paditësit kanë pasur disa dëmtime... mirëpo asnjëri nuk ka ndërmarrë diçka në këto objekte, se ai nuk ka pasur mundësi materiale të vazhdojë ndërtimin, ndërsa nuk e din pse nuk ka vazhduar tutje G., me rregullim të objektit...

Ka potencuar se dhe se me rastin e ndarjes së pllacit nga Komuna që të dy kanë bërë pagesën e pllacit, dhe i kanë të gjitha provat-shkresat, dhe se e kanë respektuar procedurën që kërkohej nga komuna, e kanë rregulluar procedura kadastrale, e kanë ndërtuar objektin, të gjitha këto para luftës së cekur, dhe se dokumenti i lëshuar nga Komuna-Vendimi i dt.29.12.1980, është dokumenti që i vërteton fjalët e tij.

Ka dëshmuar se pas luftës cekur normalisht e ka deklaruar si pronën e tij, dhe e ka paguar tatimin, ka pranuar certifikatën e pronës, dhe ky pllac është i regjistruar në pronësinë e tij, dhe asnjëherë nuk ka pasur nevojë që në Komunë të paraqesë kërkesë që ky plac të regjistrohet në pronësinë e tij, sepse a'i veç ishte dhe është në pronësinë e tij...nuk i kujtohet shuma që e ka paguar për këtë pllac, por egziston vendimi nga Komuna, se që të dy kanë paguar për ari njëjtë, por nuk e mbanë mend sa... se kishte qenë e pamundur që ai me ndërtuar objektin pa i përmbushur obligimet kontraktuale, dhe Komisioni i atëhershëm ju ka dhënë detyrë që të fillojnë ndërtimin e objektit të banimit, në të kundërtën do të ju merrej pllaci.

Pas luftës së fundit në Kosovë, kur i ka ardhur kërkesa për pagimin e tatimit ai ka qenë me shëndet keq, dhe djali i tij-A. i ka kryer këto punë, dhe ai ka thënë që krejt është në rregull, dhe katastrofi i'a ka prezantuar ortofoton nga ajroplani, që ka vërtetuar që kjo pronë është në emrin e tij...

Paditësi G. ka dëshmuar se në vitin 1980, meqenëse ishte në cilësinë e kuadrit deficitar si fizioterapeut dhe defektolog, pranë Kuvendit Komunalë, të atëhershëm ka paraqitur një kërkesës që t'i ndahet një truallë, dhe me dt.30.11.1980, sa më i kujtohet ju ka ndarë truallin, është njoftuar me shkrim. Se me vendim kanë qenë edhe disa kushte që duhet t'i plotësoj, ato i ka plotësuar, një ndër to ka qenë pagesa e truallit, dhe për këtë i ka edhe dëftesat-pagesën, pas kësaj i'a kanë lëshuar leje ndërtimin, ka ndërtuar shtëpinë në vitin 1985. Në ndërkohe ka filluar me procedura tjera që t'i lëshohet fleta poseduese dhe kopja e planit, sepse ishte kusht për me mare kredi për ndërtimin e shtëpisë.

Në vitin 1986 të gjitha këto i janë lëshuar dhe i ka pasur në emrin tij. Në vitin 2004 i është dashur të marr kredi, pasi që para luftës nuk ka arritur të përfundoj objektin e ka pasur vetëm „karabinën”, se pas luftës së cekur është dashtë të marrë përsëri kredi- dhe të fus në hipotekë patundshmërinë lëndore. Ka vazhduar procedurën për dokumentacion, përsëri ka siguruar fl.poseduese dhe kopjen e planit, që kanë qenë në emrin e tij...

Në vitin 2015 përsëri ka shkuar të nxjerri fl.poseduse dhe kopjen e planit dhe aty ka hasur në pengesa, dhe atë në fl.poseduese, ku shënohej pronë shoqërore e G.M., në shfrytëzim të përhershëm..., kjo e ka habit, dhe nuk është pajtuar me këtë, dhe Komunës i është drejtuar me kërkesës që të shqyrtojnë këtë vendim, dhe nuk ka marr përgjigje... dhe i kanë thënë t'i drejtohet Gjykatës, se nuk ka rrugë tjetër...është habitur shumë sepse edhe një qytetar tjetër I.H. e ka kryer krejt procedurën njëjtë... dhe të dy e kanë ndarë një pllac, ai ka pasur 6 ari dhe ky 5 ari, e kjo është bërë me një vendim, dhe I. e ka rregulluar procedurën dhe e ka në emrin e tij ndërsa ky jo-përgjigjen që e ka mare prej kadastrit, ishte se kjo ka ndodhë për shkak të një gabimi teknik të regjistrimit, sepse nuk është përfshi në regjistrim...se askush nuk i ka thënë asgjë, sepse njëjtë ka kryer pune edhe bashkëqytetari I. dhe të tjerët, dhe nuk më është nevojitur për diçka, se Kadastrit nuk ka pasur asnjë vërejtje ndaj tij, për këtë pronë, se nuk mund të regjistrohet si hipotekë, për kredinë që e ka pasur në plan me marr, se pengesat i ka parë në vitin 2015, sa i kujtohet sepse nuk figuronte më veç në emrin tij, por edhe në emër të Komunës, dhe kjo ka qenë arsyeja, se unë në vitin 2022 ka shkuar te Kryetari i Pejës.

*Duke i marr për bazë të gjitha faktet, për gjykatën me provat e administruara është bërë jo kontestues fakti se kërkesëpadia e paditësit është në tërësi e pa bazuar dhe e njëjta është*

refuzuar si në piken I të dispozitivit të këtij Aktgjykimi, pasi që padia ishte e orientuar në drejtim të vërtetimit të pronësisë në bazë të mirëbesimit, ashtu siç ka deklaruar paditësi gjatë shqyrtimit, përmes të autorizuarit të tij, gjykata gjen se një kërkesë e tillë është e pa bazuar, sepse duke u bazuar në nenin 2.2 të LPK-së, „Gjykata i zbaton rregullat e të drejtës materiale sipas çmuarjes së saj dhe nuk është e lidhur me thëniet e palëve që kanë të bëjnë me të drejtën materiale”. Me këtë rast, gjykata konstaton se sipas LMTHPJ-së, nenit 29 është përcaktuar se „Mbi sendin në pronësinë shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrimin fitues”.

Në rastin konkret nuk mund të fitohet e drejta e pronësisë në pronë shoqërore me parashkrim fitues sipas nenit 28.4 të këtij Ligji. Ligji për Ndryshimin dhe Plotësimin e LMTHJP Gazeta Zyrtare RSFJ nr.6/80 (SL.List SRJ, br.29/96) nuk është ligj i zbatueshëm në Kosovë, me të cilin është shfuqizuar neni 29 i këtij Ligji.

Pas përfundimit të luftës në Kosovë (vitet 98-99), çështja e legjislacionit në fuqi është e përcaktuar me nenin 1 të Rregullores së UNMIK nr.1999/24, me të cilin është përcaktuar se ligji në fuqi në Kosovë do të jetë: a) rregullorja e shpallur nga PSSP dhe instrumentet e nxjerra në përputhje me të dhe b) Ligjet që kanë qenë të aplikueshme deri me dt.22.03.1989. Me dispozitën e lartcekur nuk është përcaktuar si ligj i zbatueshëm edhe ligji për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjeve, që ishin në fuqi me dt.22.03.1989, edhe pse në fuqi mund të janë edhe ligjet pas kësaj date, e të cilat nuk janë diskriminuese dhe që konform me nenin 1.3 të kësaj rregulloreje, gjykata, organi ose personi përjashtimisht mund t'a zbatojë atë ligj, në rast se një çështje nuk ka qenë e rregulluar me ligjet e dt.22.03.1989.

Siç u tha edhe më lartë, për gjykatën, kontestues ishte fakti nëse palës paditëse i takon e drejta e pronësisë në ngastrën kontestuese, ku për vërtetimin e këtij fakti, gjykata ka gjetur se pala paditëse ka dështuar që të provojë faktin se pronën në të cilën e pretendon pronësinë, të ketë ndonjë titull juridik, ngase dispozitat e parashkrimit fitues nuk mund të aplikohen në këtë rast. Në këtë mënyrë, gjykata konstaton se duke u bazuar në nenin 322.1 dhe 322.2 e lidhur me nenin 319 të LPK-së, barra e të provuarit për faktet e pretenduara i bie palës paditëse.

Gjykata i konsideron si të pa baza pretendimet e paditësit, lidhur me mbajtjen e pronës me mirëbesim, pasi që në rastin konkret kemi të bëjmë me disponim të palejueshëm të të drejtave, e që është i ndaluar me nenin 3 të LPK-së.

Pavarësisht deklaratave të dëshmitarit dhe paditësit, që mund të kenë pohuar një gjë të tillë (e që me të drejtë gjykata nuk i'a ka falur besimin të njëjtave), gjykatës gjithnjë i duhen prova konkrete që vërtetojnë një fakt të tillë, sidomos kur kemi të bëjmë me çështje të ndjeshme të pronësisë si kjo.

Në rastin konkret, edhe pse egziston Aktvendimit nr..... i dt.29.12.1980, i lëshuar nga Sekretari për Urbanizëm për Punë Komonale dhe Banesore, nga Kuvendi i Komunës së Pejës, ku paditësit G.M., i është dhënë në shfrytëzim toka ndërtimore që është objekt i këtij kontesti, i njëjti Vendim nuk mund të shërbejë si bazë për vërtetimin e të drejtës së pronësisë mbi pronën shoqërore, e aq më pak kur e njëjta është lidhur me jo pronarin.

Nga të gjitha të lartcekurat, rrjedh se nuk ekziston asnjë bazë ligjore, mbi të cilën paditësi do të mund të kishte fituar të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmërinë kontestuese. Të qenit pronë shoqërore, e bën këtë paluajtshmëri një send me një trajtim ligjor më të veçantë, kështu në mungesë, të bazës ligjore apo të veprimit juridik të vlefshëm, për fitimin e të drejtës së pronësisë, gjykata konsideron se nuk janë plotësuar kushtet e përcaktuara nga neni 29 LMTHPJ-së, për fitimin e një të drejte të tillë nga ana e paditësit.

Kështu që sipas Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronëso-ro-Juridike, në dispozitën e nenit 29 është përcaktuar se: „për sendet në pronësi shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrim fitues”, pra, e drejta e pronësisë nuk mund të ekzistojë mbi sendet që mund të jenë vetëm pronësi shoqërore, andaj sipas kësaj dispozite ligjore me mbajtje, përkatësisht



shfrytëzim dhe posedim të çfarë do kohëzgjatje qoftë ajo, nuk mund të fitohet e drejta për sendet në pronësi shoqërore, siç është rasti konkret me paditësit.

Sa i përket aplikimit të drejtës materiale, apo bazës juridike të kërkesëpadisë, 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, kurse sa i përket bazës tjetër juridike mbi të cilën është thirrur pala paditëse për vërtetimin e pronësisë në bazë të mirëbesimit, nuk e mori të bazuar sepse mirëbesimi si kusht për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues në këtë çështje kontestimore, nuk ka mundësi që të aplikohet fare, sepse gjykata konstaton se sipas LMTHPJ-së, nenit 29 është përcaktuar se „Mbi sendin në pronësinë shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me parashkrimin fitues”.

Gjykata me këtë rast vë theksin se në procedurë kontestimore vendos brenda kufijve 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 nuk u vërtetua se paditësit i takon e drejta e pronësisë në ngastrën kadastrale, me të dhënat si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Sipas dispozitës së nenit 7 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, palët kanë për detyrë t'i paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta, dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla, ndërsa sipas dispozitës së nenit 319 të LPK-ës, secila palë ndërgjyqës, ka për detyrë t'i provoi faktet mbi të cilat i bazon kërkimet dhe pretendimet e veta.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale u murr konform nenit 449 dhe 452 dhe 463 të LPK-së, si dhe bazuar në tarifën e OAK të Kosovës, ashtu që paditësi obligohen që të paditurës t'ia paguajë shumën e tërësishëm prej 1.050,40€, dhe atë: për përpilim të përgjigjes në padi shumën prej 104€, dhe për pesë(7) seanca të mbajtura(nga 135€ për një seancë), shumën prej 946€.

Bazuar në arsyet e dhëna u vendos si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi.

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, C.nr.640/22, me dt.15.11.2024.

Gj y q t a r j a  
Afërdita Mulhaxha

#### KËSHILLA JURIDIKE:

*Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afatin prej 15 ditë, nga dita e pranimit të të njëjtit Gjykatës së Apelit në Prishtinë e nëpërmjet të kësaj Gjykate.*