



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2020:038986

Datë: 13.05.2024

Numri i dokumentit: 05673934

C.nr.578/20

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtari Armend Ahmeti, me bashkëpunëtorin profesional Besart Selmani, në çështjen juridike kontestimore sipas padisë së paditësve J.Q. nga fsh. .. K. Ferizaj, H.Q. nga fsh. ... K. Ferizaj dhe R.Q. nga fsh. ... K. Ferizaj, të cilët me autorizim i përfaqëson i autorizuari i tyre Av. Xhemajl Ahmeti nga Ferizaj, kundër të paditurës B.K., tani me adresë të panjohur të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm Av. Elmaz Zenuni nga Ferizaj, me objekt të kontestit vërtetimi i të drejtës së pronësisë, pas mbajtjes së seancës së shqyrtimit kryesor dhe publik më dt. 13.05.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET si e bazuar kërkesëpadia e paditësve J.Q., H.Q. dhe R.Q., të gjithë nga fsh. ... K. Ferizaj.
- II. VËRTETOHET se paditësit J.Q., H.Q. dhe R.Q., të gjithë nga fsh. ... K. Ferizaj janë bashkëpronarë, në bazë të parashkrimit fitues (posedimit me mirëbesim), në masën prej 1/6 të njësisë kadastrale me numër, me sipërfaqe prej 854 m², Zona Kadastrale ..., në vendin e quajtur "R.e.U.", e evidentuar në emër të K. UD.K.B. (R.K.), në masën prej 3/6.
- III. DETYROHET e paditura B.K. tani me adresë të panjohur, që t'ia njoh paditësve J., H., dhe R.Q. të drejtën e pronësisë në paluajtshmërinë e përshkruar si në pikën II. të dispozitivit të këtij aktgjykimi, brenda afatit prej 15 ditësh, pas plotfuqishmërisë të këtij aktgjykimi, në të kundërtën ky aktgjykim pas plotfuqishmërisë së tij, do t'i shërbej paditësve për bartjen e pronësisë në emrin e tyre, pranë Drejtorisë për Pronë, Gjeodezi dhe Kadastër në Komunën e Ferizajt.

- IV. DETYROHEN paditësit që përfaqësuesit të përkohshëm të paditurës t'ia kompensojnë shpenzimet procedurale në shumën prej 540,00€, ku shuma prej 270,00€ do të paguhet nga paditësit, në afat prej prej 15 ditësh, pas plotfuqishmërisë të këtij aktgjykimi, nën kërcënim të përmbarrimit të dhunshëm, ndërsa lartësia e shumës prej 270,00€ të deponuara në arkën e gjykatës sipas urdhërpagesës së datës 25.05.2023 do të paguhet nga arka e gjykatës.

A r s y e t i m

Paditësit përmes të autorizuarit të tyre më datë 11.03.2020 kanë paraqitur padi përmes të cilës kanë kërkuar vërtetimin e pronësisë në pjesën ideale të paluajtshmërisë me numër ...-0 me sip. 854m², ZK ..., në v.q R.e.U.. Në padi kanë theksuar se paditësit janë posedues dhe bashkëpronarë të sipërfaqes të tërësishme të njësisë kadastrale të cekur, këtë pronë paraardhësi i paditësve e kishte blerë në vitin 1981 nga e paditura dhe menjëherë pas blerjes dhe pagesës së çmimit kontraktues kishte hyrë në posedim të saj dhe të nëjtën e kishin poseduar të papenguar nga askush. I autorizuari i paditësve në seancën e shqyrtimit gjyqësor ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë, duke shtuar se padit... -0 ZK. ... K. Ferizaj, njësi kadastrale me sipërfaqe: 854m², të cilën pronë paditësit e kanë blerë dhe kanë paguar në tërësi çmimin kontraktues të asaj kohe, pagesë kjo e bërë me dorëzim të çmimit kontraktues në dorë në prezencën e dy dëshmitarëve të propozuar S.S. dhe Sh.I.. I autorizuari i paditësve av. Xhemajl Ahmeti më dt. 20.03.2024 ka dorëzuar në këtë gjykatë precizimin definitiv të padisë përmes të cilës ka kërkuar që të aprovohet në tërësi si e bazuar kërkesëpadija e paditësve dhe VËRTETOHET se paditësit J.Q., H.Q. dhe R.Q., të gjithë nga fsh. ... K. Ferizaj janë bashkëpronarë, në bazë të parashkrimit fitues (posedimit me mirëbesim), në masën prej 1/6 të njësisë kadastrale me numër ..., me sipërfaqe prej 854 m², Zona Kadastrale ..., në vendin e quajtur "R.e.U.", e evidentuar në emër të K. UD.K.B. (R.K.), në masën prej 3/6. Prona kontestuese edhe pse e blerë në vitin 1981 tani figuron si pronë në bashkëpronësi ku tre paditësit janë me nga 1/6 e pjesës ideale ndërsa e paditura është bashkëpronare me 3/6 e pjesës ideale, andaj paditësit detyrimisht është dashur ti drejtohen gjykatës për vërtetimin e pronësisë. Paditësit këtë pronë nga momenti i blerjes e kanë në shfrytëzim dhe posedim të papenguar ku edhe konform dispozitave të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore nenit 40 par.2 dhe nenit 28 par. 4 të LMTHPJ e që prona është në shfrytëzim me mirëbesim, të pa penguar më shumë se 20 vite që nga koha kur e kanë blerë pronën në vitin 1981 andaj paditësit dëshirojnë që edhe

juridikisht të figurojnë pronar të kësaj parcele konkretisht parcela me numër ...-0 ZK. ... K. Ferizaj me sipërfaqe prej 854m². E paditura deri me tash asnjëherë nuk e ka kontestuar çështjen e pagesës se kësaj prone apo shfrytëzimin e pronës nga paditësit, andaj kërkoj nga gjykata që ta aprovojë padinë si të bazuar dhe ka theksuar faktin se gjendja faktike e parcelës e cila është konstatuar edhe me anë të ekspertizës dhe plotësimit të saj të ekspertit të gjeodezisë. Sa i përket shpenzimeve të procedurës ka theksuar se me që në këtë procedurë kemi të bëjmë me përfaqësues të përkohshëm, të njëjtat shpenzime nuk i kërkon.

Gjykata pas propozimit të autorizuarit të palëve paditëse për caktimin e përfaqësuesit të përkohshëm për të paditurën ngase nuk i dihet adresa palës së paditur, përmes Aktvendimit të datës 23.05.2023 ka caktuar përfaqësues të përkohshëm Av. Adolin Aliaj nga Ferizaj.

Përfaqësuesi i përkohshëm Av. Adolin Aliaj nga Ferizaj më datë 30.05.2023 ka paraqitur përgjigjeje në padi përmes të cilës e ka kontestuar padinë dhe kërkesë padinë e paditësve. Ka theksuar se nga provat e paraqitura nga palët paditëse nuk janë ofruar prova me të cilat do të vërtetonin faktet vendimtare mbi të cilat bazohet padia dhe kërkesa e pretenduar. Paditësit kanë deklaruar se pronën e kanë blerë në vitin 1981 përkatësisht e ka blerë babai i tyre por që nga provat e paraqitura përkatësisht certifikata e pronës nuk kanë sqaruar faktin se përse ka mbetur bashkëpronare edhe e paditura B. K.. Andaj ka theksuar se çështja nuk mund të sqarohet pa shqyrtimin e çështjes në shqyrtimin gjyqësor. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i përkohshëm Av. Adolin Aliaj përmes parashtrësës së datës 05.10.2023 ka njoftuar gjykatën se tani e tutje nuk mund të ushtroj përfaqësimin më tutje në këtë procedurë, ngase tani e tutje është punësuar në cilësinë e bashkëpunëtorit profesional në Gjykatën Themelore Prishtinë dega Lipjan. Andaj gjykata përmes aktvendimit të datës 31.10.2023 ka caktuar përfaqësuesin tjetër të përkohshëm për palën e paditur dhe atë Av. Elmaz Zenuni nga Ferizaj, pas marrjes së konfirmimit nga OAK përmes shkresës elektronike.

Përfaqësuesi i përkohshëm Av. Elmaz Zenuni nga Ferizaj në seancën e shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare ka theksuar se në parim e kundërshton padinë dhe kërkesë padinë. Por ka theksuar që konform nenit 8 të LPK-s gjykata të vendosë në bazë të çmuarjes së lirë të provave të cilat janë administruar dhe shqyrtuar në këtë shqyrtim gjyqësor, për më tepër gjykata të vlerëson me ndërgjegjeje besueshmërinë e deklaratave të dëshmitarëve në mënyrë të veçantë të bëjë çmuarjen e provave materiale sidomos të ekspertizës së ekspertit gjeodet dhe daljes në vendin e ngjarjes. Andaj thekson se beson se gjykata ka krijuar bindjen e plotë për vlerësimin e

drejtë të kësaj çështje civile. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar për katër seancat e përfaqësuar.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike, ka bërë administrimin e provave me sa vijon: Ekspertiza gjeodezike e ekspertit gjeodet M.L. si dhe plotësimi i ekspertizës bërë më datë 24.01.2024 së bashku me skicën e vendit të ngjarjes, historikun e parcelës, certifikatës pronësore si dhe shtatë fotografi në fletë A4 të bëra në pronën kontestuese; Aktvendimi për shqyrtimin e trashëgimisë T.nr.172/02 i datës 30.12.2002 shpallur nga Gjykata Themelore në Ferizaj.

Gjykata, pasi bëri shqyrtimin dhe analizimin e provave një nga një dhe të gjitha së bashku në kuptim të nenit 8 të LPK-së, ka vlerësuar se duhej vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nga provat e administruara gjykata ka vërtetuar faktin se e paditura B. K. tani me adresë të panjohur, e kishte shitur pronën kontestuese në vitin 1981 tek blerësi tani babai i paditësve A. Qeli dhe kishte pranuar çmimin kontraktues dhe nga ajo kohë më nuk ishte në shfrytëzim të pronës kontestuese. Pastaj nga deklarimi i paditësit J.Q. në procedurë gjykata ka konstatuar se ai e kishte blerë pronën kontestuese si ka deklaruar ai nga kursimet e tij të bëra nga puna në Gjermani dhe se prona është blerë në vitin 1980 apo 1981 dhe nga ajo kohë asnjëherë nuk na është kontestuar pronësia as juridikisht as fizikisht të vije dikush nga e paditura apo familja e saj, ani pse ka deklaruar se nga ajo kohë paska mbetur bashkëpronare edhe e paditura. Gjykata nga dëshmia e paditësit dhe dëshmitarëve në procedurë vërtetoi faktin se e paditura sa ishte me adresë në Kosovë në vitin 1981 ia kishte shitur pronën kontestuese babit të paditësve tani paditësve ku sipas kësaj marrëveshje të vitit 1981 rezulton se paditësi e ka përmbushur në tërësi çmimin kontraktues në të cilën periudhë ka hyrë në posedim të qetë, të ligjshëm dhe me mirëbesim të cilin posedim e ka pasur në mënyrë të qetë, pa ndërprerje dhe pa u penguar nga askush këtë fakt gjykata e vërtetoi nga deklarimi i paditësve J.Q. dhe dëshmitarëve Sh.I. dhe S.S. të cilët kanë deklaruar se kanë qenë prezent me rastin e shitblerjes.

Përmes këqyrjes në vend është vërtetuar fakti se paditësit e posedojnë paluajtshmërinë, në të cilën nuk është i ndërtuar ndonjë objekt, trualli ishte i rrethuar dhe shfrytëzohej një pjesë si rrugë dhe një pjesë si arë e mbjellë me misër. Gjykata me propozimin e përfaqësuesit të paditësve ka aprovuar daljen në vendin ngjarjes dhe ka aprovuar ekspertimin duke angazhuar ekspertin e gjeodezisë për përpilimin e ekspertizës e cila është përpiluar dhe dorëzuar më datë 03.11.2023,

nga eksperti M.L., shihet se në këtë pjesë të pronës nuk ka të ndërtuar objekt por terreni shfrytëzohet si rrugë private pjesa perëndimore dhe qendrore, ndërsa pjesa lindore ka qenë e mbjellë me misër. Më tej eksperti ka sqaruar se njësia kadastrale me numër ...-0 ZK. ... K. Ferizaj me sipërfaqe 854m² në bazë të matjeve në teren dhe shikimit në vendin e ngjarjes kjo njësi kadastrale kufizohet me në anën veriore me njësinë kadastrale me numër: 1...-5 në gjatësi prej 4.10m. Kufizohet me parcelën 1...-4 në gjatësi prej 29.05m. Kufizohet me njësinë kadastrale ...-10 në gjatësi 58.51m dhe kufizohet me parcelën ...-8. Në anën lindore të parcelës kufizohet me njësinë kadastrale ...-0 në gjatësi 25.16m. Në anën jugore me njësinë kadastrale ...-1 në gjatësi 28.16m, me njësinë kadastrale ...-1 kufizohet në gjatësi 21.55m, me njësinë ...-2 kufizohet në gjatësi 6.84m, me njësinë ...-2 kufizohet në gjatësi 17.68m, me njësinë ...-1 kufizohet në gjatësi prej 18.21m dhe me njësinë 469-0 kufizohet në gjatësi prej 20.10m. Në anën perëndimore kufizohet në gjatësi 6.86m kufizohet me parcelën ...-2. Nga historiat i parcelës kontestuese i dt. 02.11.2023, rezulton se sipas gjendjes KCID fillestar të dhënat e viteve 83-88 parc. Kadastrale me nr. ...-0 ZK ... evidentohet në emër të K. UD.K.B. R.K. dhe A.Q. me nga 1/2 e pjesëve ideale. Regjistri i ndërrimeve 2/2003, parcela kad. Nr. ...-0 ZK ... në gjendjen e vjetër evidentohet në emër të K. UD.K.B. R.K. dhe A.Q. me nga 1/2 e pjesëve ideale, në gjendjen e re në emër të K. UD.K.B. R.K. me 3/6 e pjesëve ideale dhe H.Q., R.Q., J.Q. me nga 1/6 e pjesëve ideale, regjistrimi është bërë sipas Aktvendimit për trashëgimi me nr. T.nr.172/2002, datë 30.12.2002 lëshuar nga Gjykata Komunale në Ferizaj.

Sipas Aktvendimit për trashëgimi me nr. T.nr.172/2002, datë 30.12.2002 lëshuar nga Gjykata Komunale në Ferizaj vërtetohet se për të ndjerin A. H.Q. ish nga fsh. ..., i lindur më 1910 i vdekur më ..., shpallen trashëgimtarë të bijtë R.Q., J.Q. dhe H.Q., të gjithë nga fsh. ..., secili me nga 1/3 pjesë ideale të masës së trashëgimisë. Nga kjo provë gjykata e nxjerri legjitimitetin real aktiv në anën e paditësve.

Duke vlerësuar kohën e krijimit të marrëdhënieve juridike të pretenduara nga pala paditëse, 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). Sa i përket mënyrës së fitimit të pronësisë me parashkrim fitues, neni 28 par. 2 përcakton: “Mbajtësi me mirëbesim dhe i ligjshëm 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 dhjetë vjetësh.”. Kurse par. 3 i të njëjtit nen parasheh 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.” Kurse par. 4 i të njëjtit nen parasheh 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. Kurse par. 5 i të njëjtit nen parasheh se: “Trashëgimtari bëhet mbajtës me mirëbesim nga momenti i hapjes së trashëgimisë edhe në rastin kur trëshëgimlënësi ka qenë mbajtës me këqbesim, e trashëgimtari këtë nuk e ka ditur as që ka mundur ta dinte kurse koha për parashkrimin fitues fillon të ece nga momenti i hapjes së trashëgimisë.” Në mënyrë krahasimore lidhur me fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, gjithashtu ligji pasues, ai për Pronësinë dhe të Drejtat e tjera Sendore i Republikës së Kosovës nr.03/L-154, përkatësisht me nenin 40 par. 1 parashikon se “Personi i cili me mirëbesim e ka njëzet (20) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri ose një pjesë të saj, e fiton pronësinë në të.”. Lidhur me mënyrën e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues, duhet të plotësohen kushtet e vëna nga ligji, duke përfshirë ekzistimi i sendit, posedimi me mirëbesim dhe kalimi i kohës së caktuar me ligj. Përmes mjeteve provuese është arritur në mënyrë të drejtë të vërtetohet gjendja, përkitazi me faktet që kishin të bënin me poseduesit e pronave kontestuese dhe mirëbesimin. Lidhur me faktin e hyrjes në posedim të pronës, pretendimi i paditësve është vërtetuar përmes dëgjimit të dëshmitareve Sh.I., i cili kishte dëshmuar se paditësi kishte hyrë në posedim në bazë të blerjes së pronës nga i padituri, të njëjtën dëshmi e kishte dhënë edhe dëshmitari tjetër S.S.. Rrjedhimisht, përmes dëgjimit të dëshmitarëve është arritur të vërtetohet se paditësi për më shumë se 20 vite, ka në posedim pronën. Prandaj, provimi se ka ekzistuar shitblerja e pronës, mirëpo jo në formën e dhënë nga ligji, por vetëm gojarisht, në rastin kontestues është e mjaftueshme për të provuar ekzistencën e veprimit juridik për kalimin faktik të pronësisë. Mirëpo ky fakt, ka rëndësi në mirëbesimin e mbajtjes së pronës në posedim. Pra, mund të mungojë puna juridike në formën e caktuar nga ligji për kalimin e pronësisë (kontrata të jetë e shkruar dhe e vërtetuar tek organi kompetent), por kjo nuk do të thotë se ka munguar veprimi juridik. Gjithashtu lidhur me kalimin e kohës së caktuar nga hyrja në posedim, e deri në inicimin e procesit gjyqësor, është arritur të vërtetohet se është mbi 20 vite, në këtë mënyrë është përmbushur aspekti kohor i posedimit, në kuptim të fitimit të pronësisë. Kurse, koha e posedimit të pronës, nga paraardhësi i paditësve, llogaritet në intervalin kohor të posedimit. Ky vlerësim i gjykatës është në përputhje me nenin 30 të LMThJP, sipas të cilit: “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. Në kohën e nevojshme për parashkrimin-fitues llogaritet edhe koha për të cilën paraardhësit e mbajtësit të tanishëm kanë mbajtur sendin si mbajtës me mirëbesim dhe të ligjshëm, respektivisht si mbajtës me mirëbesim”. Lidhur me faktin e posedimit të pronës me

mirëbesim, gjykata vlerëson të theksoj se mirëbesimi është gjendje subjektive e personit, po ashtu vështirë të argumentohet, mirëpo ky fakt prezumohet se ekziston duke u vlerësuar në aspektin krahasues me provat tjera. Fakti se paditësit parcelën kontestuese e kanë shfrytëzuar të pa penguar nga askush, e që për këtë pjesë përmes dëshmitarëve është provuar ky fakt, arrihet në konkludim se ka ekzistuar mirëbesimi në posedim. Andaj gjykata ka ardhur në përfundim se nga provat të cilat janë administruara e kanë vërtetuar ligjshmërinë e posedimit dhe mirëbesimin dhe janë krijuar kushtet ligjore që në kuptim të nenit 28, par.2 lidhur me nenin 30 të LMTHPJ t'iu njihet e drejta e pronësisë në pronën e përshkruar sikurse në pikën II të dispozitivit pasi që është vërtetuar se paditësit J.Q., H.Q. dhe R.Q. kanë blerë pronën kontestuese nga viti 1981 dhe nga ajo kohë e kanë pasur në shfrytëzim të qetë dhe të pa penguar.

Gjykata ka administruar e vlerësuar edhe provat të tjera materiale, por të njëjtat nuk i ka arsyetuar në mënyrë të veçantë për shkak se nuk ishin relevante në këtë çështje dhe nuk do të ndikonin në marrjen ndryshe të vendimit siç është vendosur.

Gjykata sa i përket shpenzimeve të procedurës ka vendosur në kuptim të nenit 452.1 lidhur me nenin 463.1 të LPK dhe tarifës së OAK me arsyetimin se paditësit më dt. 25.05.2023 kanë deponuar në arkën e gjykatës shumën prej 509,00€ në emër të shpenzimeve për përfaqësues të përkohshëm. Ndërsa shuma prej 239,00€ me urdhëresën e dt. 31.10.2023 është urdhëruar arka e gjykatës që të ja paguajë përfaqësuesit të përkohshëm të mëparshëm av. Adolin Aliaj nga Ferizaj i cili tani ka kaluar në pozitën e bashkëpunëtorit profesional siç është spjeguar më sipër në këtë aktvendim, ndërsa shuma e mbetur e të hollave nga shuma e deponuar, në lartësinë prej 270,00€ do të paguhet në emër të përfaqësuesit të përkohshëm aktual av. Elmaz Zenuni nga Ferizaj. Përveç kësaj detyrohen paditësit që shumën e mbetur si diferencë në lartësinë prej 270,00€ të ja paguajnë përfaqësuesit të përkohshëm av. Elmaz Zenuni nga Ferizaj, edhe atë gjithsej për 4 seanca gjyqësore $x 135,00€ = 540,00€$.

Nga sa u tha më lart e konform nenit 143 të LPK, u vendos sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

C.nr.578/20 me datë 13.05.2024

Gjyqtari
Armend Ahmeti

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij Aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimi të tij, në Gjykatën e Apelit në Prishtinë, përmes kësaj Gjykate.