



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2021:214964

Datë: 05.08.2024

Numri i dokumentit: 06017966

2021:214965

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtari Armend Ahmeti, me bashkëpunëtorin profesional B.S, në çështjen juridike të paditësit - kundër të paditurit D(S) K nga Ferizaj, me numër personal, të cilin e përfaqëson avokat G.R nga Ferizaj, ndaj të paditurit - kundër paditësit F.Ll me adresë në fsh. S.E-K. Viti, me numër personal, të cilin e përfaqëson vëllau i tij S.L nga fsh. S.E-K. Viti, përfaqësuar nga avokat B. Rr nga Ferizaj, për çështjen objekt kontesti sipas padisë vërtetim pronësie ndërsa sipas kundërpadisë kompensimin e çmimit të shitblerjes, vlera e kontestit 25,000.00€, në seancën publike të shqyrtimit kryesor të mbajtur në prezencën e të autorizurve të palëve ndërgjyqëse, me datë 05.08.2024 ka marr dhe përpiluar këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET SI E BAZUAR kërkesëpadia e paditësit - kundër të paditurit D (S) K nga Ferizaj, ndaj të paditurit-kundër paditësit F (B) Ll nga fsh. S.E K. Viti.

II. VËRTETOHET se paditësi D (S) K është pronar i parcelave kadastrale me numër P-....., vendi i quajtur ‘L.’, me sipërfaqe prej 309m², në pjesë ideale 1/1, Zona Kadastrale Ferizaj dhe parcelës kadastrale me numër: P-....., vendi i quajtur ‘L.’, me sipërfaqe prej 92m², në pjesë ideale 1/1, zona kadastrale Ferizaj, të cilat sipas certifikatës së pronës evidentohen në emër të paditurit F.Ll me adresë në fsh. S.E-K. Viti.

III. DETYROHET Zyra Kadastrale pranë Drejtorisë së Kadastrit, Gjeodezisë dhe Pronës në Komunën e Ferizajt që paditësit-kundër të paditurit D(S) K nga Ferizaj të ja bartë të drejtën e pronësisë në parcelat kadastrale me numër P-....., vendi i quajtur ‘L.’, me sipërfaqe prej 309m², në pjesë ideale 1/1, Zona Kadastrale Ferizaj dhe parcelës kadastrale me numër: P-....., vendi i quajtur ‘L.’, me sipërfaqe prej 92m², në pjesë ideale 1/1, zona kadastrale Ferizaj, të cilat

sipas certifikatës së pronës evidentohen në emër të paditurit F.Ll me adresë në fsh. S. E-K. Viti, në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit të detyrueshëm.

IV. REFUZOHET SI E PABAZUAR kërkesëpadia e të paditurit-kundër paditësit F.Ll nga fsh. S.E-K.Viti, ndaj kundër paditësit-kundër të paditurit D.K nga Ferizaj, me të cilën ka kërkuar që të “Detyrohet paditësi-kundër i padituri që të të paguaj shumën e mbetur të çmimit kontraktues për paluajshmërinë e shitur në vlerë 25,000.00€ (njëzetë e pesë mijë euro), në emër të çmimit të papaguar të shitblerjes së ngastrave kadastrale me numra dhe ... ZK. Ferizaj, të gjitha me kamatë ligjore 8% nga data e inicimit të kundërpadisë, si dhe t’ia kompensoj shpenzimet e procedurës.

V. DETYROHET i padituri-kundër paditësi F.Ll nga fsh. S.E K.Viti që paditësit-kundër të paditurit D.K nga Ferizaj, të ja kompensoj shpenzimet e procedurës kontestimore në shumë prej 1809,00€ (njëmijë e tetëqind e nëntë euro), të gjitha këto në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit të detyrueshëm.

A r s y e t i m i

Pretendimet e palëve ndërgjyqëse

Paditësi përmes të autorizuarit të tij me datë 27.09.2021 në këtë gjykatë ka paraqitur padi, kundër të paditurit, për çështjen juridike vërtetim i të drejtës së pronësisë, pasi që i njëjti përkatësisht babai i tij S.K i kishte blerë në vitin 1975 njësitë kadastrale me numra me sip. 92m² dhe ... me sip.309m², të cilat i kishte blerë nga B.Ll babai i tani të paditurit dhe se i njëjti ia kishte paguar çmimin kontraktues dhe që nga ajo kohë është në shfrytëzimin të pa penguar nga askush e të njëjtave. Paditësi në padi ka theksuar se më datë 02.04.2019 sa ishte gjallë babai i tij S. K kishte kontaktuar me të paditurin F.Ll përmes telefonit i cili i kishte deklaruar që ta përgatis kontratën për bartjen e pronësisë tek noteri dhe ai të vije pastaj ta nënshkruaj dhe kështu kishte bërë babai i paditësit. Nga i padituri kur është thirrë për ta nënshkruar kontratën tek Noteri G. H ka kundërshtuar dhe nuk është paraqitur me arsyetime të pa bazuara. Gjatë shqyrtimit të çështjes, seancave të mbajtura si dhe në fjalën përfundimtare paditësi - kundër i padituri përmes të autorizuarit të tij av. G.R nga Ferizaj ka deklaruar se në vitin 1975 këtë pronë babai i paditësit i kishte blerë sipas gjendjes aktuale e cila është në terren nga personi i quajtur B.Ll babai i tani të paditurit kundër-paditësit. Ndër tjera në deklaratimet e tij ka shtuar se që nga viti 1975 i ka në shfrytëzim pronat kontestuese në këtë çështje kontestimore. Paditësi përkatësisht babai i tij me

të blerë njësitë kadastrale ... dhe ... kishte ndërtuar shtëpinë dhe se gjendja faktike që nga koha e blerjes së saj ka qenë e pandryshuar ashtu që pjesën e pronës brenda rrethojës e ka shfrytëzuar paditësi. Po ashtu ka shtuar se që nga koha e shitblerjes së tyre në vitin 1975 apo dhe gjatë ndërtimit të shtëpisë nga babai i tij në vitin 1975 paditësi nuk kishte pasur asnjëherë kundërshtime nga i padituri. Se paditësi këtë pronë e ka në posedim të plotë dhe në shfrytëzim të pa penguar dhe që i ka blerë këto parcela nga B.Ll kjo është dëshmuar edhe nga dëshmitarët në këtë shqyrtim gjyqësor me datën 23.02.2024 si E.Q, Sh.F dhe F.L ku që të gjithë njëzëri kanë deklaruar se si S.K dhe tashmë paditësi D.K e shfrytëzojnë këtë pjesë në formë të papenguar dhe nuk kanë pasur as më të voglin problem që nga data e blerjes së kësaj prone ku për deklarimin e tyre vet i autorizuari i të paditurit S.Ll nuk ka pasur asnjë vërejtje, ku madje ka deklaruar se po është e vërtetë se qysh në vitin 1978 në vjeshtë është bërë ky pazar për këtë pronë. Edhe vet dëshmitari i propozuar nga i autorizuari i të paditurit S.Ll, dëshmitari B.O e dëshmoj se tashmë i ndjeri S.K ka qenë kategorik në ndonjë pagese tjetër sepse pagesën e ka kryer qysh në atë kohë. Bazën ligjore të kësaj kërkesëpadie e ka bazuar në faktin se paditësi këtë pronë e ka fituar të drejtën e pronësisë edhe sipas dispozitave ligjore nenit 28, par. 1 dhe nenit 40, par. 2 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore të datës 15.07.2009, sepse ka më shumë se 10 vite në shfrytëzim dhe posedim të plotë pronat objekt kontesti. Në lidhje me kundërpadinë e paditësit kërkoj nga Gjykata që ta hedhë poshtë si të pa bazuar sepse në këtë çështje vet i autorizuari i të paditurit është duke kërkuar një shumë të supozuar në këtë rast prej 25.000€. Madje në këtë rast kemi të bëjmë edhe me parashkrim të kësaj kundër padie sepse kjo parashihet edhe me dispozitat e LMD-së. Në rast se supozojmë për këtë borxh si pretendon pala kundër paditëse atëherë kemi parashkrim të kësaj kërkesë. Kjo lidhet me nenin 352 të LMD-së se afati i përgjithshëm i parashkrimit është 5 vjet, e pas 48 viteve i padituri-kundër paditësi kërkon shumën kinse borxh 25.000€ (shumë e supozuar) nga i autorizuari i tij S.Ll. Më tutje në fjalën përfundimtare ka deklaruar se kundërpadia është e pabazuar pasi që i padituri-kundër paditësi asnjëherë nuk ka qenë në posedim të kësaj prone dhe se vetëm formalisht është i regjistruar si pronë e tij. Ndërsa nëse merret për bazë koha kur paditësi kishte hyrë në posedim të pjesës kontestuese 1975 deri në kohën kur i padituri - kundër paditësi ka ushtruar kundërpadi me datë 07.12.2021 kanë kaluar më shumë se 46 vite dhe për rrjedhojë edhe nën supozimin se do të kishte ndonjë të vërtetë në rrëfimin e të paditurit, të gjitha të drejtat e tij kundërdrejt paditësit janë parashkruar dhe me parashkrim nënkupton edhe humbjen e të drejtës për të kërkuar mbrojtje gjyqësore dhe atë në kuptim të nenit 24 par.2 të LMTHJP-së. Andaj bazuar në të gjitha të lartcekurat, ka propozuar gjykatës që padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit ta aprovojë në tërësi si të bazuar dhe kundërpadinë e të paditurit ta refuzojë në tërësi si të pabazuar.

I padituri të cilin e përfaqëson vëllau i tij S.L nga fsh. S.E-K. Viti, përfaqësuar nga avokat B. Rr.. nga Ferizaj në seancën e shqyrtimit kryesor dhe më datë 8.7.2024 kanë dorëzuar fjalën përfundimtare në formë të shkruar. Padiësi, në padinë e paraqitur kundrejt të paditurit - kundër padiësit dhe përgjatë tërë kësaj procedure gjyqësore, kishte mbështetur kërkesën e tij në fakte të kontestueshme dhe kryesisht në "prova" të pa mbështetura, tërë kjo në lidhje me vërtetimin se i njëjti është pronar i ngastrave kadastrale/objekt kontesti në sipërfaqe prej 309m² dhe ngastrës ... në sipërfaqe prej 92m², që të dy ngastrat në vendin e quajtur "L.", dhe që të dyja në ZK. Ferizaj. Bazën e pronësisë në këto ngastra kadastrale padiësi e mbështet në blerjen e plotë të supozuar nga babai i tij, që nga viti 1975, ndërsa si provë materiale për këtë pretendim i njëjti ka ofruar një draft kontratë, e cila nuk i përmbush asnjërën nga kushtet e parapara ligjore që e njëjta të prodhojë efekt juridik, pasi e njëjta nuk është e nënshkruar nga pala e paditur. Vëllai i të paditurit-kundër padiësit, në cilësinë e përfaqësuesit të tij përgjatë seancës përgatitore të mbajtur më dt. 16.11.2023 kishte deklaruar se: "Është e vërtetë se babai i padiësit e ka blerë nga babai im 4 ari e 30m vendin e quajtur "L. " ZK. Ferizaj, pjesët bashkëngjitëse ato unë i kam kryer pazar me zotëri S... (babai i D...) në 1975 ku unë i kam pasur 20 vjet, kurse babai im ka qenë i sëmure 2 vite ka qenë në Shkup, e unë me leje të tij kam bërë pazarin pasi unë kam qenë kryefamiljar. S... një pjesë e ka paguar tek unë një milion e njëzet e pesë mijë banka të Jugosllavisë, kjo shumë e ka pasur kuptimin e vlerës së pronës rreth dy ari, kurse para vdekjes së babait të padiësve unë kam biseduar për vlerën e papaguar të parcelave në shumën prej 25,000€, por kjo pagesë nuk është bërë, ndërsa draft kontrata e dorëzuar si provë nga padiësi nuk përmban nënshkrimin e palëve dhe nuk ka asnjë efekt juridik. Përgjatë tërë këtij procesi gjyqësor ka qenë fakt jo kontestues se pagesa nga ana e babait të padiësit - të kundër paditurit është kryer vetëm pjesërisht, e gjithashtu sipërfaqja e shitur në atë kohë nuk ka qenë e definuar. Gjithashtu, padiësi ka deklaruar përmes përfaqësuesit/vëllait të tij se pronat objekt kontesti nuk hyjnë në të njëjtin grup me pronën për të cilën babai i padiësit-kundër paditurit ka paguar gjysmën e çmimit, po janë prona krejtësisht tjera. Përkitazi me këtë, në seancën e shqyrtimit kryesor të mbajtur më dt. 23.02.2024, ku është bërë dëgjimi i ekspertit gjeodet F.I., i njëjti kishte dhënë mendimin se lista e koordinatave të pikave të matura të cilat e plotësojnë sipërfaqen e fletës poseduese e plotëson gjendjen faktike në lidhje me pronat objekt kontesti. Edhe pse i padituri-kundër padiësi nuk ka pasur asnjë kundërshtim në lidhje me konstatimin e ekspertimit, gjendja faktike e vlerësuar në bazë të ekspertizës nuk e ndërron faktin se çmimi nuk është paguar dhe se padiësi nuk ka mundur të argumentojë këtë fakt, ashtu siç pretendon ai, se të njëjtit i takon pra e drejta e plotë në pronësinë e ngastrave kadastrale objekt kontesti. Kurse, sa u përket dëshmive të dëshmitarëve në shqyrtimin gjyqësor të dt.23.02.2024, të njëjtat dëshmi vërtetojnë faktin se padiësi e ka

shfrytëzuar pronën, por as këto dëshmi nuk kanë arritur të vërtetojnë çështjen e ngritur me kundërpadi nga ana e të paditurit, e që është pagesa e plotë e çmimit. Duke marrë parasysh të gjitha faktet dhe provat materiale të shqyrtuara gjatë seancave gjyqësore, si dhe bazën ligjore të përshkruar e cila garanton vërtetimin e kësaj të drejte të cilën e kërkon i padituri-kundër paditësi, konsiderojmë se kundërpadia është e bazuar, kurse sa i përket padisë, si dhe deklarimeve të paditësit, nga provat materiale dhe nga deklaratat e palëve ndërgjyqëse, me asnjë provë të vetme nuk ka arritur të vërtetojë gjendjen faktike të përshkruar siç edhe deklarojnë të jetë dhe as të vërtetojë se kërkesëpadia është e bazuar, për këtë shkak e njëjta duhet të refuzohet. Andaj i propozojmë Gjykatës që të refuzohet kërkesëpadia e paditësit në tërësi si e pabazuar, të aprovohet kundërpadia e të paditurit - kundër paditësit në tërësi si e bazuar dhe të detyrohet paditësi – kundër padituri që të paditurit – kundër paditësit t’ia paguaj çmimin në vlerë prej 25,000€, në emër të çmimit të papaguar të shitblerjes së ngastrave kadastrale dhe

Provat e administruara në shqyrtimin kryesor

Gjykata me qëllim të konstatimit të drejtë të gjendjes së fakteve të çështjes, ka administruar provat si vijon: Draft Kontrata e shitblerjes së paluajtshmërisë LRP.nr..../19 e dt.11.04.2019, paralajmërim për paraqitjen e padisë i paditësit për të paditurin e dërguar me postë rekomande e dt. 30.08.2021, ekspertiza gjeodezike e ekspertit F.I e dt. 17.01.2024; dëshmi vdekja e dt. 21.09.2023, e lëshuar nga ZGJC në Ferizaj për S.K, autorizim i dt. 10.10.2023, me numër LRP.nr .../23, i autorizim dhënësve V.. dhe B.....K dhe autorizim i dt. 04.12.2023 dhe 17.06.2021, i autorizim dhënësit F.K.

Vlerësimi i provave dhe zbatimi i së drejtës materiale

Gjykata pas vlerësimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartcekura në kuptim të nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha së bashku dhe ka gjetur se: Kërkesëpadia e paditësit-kundër të paditurit është e bazuar ndërsa kundërpadia e të paditurit-kundër paditësit është e pabazuar.

Gjykata përgjatë shqyrtimit të çështjes, përveç provave materiale të administruara si më lartë, ka bërë edhe dëgjimin e paditësit në cilësinë e palës dhe dëgjimin e dëshmitarëve E.Q, Sh. F, F.L dhe B.O.

Në seancën e datës 01.07.2024, gjykata ka bërë dëgjimin e paditësit - kundër i padituri D.K në cilësinë e palës, i njëjti në deklaratën e tij dhe pyetjet e palëve ka theksuar se: “Unë ne vendin ku gjendet shtëpia dhe oborri jetoi qe 47 vite, sepse 1 vit i kam pasur kur kam ardhur në shtëpi, kurse 48 vite i kam gjithsej, nuk kemi pasur asnjëherë problem në shfrytëzimin e tokës, po jam në dijeni për diskutimet që i ka pasur vëllai i të paditurit S.Ll me babin tim S.K. Fillimisht disa prona të komshinjve të mijë F.. ia ka bërë bartjen e pronave në kadastër vëllezërve M.F dhe N. F, pastaj babi im i ndjerë e ka thirrur përmes telefonit F.., ku F.. i ka thënë shko rregulloje dokumentet tek Noteri G.H., ndërsa unë ndërkohe shkoj dhe e nënshkruaje kontratën, pas vonesës se F... babi im e fton përsëri ne telefon, dhe i njëjti thotë se nuk po munde te vije se nuk po lenë vëllai im S..., ndërkohe babi im detyrohet të i thërras dy djemtë e dajës se vet B..dhe Z. O për të biseduar me S.. sepse po e pengon vëllain të ja bëjë bartjen e pronës ku kjo veq se është paguar dhe pazari i tokës është bërë me babin e S.. (B..) Ll..., pjesën e të hollave e ka marr pasi ju ka sëmure babai (këto të holla i ka marr S...) në oden e H.F ndërsa viti nuk me kujtohet, kurse dëshmitarë kanë qenë aty H.F i ndjerë, pasi edhe ai e ka bere pagesën për pjesën e vet që i ka mbetur, dëshmitarë tjetër kanë qenë E.F i ndjerë dhe babi im S.K, këto të holla ju kanë dhënë sa ka qenë i sëmure B.. ndërsa shuma e të hollave nuk më kujtohet. Babi im me ka thënë se pagesa është përfunduar në tërësi, nuk ka kontaktuar asnjëherë në jetë S.Ll me mua. Takimi i cekur me larte ka ndodhur diku përafërsisht ne vitin 1979-80,vitet e 80-ta, ndërsa ne këtë takim kane marr pjese H.F i ndjer, E.F i ndjerë dhe babai im S.K, ku janë dhëne shumat e borxheve te mbetura nga ana e te dy palëve, nuk e mbaje mend qe ka te nënshkruar ndonjë dokumente te shkruara lidhure me këtë çështje, sepse at here gjerat kane funksionuar me parimin e besës. Asnjëherë nuk na ka shkuar ne mendje te ushtrojmë padi prej viteve te 80-ta, për vërtetimin e pronësisë, sepse nuk kemi menduar qe do te kemi problem ne bartjen e pronave ne emrin tonë”.

Gjykata në seancën e datës 01.07.2024 ka bërë edhe dëgjimin e dëshmitarit B.O, i cili në deklaratën e tij ka theksuar se: “prona që është objekt kontesti, këto prona gjenden në lagjen e re në Ferizaj, pronat kontestuese i shfrytëzon D.. që një kohë të gjatë edhe atë prej sa e mbaj mend unë që nga ndërtimi i shtëpisë në vitin 1978 përafërsisht, unë nuk e dije se kush me kënd e ka bërë pazar shitblerjen e pronës, nuk kam informata se palët kanë pasur ndonjë konsultim ose ndonjë mosmarrëveshje lidhur me pronat kontestuese, diku në vitin 2018 para pandemisë unë kam ndërmjetësuar me porosinë e S.Ll dhe dajës S.K, lidhur me kërkesën e S.Ll kinse nuk është paguar për një pjesë të pronës diku 4 ari. I ndjeri S.K babai i paditësit ka qenë kategorik se pagesën e ka kryer me kohe, ku edhe vet palët kanë pasur takim personal njeri me tjetrin por nuk kane arritur zgjidhje, për këtë pjesë, të dy palët kanë qenë kategorik në kërkesat e tyre dhe unë

jam tërhequr nga ndërmjetësimi duke i pare këto rrethana dhe nuk kam me njohuri se çka ka ndodhur lidhure me këtë çështje. Në pyetjen e të autorizuarit të paditësit-kundër të paditurit dëshmitari ka deklaruar se në takimet tona lidhur me ndërmjetësimin e pagesës se një pjese të pronës nuk ka marr pjesë F.Ll pronari juridik i tokës, mu me kujtohet që gjatë bisedave S. K të ketë thënë se unë këto prona i kam paguar, me sa me kujtohet ja ka paguar S.. ndërsa lidhur me këto fakte ka thënë se ekzistojnë edhe dëshmitar.

Gjykata në seancën e datës 23.02.2024 ka bërë edhe dëgjimin e dëshmitarit E.Q, i cili në deklaratën e tij ka theksuar se: “D.K e ka fqinje ndërsa të paditurin F.L e kam bashkëfshatar. Po ashtu ka deklaruar se shtëpinë e ka përballë shtëpisë të cilën aktualisht e shfrytëzon D.K dhe atë nga viti 1974 prej kur unë jetoj aty. Ka deklaruar se e ka njohur të ndjerin babin e paditësit D. K, S.K dhe se i ndjeri jeton aty diku nga viti 1977 ose 1978, ka jetuar me gruan B.. dhe fëmijët e tij D., F.. si dhe vajza V.. dhe me sa e mbaj unë mend nuk ka pasur asnjëherë problem me pjesën të cilën e ka shfrytëzuar.” Në pyetjet e gjyqtarit dëshmitari ka deklaruar se: “në hapësirën përballë shtëpisë ku unë jetoj D... ka të ndërtuar shtëpinë dhe një ordinance për dhëmbë, D.. aty jeton me nënën dhe tre fëmijët e tij, ndërsa babai i ka vdekur para 3 viteve si pasojë e Covid-19, qe 45 vite sa jam aty nuk kam dëgjuar që dikush të i këtë ardhur paditësit dhe të i këtë thënë se je duke jetuar kundërligjshëm në këtë pronë dhe se me ke borxh lidhur me këtë pronë, shtëpia me sa e mbaj mend është ndërtuar para vitit 1980 por sakte nuk me kujtohet sepse ka kaluar kohë e gjatë.”

Gjykata në seancën e datës 23.02.2024 ka bërë edhe dëgjimin e dëshmitarit Sh.F, i cili në deklaratën e tij ka theksuar se: “paditësin e kam njohur nga vitit 1977 kur se bashku jemi vendosur ne lagjen e re te Komunës se Ferizajt. Prej momentit kur kemi ardhur se bashku ne vitin 1977 e deri me sot paditësi ose babai i tij nuk ka pasur asnjëherë as me te voglin problem në shfrytëzimin e pronës nga dikush tjetër apo nga i padituri F.L, bile familja e paditësit është një familje e arsimuar. Po ashtu ka theksuar se ne parcelën kontestuese ka jetuar babai i paditësit S... se bashku me gruan B... në vitin 1977 babai i paditësit S... e ka blerë pronën ndërsa pas një viti ka filluar ta ndërtoj shtëpinë, ku edhe sot është njëjta shtëpi asgjë nuk ka ndryshuar përpos disa renovimeve te jashtme. Kurrë nuk kam dëgjuar qe dikush nga personat e tjerë apo nga i padituri e ka shqetësuar paditësin ne shfrytëzimin e pronës, tash në pronën kontestuese është duke jetuar D... me fëmijët e tij, si dhe me nënën e tij sepse gruaja i ka vdekur rreth 6 muaj para se ti vdes babai, është edhe një tjetër vëlla i D.... i cili është me i vogël i cili jeton ne Gjermani i cili është doktor i Fizikës atomike i cili pushimet i kalon në shtëpinë ku tani jeton paditësi. Babai i paditësit S...i ka pasur 2 djem dhe 1 vajze.”

Në seancën e datës 23.02.2024 gjykata ka bërë edhe dëgjimin e dëshmitarit e F.L, i cili në deklaratën e tij ka theksuar se: “po i kam njohur si fqinje paditësin sepse unë kam qenë para ardhjes së familjes K... në vendin ku gjendet shtëpia e tani paditësit D.K. Unë me shtëpinë e paditësit e kam një shtëpi ndërmjetëm, në atë hapësirë ka të ndërtuar shtëpi dhe një aneks ordinancë stomatologjike dhe një garazhe të veturës e ka hapësirë përpara të cilat i shfrytëzon personalisht D..., se bashku me nënën B.. dhe 3 fëmijët e tij V..., D... dhe D..., kurse bashkëshortja e D.. i ka vdekur ne vitin 2020. Nuk kam dëgjuar se ka pasur ndonjëherë problem ne shfrytëzimin e pronës nga dikush tjetër ose nga i padituri ose familjaret e të paditurit. Në vitin 1978 ose 1979 babai i paditësit S...ka filluar ta ndërtojë shtëpinë e cila tani është objekt kontesti.”

Gjykata gjatë kësaj procedure ka dalë në vend shiqim të vendit objekt kontesti si dhe ka nxjerr ekspertizën e gjeodezisë, nga ekspertiza e gjeodezisë e hartuar nga eksperti F.I, është konstatuar se parcelat kadastrale me numëra: P-..... dhe ZK. Ferizaj, janë pronë e regjistruar e të paditurit F.B- Ll, në pjesë ideale 1/1. Si shtojcë ja ka bashkangjitur: skicën e matjeve, fotot nga vendi i ngjarjes, historiatin e parcelës, ortofotot e viteve 2001, 2004, 2012 dhe 2018 dhe certifikatat e pronës. Në konstatimin e ekspertizës së gjeodezisë në fq. 3 thuhet se: “Sipas matjeve të bëra në terren më dt. 19.12.2023 dhe përpunimit të shënimeve në zyrë konstatoj se: Parcelat në fjalë ...dhe ... janë oborre në të cilat janë të mbjellura disa pem të llojeve të ndryshme, gjithashtu në parcelën ... ndodhet një objekt tip garazhe ndërsa në parcelën ... të cilën e shfrytëzon paditësi ndodhet një objekt P+2 me një aneks P+0. Të gjitha këto prona kufizohet me muri me blloka në tre anët në lartësi prej 2 m ndërsa në anën perëndimore me rrethojë metalike rreth 1.5 m siç mund të shihet në skicën dhe në fotografitë nga vendi i ngjarjes.

Poashtu gjykata në kuptim të nenit 362.1 të LPK e ka ftuar ekspertin gjeometër në shqyrtim gjyqësor të dt. 23.02.2024 për të dhënë sqarime shtesë, ku palët e kanë pasur mundësinë të bëjnë pyetje dhe të kërkojnë sqarime shtesë nga ana e ekspertit.

Gjykata ja fali besimin e plotë kësaj ekspertizë gjeodezike, pasi që e njëjta 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 konstatimit të gjykatës, e njëjta i përmban të gjitha elementet e nevojshme qe 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 ngastrën lëndore, skicën e matjes, ortofotot e viteve përkatëse, fotografitë e vendit të ngjarjes si dhe historiatin e parcelës. Konstatimet e bëra në teren, janë po ato të cilat i ka prezantuar eksperti me ekspertizën e tij

gjeodezike e të cilat kanë përputhje të plotë. Palët në procedurë, nuk kishin bërë vërejtje në konstatimin e gjendjes faktike në teren, të cilën e kishte konstatuar gjykata me ndihmën e ekspertit gjeodet F.I nga Ferizaj.

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). Neni 7, par. 1 i LTHMPJ-së ka përcaktuar se: “fitimin mbrojtja dhe pushimi i së drejtës së pronësisë, i së drejtës së servitutit, i së drejtës së barrës reale dhe i së drejtës së pengut rregullohet me ligj” ndërsa neni 8 i po këtij ligji ka përcaktuar se “E drejta pronësisë mund të merret ose të kufizohet vetëm me kushtet e përcaktuara me ligj në pajtim me kushtetutën”. Neni 20 i këtij ligji potencon se: „E drejta e pronësisë fitohet sipas ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgimi. E drejta e pronësisë fitohet edhe në bazë të vendimit të organit shtetëror në kushtet dhe në mënyrën e caktuar me ligj.”, ndërsa neni 21 ka përcaktuar se: “Sipas vetë ligjit e drejta e pronësisë fitohet me krijimin e sendit të ri, me bashkim, me përzjerje, me ndërtim në tokën e huaj, me ndarjen e fryteve, me parashkrimin fitues, me fitim të pronësisë nga jo-pronari, me okupim dhe në raste të tjera të caktuara me ligji.”, ndërsa neni 30, par. 1 i këtij ligji ka përcaktuar se: ”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” dhe lidhur me këtë neni 28, par. 4 ka përcaktuar se: “Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrim fitues me kalimin e kohës prej 20 vitesh”. Neni 70, par. 1 i këtij ligji ka përcaktuar se: “posedimin e sendit e ka çdo person që ushtron drejtpërdrejtë zotërim faktik të sendit (posedimi i drejtpërdrejtë)” ndërsa neni, 72, par. 1 ka përcaktuar: ’posedimi është i ligjshëm po qe se mbështetet në bazë të plotfuqishme juridike që nevojitet për të fituar të drejtën e pronësisë dhe nëse nuk është fituar me forcë, me mashtrim ose me keqpërdorim besimi” ndërsa par. 3 potencon: ’mirëbesueshmëria e posedimit supozohet”. Në bazë të nenit 28, par. 5 të LMTHPJ parashihet se: “Trashëgimtari bëhet mbajtës me mirëbesim nga momenti i hapjes së trashëgimisë edhe në rastin kur trashëgimlënësi 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.”.

Gjatë këtij procesi gjyqësor, kontestuese në mes palëve ka qenë baza juridike e kërkesëpadisë së paditësit, respektivisht e drejta e pretenduar nga paditësi për vërtetim pronësie të pronës në bazë të parashkrimit fitues, përkatësisht të njëjësive kadastrale P-..... me sip. 92m² dhe P-...e sip. 309m² ZK. Ferizaj, parcela këto të regjistruara si pronë e të paditurit-kundër paditësit.

Gjykata ka vlerësuar dhe analizuar dëshmitë e dëshmitarëve, deklaratën e paditësit në cilësinë e palës dhe provat tjera materiale dhe nga këto prova është vërtetuar në mënyrë të pakontestueshme se paditësi, se parcelat kadastrale me numër P-....., vendi i quajtur “L.”, me sipërfaqe prej 309m², në pjesë ideale 1/1, Zona Kadastrale Ferizaj dhe parcelës kadastrale me numër: P-....., vendi i quajtur “L.”, me sipërfaqe prej 92m², në pjesë ideale 1/1, zona kadastrale Ferizaj, i ka në posedim të pandërprerë që nga viti 77/78-të dhe i njëjti asnjëherë që nga ajo kohë nuk është penguar, shqetësuar apo de-poseduar nga posedimi i këtyre paluajtshmërive, e që në këtë mënyrë i njëjti ka fituar të drejtën e pronësisë me mirëbesim mbi to. Nuk është vërtetuar me asnjë provë materiale, dëshmitar apo edhe nga vet i padituri, fakti se paditësi-kundër i paditurit ka qenë duke e mbajtur këtë pjesë të pronës me keqbesim.

Për gjykatën gjatë këtij procesi gjyqësor është vërtetuar se paditësi pronat objekt kontesti i ka mbajtur me mirëbesim dhe ndaj tyre është sjellë si pronar i tyre, e vërteton fakti i ndërtimit të shtëpisë dhe ordinancës së stomatologjisë, e që këto rrethana përmbushin konditat ligjore nga neni 70 dhe 72 i LTHMJP-së, të cilat kanë përcaktuar qartë posedimin dhe mbajtjen me mirëbesim të sendit të huaj në rastin konkret të parcelave kadastrale me numra P- me sip. 92m² dhe P-..... me sip. 309m² ZK. Ferizaj, pronë e të paditurit - kundër paditësit.

Për gjykatën deklaratat e dëshmitarëve kanë qenë objektive dhe reale, pasi që të njëjtit kanë pasur njohuri lidhur me këtë pronë para shitblerjes së saj respektivisht para se paditësi të vendoset në atë prona për të jetuar dhe gjatë deklarimeve të tyre dëshmitarët kanë vërtetuar faktet kontestuese në këtë kontest gjyqësor në mes të paditësit dhe të paditurit, rrjedhimisht me deklaratimet e tyre, kanë vërtetuar faktin se shitblerja ka ndodhur në vitin 1977 dhe në vitin 1978 është ndërtuar shtëpia dhe nga ajo kohë nuk kanë dëgjuar se është kontestuar nga askush shitblerja dhe pronësia e paditësit D.K përkatësisht e babait të tij S.K.

Për gjykatën dëshmitë e dëshmitarëve, kanë qenë bindëse, shtuar këtu faktin se të njëjtat kanë qenë në përputhje edhe me deklaratimet e paditësit andaj të njëjtave deklarata gjykata ja ka falur

besimin në tërësi gjatë vendosjes së kësaj çështje. Për më tepër, i autorizuari i të paditurit S. Ll nga fsh. S.E-K.Viti pas marrjes së deklaratave të dëshmitarëve të lartcekur ka deklaruar se nuk ka pyetje shtesë për dëshmitarë si dhe nuk ka vërejtje në dëshminë e dhënë nga ana e tyre ngase dëshmitarët e kanë folur te vërtetën dhe e kanë pasqyruar gjendjen faktike.

Gjykata poashtu, gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe përmes shqyrtimit të deklarimeve në përgjigje në padi dhe në kundërpadi ka përfunduar se i padituri nuk ka arritur të vërtetojë me asnjë provë se paditësi – kundër i padituri ka qenë me keqbesim duke i mbajtur këto prona, pasi që i njëjti këtë të drejtë nuk e ka kontestuar apo për më tepër nuk ka marr hapa konkret për të i kontestuar të drejtën pronësore paditësit, e që rrjedhimisht dhe kishte për të i ndaluar afatin e parashkrimit fitues mbi këto parcela.

Ndërsa sa i përket kundërpadisë së paditësit F.Ll ndaj të paditurit D.K, se paditësi – kundër i padituri nuk e ka kompensuar një pjesë të çmimit kontraktues të shitblerjes, gjykata vlerëson se kërkesa e parashtruar me kundërpadi është e përfshirë në parashkrim, për shkak të parashkrimit të drejtës për të kërkuar kompensimin e pjesës së mbetur të çmimit kontraktues konform dispozitave nga neni 371 të LMD të ish RSFJ të vitit 1978, i cili është ligj i zbatueshëm në këtë rast bazuar në kohën e krijimit të raporteve juridike mes palëve. Sipas nenit 371 të LMD, të gjitha kërkesat parashkruhen në afat prej 5 vitesh, ndërsa me ndryshimet ligjore të vitit 1993 të këtij ligji, afati i parashkrimit zgjatet në 10 vite. Sipas kësaj dispozite ligjore, paditësi nuk mund të kërkojë asnjë përmbushje. Ndërsa sipas nenit 360 të LMD parashihet se: “Me parashkrimin pushon e drejta e kërimit të përmbushjes se detyrimit. Parashkrimi lind kur të ketë kaluar afati i caktuar me ligj brenda të cilit kreditori ka mundur të kërkojë përmbushjen e detyrimit. Gjykata nuk mund të përfillë parashkrimin në qoftë se debitori nuk e ka invokuar atë.” Kjo për faktin se kundërpadia e të paditurit – kundërpaditësit është paraqitur në gjykatë më dt. 07.12.2021 ndërsa raporti është krijuar në vitin 1977 përkatësisht 1978.

Gjykata bazuar në të gjitha të lartcekurat dhe konform dispozitave ligjore të lartcituara, i ka njohur paditësit-kundër të paditurit të drejtën e pronësisë në njësitë kadastrale ... dhe, pjesa e pronësisë 1/1, zona kadastrale Ferizaj dhe ka obliguar të paditurin-kundër paditësin që paditësit-kundër të paditurit të ia njoh këtë të drejtë dhe të lejoj regjistrimin e kësaj të drejte në operatin kadastral të DGJKP në Ferizaj.

Gjykata i pati parasysh të gjitha pretendimet e palëve ndërgjyqëse, por disa prej pretendimeve që i cilësoi si irelevante nuk i arsyetoi veç e veç, për shkak se nuk çuan peshë në vendosjen

ndryshe të kontestit. Ndërsa Neni 6 i KEDNJ kërkon që gjykatat vendase të japin arsye mbi vendimet e tyre si në çështjet civile, ashtu edhe në ato penale. Gjykatat nuk janë të detyruara të japin përgjigje të detajuara për çdo pyetje, por nëse një kërkesë është thelbësore për rezultatet e çështjes, gjykata atëherë duhet që specifikisht t'i trajtojë ato në gjykimin e saj, qëndrim i mbajtur në rastin Van de Hurk kundër Holandës, aplikacioni nr. 1...4/90, të dt. 19.04.1994, par. 61. Ndërkaq sipas nenit 53 të Kushtetutës së Kosovës, të drejtat njeriut dhe liritë themelore të garantuara me këtë Kushtetutë, interpretohen në harmoni me vendimet gjyqësore të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

Lidhur me vendimin mbi shpenzimet e procedurës kontestimore, gjykata është bazuar në dispozitat e nenit 452, par. 1 lidhur me nenin 463.1 të LPK-së në lidhje me Rregulloren e OAK mbi tarifën e avokatëve, vlera e kontesteve mbi 10,000€, duke qenë se vlera e kontestit në këtë çështje është 25,000€. Në rastin konkret shpenzimet e krijuara gjyqësore si detyrim i të paditurit - kundër paditësit i referohen shumës së precizuar si në pikën V. të dispozitivit të këtij aktgjykimi, e cila përfshin shpenzimet procedurale të kërkuara dhe të provuara nga paditësi dhe atë për përpilimin e padisë në shumë prej 208,00€, për taksë gjyqësore shumë prej: 101,00€, për ekspertizë të gjeodezisë shumë prej 150,00€, për përfaqësim në 5 seanca gjyqësore shumë prej 1350,00€ apo në shumë të përgjithshme prej 1809,00€, ndërkaq refuzohet kërkesa lidhur me kompensimin e parashtresës për përgjigje në kundërpadi në shumë prej: 204.00€, për shkak se nuk hyn në grupin e parashtresave për të cilat paguhet kompensimi si dhe përgjigjen në kundërpadi kishte mundur ta bënte edhe në seancë gjyqësore e jo domosdoshmërisht me parashtresë të shkruar.

Lidhur me shpenzimet e aprovuara gjykata i është referuar nenit 453 të LPK, i cili parasheh që: “453.1 Me rastin e vendosjes se cilat shpenzime do t'i shpërblehen palës, gjykata do të marrë parasysh vetëm ato shpenzime që kanë qenë të nevojshme për ndjekjen e çështjes në gjyq. Se cilat shpenzime kanë qenë të nevojshme, si dhe mbi shumën e shpenzimeve, vendos gjykata duke çmuar me kujdes të gjitha rrethanat. 453.2 Po që se është parashikuar tarifa për shpërblimin e avokatëve, apo për shpenzimet tjera, atëherë këto shpenzime do të matën sipas tarifës së tillë.”.

Bazuar në nenin 143 të LPK-së, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

2021:214965, me datë 05.08.2024

Numri i lëndës: 2021:214964
Datë: 05.08.2024
Numri i dokumentit: 06017966

Gjyqtari,

Armend Ahmeti

KËSHILLË JURIDIKE: kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e pranimit, pranë Gjykatës së Apelit të Kosovës, përmes kësaj gjykate.