

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil, si gjykatë lëndore e shkallës së parë me gjyqtarin Ardian Ajvazi, në çështjen juridike të paditësve [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] dhe [REDACTED] nga Ferizaj, të cilin e përfaqëson me autorizim [REDACTED] nga Ferizaj, kundër të paditurve [REDACTED] ish nga Ferizaj dhe [REDACTED] ish nga [REDACTED] të cilët i përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm avokati [REDACTED] nga Ferizaj, për shkak të vërtetimit të së drejtës së pronësisë, me datë 24.07.2017 merr këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET në tërësi si e bazuar kërkesëpadia e paditësve [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] dhe [REDACTED] nga Ferizaj, ushtruar kundër të paditurve [REDACTED] ish nga Ferizaj dhe [REDACTED] ish nga [REDACTED], për vërtetimin e të drejtës së pronësisë në ngastrën kadastrale me nr.00271-0, në vendin e quajtur kodra në sipërfaqe 19,619 m², si dhe ngastrën kadastrale nr.00333-0 në vendin e quajtur kodra me sipërfaqe prej 3,861 m², në Zonën Kadastrale Fshati i Vjetër Komuna Ferizaj.

II. VËRTETOHET se paditësit [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] dhe [REDACTED] nga Ferizaj, kanë fituar të drejtën e pronësisë me nga 1/6 të pjesës ideale në parcelat kadastrale: nr.00271-0, në vendin e quajtur kodra në sipërfaqe 19,619 m² dhe nr.00333-0 në vendin e quajtur kodra me sipërfaqe prej 3,861 m² në Zonën Kadastrale Fshati i Vjetër Komuna-Ferizaj, në bazë të parashkrimit fitues.

III. DETYROHEN të paditurit [REDACTED] ish nga Ferizaj dhe [REDACTED] nga [REDACTED] që paditësit t'ia pranojnë të drejtën e pronësisë dhe t'i lejojnë regjistrimin e të njëjtave në regjistrat kadastral, në afat prej 15 ditësh pas pranimit të të njëjtit, e nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

IV. DETYROHEN paditësit që t'i paguajnë në mënyrë solidare shpenzimet e përfaqësuesit të përkohshëm avokatit [REDACTED] të angazhuar në këtë procedurë në shumën prej 405.00 Euro.

Arsyetimi

Paditësi përmes të autorizuarit të tij në këtë Gjykatë ka ushtruar padi më datë 23.05.2013, kundër të paditurve për shkak të vërtetimit të së drejtës së pronësisë.

Paditësi përmes të autorizuarit të tij në padi dhe seancat e mbajtura theksoi se mbetem në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë si dhe deklarimeve në seancat e kaluara, duke theksuar se nga provat e nxjerra në shqyrtimin gjyqësor, nga deklarata e paditësve në cilësinë e palës, nga deklaratat e dëshmitarëve, nga ekspertiza e ekspertit gjeodet është vërtetuar se babai i paditësve [REDAKTUAR] i ka blerë nga pronarët [REDAKTUAR] dhe [REDAKTUAR], ngastra kadastrale 271-0 me sipërfaqe prej 19,619 m² dhe prcelës 333-0, me sipërfaqe prej 3,861 m², në vendin e quajtur "Kodra" Zona Kadastrale Fshati i Vjetër. Në Pajtim me ligjin nr.204/26, për Trashëgimi i Kosovës, neni 5 pika 1 dhe 3, të këtij ligji e drejta e trashëgimisë pas vdekjes së trashëgimlënësit, pra nga momenti i vdekjes së babait të paditësve, paditësit e kanë fituar të drejtën e trashëgimisë. Paditësit pas blerjes së paluejtshmërisë objekt kontesti, menjëher kanë hyrë në shfrytëzim dhe posedim, pa qenë të penguar për asnjë moment, me këtë nënkupton që paditësit edhe e kanë paguar çmimin e shitblerjes së këtyre parcelave. Përveq me punë juridike që e kanë fituar pronësinë në bazë të kontratës në mes të babait të paditësve dhe pronarëve të parcelave tash të paditurve paditësit edhe me mirëbesim e kanë mbajtur këtë paluejtshmëri që nga viti 1981, kështu që e kanë të drejtën e pronësisë edhe sipas nenit 28 par 3 të ish Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore. Pas nxjerrjes së të gjitha provave, vlersimit të tyre një nga një dhe të ndërlidhura, i ka propozuar gjykatës që të merrë aktgjykim dhe të aprovon në tërësi kërkesëpadinë e paditësve, duke vërtetuar se paditësit janë pronarë të ngastrave kadastrale të cekura më lartë, sipas ekspertizës së gjeodezisë e cila gjindet në shkresat e lëndës.

Përfaqësuesi i përkohshëm Av. [REDAKTUAR] deklaron: gjatë shqyrtimit e sidomos nga dëshmia e dëshmitarit [REDAKTUAR], [REDAKTUAR] dhe [REDAKTUAR] u vërtetua se paditësit palujtshmërinë e kanë në shfrytëzim që nga momenti i blerjes, dëshmitari [REDAKTUAR] vërejti se është fqinjë nga deklarata e tyre rrjedhë se paditësit të njëjtën palujtshmëri e gëzojnë që nga viti 1981, dëshmitari [REDAKTUAR] vërtetoi se parcelat kontestuese tani i ka me qira të marra nga paditësit dhe se për to deri më sot askush nuk e ka penguar për këtë të drejtë. Për mua si përfaqësues i përkohshëm është bazë kontrata të cilën e kanë lidhur me shkrim ku në nenin 3 në mënyrë kronologjike është paraparë edhe pagesa e njejta është formale e nënshkruar nga palët nga [REDAKTUAR] i cili është pronar me 2-3 e njëjste kontraktuese por edhe nga deklaratat e paditësve të cilat një pjesë janë të moshuar, ndërsa pjesa më e madhe janë më të ri mirëpo kanë kuptuar se prindi i tyre e ka blerë dhe që nga ai moment kanë hyrë në posedim të qetë dhe të pa penguar dhe sot të njëjtat i kanë të dhëna me qera. Nga e gjitha kjo jep të kuptohet se paditësit në palujatshmërit kontestuese janë në shfrytëzim të qetë

dhe të pa penguar rreth 30 vite, kështu që nga kjo rrethanë nuk e kundërshtojë të drejtën që paditësve t'ju njihet e drejta pronësisë në paluejtshmëritë të përshkruara në petitumin e padisë.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të drejtë të gjendjes së fakteve të çështjes, për aq sa palët ndërgjyqjese përmbushin detyrimin e tyre për t'i parashtruar ato, në kutpim të nenit 7.1 të LPK-së, Gjykata ka administruar një mori provash:

Duke u bazuar në nenin 373 të Ligjit për Procedurën Kontestimore është dëgjuar paditësi [REDAKTUAR] në cilësi të palës, i cili deklaroi se babai im i ndjerë [REDAKTUAR] i ka blerë rreth vitit 1981, prej [REDAKTUAR] ndërsa çmimin nuk më kujtohet se kam qenë i ri. Shitblerjen e këtyre parcelave e kam mësuar nga babai im, të cilat i kemi punuar të pa penguar nga askush, deri kur të njëjtat ja kemi dhënë në shfrytëzim [REDAKTUAR], ndërsa ky i fundit si kompensim na jepë mill, dhe naj shpërndan të gjithë vllëzërve, po ashtu edhe [REDAKTUAR] sipas marrëveshjes gojore në mesë të gjithë vllëzërve i shfrytëzon i pa penguar nga askush, pra prej fillimit të blerjes së këtyre parcelave nga babai im e deri me tani i shfrytëzojmë të pa penguar nga askush.

Paditësi [REDAKTUAR] në cilësinë e palës deklaroi: në vitin 1981 këto parcela i ka blerë babai prej [REDAKTUAR], rreth 25 milion dinarve dhe prej këtij momenti ne kemi hyrë në posedim të saj, ndërsa sipas marrëveshjes së lidhur me [REDAKTUAR] i njejt i shfrytëzon që nga viti 1997-98 dhe si kompensim na jep miell, prej blerjes së këtyre parcelave e deri më tani nuk na ka penguar askush.

Paditësi [REDAKTUAR] në cilësinë e palës deklaroi: rreth vitit 1981 fillimisht e kemi shitur tokën në Komogllavë, dhe i kemi blerë parcelat kontestuese që gjinden në Fashat të Vjetër, parcelat i ka blerë babai im nga [REDAKTUAR], çmimi nuk më kujtohet, që nga blerja e këtyre parcelave kemi hyrë në posedim dhe i kemi shfrytëzuar të pa penguar nga askush deri në vitin 1997, kur ja kemi dhënë në shfrytëzim [REDAKTUAR] i cili i shfrytëzon që nga atëherë e deri më sot i pa penguar dhe si kompensim na jep miell të gjithë vllëzërve.

Paditësi [REDAKTUAR] në cilësinë e palës deklaroi: me sa më kujtohet në vitin 1981 këto parcela i ka blerë babai im, këtë fakt ma ka treguar babai im, një kohë të gjatë e kemi shfrytëzuar familja jonë deri në vitin 1996-97, ndërsa prej kësaj periudhe e tutje i shfrytëzon [REDAKTUAR], sipas marrëveshjes gojore të qiradhënjes. [REDAKTUAR] për shfrytëzimin e këtyre parcelave si kompensim neve na jep miell. As neve as [REDAKTUAR] nuk na ka penguar askush në shfrytëzim.

Paditësja [REDAKTUAR] në cilësinë e palës deklaroi: rreth vitit 1981 baba jonë e ka blerë këtë parcelë nga [REDAKTUAR] dhe [REDAKTUAR], çmimi nuk më kujtohet, këto parcela i kemi punuar që nga koha e blerjes së tyre të pa penguar nga askush, ndërsa 2-3 vjet para lufte e shfrytëzon [REDAKTUAR], me marrëveshje me villaun tim.

Paditësi [REDACTED] në cilësinë e palës ka deklaruar: informatat për blerjen e këtyre parcelave i kam marr nga babai im sepse kam qenë shumë i ri. Këto parcela i ka blerë babai im [REDACTED] prej [REDACTED], prej se e mbaj mend këto parcela i shfrytëzojmë unë së bashku me vëllzërit e mi, ndërsa [REDACTED], sipas marrëveshjes me të gjithë vëllzërit e mi i shfrytëzon që nga viti 1996-97 e deri më tani i pa penguar nga askush.

Dëshmitari [REDACTED] ka deklaruar: se me palët ndërgjyqëse jemi kusheri të largët, po ashtu me ta jam në mexhë me parcelat kontestuese që gjenden në Fshatin e Vjetër komuna Ferizaj, parcela objekt kontesti babai i paditësve i ka blerë para 30 viteve nga [REDACTED] me çmim që nuk më kujtohet. Këto parcela unë ja kam bërë përhajr [REDACTED] për blerjen e tyre nga [REDACTED]. Prej fillimit këto parcela babai i paditësve dhe paditësit i shfrytëzojnë të pa penguar nga askush, ndërsa rreth vitit 1997-98, këto parcela i shfrytëzon me marrëveshjen e qirasë [REDACTED] po ashtu edhe ky i pa penguar nga askush dhe me lejen e paditësve.

Dëshmitari [REDACTED] ka deklaruar: me palët ndërgjyqëse jemi kusheri të tretë apo të katërt, e mbaj mend se parcelat me nr.272 dhe 33 janë nga [REDACTED] i cili i ka blerë prej [REDACTED] rreth vitit 1981, çmimi ka qenë me dinar, i cili nuk më kujtohet, parcelat objekt kontesti i kanë shfrytëzuar djemt e paditësit të pa penguar ndërsa prej 2-3 vite para lufte i shfrytëzon me marrëveshje [REDACTED], i mbjell me grurë dhe miser po ashtu edhe tokën time që e kam afër aty e shfrytëzon i njëjti person, të cilit ja kam dhënë me qera.

Dëshmitari [REDACTED] ka deklaruar: parcelat objekt kontesti të cilat gjenden në mes të fshatit Komogllavë dhe Fshatit Vjetër, 2-3 vite para lufte e deri më sot sipas marrëveshjes së qerasë me [REDACTED] dhe me [REDACTED] djalin e tij, unë i shfrytëzoj këto parcela të cilat i mbjelli me miser dhe grurë, sipërfaqja përafërsisht është 1 hektar e 70 ari, i shfrytëzoj unë para luftës së fundit në Kosovë e deri me sot mua askush nuk më ka penguar në punimin e këtyre parcelave.

Çertifikata e pronësisë e datës 16.06.2013; njoftimi i datës 13.04.2016, kontrata private e datës 15.03.1981, ekspertiza e ekspertës gjeodete e datës 20.06.2017

Nga deklarimi i palëve ndërgjyqëse, dëshmitarëve dhe provave të administruara në këtë procedurë Gjykata vërtetoi këtë gjendje faktike: *se babai i paditësve [REDACTED] në vitin 1981 i ka blerë pronat objekt shqyrtimi nga të pdituri [REDACTED] se palët ndërgjyqëse nuk kanë përpiluar kontratë pranë organit kompetent dhe regjistrimin e të drejtave të pronësisë në regjistrin kadastral; se parcelat objekt kontesti paditësit dhe paraardhësi i tyre i shfrytëzon i papenguar nga askush që nga viti 1981 këtë fakt shumë të rëndësishëm Gjykata e vërtetoi nga deklarimi i paditësve në cilësi të palës, me dëgjimin e dëshmitarëve dhe me konstatimet e gjykatës në vend të ngjarjes dhe mbi bazën*

e parashkrimit fitues paditësit e fitojn të drejtat e pronësisë në parcelat objekt kontesti, duke i shfrytëzuar me mirëbesim më shumë se 20 vite të papenguar nga askush; se paditësit deri në vitin 1997 parcelat objekt kontesti i kanë shfrytëzuar dhe punuar vetë, ndërsa pas këtij viti ia kanë dhënë me qera [REDAKTUAR] i cili në emër të qeras paditësve i jep miell, po ashtu edhe ky i shfrytëzon i pa penguar nga askush këto parcela.

Në këtë proeurë nuk ishte kontestuese as nga ana e përfaqësusit të përkohshëm fakti i shfrytëzimit me mirëbesim më shumë se 20 vite të parcelave objekt kontesti nga paditësit dhe se paraarshësi I tyre [REDAKTUAR] të njëjta i ka blerë nga [REDAKTUAR].

Periodha e parashkrimit fillon të llogaritet nga dita e marrjes në posedim të sendit, kurse përfundon pas kalimit të ditës së fundit të periudhës së paraparë për këtë posedim, e në rastin konkret është kalimi i kohës prej 20 viteve për sendet e paluajtshme. Periodha e parashkrimit nënkupton mundësinë e fitimit të pronësisë nëpërmjet të posedimit nga ana e jopronarit, me kusht që rezultati përfundimtar të jetë fitimi i së drejtës së pronësisë. Përveç posedimit të pandërprerë, parakushte të tjera mund të jenë edhe origjina e sendit, mënyra e arritjes deri te posedimi. Në rastin konkret kemi shfrytëzim dhe fitim me mirëbesim të parcelave objekt kontesti, pra kemi fitim derivativ të posedimit. Fitimi derivativ i posedimit ekziston atëherë kur fitimi i posedimit bëhet me vullnetin e poseduesit paraardhës, që nënkupton kalimin e posedimit nga një posedues në poseduesin tjetër, në rastin konkret kemi kalim të posedimit me vullnet dhe me mirëbesim nga [REDAKTUAR] ish nga Ferizaj dhe [REDAKTUAR] nga [REDAKTUAR] në babain e paditësve, pra ekziston vullneti i dyanshëm për bartjen ngastrës në posedim nga poseduesi i mëparshëm tek poseduesi fitues dhe se dorëzimi i sendit shërben si bazë për konstituimin e posedimit. Dorëzimi i posedimit tek sendet e paluajtshme është një simbolik, që realizohet nëpërmjet dorëzimit të pronës nga poseduesi paraprak në atë pasues (të fundit).

Baza ligjore:

Ligji për Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore në nenin 20 parasheh: “E drejta e pronësisë fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim”. Në nenin 28 të të njëjti Ligj parashihet paragrafi 2 dhe 4 “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 parashkrim fitues me kalimin e kohës prej dhjetë vjetësh”. “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”. Në nenin 30.1 të të njëjti ligj parashihet “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”. Po ashtu edhe Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore e parasheh institutin e fitimit të e drejtës së pronësisë me parashkrim fitues në nenin 40.1 të

tij.

Gjykata gjatë administrimit të provave në këtë çështje juridike, deklarimet e palëve dhe përfaqësuesve të tyre, vërtetoi shfrytëzimin me mirëbesim të ngastrës kontestuese për më shumë se 30 vite dhe mbi këtë bazë e fiton të drejtën e pronësisë paditësit. Parashkrimi fitues (usucapio) është titull i fitimit të pronësisë në mënyrë origjinere duke e mbajtur sendin në posedim për kohën e caktuar. Pra me kalimin e kohës poseduesi me mirëbesim bëhet pronar. Për fitimin e të drejtës me parashkrim fitues duhet të plotësohen tri kushte: posedimi i ligjshëm, mirëbesimi dhe kalimi kohës dhe në rastin konkret plotësohen kumulativisht të tri këto kushte dhe se Gjykata i vërtetoi këto nga deklarimet e palëve ndergjyqëse, konstatimet nga vendi i ngjarjes, dëshmia e dëshmitarve [REDACTED], [REDACTED] dhe [REDACTED]. Prona objekt shqyrtimi është shfrytëzuar fillimisht nga babai i paditësve dhe paditësit, ndërsa 2-3 vite para luftës dhe deri më sot pronat kontestuese u janë dhënë me qera [REDACTED].

Andaj nga të theksuarat e më lartë është vendosur si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi, bazuar në nenin 143 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE NE FERIZAJ

C.nr.354/13, me datë 24.07.2017



KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij Aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh, nga dita e nesërme pas pranimit të tij në Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë, e të dorëzohet nëpërmjet kësaj Gjykate.

