

Gjykata Themelore Ferizaj, Departamenti i Përgjithshëm, përmes gjyqtarit Faton Ajvazi, me sekretaren juridike Makfire Reçica, në çështjen juridike të paditëses B.J. nga Ferizaj, rr “.....”, nr....., të cilën me autorizim e përfaqëson N.J., kundër të paditurve M.L. dhe M.R., tani me vendbanim të panjohur në Republikën e Serbisë, të cilët i përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm av I.M. nga Ferizaj, për shkak të vërtetimit të së drejtës së pronësisë, në bazë të shitblerjes dhe mbajtjes, vlera e kontestit 400.00 €uro, në seancën për shqyrtim kryesor të mbajtur më datën 15.01.2016, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I.Aprovet si e bazuar kërkesë padia e paditëses B.J. nga Ferizaj, dhe **Vërtetohet** se paditësja B.J. ndaj të paditurve M.L. dhe M.R., është pronare në bazë të blerjes e ngastrës kadastrale 00314/10, në vendin e quajtur “Ara te Dardha”, me kulturë shtëpi-ndërtesë dhe oborr, me sipërfaqe prej 4.59 ari, e regjistruar në qertifikatën e pronësisë 22-24886, Zona kadastrale në Ferizaj, pranë DGJKP-së, në Ferizaj, e cila evidentohet në emër të të paditurit M.R.(O.).

II.Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës.

A r s y e t i m

Paditësja B.J. nga Ferizaj, në këtë gjykatë më datë 30.09.2015, ka parashtruar padi kundër të paditurve M.L. dhe M.R., që të dy ish nga Ferizaj, me vendbanim të pa njohur në Republikën e Serbisë, për shkak të vërtetimit të së drejtës së pronësisë, në bazë të shitblerjes dhe mbajtjes.

Gjykata duke marrë parasysh faktin se të paditurit M.L. dhe M.R., më parë kanë jetuar në Ferizaj, mirëpo paditësja në padi nuk ka cekur se ku gjinden të paditurit duke jetuar, me shkresa të veqanta me shkrim ka kërkuar nga Agjensionin Kosovë i Pronës, Qendra për Punë sociale në Ferizaj dhe nga Policia e Kosovës, nëse posedojnë organet e cekura më lart të dhëna lidhur me adresën e të paditurve dhe nga përgjigjja e dërguar nga AKP-zyra në Gjiilan dhe nga QPS-Ferizaj, është vërtetuar se adresa e të paditurve nuk është e njohur për organet nga të cilat është kërkuar, dhe duke marrë parasysh këtë faktë, gjykata duke mos pasur mundësi të gjejë adresën e të paditurve edhe pse ka bërë përpjekje që adresën ta sigurojë përmes policisë, QPS-Ferizaj Dhe AKP-Zyra në Gjiilan, ka aprovuar propozimin e të autorizuarit të paditëses dhe të paditurve ju ka caktuar përfaqësuesin e përkohshëm nga radha e avokatëve av I.M. nga Ferizaj.

Paditësja B.J. në seancën e shqyrtimit kryesor ka deklaruar se të paditurit menjëher pas shitjes së oborrit me shtëpi të cilën tash më e kemi në posedim që nga dt.25.05.1986, kanë shkuar në Serbi bashkë me familjen e saj dhe më nuk është kthyer asnjëherë në Kosovë. Sa i përket ngastrës kadastrale nr. 314/10 e që është me oborr, të njejtën e kam blerë me dt. 25.05.1986, dhe për këtë blerje kemi lidhur edhe kontratën me të paditurën M.L., dhe me rastin e lidhjes së kësaj kontrate kanë qenë të pranishëm V.R. dhe M.J. i cili tash më jetonë në Ferizaj,

gjithashtu me rastin e lidhjes së kontratës kanë qenë të pranishëm edhe V.V. dhe N.A., për të cilët tash më nuk e di se ku jetojnë dhe se a janë të gjallë. Pas blerjes së shtëpisë me oborr, pas 7 muajëve unë me fëmijët e mi jam vendosur në këtë shtëpi, pasi që pas blerjes të paditurës M.L. i kemi lënë një afat që e njejta ti heq gjësenet e saja siç janë – mobilet duke i përfshirë edhe pemët dhe pasi që e njejta i ka larguar unë kamë hyrë në shtëpinë të cilën e posedoj edhe tash dhe në të jetojë që nga koha e blerjes, të cilën ngastër e kam blerë pas shitjes së banesës në të cilën kam jetuar deri në kohën kur edhe kam hyrë në posedim të shtëpisë me oborr. Nga koha në të cilën kam hy në posedim të kësaj shtëpije me oborr askush nuk ka pasur asnjë pretendim mbi të drejtën e pronësisë, dhe të njejtën tani e posedoj e pa penguar nga askush, gjykatës në këtë seancë si prova materiale ja prezentoj edhe fotografitë e bëra pas blerjes së shtëpisë.

Përfaqësuesi i paditëses N.J., në senacën e datës 11.12.2015 e ka bërë plotësimin e kërkesëpadisë së paditëses dhe të njejtës i ka shtuar edhe të paditurin M.R., bashkëshortin e të paditurës së parë dhe në seancën e datës 08.01.2016, ka mbetur në tërësi pranë padisë dhe i ka propozuar gjykatës që në cilësi të dëshmitarit ta ndëgjoj M.J. i cili me rastin e lidhjes së kontratës mes paditëses dhe të paditurës M.L. ka qenë prezent si dëshmitar si dhe i ka propozuar gjykatës që me qëllim të identifikimit të gjendjes faktike të ngastrës kadastrale për të cilën paditësja ka ushtruar padi, të caktoj ekspertin kompetent gjyqësor.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurve, ka paraqitur përgjigje në padi dhe e ka kontestuar kërkesë padinë e paditëses dhe ka kërkuar që gjykata me ekspert të gjeodezisë të dal në vend ngjarje për të bërë identifikimin e paluajtshmërisë kontestuese dhe ka propozuar si dhe i ka kërkuar shpenzimet e procedurës sipas tarifës së Odës së Avokatëve dhe që kërkesëpadia e paditësit të refuzohet si e pabazuar.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, ka bërë administrimin e provave të propozuara nga palët, si ka dëgjuar dëshmitarët M.J., M.A., E.I. dhe D.Q., ka bërë këqyrjen e vendit të ngjarjes së bashku me ekspertin e gjeodezisë, ka lexuar kopjen e planit nr.1000 prej dt.27.06/1989, certifikatën mbi të drejtat pronës së paluajtshme 22-24886, për ZK. Ferizaj, prej dt.14.12.2015, skicën e terrenit punuar nga eksperti i gjeodezisë F.I., dhe pas administrimit të këtyre provave, gjykata ka vërtetuar gjendjen faktike, prej nga ka gjetur se kërkesë padia e paditëses është e bazuar.

Nga këqyrja e vendit të ngjarjes së bashku me ekspertin e gjeodezisë, gjykata ka vërtetuar faktin se, ngastra kadastrale gjendet në vendin e quajtur “Rruga”, dhe ka sipërfaqe prej 459 m², që në DGJKP, evidentohet në certifikatën me numër të ngastres P-72217092-00314-10 për z.k. Ferizaj, ka ana veriperëndimore e ngastrës është e ndërtuar shtëpia B+P afërsisht në qendër të ngastrës e viteve tetëdhjeta deh shtëpia P+NK në këndin veriperëndimor të ngastrës në fjalë e viteve nëntëdhjeta sëbashku me shupën në anën lindore të saj. Këtë pronë e shfrytëzon pronarja faktike B.J., kjo pronë sipas planit kadastral 7G13-GD-1-41 në anën veriore në gjatësi prej 19.54 m, kufizohet me ngastrën kadastrale nr.314-8, pronë e bashkë pronarëve H.Q. (E.), B.Q. (J.) dhe D.Q. (J.). Ndërmjet këtyre pronave me marrëveshje është ndërtuar muri prej bllokave të betonit e gjithashtu ndërmjet tyre ndodhet edhe pusi i ujit i cili mund të shifet në planin kadastral. Në anën lindore prona në fjalë në gjatësi prej 10.83 m, me rrethoj teli kufizohet me ngastrën kadastrale nr.314-9, prone e M.A. (H.), mandej po në këtë anë me rrethojë teli në gjatësi 15.12m, kufizohet

me ngastrën kadastrale nr.314-41, pronë e M.S. (Sh.), në anën jugore në gjatësi prej 19.41m, me muri prej betoni në lartësi 05.50m dhe me dyer të oborrit kufizohet me rrugën publike dhe në anën perëndimore në gjatësi prej 22.85m, me rrethoj teli kufizohet me ngastrën kadastrale nr.314-11, në emër të F.S.(A.).

Dëshmitari M.J., në seancën për shqyrtim kryesor ka deklaruar se, me rastin e blerjes së ngastrës kadastrale nga paditësja unë kam qenë aty prezentë ku paditësja ja ka dhënë të hollat M.L. ose M.R. por saktësisht nuk më kujtohet se cilit ja ka dhënë të hollat paditësja, pasi që kaluar një kohë e gjatë kohore dhe se paditësja në atë kohë ka qenë duke jetuar në banesë dhe atë ditë ka ardhur , më ka marr mua dhe kemi shkuar së bashku tek M.R. dhe aty paditësja siç më kujtohet ja ka dhënë të hollat. Shuma e të hollave nuk më kujtohet dhe gjithashtu nuk më kujtohet se a kanë qenë dinarë apo marka gjermane dhe pasi ja ka dhënë të hollat në emër të shitëblerjes së shtëpisë paditësja është vendosur në shtëpinë të cilën e ka blerë dhe M.R. dhe M.L. i kanë larguar pas një jave të gjitha gjësendet dhe rrobat të cilat i kanë pasur në atë shtëpi ku edhe paditësja të gjitha gjësendet e veta i ka bartur nga banesa e saj në shtëpinë të cilën e ka blerë. Paditësja që nga koha e blerjes së kësaj shtëpie asnjëher nuk është penguar nga askush pa asnjë pretendimi pasi që të njejtit i kam edhe të afërt nga familja dhe paditësen e kam kunatë, e djalin e saj nip, djalë të vllaut.

Dëshmitari M.A., në seancën për shqyrtim kryesor ka deklaruar se, unë në oborrin të cilin e posedoj dhe shtëpinë kam filluar të jetojë nga viti 1990 dhe në atë kohë kur kam filluar të jetojë aty , paditësja ka qenë duke jetuar në oborrin që kufizohet me oborrin tim dhe prej kujt e ka blerë nuk e di , as nuk ja di emrin se si e ka. Që nga koha kur ne jetojmë aty me paditësen nuk kemi pasur asnjëher asnjë lloj kontesti dhe asnjë problem dhe besoj se edhe me të afërmit tjerë të cilët kufizohen me oborrin e paditëses, paditësja nuk ka asnjë lloj të kontestit me ta.

Dëshmitari E.I., në seancën për shqyrtim kryesor ka deklaruar se siç më kujtohet paditësja këtë ngastër kadastrale e ka blerë para vitit 1990 nga M.L. dhe M.R. dhe që nga koha kur paditësja e ka blerë këtë ngastrë – oborr, në të cilin është e ndërtuar shtëpia në të cilën jeton paditësja. Unë jetojë afër paditëses dhe që nga koha kur jetojmë aty paditësja nuk është penguar nga askush, nuk është shqetsuar nga askush dhe konsideroj me sa di unë as me personat e tjerë të cilët kufizohen me ngastrën kadastrale të paditëses nuk kanë asnjë lloj kontesti. Siç e di në momentin kur e ka blerë paditësja këtë ngastër nga të paditurit të njejtëve ju ka dhënë të gjitha të hollat në emër të shitëblerjes.

Dëshmitari D.Q., në seancën për shqyrtimin kryesor ka deklaruar se, paditësja bashkë me neve, B.Q. dhe H.Q. ku jetojmë bashkë me një oborr, e ka blerë siq më kujtohet në të njejtin vitë kur e kemi blerë edhe ne oborrin tonë të vjetër ku jemi dy shtëpi e që është fjala për vitin 1986 kur kemi filluar të jetojmë në këtë vitë në këtë shtëpi, edhe paditësja bashkë me familjen e saj ka filluar të jetojë pas blerjes së kësaj ngastre në shtëpinë aktuale në të cilën edhe tash jetonë. Nuk më kujtohet se prej kujt e ka blerë paditësja këtë ngastër pasi që në atë kohë kam qenë i moshës 14 vjeçar, mirëpo që nga koha kur ne jetojmë aty përkatësisht në ngastrën e cila kufizohet me ngastrën e paditëses e që këtë ngastër ne e kemi blerë në vitin 2001 nuk kemi pasur asnjë lloj kontesti dhe as mosmarrëveshje me paditësen por siq e di paditësja nuk ka kontest dhe

as pretendime ndaj saj askush prej pronarëve të ngastrave të cilat kufizohen me ngastren e paditëses, këtë deklaratë e jap edhe në emër dhe llogari të H.Q. dhe B.Q. pasi që për këtë gjë e posedoj edhe prokurën e përgjithshme për përfaqsim që mban numrin LRP.nr. 1887/14, e dt. 02.07.2014. Sa i përket pusit të hapur në kufirin mes dy ngastrave tona dhe posedues faktike, paditëses B.J., ky pus ka ekzistuar edhe më parë paras se ne ta blejmë këtë ngastër dhe nuk e kemi shfrytëzuar asnjëher as paditësja nuk e shfrytëzon me familjen e saj.

Në fjalën përfundimtare i autorizuari i paditëses ka deklaruar se nga deklaratat e dhëna nga dëshmitarët e ndëgjuar nga gjykata, nga konstatimi i gjendjes faktike të ngastrës kontestuese e cila është bërë nga gjykata me dt.08.01.2016, vërtetohen pretendimet dhe thënjet në padi nga paditësja se këtë ngastër paditësja e ka blerë nga të paditurit M.L. dhe M.R. në bazë të kontratës me shkrim por që e cila nuk është e vërtetuar mirëpo e njëjta është e nënshkruar nga shitësi dhe blerësi, përkatësisht paditësja dhe nga dëshmitarët të cilët kanë qenë prezentë me rastin e lidhjes së kësaj kontrate, gjithashtu u vërtetua se me rastin e blerjes së kësaj ngastre nga paditësja, të paditurëve u është dorëzuar çmimi i blerjes në tërësi ashtu siq është marr vesh paditësja me të paditurit. Se paditësja që nga koha e blerjes së kësaj ngastre nuk është penguar nga askush dhe nuk ekziston asnjë pretendim në këtë ngastër kjo u vërtetua edhe nga dëshmitarët e dëgjuar nga gjykata. Si dhe ka kërkuar nga gjykata që padinë e paditëses ta aprovoj në tërësi sit ë bazuar.

Përfaqsimi i përkoshëm i të paditurëve Av. I.M., ka deklaruar se – u vërtetua fakti se paditësja në vitin 1986 nga të paditurit e ka blerë palujtëshmërinë kontestuese edhe atë ngastrën nr. 314/10, me culture shtëpi dhe oborr, në sipërfaqe prej 459 m², dhe se ky fakt është vërtetuar edhe në bazë të kontratës me shkrim e cila është lidhur me dt. 25.05.1986, në mes të paditëses dhe të paditurës M.L.. Dhe atë kjo kontratë është lidhur në prezencën edhe të katër dëshmitarëve të cekur në kontratë, sipas kësaj kontrate paditësja ka paguar qmimin kontraktues dhe nga koha e lidhjes së kontratës ka hyrë në posedim dhe shfrytëzim të kësaj palujtëshmërije. Nga pamja në vend nga ana e gjykatës, në prani të ekspertit – gjeodetit, u vërtetua fakti se në palujtëshmërinë kontestuese ekziston shtëpia përdhës të cilën e ka në posedim dhe shfrytëzim paditësja që nga koha e blerjes, pastaj mbrapa kësaj shtëpie ekziston edhe një shtëpi P+1 të cilën më vonë e kishte ndërtuar dhe e ka në posedim vajza e paditëses. Nga deklaratat e dëshmitarëve gjithashtu u vërtetua se paditësja që nga koha e blerjes e gjer më tani nuk ka qenë e penguar nga askush në shfrytëzimin e kësaj palujtëshmërie dhe nuk ka psur asnjë pengesë apo problem me pronarët tjerë me të cilët kufizohet kjo palujtëshmëri. I ka propozuar gjykatës që të bie aktgjykim meritore.

Nga certifikata mbi të drejtat e pronës së paluajtshme 22-24886, vërtetohet se pronari i ngastrës kadastrale P-72217092-00314-10, në v.q. “Ara te dardha”, shtëpi me oborr, me sipërfaqe prej 459 m², është i padituri M.R. (O.)K., këtë fakt gjykata e ka vërtetuar edhe nga skica e terrenit punuar nga eksperti i gjeodezisë F.I., prej dt.11.01.2016.

Duke marrë parasysh faktin se paditësja B.J., prej vitit 1986 e këndeje e shfrytëzon këtë ngastër dhe shtëpi pa asnjë pengesë prej askujt, dhe as prej pronarit të ngastrës M.R., gjykata nga ky fakt, por edhe nga deklaratat e dëshmitarëve, ka ardhur në përfundim se paditësja e ka blerë këtë ngastër kadastrale së bashku me shtëpinë dhe atë diku rreth vitit 1986, sipas marrëveshjes, kontratës me shkrim që e kishte bërë me të paditurën M.L., dhe pagesa i është bërë të paditurve në emër të çmimit të shitblerjes për truallin dhe shtëpinë.

Gjykata vlerëson se në rastin konkret plotësohen kushtet ligjore që ti njihet e drejta e pronësisë në ngastrën kadastrale P-72217092-00314-10, paditëses B.J., ngase prej të paditurve e ka blerë ngastrën kadastrale dhe pagesën e ka bërë e po ashtu në momentin e blerjes dhe pas

bërjes së pagesës paditësja ka hyrë edhe në posedim të shtëpisë me oborr dhe prej atëherë i pa shqetësuar as njëherë as juridikisht (ngritje të ndonjë padie prej të paditurit për pushtim prone, apo kërkesë pranë organeve tjera), por as ndonjë pengese fizike, prandaj edhe gjykata ka ardhur në përfundim se paditësja e ka blerë atë ngastër prej të paditurve.

Me Ligjin mbi marrëdhëniet themelore juridike pronësore, (LMTHJP) dispozita e nenit 20 shprehimisht parashihet se e drejta e pronësisë mbi një send fitohet sipas ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgimi apo vendim të organit shtetëror, dhe në rastin konkret paditësja të drejtën e pronësisë mbi ngastrën kadastrale P-72217092-00314-10, e ka fituar me veprim juridik gjegjësisht blerje, dhe me lidhjen e kontratës mbi shitjen me të paditurën mirëpo kontrata nuk ka qenë e vërtetuar në gjykatë apo tek organi kompetent dhe nuk ka arritur që këtë blerje ta legalizojë, ashtu siç e kërkojnë dispozitat ligjore, mirëpo gjykata vëren se përkundër kësaj mungese tek raportet kontraktuale me rëndësi është që të përmbushen prestatimet apo detyrimet e palëve ndaj njëra tjetrës, siç në rastin konkret janë të paditurit, e kanë dorëzuar sendin në posedim (këtë e vërtetuan dëshmitarët), paditësja ia ka bërë pagesën e çmimit kontraktues të paditurve prandaj edhe gjykata ka ardhur në përfundim se në rastin konkret paditësit, duhet ti njihet e drejta e pronësisë në bazë të blerjes.

Për shpenzimet e procedurës gjykata ka vendosur që secila palë ti bartë shpenzimet e veta të procedurës, ngase palët nuk i kanë kërkuar shpenzimet e procedurës në mënyrë të specifikuar ashtu siq e parasheh dispozita e nenit 463 të LPK-së.

Nga të cekurat më lartë gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ
C.nr.574/15, më datë 15.01.2016

Gj y q t a r i,
Faton Ajvazi

Këshilla Juridike - Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afatin prej 15 ditësh nga dita e pranimit të tij, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, përmes kësaj gjykate.

