

GJYKATA THEMELORE GJAKOVË - Departamenti i përgjithshëm, Gjyqtari Ahmet Idrizaj, me zyrtaren ligjore Albana Curri, duke vendosur në çështjen juridike të paditësit A.S. nga Gjakova, të cilin e përfaqëson i autorizuari T. B., avokat në Gjakovë, kundër të paditurve B.(R.)Sh., më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur, G.(R.)Sh., nga Gjakova, E.(Sh.)D., nga Gjakova, L.Sh. më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur, Sh.F., më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur dhe T.K. nga Gjakova, ashtu që të paditurit 1, 4 dhe 5 i përfaqëson, përfaqësuesi i përkohshëm P.P., avokat në Gjakovë, për vërtetimin e të drejtës së pronësisë, vlera e kontestit 232,086.80€, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor të mbajtur me datë 11.10.2018, në prezencën e të autorizuarit të paditësit, të paditurës së 3-të, të përfaqësuesit të përkohshëm të të paditurve 1, 4 dhe 5 dhe në mungesë të paditurit të 2-të dhe të 4-të, me datë 18.01.2019, mori këtë:

A K T G J Y K I M

MIRATOHET kërkesëpadia e paditësit A.S. nga Gjakova, ashtu që vërtetohet se i njëjti është pronar i paluajtshmërisë ngastrës kadastrale nr. ... – Gjakovë – jashtëqytet, me kulturë shtëpi, në sipërfaqe prej 0-01-07 ha, oborr në sipërfaqe prej 0-01-65 ha, gjegjësisht në sipërfaqe prej 0-02-72 ha dhe i ngastrës kadastrale nr. ... – Gjakovë – jashtëqytet, me kulturë shtëpi në sipërfaqe prej 0-01-05 dhe oborr në sipërfaqe prej 0-01-50, gjegjësisht në sipërfaqe prej 0-02-55 ha, ashtu që **DETYROHEN** të paditurit B.(R.)Sh., më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur, G.(R.)Sh., nga Gjakova, E.(Sh.)D., nga Gjakova, L.Sh. më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur, Sh.F., më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur dhe T.K. nga Gjakova, që paditësit A.S. nga Gjakova, të ia njohin këtë të drejtë, në afatin prej 15 ditëve, nga dita e marrjes së këtij Aktgjykimi, e nën kërcenim të përmbarimit.

DETYROHET i padituri B.(R.)Sh., më parë nga Gjakova, tani në adresë të panjohur, që paditësit A.S. nga Gjakova, në emër të shpenzimeve procedurale, të ia kompensojë shumën prej 3,679.50€, në afatin prej 15 ditëve, nga dita e marrjes së këtij Aktgjykimi, e nën kërcenim të përmbarimit.

A r s y e t i m

Paditësi në padi dhe gjatë shqyrtimit nëpërmes të autorizuarit të tij ka parashtruar se parcelat kadastrale lëndore, i ka blerë nga i padituri i parë në të cilat parcela i ka ndërtuar edhe dy shtëpi individuale të banimit. Çmimin e kontraktuar të shitblerjes, ja kam paguar të paditurit të parë, me kohë dhe kam hyrë në posedim të paluajtshmërisë së shitblerë. Për me e bë tjetërsimin – bartjen e kësaj paluajtshmërie në emër timin, i padituri i parë, më ka kërkuar edhe shumën prej 800,00€, meçenëse kjo bartje nuk mund të kryhet, nga fakti se këtë lartësi i padituri ia kishte borxh: tatim shtetit. Pavarësisht se këtë shumë ja kam paguar të paditurit të parë B., i njëjti prapë se prapë nuk e ka bërë bartjen e paluajtshmërisë së shitblerë në emër timin, pasi që kjo paluajtshmëri kinse nuk qenka në emër të tij. Për këtë arsye kam parashtruar padi dhe në ndërkohë kam vërtetuar se i padituri nuk e kishte truallin në emrin e tij, por paluajtshmëria ishte e copëtuar në troje dhe e njëjta ishte bashkëpronësi edhe e të paditurve të tjerë, të cilët në rastin konkret, janë bashkëndërgjyqës të domosdoshëm.

I autorizuari i paditësit, në fjalën përfundimtare deklarojë se: në bazë të provave të ekzaminuara, u vërtetua saktësisht se paditësi tokën në të cilën janë ndërtuar objektet e banimit, e ka blerë para më tepër se 25 vite dhe se në të njëjtën paluajtshmëri me mjetet e veta ka ndërtuar dy shtëpi të cilat i ka në posedim edhe sot e tutje. Andaj, i njëjti e ka fituar të drejtën e pronësisë me punë juridike, me mbajtje dhe me ndërtim, për çka gjykatës i lutem dhe i propozojë që kërkesëpadinë e precizuar të paditësit, t'a aprovojë në tërësi si të themeltë.

Shpenzimet i kërkojë në shumën prej 2.752.00€, sipas listës së specifikuar të shpenzimeve dhe atë nga i padituri B.Sh. i cili i ka kontribuar inicimit të këtij kontesti, ngase të paditurit tjerë kanë qenë të gatshëm që kjo çështje të zgjidhet edhe në procedurë jashtëgjyqësore, por janë përfshirë në padi për arsye se janë bashkëndërgjyqës unik dhe si të tillë të domosdoshëm.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurve 1,4 dhe 5 në përgjigje në padi, të parashtruar me datë 27.12.2017, ka theksuar se tani për tani e kontestojë kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të pathemeltë, nga fakti se nga pala aktive në procedurë, nuk është ofruar asnjë provë e formës së shkruar me të cilën do të vërtetohej se

paditësi është pronar i paluajtshmërisë e cila është objekt i shqyrtimit në këtë çështje juridike. Petitumi i referatit të padisë, në këtë fazë të procedurës, ka mangësi sipas të cilave gjykata nuk mund të procedojë tutje. Nuk është vërtetuar edhe mënyra e pagesës së çmimit të kontraktuar të shitblerjes të paluajtshmërisë lëndore a është paguar menjëherë apo me këste.

Përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurve 1,4 dhe 5 në fjalën përfundimtare deklarojë se: nga provat e administruara, e sidomos me procedimin e dëshmitarëve si dhe deklarimin e të paditurës E., nuk është kontestuese fakti se paluajtshmëria në të cilën janë të ndërtuara shtëpitë për banim nga ana e paditësit është blerë nga këtu paditësi, por si do që të jetë, gjykatës i propozojë që të vendosë në bazë të provave të administruara.

Shpenzimet i kërkojë sipas listës së shpenzimeve të cilën ia kam proceduar gjykatës.

E paditura e tretë në rastin konkret, ka deklaruar se : qëndron fakti se paditësi është shfrytëzues i paluajtshmërisë, e cila është objekt i shqyrtimit në këtë çështje juridike, që nga periudha e pas luftës së fundit në Kosovë. Përndryshe, në fjalën e saj përfundimtare deklarojë se : në tërësi i mbështetë të gjitha parashtrimet të cilat i ka theksuar përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurit 1,4 dhe 5 në këtë çështje juridike.

Shpenzimet e procedurës nuk i kërkojë.

Gjykata, me propozimin e të autorizuarit të paditësit dhe në kuptim të nenit 423 par 4 të LPK-së, shqyrtimin kryesor e mbajti në mungesë të paditurit të dytë dhe të 6-të ftuar në mënyrë të rregullt, me ç'rast pas vlerësimit të kësaj çështje juridike-civile, zbatimit të procedurës provuese, çmuarjes së provave veç e veç dhe në lidhshmëri njëra me tjetrën e në kuptim të nenit 8 të LPK-së, vërtetojë se kërkesëpadia e precizuar e paditësit është në tërësi e themeltë dhe si e tillë u miratua.

Nga provat e zbatuara Gjykata vërtetojë gjendjen faktike si në vijim:

Gjykata me rastin e daljes në vend, me ndihmën e ekspertëve të gjeodezisë, B.M., ing, i dipl. i gjeodezisë dhe të ekspertit të ndërtimtarisë Xh.J., ing. i dipl. i ndërtimtarisë, ka vërtetuar se paluajtshmëria lëndore, është evidencuar sipas Certifikatës ... Gjakovë – jashtëqytet. Në këtë paluajtshmëri, paditësi i ka të ndërtuara dy objekte të banimit: shtëpia e parë është e tipit B+P+1+Kulmi, është e ndërtuar prej materialit të fortë, është komplet e renovuar dhe në tërësi është funksionale për banim. Shtëpia tjetër po ashtu është e ndërtuar prej materialit të fortë, e renovuar në tërësi dhe gjithashtu funksionale për banim. Këto dy shtëpi gjenden të ndërtuara në kuadër të parcelave kadastrale, me nr....dhe nr. Gjakovë – jashtëqytet. Dy shtëpitë e paditësit, janë të kufizuara me mure të ndërtuara nga materiali i fortë dhe nga pjesa e rrugës, janë të ndërtuara me mure dekorative. Pjesa veriore e parcelës lëndore, është e kufizuar me rrugën publike “H.M.”, kurse në anën perëndimore me rrugën publike “S.S.”.

Ekspertët e lartpërmendur të gjeodezisë në ekspertizën e tyre, të përpiluar me datë 26.09.2018, kanë parashtruar se : ngastra me numër ... ZK –Gjakovë–jashtëqytet, sipas evidencës kadastrale është me kulturë shtëpi në sipërfaqe prej 0-01-09 ha, oborr në sipërfaqe prej 0-01-65 ha, gjithsejt në sipërfaqe prej 0-02-72 ha. Ngastra me numër ..., ZK–Gjakovë–jashtëqytet, është me kulturë arë e klasit të III-të, në sipërfaqe prej 0-02-55 ha. Këto ngastra sipas evidencës kadastrale, evidencohen në emër të : 1/6 pjesë ideale, Sh.S.(M.) - e lindur Sh., 2/6 pjesë ideale Sh. F.(M.), 1/6 pjesë ideale, K.T.(N.), 1/6 pjesë ideale, Sh. G.(R.) dhe 1/6 pjesë ideale, Sh.L.(Sh.), nga Gjakova. Sipas gjendjes faktike dhe matjeve detale në teren, ekspertët e lartpërmendur, e kanë bërë përshkrimin detal dhe matjet detale të paluajtshmërisë, e cila është objekt i shqyrtimit në rastin konkret. Ekspertët, edhe sipas gjendjes faktike, kanë parashtruar se ngastra kadastrale nr...., ZK Gjakovë – jashtëqytet, është me kulturë shtëpi, në sipërfaqe prej 0-01-07ha, oborr në sipërfaqe prej 0-01-65 ha, përkatësisht në sipërfaqe të përgjithshme 0-02-72 ha, ndërsa ngastra kadastrale nr. ..., ZK - Gjakovë – jashtëqytet, është me kulturë shtëpi në sipërfaqe prej 0-01-05ha dhe oborr në sipërfaqe prej 0-01-50ha, përkatësisht në sipërfaqe prej 0-02-55ha.

Nga Ekspertiza e ekspertit të ndërtimtarisë Xh.J. inxh. i dipl. i ndërtimtarisë, e pranuar në këtë gjykatë, me datë 26.09.2018, vërtetohet se shtëpia e parë (objekti “1”) e tipit B+P+K, është e vlerësuar në lartësinë e përgjithshme prej 77,001.30€, ndërsa shtëpia e dytë (objekti “2”) e tipit B+P+2K, është vlerësuar në lartësinë e përgjithshme prej 78,125.50€. Muret rrethuese dhe oborret përreth objekteve, janë vlerësuar në lartësi prej

21,560.00€. Vlerësimi i truallit ku janë ndërtuar dy shtëpi të lartcituara është vlerësuar në lartësi prej 55,400.00€, ndërsa komplet çmimi i të dy shtëpive, mureve rrethuese të objekteve në fjalë, punimet në oborr dhe vlera e tokës, janë vlerësuar në lartësinë e përgjithshme prej 232,086.80€. Vlerësimin e këtyllë gjykata e pranon si reale dhe ia fal besimin e plotë, ashtu që nga këto vlerësime rezulton se vlera e objekteve ndërtimore dhe punëve tjera përcjellëse, është më e madhe se sa vlera e tokës. Eksperti, vlerësimet e këtylla i ka arsyetuar në mënyrë shkencore dhe profesionale.

Nga dëshmitarët e proceduar me rastin e daljes në vend I.M. dhe L.S.(të cilët kishin njohuri lidhur me paluajtshmërinë lëndore – i pari e ka shumë afër shtëpinë e tij me dy shtëpi të ndërtuara të palës aktive në procedurë – ndërsa i dyti, është vëlla i paditësit), u vërtetua fakti se paditësi para më shumë se 25 viteve, e ka blerë paluajtshmërinë lëndore, në të cilën ka ndërtuar edhe dy shtëpi individuale të banimit, si dhe e ka bërë pagesën e çmimit, të kontraktuar të shitblerjes. Shitës i paluajtshmërisë lëndore të shitblerë, ka qenë B.Sh.

Gjykata nga provat e lartë cituara në rastin konkret konsideron se pretendimi i të autorizuarit të palës aktive në procedurë se paditësi të drejtën e pronësisë, e cila është objekt i këtij kontestit e ka fituar me parashkrim fitues qëndron. Dihet mirëfilli se për fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të parashkrimit fitues (e cila është njëra nga mënyrat origjinare për fitimin e të drejtës së pronësisë sipas Ligjit), lypset plotësuar këto kushte : posedimi i ligjshëm, posedimi me mirëbesim – i ndërgjegjshëm dhe koha e posedimit e caktuar me Ligji. Posedimi i ligjshëm është nëse është themeluar në bazë të veprimit juridik të vlefshëm, i cili është i nevojshëm për fitimin e së drejtës së pronësisë dhe nëse posedimi nuk është krijuar me forcë, mashtrim apo keqpërdorim të besimit. Posedimi me mirëbesim – i ndërgjegjshëm ekziston kur poseduesi nuk e din, ose nuk mund të e ketë ditur se sendi - pasuria të cilën e posedon nuk është në pronësi të tij. Mirëbesimi – ndërgjegjshmëria e poseduesit prezumohet, derisa të mos vërtetohet e kundërta. Kundërshtimi për mohimin e mirëbesimit – ndërgjegjshmerisë së posedimit duhet ta vërtetojë pala e cila e mohon këtë. Koha e posedimit e caktuar me Ligj, për fitimin e pronësisë mbi bazën e posedimit është paraparë me dispozitën e nenit 28 të LMPJB-së dhe në sendet e paluajtshme në al.4, në mënyrë shprehimore përcaktohet se kohëzgjatja e posedimit të ndërgjegjshëm me mirëbesim dhe ligjor duhet të jetë 20 vjet – afat ky i cili është tejkualuar që moti nga ana e paditësit në rastin konkret.

Për më tepër dhe duke u bazuar në faktin se gjykata nuk është e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadisë, në rastin konkret, pala aktive në procedurë, të drejtën e pronësisë në shtëpitë e lartcituara dhe të ndërtuara në parcelat kadastrale nr. ... dhe nr...., ZK – Gjakovë – jashtëqytet, e ka fituar edhe në bazën juridike nga e drejta e ndërtimit edhe sikundër të bëhej fjalë për ndërtimin në tokën e huaj. Këtë nga fakti se paditësi e ka ditur se është duke ndërtuar në parcelat e tija dhe siç u vërtetua edhe nga ekspertiza e ekspertit të ndërtimtarisë Xh.J. inxh. i dipl. i ndërtimtarisë, investimet e tija në objektet ndërtimore, kanë qenë shumë më të larta se sa vlera e sipërfaqes së tokës, në të cilat ato dy shtëpi janë të ndërtuara, siç në mënyrën më detale janë elaboruar më sipër.

Sipas dispozitës ligjore të nenit 271 par. 1 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, Ligji nr. 57/09, datë 04.08.2009, i cili ka hyrë në fuqi me datë 20.08.2009, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës”, nr. 57, me datë 04.08.2009, në mënyrë shprehimore, është paraparë se : *“E drejta e ndërtimit është e drejta për të pasur pronësinë në një ndërtesë, mbi ose nën sipërfaqen e paluajtshmërisë”*, ndërsa në par. 2 të nenit 271, parashihet se : *“E drejta e ndërtimit, e ngarkon paluajtshmërinë në të cilën ekziston ndërtesa ose që do të ndërtohet”*. LPDTS, e njeh unitetin e pronësisë, ashtu që me konceptin e paluajtshmërisë, konsiderohet toka

dhe çdo gjë e lidhur me tokën. Pronari i tokës, konsiderohet edhe pronar i ndërtesës, ose pjesëve tjera të ngulitura me tokën, përveç nëse toka është e ngarkuar më një të drejtë tjetër. Sipas dispozitës së nenit 18 par.1 të LPDTS, parashihet se : *“Pronësia është e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë t’a posedojë dhe përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t’i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga Ligji, ose nga të drejtat e tjetrit, ndërsa me dispozitën e nenit 37, parashihet se : “Pronësia në një paluajtshmëri, shtrihet në hapësirën mbi sipërfaqen e tokës dhe në hapësirën nën sipërfaqen e tokës, mirëpo vetëm për aq sa ekziston interesi për ushtrimin e saj dhe nëse me Ligj të veçantë dhe të drejtat e personave të tjerë, nuk përcaktojnë diçka tjetër”*. Siç shihet LPDTS me këto dispozita, ka përcaktuar në radhë të parë autorizimet që ka pronari mbi sendin dhe gjithashtu ka përcaktuar unitetin e pronësisë sipas rregullit *“superficios solo cedit”*. Pra, e drejta e ndërtimit është e drejtë sendore në sendin e huaj,

është e drejtë e karakterit absolut sepse vepron ndaj të gjithëve “*erga omnes*”. Andaj, paditësi në rastin konkret, të drejtën e pronësisë në paluajtshmëri lëndore e ka fituar edhe nga baza e “të drejtës së ndërtimit”, ashtu që të paditurit janë të detyruar që të ia njohin këtë të drejtë, në afatin e paraparë ligjor.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale u muar sipas nenit 452 par. 1 të LPK-së, ashtu që paditësit në emër të shpenzimeve procedurale, iu pranuan shpenzimet si në vijim: për taksën gjyqësore për padi, shuma prej 1,000.00€, për ekspertizën gjeodezike, shuma prej 180,00€, për ekspertizën e ndërtimtarisë, shuma prej 150,00€, për shpenzimet e paguara të palës aktive për përfaqësuesin e përkohshëm të të paditurve 1,4 dhe 5, shuma prej 1,082.00€ dhe për përfaqësimin e të autorizuarit të paditësit në 3 seanca, shuma prej 1,267.50€, përkatësisht shuma e përgjithshme prej 3,679.50€

Nga të mësipërmet u vendos si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE GJAKOVË
C.nr.345/2016 datë 18.01.2019

GJYQTARI,
Ahmet Idrizaj

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij Aktgjykimi është e lejuar Ankesa në afatin prej 15 ditëve, nga dita e marrjes së tij, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet të kësaj Gjykate.