



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

SCC-11-0195

*Paditësi*

**F B K**

**Përfaqësuar nga av S R nga Ferizaji**

*kundër*

*E paditura*

**NSH “Pasuria Bujqësore”–Ferizaj, përfaqësuar nga Agjencia Kosovare e Privatizimit, Rr.”Dritan Hoxha”nr.55, Lakrishtë, Prishtinë**

Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (DHPGJS), Kolegji i përbërë nga Diellza Hoxha, Gjyqtare kryesuese, Gazmend Sylaj dhe Sylejman Shumolli, gjyqtarë , pas seancës vendimmarrëse me 25 prill 2023, lëshon këtë:

**AKTGJYKIM**

- 1. Padia e paditësit refuzohet si e pabazuar .**
- 2. Secila pale do të mbulojë shpenzimet e veta gjyqësore**

**Rrethanat faktike dhe procedurale:**

Me 11 gusht 2011, Paditësi ka ushtruar padi pranë Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme (DHPGJS) për vërtetim të drejtës se pronësisë të një pjesë gjegjësisht sipërfaqen prej 3 ari e 50 m<sup>2</sup> te ngastrës kadastrale nr.454 ZK Ferizaj e cila evidentohet ne çertifikatën nr.UL-00454-1. Ngastra Kadastrale 454 ka sipërfaqe te përgjithshme prej 29 ari e 11 m<sup>2</sup>.

Paditësi ka theksuar se gjate vitit 1996 ka blere paluajtëshmërin edhe atë një pjesë te ngastrës kadastrale nr. 454 që gjendet në vendin e quajtur “T” me kulturë are klasës së 4 e cila ka sipërfaqen e përgjithshme prej 29 ari e 11 m<sup>2</sup> - Zona Kadastrale Ferizaj.

Paditësi nga kjo sipërfaqe e paluajtshmëris nga ish poseduesi dhe shfrytëzuesi Sh M ka blere sipërfaqen prej 3 ari dhe 50m2 nga e cila sipërfaqja prej 50m2 kanë qenë objekt banimi ndërsa 3 ari kanë qenë sipërfaqe të oborrit. Për këtë shitblerje kanë lidhur kontrate interne duke përcaktuar kushtet e kësaj kontrate ka paguar çmimin, mirëpo nuk është bërë bartja administrative në emër të tij. Ai thekson se këtë pjesë të ngastrës e shfrytëzon që nga viti 1996 në mënyrë të ndërgjegjshme i papenguar nga askush, mirëpo në ndërkohë ka marr informate se kjo paluajtshmeri të cilën e kishte blerë nga ish poseduesi ishte e evidentuar si pasuri shoqërore në emër te paditurës edhe pse e njëjta nuk ka qene dhe nuk është në posedim që nga momenti ku paditësi ka hyrë në posedim dhe shfrytëzim të saj .

Në këtë paluajtshmeri që nga viti 2000 ka të ndërtuar shtëpinë e vetë të banimit duke i rrënuar objektet e vjetra të banimit të cilat kanë qenë aty me rastin e blerjes nga ish poseduesi. Ai ka theksuar se me 19.11.2010 i është drejtuar me një kërkesë AKP-së duke e njoftuar se është në posedim të ndërgjegjshëm duke propozuar arritjen e një marrëveshje jashtëgjyqësore mirëpo që nga data e njoftimit e deri në parashtrimin e padisë nuk ka marr asnjë përgjigje nga ana e AKP-së

Paditësi konsideron se e ka fituar te drejtën e pronësisë ne këtë pjesë të paluajtshmerisë mbi bazën e mbajtjes se ndërgjegjshme si dhe mbi bazën e kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë e cila është lidhur me datën 01.10.1996. Andaj nga gjykata kërkon që padia e tij te aprovohet dhe te vërtetohet se i njëjti është pronar i pjesës se ngastrës kadastra le nr.454/3/1 ne sip.3 ari e 50m2 ne vendin e quajtur “ T” ZK Ferizaj, ashtu që të obligohet e paditura që të pranojë të drejtën e pronësisë dhe të lejoj regjistrimin e pronës kontestuese në emër të tij . Shpenzimet e procedurës i kërkon .

Padisë si dëshmi ka bashkangjitur :

- Njoftimi i dërguar AKP-së për inicimin e procedurës para Dhomës së Posaçme të datës 19.11.2010.
- Kontratën interne për shitblerjen e paluajtshmërisë të lidhur me datë 01.10.1996 në mes te tij si blerës dhe shitësit Sh M nga Ferizaji .
- Fletën poseduese të dates 12.01.1967 ku shifet se sipërfaqja prej 29 ari e 11 m2 ishte e evidentuar në emër të K B (Z z) .
- Të dhënat bazë për njësin ngastrën kadastrale 454-3 e ndarë 454-1 ne sip.725 arë klasit të 4 e cila është në emër të NSH Pasuria Bujqësore,- gjendja në vitin 2009.

Me 19.10.2017 AKP-ja ka parashtruar mbrojtjen e saj duke i kundërshtuar në tërësi pretendimet e paditësit të paraqitura në padi duke i konsideruar si të pa bazuara në ligj. AKP-ja ka njoftuar se NSH “Pasuria Bujqësore” që nga data 23.05.2013 ka hyrë në procedurë te likuidimit. Në bazë të nenit 10 të Shtojcës se Ligjit 04/L-034 çdo procedure duhet të pezullohet.

AKP-ja thekson se paditësi nuk e mbështet pretendimin e tij me prova të duhura. Padia është në kundërshtim me nenin 27.2.4 të Shtojcës së Ligjit mbi DHPGJS-në dhe nenit 253 të Ligjit të Procedurës Kontestimore. Sipas nenit 7 te LPK-se barra e provës bie mbi paditësin , ai nuk ka bashkangjitur ndonjë akt juridik për paluajtshmerin të cilën e kërkon. Bazuar në kopjen e kontratës mbi shitblerjen që e kishte me palën private e jo me NSH-në me te cilën paditësi e kishte ofruar si dëshmi në kohën e lidhjes se kontratës ishte në fuqi Ligji për Qarkullimin e tokës dhe ndërtesave GZ nr. 26/54 i plotësuar dhe i ndryshuar sipas ndryshimeve ligjore te publikuar 1955,30/62,53/62 dhe 43/65 Pretendimi i paditësit se pronën e ka blerë ne vitin 1996 ka paguar çmimin dhe ka hyrë në posedim nuk ka prezantuar dëshmi te besueshme për transaksionin e ligjshëm, pretendimi i paditësit për blerjen e pronës kontestuese është në kundërshtim me nenin 13 te Ligjit mbi Qarkullimin e paluajtshmerive ku parashihet forma obligative e lidhjes se kontratës me shkrim dhe gjykata të bëjë vërtetimin e nënshkrimeve të palëve. Pretendimi i paditësit për fitimin e drejtës se pronësisë mbi bazën e shfrytëzimit te papenguar është i paqëndrueshëm sepse shfrytëzimi nuk është bazë ligjore për fitimin e

pronësisë kur kemi te bëjmë me pronësi shoqërore. AKP konsideron se “P B” është pronar legjitim i pronës së kërkuar nga paditësi prandaj, i propozon Gjykatës të refuzojë padinë e paditësit si të pabazuar.

AKP-ja ka bashkangjitur :

- Vendimin e Bordit të Agjencisë për Fillimin e Likuidimit të NSH –së
- Njoftimet Publike Shpalljet në gazeta ditore .

Paditësi ka parashtruar përgjigje në mbrojtjen AKP-së duke e kontestuar në tërësi.

AKP-ja ka parashtruar kundërpërgjigje duke përsëritur të gjitha si në mbrojtjen e saj, po ashtu AKP-ja ka ritheksuar se NSH-ja që nga data 23.05.2013 ka hyrë në procedurë të likuidimit. Në bazë të nenit 10 të Shtojcës së Ligjit 04/L-034 kjo procedurë duhet të pezullohet.

Në seancën dëgjimore të datës 14.04.2022 paditësi ka mbetur pranë padisë dhe kërkesëpadisë të se tij e kundërshtoi përgjigjen në padi, mbeti pranë theksimeve të përgjigjeve që i ka dërguar gjykatës me 08.12.2017, duke theksuar që paditësi këtë pronë e ka blerë në vitin 1996 nga poseduesi i më hershëm Sh M. Shitësi Sh M të njëjtën e kishte blerë nga ndërrimi i tokave që ishte bërë afërsisht në vitin 1967 dhe ka qene posedues me mirëbesim.

Paditësi theksoi se në këtë pronë në kohën e blerjes në vitin 1996 kishte objekt me oborr dhe pas lidhjes së kontratës është futur në posedim, por meqë në atë kohë nuk kane mundur të lidhin kontratë formale atëherë kane lidhur një kontratë interne me shitësin Sh M dhe pjesa e posedimit e cila ishte që nga viti 1967 gjithashtu është bartur tek poseduesi dhe pronari faktik tani paditësi. Paditësi konsideron se e ka fituar të drejtën e pronësisë në këtë pjesë të palujatshmerisë mbi bazën e mbajtjes së ndërgjegjshme si dhe mbi bazën e kontratës mbi shitblerjen e palujatshmerisë e cila është lidhur me datën 01.10.1996. Përfaqësuesi i paditësit theksoi se pala ka tentuar një negociim direkt në vitin 2018/2019, por në atë kohë ishte pezulluar, sipas palës i kishin thënë meqë ju jeni drejtuar gjykatës priteni përgjigjen e gjykatës, nuk kanë marrë ndonjë përgjigje . Dorëzoi kopjet e fotografive të shtëpisë së ndërtuar në këtë pronë. Në bazë të gjitha këtyre nga gjykata kërkon që padia e paditësit të aprovohet dhe të vërtetohet se i njëjti është pronar i pjesës së ngastrës kadastrale nr.454/3 në sipërfaqe prej 3 ari e 50m2 në vendin e quajtur “ T” ZK Ferizaj, ashtu që të obligohet e paditura që të pranojë të drejtën e pronësisë dhe të lejoj regjistrimin e pronës kontestuese në emër të tij.

AKP-ja e kundërshtoi padinë dhe pretendimet e paraqitura nga ana e paditesit duke konsideruar si të pabazuara në ligj. Pretendimet e paditësit në pronësinë e ngastrës kontestuese në bazë të shitblerjes me personi e tretë apo privat është në kundërshtim me dispozitat që kanë qenë të Ligjit për Qarkullimin e palujatshmerive, po ashtu pala paditëse nuk ka ofruar ndonjë provë të cilën e thekson se është bërë ndërrimi i pronave në mes të ish pronarit që në këtë rast ka qene shitësi Sh M me NSH-në. AKP-ja konsideron se në baze të provave të ofruara nuk kemi ndonjë dëshmi se a ka qenë pronar i pronës kontestuese dhe nuk ka ofruar ndonjë fakt tjetër që do të vërtetonte këtë. Sa i përket asaj se paditësi e ka paraqitur kërkesën në Komisionin për negociim direkt , komisioni ose e refuzon ose e aprovon kërkesën nuk e orienton palën në gjykatë. AKP-ja i propozon gjykatës që padinë e paditësit ta refuzoj si të bazuar .

Gjykata nga AKP-ja kërkoi që të informoj se paditësi a ka parashtruar kërkesë në Komisionin për negociim direkt dhe a është vendosur për këtë çështje .

Këto pretendime u përsëritën edhe me fjalët përfundimtare të palëve, të cilat u parashtruan në formë shkruar. Padiësi konsideron se e ka fituar të drejtën e pronësisë në këtë pjesë të palujatshmerisë mbi bazën e mbajtjes së ndërgjegjshme si dhe mbi bazën e kontratës mbi shitblerjen e palujatshmerisë e cila është lidhur me datën 01.10.1996. Në këtë palujatshmeri që nga viti 2000 ka të ndërtuar shtëpinë e vetë të banimit duke i rrënuar objektet e vjetra të banimit të cilat kanë qenë aty me rastin e blerjes nga ish poseduesi, ai thekson se nga gabimet administrative kjo pronë është bartur në emër të “P B”-Ferizaj pa asnjë baze për të cilat ka bashkangjitur si prove :

- Kopjet e Aktgjyqimeve të Gjykatës Komunale në Ferizaj me të cilat ishin vendosur raste të ngjashme (si shembuj) .

Gjykatës i propozoi që padia të aprovohej si e bazuar .

AKP-ja ka përsëritur se pretendimi i padiësit për fitimin e drejtës së pronësisë mbi bazën e shfrytëzimit të papenguar është i paqëndrueshëm sepse shfrytëzimi nuk është bazë ligjore për fitimin e pronësisë kur kemi të bëjmë me pronësi shoqërore, në baze të nenit 29 të LMTHJP mbi sendin në pronësi shoqërore e drejta e pronësisë nuk mund të fitohet me mbajtjen e sendit respektivisht përmes parashkrimit fitues. AKP-ja ka informuar se padiësi F K nuk ka parashtruar kërkesë Komisionit për negociim direkt. Kërkesë pranë këtij Komisioni ka paraqitur fqiu i tij M Sh për pjesën e ngastrës 454/3 në sipërfaqe prej 384 m<sup>2</sup> dmth për pjesën e kësaj kërkesë e cila ishte aprovuar nga Bordi i Drejtorëve me datë 21.10.2019 . Gjykatës i propozon që padia e padiësit të refuzohet si e pa bazuar .

### **Arsvetim Ligjor**

Padiësi konsideron se e ka fituar të drejtën e pronësisë në këtë pjesë të palujatshmerisë mbi bazën e mbajtjes së ndërgjegjshme si dhe mbi bazën e kontratës mbi shitblerjen e palujatshmerisë e cila është lidhur me datën 01.10.1996. Nga gjykata kërkon që padia e tij të aprovohej dhe të vërtetohet se i njëjti është pronar i pjesës së ngastrës kadastra le nr.454/3/1 në sip.3 ari e 50m<sup>2</sup> në vendin e quajtur “ T” ZK Ferizaj, ashtu që të obligohet e paditura që të pranojë të drejtën e pronësisë dhe të lejoj regjistrimin e pronës kontestuese në emër të tij.

### **Kontrata mbi shitblerjen e palujatshmerisë**

Nga të gjitha argumentet të parashtruara nga palët si dhe deklaratat e tyre për rastin në fjalë, gjykata konstaton se ajo çfarë është e rëndësishme në fakt është se kjo patundshmeri është e regjistruar në emër të NSH-së . Padiësi është ai që është dashur të sigurojë dëshmi për të treguar se pari pronësinë e ish shitësit Sh M mbi këtë patundshmeri .Padiësi deklaron se pronën e ka blerë nga ish pronari më 01.10.1996 me një kontratë interne nuk i sqaroi mungesat ligjore që i kishte ajo kontratë . Kontrata e lidhur ndërmjet padiësit dhe personit fizik shitësit nuk mund të jete pune e vlefshme juridike në pajtim me LMTHPJ dhe Ligjin mbi Qarkullimin e Patundshmërive. Nuk është vërtetuar se shitësi Sh M ishte pronar i kësaj patundshmërie, e drejta e pronësisë mund të bartet vetëm nga pronari si titullar i të drejtës së pronësisë. Në rastin konkret shitja është bërë nga jo pronari.

### **Parashkrimi fitues ndaj pronave shoqërore**

Padiësi pretendon se të drejtën e pronësisë e ka fituar me parashkrim fitues, pasi që këtë pronë e ka mbajtur dhe e mban në posedim të lirë në mënyrë publike dhe të papenguar më shumë se 20 vite .

Gjykata konsideron se posedimi i sendit me mirëbesim gjithashtu duhet të jetë njëri prej kushteve që duhet plotësuar për tu konfirmuar e drejta mbi pronësinë në sendin e paluajtshëm më parashkrim fitues (*bona fides*).

Posedim me mirëbesim (*bona fides*) kemi të bëjmë atëherë kur poseduesi nuk e dinë që sendin që e mban nuk është i tij, apo nga rrethanat e arsyeshme nuk kërkohet që të dijë se sendi që e mban nuk është i tij.

Gjykata vie në përfundim se e drejta e pronësisë në pronën shoqërore nuk mund të fitohet me parashkrim fitues, edhe pse me ndryshimet e mëvonshme të LMTHJP, neni 29 rezulton që është fshirë. Kolegji vlerëson se bazuar në Rregulloren e UNMIK-ut nr.1999/24 për Ligjin në Fuqi, respektivisht Rregulloren e UNMIK-ut nr.2000/59, për ndryshimin e Rregullores 1999/24, në rastin konkret zbatohet Ligji i cili ka qenë në fuqi me datë 22 mars 1989 (LMTHJP), e jo ndryshimet e mëvonshme të tij. Kjo nënkupton se dispozita e nenin 29 të LTHMPJ, me të cilën ishte fshirë kjo dispozitë me ndryshimet e vitit 1996, kjo dispozitë nuk është e aplikueshme.

Andaj në bazë të të lartcekurave dhe në pajtim me nenin 54.1 të Ligjit për Dhomën e Posaçme, u vendos si në dispozitiv të aktgjykimit.

### **Taksat gjyqësore**

Në bazë të nenit 62.5 të Ligjit për Dhomën e Posaçme secila palë do ti mbulojë shpenzimet e veta.

### **Këshilla juridike**

Kundër këtij aktgjykimi mund të parashtrohet ankesë me shkrim në Kolegjin e Apelit të Dhomës së Posaçme brenda 15 ditëve nga pranimi i këtij aktgjykimi. Ankesa duhet të dorëzohet në bazë të nenit 9.6 të Ligjit për Dhomën e Posaçme.

Diellza Hoxha Gjyqtare kryesuese \_\_\_\_\_

Gazmend Sylaj, Gjyqtar \_\_\_\_\_

Sylejman Shumolli, Gjyqtar \_\_\_\_\_