

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS – kolegji i përbërë nga gjyqtarët: Isa Kelmendi, kryetar, Gyltene Sylejmani dhe Erdogan Haxhibeqiri, anëtarë, në çështjen juridike të paditësit A. (K.) M., nga ..., të cilin e përfaqëson H. N., avokat nga ..., kundër të paditurve Sh. D. e lindur Xh., Sh. D., M. D. me vendbanimin e fundit në ..., tani në adresë të panjohur të cilët i përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm K. S., avokat nga ..., B1. D. nga ..., të cilin e përfaqëson S. B., avokat nga ..., B2. D., B3.D., B4 D. dhe B5 D., që të gjithë nga ..., për vërtetim të pronësisë duke vendosur përkitazi me revizionin e të autorizuarit të paditësit, të paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, AC.nr.2749/2013 datë 10.4.2018, në seancën e kolegjit të mbajtur më 1 tetor 2018, mori këtë:

#### A K T G J Y K I M

Refuzohet si i pabazuar revizioni i të autorizuarit të paditësit, paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, AC.nr.2749/2013 datë 10.4.2018.

#### A r s y e t i m

Me aktgjykimin e Gjykatës Komunale në Pejë, C.nr.56/2008 datë 12.1.2018, nën pikën I të dispozitivit aprovohet kërkesëpadia e paditësit A. (K.) M., nga ..., ashtu që vërtetohet se paditësi është pronar i patundshmërisë i pjesës të ngastrës kadastrale nr. ..., me kulturë shtëpi dhe oborr në sipërfaqe prej 0.04,80 ha e rrethuar në tri anët me muret nga bllokat e betonit në lartësi prej 2 m, patundshmëri kjo e cila si pjesë e ngastrës së lartcekur nga fleta poseduese nr. ..., zk P..., e cila në anën veriore kufizohet me rrugën publike, në anën jugore me ngastrën kadastrale nr. ..., në anën lindore kufizohet me ngastrën amë, ndërsa në anën perëndimore me oborrin e shkollës në bazë të shitblerjes. Në pikën II të dispozitivit detyrohen të paditurit: Sh. D. e lindur Xh., Sh. D., B1 D., M. D., B2 D., B3 D., B4 D. dhe B5. D., të gjithë nga ..., si trashëgimtar të vetëm të rendit të parë të trashëgimisë-bashkëshortit gjegjësisht babait tani të ndjerit H. (B.) D. që paditësit t'ia pranojnë të drejtën e pronësisë si dhe të lejojnë që kjo patundshmëri e cekur në pikën I të këtij dispozitivi ashtu siç është precizuar të regjistrohet në zyrën kadastrale-komunale në Pejë në emër të paditësit në afat prej 15 ditësh pas marrjes së aktgjykimit.

Me aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ac.nr. 2749/2013 datë 10.4.2018, pjesërisht aprovohet si e bazuar ankesa e të paditurit B1. D. nga ..., dhe ndryshohet

aktgjykimi i Gjykatës Komunale në Pejë, C.nr.56/2008 datë 12.1.2010 dhe gjykohet si vijon: aprovohet pjesërisht kërkesëpadia e paditësit A. (K.) M. nga Peja ashtu që vërtetohet se paditësi në bazë të parashkrimit fitues (mbajtjes) është pronar i pjesës së ngastrës kadastrale nr. ..., nga fletë posedimi nr. ..., zk ..., me kulturë shtëpi dhe oborr në sipërfaqe prej 0.04,55 ha (455 m<sup>2</sup>), e rrethuar në të tri anët me muret nga bllokat e betonit në lartësi prej 2m e cila pjesë në anën veriore kufizohet me rrugën publike, në anën jugore me ngastrën kadastrale nr. ..., në anën lindore kufizohet me ngastrën amë dhe në anën perëndimore me oborrin e shkollës me çka detyrohen të paditurit Sh. D., e lindur Xh., Sh. D., M. D., B1. D., nga Peja, B2. D., B3 D3, B4 D. dhe B. D., që të gjithë nga Peja t'ia pranojnë këtë të drejtë paditësit dhe të lejojnë që kjo patundshmëri të regjistrohet në Drejtorinë për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronësi në Pejë në emër të paditësit në afat prej 15 ditësh prej ditës së marrjes në dorëzim të këtij aktgjykimi e nën kërcënim të përmbarimit me dhunë. Nën pikën II të dispozitivit refuzohet pjesa e kërkesëpadiës së paditësit A. (K.) M., nga ..., me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se në bazë të kontratës së shitblerjes është pronar edhe i pjesës së ngastrës kadastrale nr. ..., nga fletë posedimi nr. ..., zk ..., në sipërfaqe prej 0.00,25 ha (25 m<sup>2</sup>) e cila gjendet në anën veriore të së njëjtës ngastër dhe në tërë gjatësinë e saj kufizohet me rrugën publike në drejtimin lindje-perëndim.

Kundër aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë nën pikën II të dispozitivit (pjesës refuzuese) i autorizuari i paditësit me kohë ka paraqitur revizion për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore dhe aplikimit të gabuar të së drejtës materiale me propozim që aktgjykimi i goditur nën pikën II të dispozitivit (pjesës refuzuese) të ndryshohet dhe kërkesëpadia të aprovohet në tërësi ose i njëjti në këtë pjesë të prishet dhe çështja t'i kthehet gjykatës së shkallës së parë në rigjykim.

Gjykata Supreme e Kosovës, pas shqyrtimit të aktgjykimit të goditur sipas nenit 215 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

Revizioni është i pathemeltë.

Nga shkresat e lëndës rezulton se të paditurit janë trashëgimtarët ligjor e tani të ndjerit H. (B.) D.. Paraardhësi i të paditurve i ndjeri H., në bazë të kontratës të lidhur me shkrim e në prezencë të dëshmitarëve tani të ndjerë më datë 30.4.1985 ia ka shitur paditësit pjesën e ngastrës kadastrale nr. ..., (sipas ndërrimit në kadastër ..., e cila është objekt i shqyrtimit) ndërtesën përdhese banesore me oborr e sipas evidencës kadastrale në sipërfaqe

prej 0.04.80 ha. Mirëpo, shitblerja është bërë në bazë të gjendjes faktike në terren ashtu siç e ka pasur në posedim shitësi tani i ndjerë. Padiësi i ka paguar çmimin e shitblerjes në tërësi dhe ka hy në posedim të cilën patundshmëri e shfrytëzon nga koha e shitblerjes. Kontratën mbi shitblerje e kanë nënshkruar shitësi dhe blerësi si dhe dëshmitarët të cilët në ndërkohë kanë vdekur, por bartja e patundshmërisë nuk është bërë në kadastrë pasi që kontrata e shitblerjes nuk është legalizuar ashtu siç ka qenë e paraparë me ligjin mbi qarkullimin e patundshmërisë. Pasi që ndryshimet kadastrale nuk janë bërë që nga viti 1985 padiësi në padi kërkon që të vërtetohet se është pronar i patundshmërisë në bazë të shitblerjes si dhe mbajtjes në sipërfaqe prej 0.04.80 ha. Ekspertët në terren kanë konstatuar se padiësi në terren e ka në posedim sipërfaqen prej 0.04.55 ha, e cila gjendje nuk ka ndryshuar nga koha e shitblerjes si dhe shitësi në këtë gjendje siç e ka pas vetë ia ka shitur blerësit (padiësit) e cila patundshmëri ka qenë edhe e rrethuar me mure dhe kjo si tërësi iu ka dorëzuar në posedim blerësit, çka nuk e mohon padiësi.

Gjykata e shkallës së parë në bazë të provave të administruara ka gjetur se kërkesëpadija e padiësit është e bazuar duke vërtetuar se ai është pronar i patundshmërisë-pjesës së ngastrës kadastrale nr. ..., me kulturë shtëpi dhe oborr në sipërfaqe prej 0.04.80 ha, duke gjetur se padiësi të drejtën e pronësisë e ka fituar në bazë të punës së vlefshme juridike, sepse ekziston baza juridike-kontrata e shitblerjes dhe kushti i dytë që pasuria i është dorëzuar në posedim pasi që padiësi ia ka paguar në tërësi çmimin e shitblerjes. Pas shitblerjes padiësi e ka fituar të drejtën e pronësisë edhe në bazë të parashkrimit fitues me mbajtje sipas nenit 28 paragrafi 4 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridiko-Pronësore që ka qenë në fuqi.

Gjykata e shkallës së dytë duke vendosur sipas ankesës e të paditurit Bekim pjesërisht aprovon ankesën e të paditurit duke e ndryshuar aktgjykimin e gjykatës së shkallës së parë ashtu që ka vërtetuar se padiësi në bazë të parashkrimit fitues (mbajtjes) është pronar i pjesës së ngastrës kadastrale nr. ..., nga fleta poseduese nr. ..., zk ..., me kulturë shtëpi dhe oborr në sipërfaqe prej 0.04.55 ha (455 m<sup>2</sup>), e rrethuar në të tri anët me mure nga bllokat e betonit në lartësi prej 2 m e cila pjesë në anën veriore kufizohet me rrugë publike, në anën jugore me ngastrën kadastrale ..., në anën lindore kufizohet me ngastrën amë dhe në anën perëndimore me oborrin e shkollës. Përtej pjesës aprovuese nën pikën II të dispozitivit e refuzon kërkesëpadinë e padiësit për sipërfaqen prej 0.00.25 ha, (25 m<sup>2</sup>), e cila gjendet në anën veriore të ngastrës ..., nga fleta poseduese ..., zk ..., e që kufizohet me rrugën publike e

më afërsisht të përshkruar në dispozitiv të aktgjykimit të goditur. Këtë qëndrim gjykata e shkallës së dytë e merr për arsye se me ekspert të gjeodezisë është bërë identifikimi dhe matja e saktë e patundshmërisë dhe është vërtetuar se paditësi e ka në posedim dhe shfrytëzim të lirë që nga viti 1985 pjesën e patundshmërisë e cila nuk ka ndryshuar që nga koha e shitblerjes dhe të cilën e ka pasur në posedim edhe shitësi. Kjo pjesë e ngastrës kadastrale nr. ..., nga fleta poseduese nr. ..., zk ..., me kulturë shtëpi dhe oborr e cila përfshinë sipërfaqen e tërësishme prej 0.04.55 ha (455 m<sup>2</sup>), në të tri anët është e rrethuar me mur prej bllokave të betonit në lartësi prej 2 m dhe në anën veriore kufizohet me rrugën publike. Pjesa tjetër e ngastrës kontestuese në sipërfaqe prej 0.00.25 ha, (25 m<sup>2</sup>), e cila gjendet në anën veriore të ngastrës kontestuese nuk ka qenë në posedim të shitësit dhe se e njëjta nuk ka qenë objekt i shitblerjes dhe paditësi asnjëherë nuk ka qenë në posedim dhe shfrytëzim të saj.

Duke u nisur nga një gjendje e tillë e çështjes Gjykata Supreme e Kosovës gjeti se gjykata e shkallës së dytë në gjendjen e vërtetuar faktike në mënyrë të drejtë dhe të plotë nga gjykata e shkallës së parë drejt ka zbatuar dispozitat e procedurës kontestimore dhe të drejtën materiale duke vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit të goditur. Aktgjykimi i gjykatës së shkallës së dytë përmban arsye të mjaftuara për faktet relevante për gjykim të drejtë të kësaj çështjeje juridike të pranueshme edhe për këtë Gjykatë. Aktgjykimi i goditur me revizion nuk përmban shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore për të cilat kjo Gjykatë kujdeset sipas detyrës zyrtare në kuptim të nenit 215 të LPK.

Gjykata Supreme e Kosovës, i ka vlerësuar si të pabazuara thëniet e të autorizuarit të paditësit të parashtruara në revizion se aktgjykimi i Gjykatës së Apelit është marrë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.2 pika (n) të LPK, ngase aktgjykimi i goditur sa i përket pjesës refuzuese ka të meta për shkak të cilave nuk mund të ekzaminohet, se dispozitivi i aktgjykimit është kontradiktor me arsyetimin se i njëjti nuk ka arsye për faktet vendimtare dhe ekzistojnë kundërthëniet në mes të arsyetimit të aktgjykimit dhe përmbajtjes së dokumentave sa i përket pjesës refuzuese. Sipas vlerësimit të kësaj Gjykate aktgjykimi i goditur nuk është përfshirë me këto shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, pasi që dispozitivi i aktgjykimit të Gjykatës së Apelit është i qartë kur me të është vendosur për kërkesëpadinë e paditësit, respektivisht me ankesën, se në arsyetim janë dhënë arsye të mjaftuara dhe bindëse për faktet vendimtare për

grykimin e drejt të kësaj çështjeje juridike i cili arsyetim nuk është në kundërshtim me përmbajtjen e provave nga shkresat e lëndës.

Gjykata Supreme e Kosovës, pranon si të drejtë dhe të ligjshëm arsyetimin e gjykatës së shkallës së dytë lidhur me refuzimin e pjesërishtëm të kërkesëpadisë së paditësit për vërtetim të pronësisë në bazë të shitblerjes përkatësisht parashkrimit fitues për sipërfaqen prej 0.00.25 ha (25 m<sup>2</sup>) të patundshmërisë kontestuese. Këtë për arsye se përfitimin e të drejtës së pronësisë në pasurinë e paluajtshme në mënyrë derrivative e drejta e pronësisë fitohet kur ekziston baza juridike (justus titullus) dhe mënyra e fitimit (modus akvirendi), mungesa e mënyrës së fitimit gjegjësisht dorëzimit të patundshmërisë paraqet mos përmbushjen e kontratës. Në rastin konkret paditësi e ka blerë pasurinë të cilën e ka pa në vend dhe e cila i është dorëzuar në posedim nga ana e shitësit, respektivisht paraardhësit të paditurve tani të ndjerit Hysen Delijaj dhe se në këtë gjendje paditësi e shfrytëzon që nga data 30.11.1985 pa ndërprerë e cila gjendje nuk ka ndryshuar fare. Prandaj, rezulton qartë se paditësit i është dorëzuar patundshmëria sipas kontratës mbi shitblerje në sipërfaqe prej 0.04.55 ha (455 m<sup>2</sup>) e jo në sipërfaqe prej 0.04.80 ha (480 m<sup>2</sup>) siç përshkruhet nën pikën I të kontratës. Nga ana tjetër është i relevant fakti i evidencës kadastrale në të cilën thirret paditësi ngase evidenca kadastrale nuk përfaqëson bazë të vlefshme për fitimin e pronësisë dhe se nuk ka ndikim në çfarëdo zgjidhje tjetër të kësaj çështjeje juridiko-civile. Njëherit paditësit nuk ka mundur t'i njihet e drejta e pronësisë në këtë pjesë në bazë të mbajtjes pasi që i njëjti nuk ka qenë në posedim të saj. Prandaj, në kontekst nga të lartcekurat pretendimet e palës paditëse të parashtruar në revizion paraqiten si të pabazuara.

Për sa u tha më lartë e në bazë të nenit 222 të LPK, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

## GJYKATA SUPREME E KOSOVËS-PRISHTINË

Rev.nr.285/2018, më 1 tetor 2018

Kryetari i kolegjit,

Isa Kelmendi