REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN - DEGA E GJYKATËS SUHAREKË

Numri i lëndës: 2019:236903

Datë: 27.12.2022

Numri i dokumentit: 03798172

C.nr.10/22

GJYKATA THEMELORE PRIZREN-DEGA NË SUHAREKË, Gjyqtari Robert Tunaj, me sek. Juridike F. Kabashi, në çështjen juridike të paditësit - kundër paditurit "E...." shpk. Me seli në Prishtinë, të cilin me autorizim e përfaqëson F. P., kundër të padituruve - kundër paditësve A. K., Sh. K., V. K., V. K., B. K., B. K. të gjithë nga Suhareka, të cilët i përfaqëson av. B. K. nga Suhareka, me padi për vërtetim pronësie dhe kundër padi për kompensim demi, në seancën e mbajtur në pranin e të autorizuarve të palëve, pas mbajtjes së seancës për shqyrtim kryesor me dt. 17.11.2022, fjalës përfundimtare të palëve të dorëzuar me shkrim me dt. 30.11.2022 dhe replikës ne fjalën e kundërshtarit të dt. 06.12.2022, mori dhe me dt. 27.12.2022 përpiloi këtë:

A K T GJ Y K I M

I. **REFUZOHET** në tërësi e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit "E." shpk. me seli në Prishtinë, me të cilën ka kërkuar që "të vërtetohet se paditësi "E." shpk. është pronar i ngastrës katastrale P-72.....ZK Suharekë vendi i quajtur "G./V." në sipërfaqe prej 140 m2, bazuar në shitblerjen përmes kompensimit sipas para kontratës për ndërrim të dt. 15.09.2013, dhe te detyrohen të padituri qe paditësit t'ia njohin të drejtën e pronësisë mbi ketë ngastër, si dhe kompensoi shpenzimet e procedurës kontestimore në lartësi 901,60 €".

II. **APROVOHET pjesërisht** si e bazuar kërkesëpadia sipas kundër padisë së kundër padituruve A. K., Sh. K., V. K., V. K., B. K., B. K. ndaj paditësit - kundër paditurit "E." shpk për sipërfaqen prej 21,90 m2 në shumë të përgjithshme 10.245,69 € (Dhjetëmijë e dyqindtë e katër dhjetë e pesë euro e gjatë dhjete e nëntë cent).

III. **DETYROHET** i kundër padituri - paditësi "E." shpk qe të padituruve-kundërpaditësve tu kompensoi shumen 10.245,69 € dhe atë të shpërndarë për kundër paditësin Sh. K. 3415,23 €, kundër paditësit A. K., V. K. nga 1707,62 €, kundër paditësve V. K., B. K., B. K. shumen me nga 1138,41 € për se cilin të gjitha këto me kamat prej 8 % vjetore duke filluar nga data e nxjerrjes se

2022:002115

aktgjykimit e deri në pagesën definitive.Si dhe ne emër të shpenzimeve të procedurës ti kompensoi të padituruve - kundër paditësve shumen prej 2000 €, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh pas plotfuqishmërisë së aktgjykimit

IV. **Refuzohet si pa bazuar** pjesa tjetër e kërkesëpadisë sipas kundër padisë në shumë 55.251,91 €.

A r s y e t i m

Paditësi – kundër padituri E. shpk me seli në Prishtinë në ketë gjykate me dt. 17.10.2019 ka parashtrua padi me kërkesëpadi që të vërtetohet se paditësi E. shpk është pronar i ngastrës katastrale P-7211.....në vendin e quajtur "G./ V." ZK Suharekë në sipërfaqe prej 140 m2 në bazë të shitblerjes.

Të padituri – kundër paditësit me parashtresën e dt. 05.08.2021, kanë ushtruar kundër padi me kërkesëpadi që të detyrohet paditësi – kundër padituri E. shpk që paditësve si bashkëpronar të sendit të palujtshem ngastrës katastrale 2351-2 në vendin e quajtur "G. / V." ne sipërfaqe 140 m2, tu kompensoi pronën sipas vlerësimit të eksperteve financiar.

Në fjalën përfundimtare i autorizuari i paditësit - kundër padituri F. P. ka ngelur ne tersi si në kërkesëpadi me pretendimin se paditësi - kundër padituri , ka vërtetuar se është pronar i kësaj ngastre mbi bazën e konvalidimit të para kontratës për ndërrim të lidhur me dt. 15.08.2013 mes shitësit (tani të ndjerit A. K.) dhe blerësit M. E. në cilësi të bashkëpronarit të firmës "E." në përputhje me nenin 93 par. 2 te Ligjit mbi mërdhënjet e detyrimeve, pasi që para kontrata për kundër faktit se kishte të meta ato kanë qenë të rëndësisë se vogël, ndërsa për faktin se ajo ishte përmbushur e njëjta plotëson kushtet për konvalidim.

Ngastra objekt kontesti qysh në vitin 2006 ka qene dakorduar që të ndahet bashkë me parcelën 2.....me nga ½ pronarëve A. I. K. dhe tani të ndjerit A. V. K., mbi bazën e kësaj ndarje edhe me të ndjerin A. V. K. është lidhur para kontrata për ndërrim / kompensim me dt. 15.09.2013. Ketë fakt e ka vërtetuar dëshmitari M. K. i cili në gjykate ka provuar faktin se ndarja ne teren është bërë ne dy pjese sipas kërkesës verbale te A. K. dhe atë sipas gjendjes në teren e jo sipas librave katastral. Në skicën e terenit të dt. 23.09.2006 provohet fakti se të gjithë bashkëpronaret këtu të padituri - kundër paditësit janë pajtuar qe shitësi A. V. K. pa autorizim apo pëlqim eventual te tyre ta shet këtë palujtshmeri. Ngjashëm me të ndjerin A. K. kishin vepruar edhe bashkëpronaret tjetër R., A. dhe V. K. te cilët ne cilësinë e bashkëpronarit juridik me ½ me para kontratën e dt. 17.01.2007 i kanë shitur M. E. pjesën e tyre te ngastrës 2355-1 pa pëlqimin dhe autorizimin e bashkëpronareve të tjerë, e gjithnjë duke u bazuar ne skicën e dt. 23.09.2006 ku rezultojnë pronar faktik me ½ të ngastrës 2355-1. Nga provat e administruara është vërtetuar se shitja e sipërfaqes se mbetur me dt. 15.09.2013 në mes të ndjerit A. K. dhe M.E. në cilësinë e pronarit E. është vazhdimësi e blerjes se pjesës së parë të palujtshmerisë përmes kontratës 17.01.2007.

Nga elaburimet si më lartë rezulton se me dt. 15.09.2013 kur është lidhur edhe para kontrata për ndërrimin shitës i tani i ndjerit A. K. bazuar në dakordimin paraprak me gjithë bashkëpronaret si pronar faktik ka gëzuar të drejtën për ta tjetërsuar pjesën fizike te palujtshmerisë qe është ndarë e qe i takonte vetëm tij, sipas skicës se dt. 23.09.2006, ku përfshihej edhe sipërfaqja e parcelës kontestuese 2351-2.

Fakti se parcela 2351-2 edhe pse nuk ka qene e përfshire ne para kontratën e dt. 15.09.2013 në të vërtet ka qenë objekt i ndërrimit është vërtetuar me dëgjimin e dëshmitarit M. E. i cili ne procesverbal te dt. 12.05.2022 është deklaruar se kishte blerë në dy raste tere sipërfaqen, si ne skicën e dt. 23.09.2006 e cila përfshin edhe ngastrën 2351-2, ky fakt është vërtetuar edhe nga deklarata e tani të ndjerit A. K. e dt. 24.10.2013 ku konstatohet se M.E. nga Suhareka Rr."Gradina " nr. 11 ka përmbushur të gjitha obligimet nga para kontrata e dt. 15.09.2013 rreth ndërrimit të palujtshmerisë qe për objekt ka pjesën e ngastrës 2355-1 në vendin e quajtur "G." ZK Suharekë dhe kufizohet me token e M. E., R. K. dhe KF "Ballkan", e që nga skica shihet se ne lindje ngastra e skicuar me dt. 23.09.2006 kufizohet me KF "Ballkan", ne Jug lindje me M. E., ndërsa Jug perëndim me R.K., e qe ketë fakt e vërtet edhe eksperti L.A., i cili në ekspertizën e tij ka deklaruar se skica e matjes e dt. 23.09.2006 nga gjeodeti M. K. përfshin edhe sipërfaqja e parcelës kontestuese 2351-2, e sipas kësaj skice kjo parcelë është përfshire në sipërfaqe prej 1042 m2.

Se sipërfaqja e parcelës kontestuese 2351-2 ka qenë objekt kompensimi sipas para kontratës për ndërrim të dt. 15.09.2013 vërtetohet edhe me lejen ndërtimore të lëshuar paditësit - kundër padituri E. me aktvendimin e drejtorisë së Urbanizimit Planifikimit dhe Mjedisit te Komunës së Suharekës 07.nr. 351-7033, në të cilin është konstatuar se "i lejohet investuesit E.shpk ndërtimi i objektit me destinim afarizëm – banim (shumë banesor) për nevojat e veta dhe për treg në parcelat katastrale 2355-2, 2352-2, 2351-2 dhe 2355-4 ZK Suharekë, duke potencuar se ndërtimi do te behet ne parcelën 2351-2 pronë e R., V., A.,Sh. dhe A. K., e gjithashtu në dokumentacionin për ndërtim vërtetohet se në dosjen e lëndës ka ekzistuar para kontrata për ndërrimin dhe mbi bazën e këtij dokumentacioni është dhënë edhe leja ndërtimore ne parcelën 2351-2.

Duke pas parasysh faktin se para kontrata për ndërrim është përmbushur nga palët dhe gjate shqyrtimit gjyqësor ka rezultuar se ka qene jo kontestuese ne mes palëve dhe detyrimet kontraktuale qe kanë buruar prej saj janë përmbushur ne mënyrë reciproke dhe pronari M. E. është futur ne posedim faktik dhe të pa penguar para kontrata e dt. 15.09.2013 pa varësisht emërtimit të saj konsiderohet substancialisht si kontratë për kompensim sepse nuk i ka tiparet e para kontratës siq definohet ne nenin 33 te LMD. Pasi që kjo para kontratë përmban detyrime reciproke e qe janë përmbushur në tersi nga të dy palët devijon nga definicioni i dhënë në nenin 33 te LMD mbi para kontratën e cila i referohet marrjes për sipër të detyrimit për te lidhur kontratë kryesore në kohë të me vonshme. Faktin se para kontrata nuk është lidhur ne përputhje me nenin 36 .2 te LPDTS përbenë një te metë të sanueshme ne procedure gjyqësore për mes konvalidimit të saj. Për faktin se detyrimet kontraktuale qe burojnë nga para kontrata për ndërrim të dt. 15.09.2013 janë përmbushur në tersi nga të dy palët është përmbushur edhe kushti komulativ nga neni 93 .2 te LMD që imponon zbatimin e tërësishëm te kontratës.

Se para kontrata është përmbushur në tersi është vërtetuar me marrëveshjen për kompensim të dt. 03.05.2019 dhe kontratën për shitblerje me kompensim LRP nr. 2534/19, numër referencës 418/19 ku trashëgimtaret e teni të ndjerit A. K. janë kompensuar si vijon: në sipërfaqe 63.5 m2 lokal afarist - lokali nr. 7 ; në përdhese sipërfaqen 63,55 m2 me çmim 1500 € metër katror ne total 95.325 €, si dhe 160,06 m2 hapësire banesore – banesa nr. 21, blloku D, kati 4, sipërfaqeje 95.4m2 me çmim 570 € apo në total 54378,00 €; banesa nr. 19, blloku C, kati i parë, sipërfaqja 64.66 m2 me çmim prej 660 € për m2, apo në total 42675 €, që tregon se trashëgimtaret e të ndjerit A. K. janë kompensuar edhe me tepër se sa vlera e përcaktuar në para kontratën për ndërrim.

Duke u deklaruar për kundër padinë e të paditurve ka kërkuar qe e njëjta te refuzohet ne tersi si e pa bazuar me pretendimin se paditësi - kundër padituri është pronar mbi bazën e konvalidimit të para kontratës për ndërrimin të dt. 15.09.2013 e qe me automatizëm përjashton themelësinë e kërkesës në kundër padi, ne drejtim të kompensimit të parcelës 2351-2, e po ashtu pretendon se kërkesa nga kundërpadia ne drejtim të kompensimit të dëmit lidhur me pamundësinë objektive të kthimit të gjendjes para ekzistuese ne ngastrën katastrale 2351-2 është parashkruar, ne kuptim të nenit 357.2 te LMD. Me nenin 342 te LMD shprehimisht është parapare se parashkrimi fillon të rrjedhë nga dita e parë pas ditës kur kreditori te ketë pasur të drejtë të kërkoi përmbushjen e detyrimit, e në ketë rast me procesverbalin mbi kryerjen e kontrollit inspektues nr. 02-630 te dt. 26.07.2013 te përpiluar nga Drejtoria e inspekcionit të Komunës së Suharekës. Është konstatuar se investitori “E.” i lejohet vazhdimi i punimeve në drejtim të hapjes se podrumit dhe betonimit të podrumit në llamellen D, deponimin e pllakës ne llamellen C dhe përgatitjen e bazementit në llamellen B, gjithnjë duke iu referuar ngastrës 2351-2, që tregon se qysh më herët përkatësisht ne muajin mars te vitit 2013 kanë filluar punimet dhe ketë parcelë e kanë bërë të pa përdorshme për shfrytëzim për diqka tjetër pos ndërtimit te objektit afarist banesor, e qe tregon se të paditurit të cilët jetojnë përskaj kësaj sipërfaqe e kanë ditur se kanë filluar punimet dhe nuk kanë ushtruar ndonjë ankese apo kërkesë ne gjykatën kompetente për kompensim apo ndonjë masë te sigurisë nga se e kanë ditur se ndërtimi po behet ne sipërfaqen për të cilën janë kompensuar. Kundër paditësit deri me dt. 05.08.2022 nuk kanë parashtruar asnjë kërkese lidhur me kompensimin e parcelës 2351-2 pa varësisht se nga Korriku 2013 punimet ndërtimore po zhvilloheshin ne atë parcelë. E drejta e kundër paditësve për te kërkuar kompensimin e palujtshmerisë kontestuese ka filluar me dt. 09.07.2013 kur edhe ka ndodhur ndërrimi i gjendjes ekzistuese ne parcelën 2351-2 dhe si e tillë kërkesa e parashtruar është parashkruar me dt. 09.07.2018.

Gjithashtu kundërshtojnë edhe lartasin e kundër padisë së precizuar në shqyrtimin gjyqësor të dt. 17.11.2022 sepse është kalkuluar ne sipërfaqen 140 m2 sikurse ne fletën poseduese nr. 931/21 te dt. 26.08.2021, pasi që me ekspertizën gjeodete të dt. 06.09.2021 te hartuar nga gjeodeti L. A. me matjen në teren është vërtetuar se parcela 2351-2 ne teren është ne sipërfaqe 89 m2, e jo 140 m2. Po ashtu në ketë ekspertizë është vërtetuar se vetëm sipërfaqja prej 21.9 m2 e ngastrës 2351-2 shfrytëzohet ne dobi te objektit “G.” dhe atë baza e objektit

përfshin sipërfaqen 16.08 m2 dhe konzolla e objektit sipërfaqen 5.82 m2, ndërsa pjesa tjetër ne sipërfaqe 67.1 m2 është në shfrytëzim publik dhe atë 39.58 m2, sipërfaqe e lirë ndërsa 26.54 m2 rrugë me kupëza e qe është vazhdimësi e rrugës 13 Q..

I autorizuari i të paditurve – kundërpaditësve av.B. K. në fjalën përfundimtare ka kërkuar që padia e paditësit të refuzohet në tersi e pa bazuar dhe atë për faktin se:

Me para kontratën për shitë blerjen e ngastrës kadastrale 2355-1 qe ka qene objekt i këmbimit nuk është përcaktuar sipërfaqja e asaj ngastre duke lënë hapësirë për keqpërdorim dhe manipulim te fakteve nga ana e paditësit- kundërpaditurit. Ne atë marrëveshje me asnjë paragraf nuk është përfshirë ngastra kontestuese 2351-2 ne sipërfaqe 140 m2, e cila është vërtetuar me historiatin e dhëne nga eksperti gjeodet dhe qe nga viti 1976 ka qene parcele e veçantë. A. K. tani i ndjere ne asnjë rrethane nuk ka mundur te përfshije ne marrëveshje ngastrën 2351-2 siq pretendon paditësi-kunderpadituri për faktin se ne momentin e lidhjes se marrëveshjes me date 15.09.2013 kjo ngastër ka qene e regjistruar ne bashkëpronësi ne pjese ideale edhe ne emër te R., A., V. dhe Sh. K., e për te cilët A. K. nuk ka pasur autorizim qka tregon se nuk ka pasur vullnet te shprehur te palëve kontraktuese ne kuptim te nenit 2 par.1 te LMD-se.

Ne shqyrtim gjyqësor u vërtetua fakti se me rastin e hartimit te parakontrates se datës 15.09.2013 Ali Kuqi ka pasur rol pasiv ne përpilimin e këtij dokumenti sikurse edhe ne dokumentet e tjera qe kane pasuar me vone, pasi qe te gjithë dokumentacionin e ka përgatitur M. E. si pronar i kompanisë "E.". Por me e rëndësishmja ne gjithë këtë është fakti se ky dokument është një shkrese private midise palëve kontraktuese dhe nuk përmban kushtin ligjore qe kërkohet për tjetërsimin e paluajtshmerise, i njëjti nuk është i legalizuar- noterizuar dhe si i tille nuk mund te shërbej si baze juridike e vlefshme për fitimin e pronësisë ne paluajtshmeri. Pra kjo parakontrate është ne kundërshtim me dispozitat e nenit 36 par.1 te LPDTS qe përcakton " *Për bartjen e pronësisë ne paluajtshme eshte e nevojshme një pune juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si baze juridike dhe regjistrimi i ndryshimit te pronësisë ne regjistrin e te drejtave ne paluajtshmeri*" dhe paragraf 2 te nenit te njëjtë qe përcakton "*Kontrata për bartjen e paluajtshmerise duhet te lidhet me shkrim ne prezence te dy palëve ne një zyre kompetente* "andaj ne prani te këtyre fakteve kjo marrëveshje është juridikisht e pavlefshme dhe nuk mund te gëzojë mbrojtje gjyqësore. Përfundimisht i propozon gjykatës qe kërkesëpadia e paditesit-kunderpaditurit "EXCOM" te refuzohet ne tërësi si e pabaze.

Sa i përket kundërpadisë qenësore është se kush ka bazën me te forte juridike për pronën qe është objekt kontesti. Te paditurit-kunderpaditesit kane argumentuar se janë pronar te se njëjtës, ndërsa paditësi-kundërpadituri nuk ka asnjë baze te vlefshme juridike. Paditesit-kunderpaditurit kane ndërhyrë kundërligjshëm ne pasurinë e huaj. Te paditurit-kunderpaditesit janë pronar legjitim dhe e drejta e pronësisë paraqet baze me te forte ligjore për posedim dhe prodhon efekt juridik ndaj te gjithëve duke përfshirë këtu edhe paditesit-kunderpaditurit. Fakti se ne atë parcele është ndërtuar kompleksi afaristo banesor B+P+11 "G." u është pamundësuar te paditurve-kunderpaditesve posedimi i pronës se tyre, por duke pasur parasysh se kthimi i sendit qe i njihet si e drejte pronarit me nenin 93 te LPDTS nuk mund te behet pa rrëzimin e një

2022:002115

pjese te objektit ndërtimor dhe qe kjo nuk është kërkesë e arsyeshme te paditurve-kunderpaditesve nuk u mbetet tjetër pos te kërkojnë kompensimin e çmimit real te qarkullimit te tokës e qe ky çmim është vërtetuar dhe provuar me raportin e vlerësimit nga ekspertet e licencuar për vlerësim te paluajtshmerive e qe kërkojnë qe i njëjti edhe tu paguhet te paditurve-kunderpaditesve.

Ka kërkuar shpenzimet e procedurës te specifikuara për shqyrtimin e shkresave 317 euro, përpilim te përgjigjes ne padi 624 euro, për përpilimin e kundërpadisë 624 euro, për gjashte seancat nga 811 euro, për një seance te shtyer 405.50 euro dhe për fjalën përfundimtare me shkrim 811 euro dhe shpenzimet për vlerësim te paluajtshmerise-ekspertize 400 euro shuma totale e shpenzimeve 8047.50 euro.

Gjykata në kuptim të nenit **7 dhe 8 të LPK-së** bëri shiqimin e provave dhe atë:

- Leximin ne certifikatën e pronës për njësinë kadastrale P-7211.....;
- Deklaratat e datës 24.10.2013;
- Skica e matjes se terenit e datës 23.09.2006;
- Parakontrata për ndërrim e datës 15.09.2013;
- Marrëveshja për kompensim e datës 03.05.2019;
- Kontrata për shitblerjen me kompensim LRP.nr..... e datës 19.04.2019;
- Marrëveshja e mirëkuptimit e datës 12.09.2013;
- Kontrata për ndërtimin e objektit e datës 24.10.2012;
- Parakontrat për shitblerjen e paluajtshmerise te datës 17.01.2007;
- Aktvendimi për lejimin e ndërtimit numër 07 nr.821/351-7033 i datës 29.11.2013;
- Raporti i ekspertit gjeodet L.A. i datës 06.09.2021 dhe raporti plotësues i këtij eksperti i datës 18.03.2022;
- Skica e terenit e datës 23.09.2013;
- Ekspertiza e ekspertit vlerësues V. I. e datës 18.10.2022;
- Kërkesat e datës 05.07.2019 dhe 16.07.2019 si dhe përgjigja e Drejtorisë për Urbanizëm e datës 24.09.2019;
- Ka dëgjuar ne seance ekspertet L. A. dhe V. I., dëshmitarët M. E. dhe M. K..

Gjykata në shqyrtimin kryesor, pas vlerësimit të provave materiale, deklarimit të të autorizuarit të paditësit-kunderpaditurit, deklarimit të përfaqësuesit të te paditurve-kunderpaditesve dhe administrimit të provave të lartcekura në kuptim të nenit 8 të LPK-së, me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar dhe vlerësuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha së bashku dhe ka gjetur se:
Kërkesëpadia e paditësit – kunderpaditurit është **e pabazuar.**
Ndërsa kundërpadia e te paditurve-kundërpaditësve është **pjeserishte e bazuar**.

Nga shiqimi dhe leximi në certifikatën e pronës për njësinë katadtrale P-7211.....gjykata ka provuar faktin se kjo ngastër regjistrohet ne bashkëpronësi A. K. 1/6, Sh. K. 1/3, V. K. 1/6, V. K. 1/9, B. K. 1/9 dhe B. K. 1/9 me qka edhe e ka provuar faktin se te paditurit-kunderpaditesit legjitimohen si pale ne procedure.

Me deklaratën e datës 24.10.2013 te nënshkruar nga A. K.gjykata ka provuar faktin se M.E. mbi bazën e para kontratës te datës 15.09.2013 ka përmbushur ne tërësi obligimin e tij kontraktues për ndërrim te paluajtshmerise e qe për objekt ka pasur parcelën 2355-1 e jo edhe parcelën e cila është objekt kontesti. Nga deklarata tjetër e datës 24.10.2013 e dhënë nga B. B. rezulton se M.E.i ka përmbushur obligimet kontraktuale për ngastrën 2355-2 por pa ju referuar fare para kontratës vetëm duke e përshkruar ngastrën.

Gjykata ka bere shikimin ne skicën e matjes se datës 23.09.2006 nga e cila provohet se ngastra objekt kontesti ka pasur numrin 2355 si tërësi dhe e njëjta ka qene e regjistruar pjesërisht Hotel "B." dhe ne dy pjese te barabarta me nga 0,05, 21 ha ne emër te A. I.K.dhe A. I. K. dhe duke u sqaruar rreth kësaj skice ne seance gjyqësore eksperti gjeodet ka sqaruar se këtë skice e kam punuar sipas kërkesës se palës qe ngastra te ndahet ne dy pjese te barabarta e jo sipas gjendjes kadastrale te ngastrës.

Me para kontratën për ndërrim te datës 15.09.2013 te lidhur ne mes te A. K. si pronar i parcelës 23...dhe M.E. si pronar i parcelës 2355-2 vërtetohet fakti se A. K. është pajtuar qe parcela e tij 23.....ti bashkohet parcelës se M. E. 23....me qellim te ndërtimit te objektit banesor e për çka ne këmbim M. E. ta kompensoj A. K.me një lokal afarist ne përdhesen me sipërfaqe 60 m2 i emërtuar si lokali numër 7 dhe dy banesa me nga 65 m2 ne katin e dyte. Por nga kjo marrëveshje gjykata askund nuk ka mundur te provoj faktin se objekt i kësaj para kontrate ka qene edhe parcela 023....e regjistruar ne emër te te paditurve-kunderpaditesve .

Nga marrëveshja për kompensim e lidhur me datën 03.05.2019 gjykata ka provuar faktin se paditësi-kunderpadituri me pasardhësit e te ndjerit A. K., V., B. dhe B. K. ka arritur marrëveshje për kompensim dhe atë për 171 m2 veq e veq për secilin apo ne total 513 m2 tu kompensoj me një lokal afarist dhe dy banesa dhe se kjo marrëveshje është nënshkruar ne emër te "E." sh.p.k nga R. M. ndërsa për palën tjetër B., B. dhe V.K..

Me kontratën e shitblerjes me kompensim LRP.nr..... me numër te referencës 418/21 e lidhur ne mes te shitësve B., B. dhe V. K. dhe blerësit "E." sh.p.k vërtetohet se objekt i shitblerjes ne kompensim ka qene ngastra 2355-6 ne sipërfaqe 171 m2 x 3 respektivisht sipërfaqja prej 513 m2 nga sipërfaqja e përgjithshme prej 1026 m2 , ndërsa po aty bashkëpronarët tjerë thuhet se do ta japin pëlqimin me një akt te veçantë për shitjen dhe kompensimin e pjesës se ngelur. Qe me këtë kontrate me pa mëdyshje për gjykatën provohet fakti se blerësi "E." nuk e ka blere ngastrën 2351-2 nga bashkëpronarët e tjerë. Shitësi A. K. përkatësisht trashëgimtarët e tij kanë ndërruar token e babait te tyre dhe janë kompensuar ne objekte ndërtimore vetëm për atë ngastër e as sesi edhe për pjesën e bashkëpronarëve te tjerë.

Me para kontratën për shitblerjen e paluajtshmërisë së datës 17.01.2007 e lidhur ne mes te R., A. dhe V. K. dhe M. E. provohet fakti se qe te tre kane arritur marrëveshje si bashkëpronar me ½ te ngastrës 2355-1 t'ia shesin blerësit për çmimin prej 35000 euro dhe se blerësi do te futet

ne posedim menjëherë pas pagesës se çmimit. Kjo kontrate është nënshkruan ne emër te blerësit M. E. ndërsa shitësit R. K., A. K. dhe V. K., por edhe me këtë para kontratë nuk shihet te ketë qene objekt shitblerje parcela 2351-2 megjithëse me aktvendimin mbi lejimin e ndërtimit te objektit te Drejtorisë për Urbanizëm, Planifikim dhe Mjedis 07.nr.821/351-7033 te datës 29.11.2013 invesitorit "E." sh.p.k i lejohet ndërtimi ne parcelat 2....; .2....; 2.....dhe 23.....ZK Suhareke e qe ky aktvendim përfshinë edhe ngastrën objekt kontesti 2351-2. Por nga arsyetimi i këtij aktvendimi rezulton se ngastra 2351/2 është prone e R., A., V., A. dhe Sh. K., por mbi bazën e deklaratës se dëshmitarit B. B. se M. mund te futet ne posedim lirshëm te kësaj parcele është lëshuar edhe leja ndërtimore. E gjithashtu kjo para kontratë nuk përcillet me dëshminë për pagese pasi qe ne nenin 4 thuhet se shitësi ka pranuar vetëm shumen prej 1500 euro ndërsa shumat tjera prej 16000 dhe 17500 do te transferohen ne dy këste përmes llogarisë bankare e qe këto transfere bankare nuk është provuar te jene kryer ndonjëherë, por përkundër kësaj për gjykatën nuk ka ndonjë relevancë ngase palët për këtë ngastër nuk kanë kontest dhe kjo ngastër nuk është objekt i qështjes (ngastra 2355-1).

Me dëshmitarin M. K. ka provuar faktin se skica e punuar me 23.09.2006 është punuar sipas kërkesës se A. K. për ndarjen ne dy pjese te barabarta te një parcele qe ne atë kohe ka qene livadh, ndarja është bere sipas gjendjes ne teren e jo sipas gjendjes ne librat kadastral. Ky dëshmitar ka mohuar se nënshkrimet ne skicën e terenit- matjes janë nënshkruar ne prani te tij edhe nga A., Sh., R., A. dhe V. K.. Skicën e punuar palës ja kam dorëzuar pa këto nënshkrime. Me këtë ka provuar se në atë skicë ka pasur ndërhyrje nga palët më vonë dhe se e njëjta nuk paraqet gjendjen reale për pjesëmarrjen e palëve tjera në ditën e matjes.. Duke ju referuar skicës se matjes se 23.09.2019 me numër 24 ka theksuar se kjo ka qene matja zyrtare dhe aty kemi qene bashkërisht me kolegun K. G. është bere me kërkesë te dikujt nga Komuna e Suharekës dhe këtu e shohim parcelën ne forme trekëndëshi e cila i ka kufijtë e vete kadastral, ndërsa duke u sqaruar rreth matjes ne teren me date 23.09.2006 dhe 23.09.2013 ka thënë se matja ne teren e vitit 2006 nuk ka lidhje me gjendjen kadastrale por me gjendjen qe ka qene ne teren ndërsa ne vitin 2013 inqizimi është bere sipas gjendjes kadastrale dhe ka numrat e parcelave, ndërsa skica e 2006 nuk e ka numrin e parcelës fare vetëm mënyrën e ndarjes, andaj janë dy çështje te ndryshme. Skica e vitit 2006 ka qene vetëm skice private jo formale qe i shërben vetëm palës ndërsa skica e punuar me 23.09.2013 është zyrtare dhe si e tille është e regjistruar edhe ne librat kadastral.Me këtë dëshmitar provohet fakti se qushë në vitin 2013 paditësi e ka ditë se ngastra objekt kontesti ka qenë e veqant dhe nuk ka qenë pjesë e parakontates me të ndjerin A. K..

Dëshmitari M. E. ka dëshmuar ne gjykate se ka blere paluajtshmerine nga A., Sh., R., Arben dhe V.K.sipas para kontratës te datës 17.01.2007 dhe me para kontratën e datës 15.09.2013 për ndërrimin me te ndjerin A. K. dhe këtë parcele unë e kam blere mbi bazën e skicës se datës 23.09.2006 nga pronari A. K. por nuk ju kemi referuar numrit konkrete mirëpo sipas skicës ka qene e përfshirë tere sipërfaqja e livadhit dhe se me marrëveshja ka shkruar se parcela A. K. kufizohet me parcelën e M. E., R. K. dhe KF"B." . Ky dëshmitar ka pohuar faktin se me pronaret e tjerë te regjistruar nuk ka kontaktuar e as kontraktuar asgjë rreth sipërfaqes 140 m2 me

arsyetimin se ajo ka qene livadh dhe me A. K. e kam kontraktuar këtë sipërfaqe. Ky dëshmitar ka pohuar faktin se vete e ka hartuar para kontratën dhe duke u ballafaquar me konstatimet me nenin 2 te para kontratës ku thuhet se objekt i ndërrimit ishte pjesa e parcelës 2355-1 me matjen e re 2553-3, pse ne para kontrate nuk keni paraqitur sipërfaqen e ngastrës 2355-1 pasi qe sipërfaqja është elementë qenësorë i një marrëveshje është përgjigjur se unë e kam ditur se sipërfaqja e te njëjtës është 5 ari edhe pse A. K. me ka thënë se është 6.5 ari. Ndërsa duke u ballafaquar me konstatimet se para kontrata për ndërrimin është lidhur me datën 15.09.2013 kurse ne skicën e përmendur si pjese e para kontratës thuhet se është hartuar me date 23.09.2013 qe d.m.th. 8 dite me vone se para kontrata, si shpjegohet kjo, ka thënë se nuk e di. Ndërsa duke u ballafaquar me skicën e datës 23.09.2013 ku shihet ngastra ne forme trekëndëshi 2351-2 ka deklaruar se kjo ka figuruar ashtu por se kjo ka qene pjese e livadhit qe unë e kam blere. Ne pyetjen se pse nuk e keni bartur këtë prone nëse me kontratën e datës 15.09.2013 e keni blere te njëjtën është përgjigjur se unë nuk e kam ditur se a është bartur. Kësaj dëshmie gjykata nuk i fal besimin pasi qe ne tërësi është jo bindëse ,kundërthënëse me vetveten por edhe me provat e tjera te administruara ne gjykate.

Me raportin e ekspertit L. A. te datës 06.09.2021, raportin plotësues te këtij eksperti te datës 18.03.2022 dhe deklarimin e ekspertit ne seance, gjykata ka vërtetuar faktin se ngastra objekt kontesti ne kadastër është e regjistruar ne emër te bashkëpronarëve A., Sh., V., V., B. dhe B. K.. Ne kadastër sipërfaqja e regjistruar është 140 m2 ndërsa me inqizimin e gjendjes ne teren është konstatuar se sipërfaqja e kësaj ngastre është 89 m2. Ne pjesën e saj pjesërisht është ndërtuar objekti banesor B+P+11 dhe atë baza e objektit 16.08 m2 dhe baza e konzolles 5.82 m2 ndërsa pjesa tjetër ne sipërfaqe prej 26,14 m2 është rruge e shtruar me kubza te betonit ndërsa sipërfaqja e lire është 40,50 m2 , gjithsej sipërfaqja qe ka zënë objektin ndërtimorë ne parcelën 2351-2 është 21.90 m2. Duke përshkruar historiatin e kësaj ngastre eksperti ka sqaruar se parcela 2351 ne vitin 1976 është parcializuar dhe me rastin e parcializimit parcela 2351-2 ka sipërfaqe 140 m2 dhe e evidentuar me emër te V. B. K.. Kjo parcele me vendimin mbi trashëgimin T.nr.34/89 te datës 06.09.1989 ka kaluar ne trashëgimtarët A.V. K., Sh. V. K. me nga 1/3, dhe R., A. dhe V. K. me 1/9 te kësaj ngastre. Me vendimin mbi trashëgimin LRP.nr.2300/14 pasuria e A.V. K. me 1/3 qe dispononte bartet tek trashëgimtarët B., B. dhe V.t K. me nga 1/9 e ku bënte pjese edhe parcela 2351-2. Me aktvendimin LRP.nr.03136/16 pas vdekjes se R. K. shpallen trashëgimtar A. dhe V. K. me 1/6 te ngastrës 2351-2. Mbi bazën e kësaj ekspertize gjykata edhe ka ardhur te përfundimi se paditësi-kunderipadituri detyrohet te kompensoj vetëm sipërfaqen mbi te cilën është ndërtuar objekti banesor ndërsa jo edhe hapësirën ne rrugën publike dhe sipërfaqen e lire. Dhe kësaj ekspertize gjykata i fale besimin e plote pasi qe e njëjta jo vetëm qe me inqizimet e kryera ne teren provoi me saktësi madhësinë, shtrirjen dhe dimensionet dhe kufijtë e parcelës por edhe me përshkrimin e historiatit ne mënyrë bindëse argumentoi se kjo parcele qe nga viti 1976 ka qene e ndare dhe e evidentuar fillimisht ne emër te Vesel Kuqi e me pas edhe duke kaluar ne trashëgimtarë te tjerë ne vazhdimësi deri tek regjistrimi i fundit ku kemi te padituri përkatësisht kundërpaditësit si pronare juridike te regjistruar ne kadastër.

Me ekspertizën e ekspertit V. I. te datës 18.10.2022 dhe deklarimin e ekspertit ne seance gjykata ka vërtetuar çmimin e tregut te paluajtshmerise objekt kontesti e qe ky ekspert ne raportin e tij ka gjetur se përcaktimi i çmimit te tregut te kësaj paluajtshmerie është bere kryesisht mbi te gjeturat dhe konstatimet e ekspertit gjeodet i cili ka konstatuar se kjo ngastër pjesërisht është e zënë me ndërtimin e objektit banesor-afarist B+P+11, pjesërisht rruga publike me kubza Rr."13 Q. " dhe pjesërisht është e lire për qka edhe ne mendimin e tij përfundimtar ka konstatuar vetëm vlerën e tregut te asaj paluajtshmerie për 1/m2 e qe vlera e saj për 1/ m2 është 467,89 euro ndërsa ky çmim ka ardhur duke u bazuar ne kontratën e shitblerjes me kompensim LRP.nr.2534/2019, ref.nr.418/2019 ku çmimi për metër katror rezulton te jete 467,84 euro për sipërfaqen e kontraktuara aty prej 513 m2 e qe flete pikërisht për ngastrën ne te cilën është ndërtuar objekti afarist-banesor i paditesit-kunderpaditurit andaj ne këtë drejtim çdo prove tjetër nuk do te kishte rezultuar dhe nuk kishte me ofrua baze te sigurte për vlerësim ndryshe. Ne këtë mënyrë edhe pretendimet e te autorizuarit te paditesit- kunderpaditurit se nuk janë marr për baze krahasuese më shumë kontrata, gjykata e vlerëson te pabaze për qka edhe ne procesverbalin e datës 17.11.2022 ku është kërkuar te nxirret vendim plotësues e ka refuzuar.

Gjykata gjatë elaborimit të provave besimin e plote i ka dhënë konstatimeve te eksperteve L. A. dhe V. I., te parit me rastin e caktimit te sipërfaqes se marre nga paditësi-kundërpadituri për nevoja te ngritjes se objektit banesor-afarist B+P+11 ndërsa te dytit lidhur me lartësinë e vlerësuar për m2 te paluajtshmerise se zënë me objektin ndërtimor. Qe te dy këto ekspertiza nuk kane asnjë kundërthënie dhe paqartësi dhe si te tilla kane qene bindëse për gjykatën.
Edhe ne çertifikatën e pronës për parcelën 2351-2 ZK Suhareke ne sipërfaqe 140 m2 me pa mëdyshje ka provuar faktin se pronare juridike te kësaj paluajtshmerie janë te paditurit-kunderpaditesit A. K. me 1/6, Sh. K. me 1/3, V. K. me 1/6, V.K.me 1/9, B. K. me 1/9 dhe B. K. me 1/9. Mbi bazën e kësaj certifikate gjykata edhe me rastin e përcaktimit për lartësinë e kompensimit si ne dispozitiv është përcaktuar ne përputhje me sipërfaqen qe kane ne bashkëpronësi te paditurit-kundërpaditësit.

Nga parakontrata e datës 15.09.2013 nuk ka mundur ne asnjë mënyrë te provoj faktin nëse objekt i kësaj kontrate ishte edhe ngastra 2351-2 për me tepër me këtë para kontrate ku ne mënyrë decidive eshte parapare se objekt i para kontratës për ndërrim është vetëm parcela 2355-1 (me ndryshime 2355-3) e cila i bashkëngjitet pronës se M. E. me numer 2355-2. Përkundër faktit se kjo para kontratë nuk ka përmbushur kërkesat ligjore për tu regjistruar me pas ne kadastër për gjykatën ky fakt nuk ka ndonjë peshe te veçantë pasi qe nuk ka qene edhe objekt shqyrtimi qeshtja e regjistrimit te paluajtshmerise sipas para kontratës ne kadastër.
Me para kontratën e datës 17.01.2017 gjithashtu gjykata ka provuar faktin se objekt shitblerje ka qene pjesa e ngastrës 2355-1 me sipërfaqe 521 m2 e qe shitës kane qene bashkëpronarët R., A. dhe V. K.. Sipas kësaj para kontrate përsëri nuk provohet fakti nëse objekt i shitblerjes ka qene edhe paluajtshmeria-ngastra 2351-2 për me tepër nga te gjitha provat e administruara me larte provohet fakti se ngastra 2351-2 ka edhe bashkëpronarin Sh. K.te cilit nuk i referohen asnjëra prej para kontratave, e po ashtu qe te dy para kontratat flasin për bashkëpronarët me nga 521 m2

apo për sipërfaqen e përgjithëshme prej 1042 m2 ndërsa sipërfaqja prej 140 m2 nuk është objekt shitblerje ne asnjërën prej para kontratave. Nga parak ontatat rezulton me pa mëdyshje se ngastra 2351-2 nuk ka qene objekt i shitblerjes as me para kontratën e datës 15.09.2013 e as me para kontratën e datës 17.01.2017.

Vendimin mbi refuzimin e kërkesëpadisë se paditesit-kunderpaditurit gjykata e mori pasi qe para kontrata e cila kërkohej te konvalidohej në kuptim të nenit 92 të Ligjit nr. 04/L-077 mbi marrëdhëniet e detyrimeve, nuk i plotësonte kushtet pasi qe nuk ishte ne përputhje me qëllimin te cilin e kishin kontraktuesit kur kishin lidhur kontratën, për me tepër te paditurit-kunderpaditesit nuk kane qene fare ne njohuri për para kontratën për ndërrimin te datës 15.09.2013 qe ka qene objekt kompensimi ne mes te A.K. dhe M. E.. Andaj edhe pretendimet se e njëjta është përmbushur ne tërësi është i pabaze pasi qe te paditurit-kunderpaditesit nuk janë kompensuar ne asnjë mënyrë dhe rrethane për ngastrën objekt kontesti 2351-2 ne sipërfaqe 140 m2. Para kontrata ose kontrata për kompensim nuk mund te shërbejë si baze për fitimin e pronësisë pasi qe ajo është vetëm një pune juridike e cila si pune juridike jo formale do te shërbente për palën paditësit-kunderpaditurit vetëm si fakt provimi për mirëbesim mirëpo ky titull juridik nuk është sajuar ne mungese te arritjes se njërit prej kushteve për parashkrim fitues qe është afati prej 20 vitesh kusht ky i përcaktuar ne nenin 40 par. 1 te LPDTS-se. Ndërsa me ndërtimin e objektit nuk ka mundur te krijohet e drejta e pronësisë as mbi bazën e kontratës ne përputhje me nenin 58 par.1 te LPDTS-se, e as mbi bazën e ndërtimit përtej kufirit pasi qe mbi këtë baze duhet te kalonte afati 20 vjeçar për parashkrimin fitues duke aplikuar përshtatshmërish rregullat e fitimit te pronësisë për parashkrimin fitues.

Gjykata ka aprovuar pjesërisht te bazuar kërkesëpadinë e te paditurve-kunderpaditesve pasi qe me pa mëdyshje ka vërtetuar se te njëjtit janë pronar te paluajtshmerise-ngastres kadastrale 2351-2 ne sipërfaqe te përgjithshme 89 m2, sipërfaqe kjo e ndryshme me sipërfaqen ne qertifikaten e pronësisë ku figuron pronare me 140 m2.Këtë gjendje gjykata e ka vërtetuar me daljen ne teren me ekspert gjeodet dhe inqizimet e bëra nga gjeodeti dhe ne këtë drejtim nuk ka asnjë mëdyshje për gjykatën se ngastra ka pasur sipërfaqen 89 m2 ndërsa për objektin afarist-banesor shfrytëzohen 21.90 m2, ndërsa sa i përkete lartësisë se kompensimit te demit qe kane pësuar te paditurit-kunderpaditesit gjykata ka vlerësuar se sipërfaqja për kompensim është 21.90 m2 ndërsa vlera për m2 është 467.84 euro për m2.

Gjykata me pa mëdyshje ka vërtetuar faktin se paditesi-kunderpadituri objekt ndertimor pjesërisht e ka ndërtuar ne ngastren 2351-2 dhe ate ne siperfaqe 21.90 m2 duke tejkaluar kështu me ndërtim përtej vijës se kufirit te ngastrës 2355-1 te cilën e kishte blere sipas para kontratës për ndërrim nga tani i ndjeri A. K.. Andaj edhe ne kuptim te nenit 90 par.3 te LPDTS-se "*Fqinjet ne paluajtshmerine e te cilit është ndërtuar mund te kërkoje nga pronari i paluajtshmerise qe pronësia ne ndërtesë te ndahet ne vijën e kufirit; qe ndërtuesi te mënjanoje pjesën e ndërtesës e cila gjindet ne paluajtshmerine e fqinjit qe e kundërshton ose qe ndërtuesi te blejë pjesën e paluajtshmerise e cila është mbuluar me ndërtim"*, ne ketë rast te paditurit-kunderpaditesit kërkesën e kane drejtuar ne detyrimin qe te kompensoj siperfaqen e paluajtshmerise ku eshte

2022:002115

ndërtuar ky objekt e jo edhe qe pronësia ne ndërtesë te ndahet ne vijën e kufirit apo qe ndërtuesi te mënjanoji ndërtesën pasi qe nuk ka arsye , pasi qe vlera e ndërtesës është shumëfishë me e madhe se vlera e tokës. Andaj edhe gjykata gjene se te paditurit-kundër paditësit duhet te kompensohen për demin-vlerën e tokës sipas çmimit te qarkullimit te tokës te konstatuar nga eksperti.

Gjykata duke u udhëhequr prej parimeve te ndërgjegjshmërisë dhe ndershmërisë, parimit te ekuivalencës se prestimeve dhe ndalimit te shkaktimit te demit e ne veçanti duke u bazuar ne nenin 136 par.1 te LMD-se ku thuhet "*Kush i shkakton dem tjetrit ka për detyre ta kompensoje përveç nëse vërtetohet se demi i shkaktuar pa fajin e tij",* ka ardhur te përfundimi se paditësi-kundër padituri duhet ta kompensoj këtë dem pasi qe që nga fillimi e ka ditur se objekti pjesërisht shtrihet edhe ne ngastrën e te paditurve-kundër paditësve me numër 2351-2 pasi qe qysh ne aplikim për leje ndërtimore e ka përfshirë këtë parcele dhe atë me njohuri te plote se pronar te saj janë te paditurit-kundër paditësit ky konstatim del nga aktvendimi për leje ndërtimore lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm e Komunës se Suharekës ku thuhet se ngastra 2351 me sipërfaqe 140 m2 evidentohet ne emër te bashkëpronarëve familja K. e po ashtu këtë fakt e ka te njohur edhe me rastin e daljes dhe inqizimit ne teren te eksperteve M. K. dhe K.G. me date 23.09.2013. Ndërsa ne anën tjetër pretendimi se këtë fakt e ka pasur te njohur edhe pala e paditur-kundër paditësit dhe se kërkesa e tyre është parashkruar gjykata gjene se është i pabaze eksperti M. K. ka deklaruar se nënshkrimet ne skicën e matjeve nuk kane qëndruar dhe se ai skicën ja ka dorëzuar vetëm palës jo pjesëmarrësve tjerë ne këtë procedure dhe se palët sipas provave përkatësisht kërkesës se datës 05.07.2019 dhe 16.07.2019 drejtuar Drejtorisë se Urbanizmit e sipas se cilave edhe nuk kane marre përgjigjen nëse objekt i lejes ndërtimore është edhe parcela kadastrale 2351-2 ZK Suhareke andaj sipas bindjes se gjykatës te paditurit-kundër paditësit janë njoftuar me ndërtimin në pronën e tyre ne mënyrë te kundërligjshëm nga paditësi-kundër padituri vetëm me rastin e ushtrimit te padisë ne këtë gjykate përkatësisht kur i është dërguar aktvendimi për përgjigje ne padi me date 13.07.2021, ndërsa te paditurit-kundër paditësit kane ushtruar kundërpadi ne afat ligjor me date 05.08.2021.

Gjykata ka vlerësuar edhe provat e tjera që gjenden në shkresa të lëndës, por ka gjetur se janë pa ndikim për çështjen në rastin e nxjerrjes se këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës gjykata e mori konform nenit 452.2 të LPK-së duke pas për bazë suksesin në procedurë.

Nga sa u tha më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, e konform nenit 143 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE PRIZREN - DEGA E GJYKATËS SUHAREKË
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM – DIVIZIONI CIVIL
2019:236903, 27.12.2022

G j y q t a r i

_____
Robert Tunaj

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij Aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit, Gjykatës së Apelit, nëpërmjet të kësaj Gjykate.