



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINË

Numri i lëndës: 2022:216726

Datë: 30.09.2024

Numri i dokumentit: 06231927

CN.nr.340/22

GJYKATA THEMELORE NË PRSHTINË - Departamenti i Përgjithshëm - Divizioni Civil, përmes gjyqtarit Blerand Rrmoku, në çështjen juridike jokontestimore ndërmjet propozuesit S.(A).P, me vendbanim në P, Rr. "M.K" nr..., i përfaqësuar në bazë të autorizimit (prokurës) nga F.S dhe A.I, të dy avokatë me seli në P, ndaj kundërpropozueses F.(A).P, me vendbanim në P, Rr. "M.K" nr..., lidhur me ndarjen fizike të paluajtshmërisë, jashtë seancës gjyqësore, me datë 30.09.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

I. NDËRPRITET procedura jokontestimore sipas propozimit të propozuesit S.(A).P nga P, ndaj kundërpropozueses F.(A).P nga P, lidhur me ndarjen fizike të paluajtshmërisë.

II. UDHËZOHET propozuesi S.(A).P nga P, që brenda afatit prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e marrjes së këtij aktvendimi, të iniciojë padi në procedurë kontestimore lidhur me këtë çështje juridike.

III. Në rast se propozuesi brenda afatit të përcaktuar nga pika II e dispozitivit të këtij aktvendimi nuk paraqet padi, do të konsiderohet se ka hequr dorë nga propozimi për ndarjen fizike të paluajtshmërisë.

A r s y e t i m

Propozuesi S.(A).P, me vendbanim në P, përmes përfaqësuesve të autorizuar, me dt.20.10.2022, pranë kësaj Gjykate ka paraqitur propozim për ndarjen fizike të paluajtshmërisë ndaj kundërpropozueses F.(A).P. Si në propozimin e ushtruar, ashtu edhe në seancat e mbajtura ndër tjera theksohet se propozuesi dhe kundërpropozuesja janë vëlla e motër dhe të dy janë trashëgimtarë të paluajtshmërisë - ngastrës kadastrale P-71914059-06873-2, me sipërfaqe prej 203 m², e cila gjendet në Prishtinë, vendi i quajtur "...", lloji i njësisë parcelë, lloji i pronës private, Zona Urbane, lloji i shfrytëzimit - tokë ndërtimore, shfrytëzimi aktual oborr, të cilën paluajtshmeri e kanë të evidentuar në emër të tyre si bashkëpronarë me pjesë të pronës nga 1/2. Tutje theksohet se me qëllim të caktimit të të drejtave lidhur me paluajtshmerinë në fjalë, përmes kësaj procedure kërkohet që të bëhet ndarja fizike e paluajtshmërisë, meqenëse të dyja palët jetojnë në të njëjtën shtëpi të ndërtuar me kate dhe përdorin hyrje të ndara për të hyrë në katet ku banojnë, e gjithashtu është kërkuar

që edhe oborri t'i nënshtrohet ndarjes fizike, në atë mënyrë që të caktohet qasja e secilit prej bashkëpronarëve për përdorimin e oborrit. Mbi këtë bazë, është propozuar nga Gjykata që të hapë seancë të shqyrtimit, e në rast se palët nuk arrijnë marrëveshje gjatë procedurës, atëherë të caktohet ekspertizë përkatëse dhe të konstatohet mënyra dhe forma e pjesëtimit / ndarjes fizike të oborrit dhe shtëpisë, në atë mënyrë që palët të shfrytëzojnë në përpjesëtim sa më të mirë të mundshëm paluajtshmërinë që është objekt i kësaj procedure.

Gjykata përmes aktvendimit CN.nr.340/22, të dt.24.05.2023, propozimin si dhe të gjitha shkresat e lëndës ia ka dërguar palës kundërpropozuese, në mënyrë që t'i ofrohet mundësia e paraqitjes së përgjigjes në propozimin e ushtruar brenda afatit prej 15 ditësh.

Në përgjigjen e kundërpropozueses, të deponuar në këtë gjykatë me dt.19.06.2023, fillimisht është pretenduar se kemi të bëjmë me çështje të gjykuar, duke iu referuar aktvendimit të kësaj Gjykate N.nr.146/09, të dt.22.10.2013, me të cilin është tërhequr propozimi i propozuesit S.P. Tutje theksohet se në rastin konkret kemi të bëjmë vetëm me çështje të administrimit dhe shfrytëzimit të oborrit të përbashkët, duke shtuar se kundërpropozuesja me mjete vetanake e ka ndërtuar një objekt përdhësë deri në kulm dhe për afro 7 vite e ka shfrytëzuar atë pa ndërprerje dhe pengim nga askush. Në ndërkohë, sipas pretendimeve të kundërpropozueses, propozuesi ka shprehur interesim që të ketë të drejtën e shfrytëzimit edhe të shtëpisë përdhësë, ndërsa e njejta e ka lejuar ta shfrytëzojë edhe atë objekt, ashtu që propozuesi i ka hequr dyert dhe dritaret në objektin e përmendur dhe ka vendosur të tjera, kurse vajza e kundërpropozueses - S.P nga marrëdhënia e punës ka marrë kredi dhe në objektin e lartpërmendur e ka ndërtuar edhe një kat, meqenëse i ishte hequr kulmi. Mbi bazën e këtyre pretendimeve, theksohet se në rastin konkret mund të rregullohet vetëm administrimi dhe shfrytëzimi i oborrit të përbashkët, me të vetmen mundësi që nga rruga tjetër të hapet një derë, e cila ka ekzistuar edhe më parë për të pasur qasje propozuesi që të kyçet në oborr, e në këtë mënyrë të dy palët ta shfrytëzojnë nga 1/2 të oborrit ndaras, që mund të shërbejë si e vetmja mënyrë që të mund të bëhet administrimi dhe shfrytëzimi i sendeve të përbashkëta, duke vendosur një gardh metalik ndërmjet pjesëve të oborrit. Tutje theksohet se kundërpropozuesja pajtohet që objekti banues përdhësë, sipërfaqen e të cilit do ta caktojë eksperti gjeodet, së bashku me 1/2 të oborrit t'i takojnë propozuesit, kurse shtëpia apo kati i parë mbi objektin e përmendur t'i mbetet kundërpropozueses, e cila e ka ndërtuar me mjete vetanake dhe me kredinë e marrë nga vajza e saj.

Propozuesi, përmes përfaqësuesve të autorizuar, me parashtrësën e deponuar në këtë Gjykatë me dt.31.10.2023, ka propozuar caktimin e masës së sigurisë. Si në propozim, ashtu edhe në seancën dëgjimore të mbajtur me dt.17.01.2024, ndër tjera ka theksuar se pas paraqitjes së propozimit për ndarje fizike të paluajtshmërisë, më saktësisht me dt.22.10.2023, kundërpropozuesja ka ndërmarrë veprime përmes vendosjes së rrethojave në paluajtshmërinë për të cilën është inicuar procedura, duke tentuar në këtë mënyrë që të ndryshojë gjendjen ekzistuese, pa njoftimin dhe pa pëlqimin e propozuesit, përkatësisht bashkëpronarit të paluajtshmërisë. Tutje theksohet se propozuesi lidhur me këtë fakt është njoftuar përmes familjarëve tjerë, ndërsa veprimet e kundërpropozueses për të ndryshuar gjendjen faktike të paluajtshmërisë janë në kundërshtim të plotë me interesat e palëve në procedurë, e rrjedhimisht me përpjesëtimin e ndarjes fizike të paluajtshmërisë. Më tutje pretendohet se vendosja e rrethojave të metalit nga ana e kundërpropozueses do t'ia pamundësonte apo vështirësonte realizimin e drejtë të ndarjes fizike ndërmjet bashkëpronarëve, sepse kjo ndarje e filluar është në disproporcion të madh për nga aspekti i shfrytëzimit të paluajtshmërisë në favor të

kundërpropozueses, duke ia pamundësuar propozuesit qasjen normale në paluajtshmëri. Në propozimin për caktimin e masës së sigurimit, pala propozuese i është referuar dispozitave nga nenet 297 par.1, 300 par.1 dhe 301 par.1 të LPK-së, duke pretenduar se është evidente që ekziston rreziku real dhe i mundshëm që në bazë të rrethanave ekzistuese, kundërpropozuesja do të ndërmarrë veprime lidhur me ndryshimin e gjendjes faktike në pronën kontestuese, ndërsa caktimi i masës së sigurimit do ta mbronte propozuesin nga dëmi që do të mund ta pësonte nga veprimet e kundërpropozueses, aq më tepër nëse i referohemi faktit se kundërpropozuesja në vazhdimësi ndërmerr veprime që janë në kundërshtim me administrimin e paluajtshmërisë si bashkëpronare. Mbi këtë bazë, ka propozuar nga Gjykata që të aprovohet në tërësi i bazuar propozimi për caktimin e masës së sigurimit dhe t'i ndalohet kundërpropozueses që të ndërmarrë veprime për ndryshimin e gjendjes ekzistuese në paluajtshmërisë - ngastrën kadastrale P-71914059-06873-2, me sipërfaqe prej 203 m², e cila gjendet në Prishtinë, vendi i quajtur "...", lloji i njësisë parcelë, lloji i pronës private, Zona Urbane, lloji i shfrytëzimit - tokë ndërtimore, shfrytëzimi aktual oborr, të detyrohet kundërpropozuesja që të largojë rrethojat e vendosura në paluajtshmërinë e përshkruar më sipër dhe deri në përfundim të këtij kontesti të mos ndërmarrë kurrfarë veprimesh, nën kërcënim të pasojave ligjore.

Gjykata me zbatimin përshtatshëmrisht të dispozitës nga neni 305 par.2 të LPK-së, e ka njoftuar palën kundërpropozuese lidhur me të drejtën e paraqitjes së përgjigjes me shkrim ndaj propozimit për caktimin e masës së sigurimit, brenda afatit prej 7 ditësh nga dita e pranimit të njoftimit.

Kundërpropozuesja me dt.01.12.2023, ka paraqitur përgjigje - kundërshtim ndaj propozimit për caktimin e masës së sigurisë. Në përgjigjen e ushtruar, ashtu edhe në seancën dëgjimore të mbajtur me dt.17.01.2024, ndër tjera theksohet se në paluajtshmërinë e cila është objekt i këtij propozimi, ka pasur të ndertuar një shtëpi, por që është shkatërruar ndërsa gjatë viteve të 90 - ta është vënë gurthemeli i ndërtimit të shtëpisë ku aktualisht jetojnë. Tutje theksohet se kati i parë i shtëpisë është ndërtuar nga ana e kundërpropozueses në vitin 2001, ndërsa kati i dytë në vitin 2008, si rezultat i një kredie të marrë nga vajza e saj - S.P. Propozuesi ka qëndruar në botën e jashtme në Islandë, ku gjendet aktualisht, ndërsa në shtëpinë e ndërtuar palët janë marrë vesh kohë me parë që në katin e parë propozuesi të qëndrojë me familjen e tij sa herë të vijë në Kosovë, kurse në katin e dytë është vendosur propozuesja me familjen e vet. Më tutje theksohet se kundërpropozuesja ka vendosur rrethojë metalike për të përkufizuar pjesën e oborrit që e shfrytëzon për hyrje në katin e dytë të shtëpisë, ndërkaq propozuesi ka rregulluar pjesën e oborrit të shtëpisë ku banon ashtu siç ka dashur vetë pasi është pranë hyrjes së katit të parë të shtëpisë, mirëpo sipas kundërpropozueses i njejti shfrytëzon sipërfaqe më të madhe. Tutje pretendohet se propozuesi e ka hequr çeshmen - kronine vendosur në oborrin e shtëpisë, duke mos i lënë qasje në të, e po ashtu i ka paraqitur pengesë në shfrytëzimin e pusit të oborrit, duke e hequr kapakun e betonit që ishte vendosur për siguri, në mënyrë që fëmijët e vajzës të mos bien në të, duke e vënë një kapak plastike që paraqet rrezik. Pengesa për ta shfrytëzuar kronin sipas kundërpropozueses është e kundërligjshme, ndërsa sa i përket rrethojës së vendosur pretendon që nuk paraqet kurrfarë pengese për propozuesin që ta shfrytëzojë pjesën e oborrit që e konsideron të tij si dhe katin e parë të shtëpisë. Kundërpropozuesja tutje pretendon se nga vdekja e babait A.P, po i bëhet presion, presion ky i cili sipas kundërpropozueses vjen nga lakmia për shfrytëzimin e tërë paluajtshmërisë në fjalë. Për fund ka theksuar se në rastin konkret nuk janë plotësuar asnjëri nga kushtet e parapara me dispozitat nga nenet 297 deri në 318 të LPK-së për caktimin e masës së sigurisë, me propozim që të hudhet poshtë apo të refuzohet si i pa bazuar një

propozim i tillë.

Gjykata përmes aktvendimit CN.nr.340/22, të dt.01.02.2024, e ka aprovuar pjesërisht si të bazuar propozimin e propozuesit S.P për caktimin e masës së sigurisë, ndërsa Gjykata e Apelit e Kosovës, përmes aktvendimit CAJK.nr.58/24, të dt.18.03.2024 e ka refuzuar si të pa themeltë ankesën e parashtruar nga përfaqësuesi i autorizuar i propozuesit dhe e ka vërtetuar aktvendimin e lartëcekur të gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata në kuptim të dispozitës së nenit 201 të LPJ-së, ka caktuar seancën gjyqësore për dt.23.04.2024, në të cilën përfaqësuesi i autorizuar i propozuesit ka propozuar nxjerrjen e provës përmes ekspertizës nga lëmia e gjeodezisë me këqyrje në vendin e ngjarjes.

Seanca e këqyrjes në vend është mbajtur me dt.27.05.2024 në prezencën e palëve ndërgjyqëse dhe ekspertit gjeodet, A.S, i cili ka përpiluar mendimin dhe konstatimin me shkrim me dt.25.06.2024, me ç'rast ka dhënë këto konstatime: Ngastra kadastrale 6873-2, Zona Kadastrale Prishtinë, evidentohet si pronë private, urbane me sipërfaqe tekstuale 203 m², me kulturë tokë ndërtimore dhe oborr, në bashkëpronësi të F.(A).P dhe S.(A).P. Ngastra kadastrale 6873-2 kufizohet: Në pjesën veriore me ngastrën kadastrale 6873-2, në pjesën perëndimore me ngastrën 7734-2 (rrugë publike) dhe në pjesën lindore me ngastrën 6863-1. Pas shiqimit në vendngjarje, matjeve dhe përpunimit të matjeve është konstatuar se në ngastrën kadastrale 6873-2 gjendet e ndërtuar një shtëpi me etazhitet P+1+NK. Kjo shtëpi është e ndërtuar kryesisht brenda ngastrës 6874-2, por një pjesë e saj, konkretisht ana lindore është e ndërtuar jashtë ngastrës, konkretisht në ngastrën 6863-0. Tutje është konstatuar se ngastra 6873-2 ka dy hyrje, respektivisht dy oborre të ndara në gjendjen faktike me një rrethojë metalike, e cila bën ndarjen e oborreve të palëve bashkëpronare në parcelë. Oborret kanë sipërfaqe dhe forma të ndryshme, ku pjesa e parë e oborrit ka sipërfaqe prej 28.89 m², ndërsa pjesa e dytë ka sipërfaqe prej 54.09 m², ndërsa në bazë të matjeve rezulton se pjesa e parë e oborrit është më e gjatë deri të hyrja me dyer metalike, mirëpo ajo pjesë nuk hyn brenda ngastrës 6873-2, por brenda ngastrës 7734-2. Më tej është konstatuar se brenda ngastrës 6873-2 preken edhe objekte fqinje. Në plotësimin e ekspertizës, të përpiluar me datë 16.09.2024, është konstatuar se dy objekte fqinje hyjnë në ngastrën 6873-2, dhe atë në anën perëndimore, jug - perëndimore dhe veri - perëndimore: Objekti A, i cili shtrihet në ngastrën 7734-2, hyn në ngastrën 6873-2 dhe zë sipërfaqe prej 42.7 m², ndërsa objekti B, i cili shtrihet në ngastrën 7734-2 hyn në ngastrën 6873-2 dhe zë sipërfaqe prej 4.4 m².

Gjykata pas dëgjimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe konstatimeve të dhëna nga ekspertiza nga lëmia e gjeodezisë, gjegjësisht plotësimi i kësaj ekspertize, arriti në këtë përfundim:

Dispozita nga neni 198 e LPJ-së përcakton legjitimitetin e subjekteve të cilët kanë të drejtë të iniciojnë procedurën e ndarjes së sendit apo paluajtshmërisë, respektivisht përmbajtjen e propozimit. Kjo dispozitë përcakton që: "*Procedurën e ndarjes së sendit dhe të paluajtshmërisë në bashkëpronësi mund ta iniciojë me propozimin e tij secili nga bashkëpronarët. Propozimi i paraqitur në gjykatë duhet t'i përfshijë të gjithë bashkëpronarët. Propozimi duhet t'i përmbajë të dhënat për objektin e ndarjes, për madhësinë e pjesëve si dhe për të drejtat tjera sendore të secilit bashkëpronarë. Për sendet e paluajtshme duhet cekur të dhënat kadastrale dhe ato nga libri i 37 paluajtshmërive. Propozimit duhet bashkangjitur provat mbi të drejtën e pronësisë, të drejtën e servitutit dhe të drejtat e tjera sendore, si dhe për posedimin e paluajtshmërisë.*"

Në rastin konkret, nuk rezulton të jetë kontestues fakti se palët ndërgjyqëse - propozuesi S.(A).P dhe kundërpropozuesja F.(A).P, e kanë cilësinë e bashkëpronarëve të ngastrën kadastrale lëndore. Një fakt i tillë vërtetohet nga certifikata mbi të drejtat e paluajtshme, me numër lëndor 11-942/03-0227167/22, e lëshuar me dt.18.10.2022 nga Komuna e Prishtinës, respektivisht kopja e planit, e lëshuar me dt.18.10.2022, nga e cila provë rezulton që propozuesi S.(A).P dhe kundërpropozuesja F.(A).P, evidentohen si bashkëpronarë me nga $\frac{1}{2}$ të ngastrës kadastrale për të cilën kërkohet ndarja fizike në këtë procedurë, e cila evidentohet si ngastra P-71914059-06873-2, në sipërfaqe prej 203 m², e cila gjendet në Prishtinë, vendi i quajtur "...", lloji i njësisë parcelë, lloji i pronës - private, Zona Urbane, lloji i shfrytëzimit të parcelës – tokë ndërtimore, shfrytëzimi aktual oborr.

Megjithatë, nga deklaratimet e palëve ndërgjyqëse - bashkëpronarëve, rezulton të jenë kontestuese të drejtat mbi sendet që janë objekt i ndarjes, respektivisht madhësia e pjesëve të paluajtshmërisë lëndore për të cilën është propozuar ndarja fizike. Deri në një përfundim të tillë, Gjykata arriti duke u bazuar fillimisht në deklaratimin e kundërpropozueses, e cila ka theksuar se objekt ndarje mund të jetë vetëm administrimi i oborrit i cili gjendet në ngastrën lëndore, duke shtuar se shtëpia është ndërtuar me kontributin e saj, në bazë të mjeteve vetanake, me ndihmën edhe të të hyrave të vajzës së saj nga marrëdhënia e punës. Mbi këtë bazë, kemi të bëjmë me një situatë juridike ku njëra palë pretendon që i takojnë më tepër të drejta sesa palës tjetër në ngastrën e cila është objekt i propozimit për ndarje fizike.

Në anën tjetër, nga ekspertiza nga lëmia e gjeodezisë, është konstatuar se një pjesë e shtëpisë e cila shërben si objekt ndarje, është e ndërtuar jashtë ngastrës lëndore, konkretisht ana lindore është e ndërtuar jashtë ngastrës, në ngastrën 6863-0. Po ashtu, është konstatuar se brenda ngastrës 6873-2 preken edhe objekte fqinje, dhe atë: në anën perëndimore, jug - perëndimore dhe veri -perëndimore: Objekti A, i cili shtrihet në ngastrën 7734-2, hyn në ngastrën 6873-2 dhe zë sipërfaqe prej 42.7 m², ndërsa objekti B, i cili shtrihet në ngastrën 7734-2 hyn në ngastrën 6873-2 dhe zë sipërfaqe prej 4.4 m². Përveç shtëpisë, është konstatuar se edhe një pjesë e oborrit të përbashkët nuk hyn në kuadër të ngastrës lëndore, gjegjësisht është konstatuar se pjesa e parë e oborrit ka sipërfaqe prej 28.89 m², ndërsa pjesa e dytë ka sipërfaqe prej 54.09 m², e cila në bazë të matjeve rezulton se pjesa e parë e oborrit është më e gjatë deri të hyrja me dyer metalike, mirëpo ajo pjesë nuk hyn brenda ngastrës 6873-2, por brenda ngastrës 7734-2.

Nga kjo rezulton se përveç faktit që mes bashkëpronarëve janë kontestuese të drejtat mbi sendet të cilat janë objekt ndarje dhe madhësia e tyre, për Gjykatën është kontestues edhe fakti se cilat sende apo të drejta bëjnë pjesë në pasurinë e përbashkët. Duhet sjellë në vëmendje faktin se procedura jokontestimore për ndarje fizike të sendit inicohet dhe zhvillohet në funksion të interesit ekskluziv të bashkëpronarëve, ndërsa në rastin konkret, në bazë të gjetjeve nga ekspertiza nga lëmia e gjeodezisë preken edhe interesat e personave të tretë. Mbi këtë bazë, në prezencën e rrethanave ekzistuese, vlerësimi i Gjykatës konsiston në faktin se nuk plotësohen kondidat e kërkuara ligjore për të proceduar dhe vendosur sipas propozimit për ndarje fizike të paluajtshmërisë, pasi çështja duhet proceduar sipas rregullave të procedurës kontestimore.

Dispozita nga neni 200 e LPJ-së përcakton që: "*Në qoftë se gjykata, duke vepruar sipas propozimit të një bashkëpronari, konstaton se ndërmjet bashkëpronarëve kontestuese është e drejta mbi sendet që janë objekt ndarjeje ose madhësia e pjesëve në sendet e përbashkëta, përkatësisht në pasurinë*

që është e përbashkët, ose kur konstaton se është kontestuese rrethana se cilat sende, respektivisht cilat të drejta bëjnë pjesë në pasurinë e përbashkët, atëherë ajo e ndërpretë procedurën dhe e udhëzon propozuesin që brenda afatit prej 15 ditësh me padi ta inicojë procedurën kontestimore". Në referim të dispozitës së lartëcekur, Gjykata vendosi si në pikat I dhe II të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Paralajmërimin si në pikën III të dispozitivit të këtij aktvendimi, Gjykata e mbështeti në dispozitën nga neni 200 par.2 të LPJ-së, e cila përcakton që: "*Në qoftë se propozuesi brenda afatit të caktuar nga gjykata nuk e ngritë padinë, do të konsiderohet se e ka tërhequr propozimin e tij.*"

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
- DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM - DIVIZIONI CIVIL -
CN.nr.340/22, datë 30.09.2024

Gjyqtari,
Blerand Rrmoku

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktvendimi, në kuptim të dispozitës nga neni 18 të LPJ-së, lejohet ankesa në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e pranimit. Ankesa i drejtohet Gjykatës së Apelit të Kosovës, përmes kësaj gjykate.