



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK

Numri i lëndës: 2019:100127

Datë: 16.12.2024

Numri i dokumentit: 06605240

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ- Dega në Kaçanik, Departamenti si Përgjithshëm-Divizioni Civil, gjyqtari Riza Livoreka, me sekretaren Juridike Azemine Berisha, duke vendosur në çështjen kontestimore-juridiko civile të paditësit R. (E.) K. nga Kaçaniku, të cilin me autorizim e përfaqëson avokati D. R., nga Kaçaniku, kundër të paditurës Komuna e Kaçanikut, të cilën me autorizim, e përfaqëson I. L., për çështjen kontestuese Vërtetimi i të drejtës së shfrytëzimit, në seancën kryesore të mbajtur me datë 25.11.2024 mori , ndërsa me datë 16.12.2024, bëri përpilimin me shkrim të këtij:

A K T G J Y K I M

I MIRATOHET në tërësi si e bazuar, kërkesë padia e paditësit R. K. nga Kaçaniku dhe VËRTETOHET, se paditësi e ka të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të njësisë kadastrale nr...., në vendin e quajtur "...", në sipërfaqe pre 612m², në të cilën është ndërtuar objekti – shtëpia e banimit e tipit P+1 , e cila evidentohet në emër të P.SH, BVI-e banimit dhe shfrytëzimit të tokës ndërtimore dhe përkufizohet si vijon:

- Në pjesën veriore me parcelat kadastrale nr. ... dhe ..., rrugët publike Kaçanik, në pjesën lindore me parcelën kadastrale nr.... rrugët publike, në pjesën perëndimore me parcelë nr. ... rrugët publike dhe në pjesën jugore me parcelat 540-17 dhe 540-18.

II. DETYROHET paditësi R. K. nga Kaçaniku, qe të paditurës Komuna e Kaçanikut, të ja paguaj shumën 7,932.60€ (44,516.00 dinarë të konvertuar në euro), pjesën e pa paguar, e cila pagesë duhet të bëhet në afat prej 15 ditëve, nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi.

III. DETYROHET e paditura që paditësit të i'a paguaj shpenzimet e procedurës kontestimore në shumë prej 1,698,00€, në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit me dhunë.

A r s y e t i m

Paditësit përmes të autorizuarit, si në padi, ashtu në seancat e mbajtura, ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe kërkesës së saj, duke i propozuar gjykatës që kërkesëpadinë ta aprovon në tërësi si të bazuar dhe të vërtetohet se paditësi e ka të fituar të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm në njësinë kadastrale nr. ..., e cila evidentohet në emër të PSH, BVI e Banimit, në vendin e quajtur “Dushkaja” në sipërfaqe prej 612m² në të cilën është ndërtuar objekti-shtëpia e banimit e tipit P+1.

I autorizuari i paditësit, ka theksuar se në bazë të nenit 1 të kontratës mbi dhënien në shfrytëzim, të tokës ndërtimore 01.nr. 177-464, e datës 11.12.1998, është përcaktuar se i dorëzohet në posedim parcela e shënuar më lartë, pasi është bërë pagesa në tërësi e çmimit të kontraktuar.

Me dispozitën nenit 61, të ligjit për ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për Token Ndërtimore (gazeta zyrtare e KSAK-së nr. 011-55/86 të datës 22.10.1986), në paragrafin 5 është e përcaktuar se , nëse qytetari nuk e kryen obligimin, për token ndërtimore, organi kompetent, mund të paraqesë padi në gjykatë për ta bërë arkëtimin me dhunë të shumës së caktuar apo të mbetur përkatësisht të obligimit të marrë nëse pagesa nuk është bërë.

I autorizuari i paditësit, ka theksuar se nga seancat e mbajtura, ekspertiza gjeodezike, dalja në vendin e ngjarjes, dëshmisë së dëshmitarit Xh. D. , si dhe provat që gjenden në shkresat e lëndës, është vërtetuar se kërkesëpadia e paditëses është e bazuar e në veçanti, ky fakt u vërtetuar nga kontrata 01.nr. 177-464 e datës 11.12.1998, të cilën paditësi, e ka lidhur atëherë me ndërmarrjen Publike Drejtoria për tokë ndërtimore dhe ndërtim, pasardhëse e së cilës është e paditura.

I autorizuari i paditësit në procedurën e rigjyimit, ka deklaruar se paditësi është i pajtimit që ta paguajë edhe pjesën e mbetur të mjeteve, për të cilën nuk ka mundur të siguroj pagesat, se kjo pjesë është paguar në tersi sipas kontratës.

Po ashtu ka theksuar, në të njëjtën njësi kadastrale, paditësi në vitin 2004 e ka ndërtuar shtëpinë e banimit, ku jeton me familje, e ka paguar tatimin në pronë. Pastaj ka shprehur gatishmëri që ta paguaj pjesën e mbetur prej 44,516.00 dinarë jugosllav , e cila është konvertuar në euro dhe për pagesë ka mbetur shuma prej 7,932.60€, kjo me qëllim që të përmbushet formalisht obligimi sipas kontratës mbi dhënien në shfrytëzim të përhershëm të tokës ndërtimore me nr.177-454, e datës 11.12.1998.

Me nenin 24 të LTHMPJ (gaz.zyr. RSFJ numër 6/80), në fuqi në kohën e kryerjes së këtij raporti juridik është përcaktuar: (personi i cili mundet me qenë bartës i të drejtës së pronësisë dhe i cili ka ndërtuar ndërtesën apo objekt tjetër ndërtimore në paluajtëshmërinë, në të cilën tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë edhe në paluajtëshmërinë, në të cilën është ndërtuar objekti si dhe në paluajtëshmërinë, e cila është e domosdoshme për shfrytëzimi e atij objekti, e që pronari e ka ditur dhe nuk ka kundërshtuar për kundër se me paragrafin 2 të këtij neni, pronari i paluajtëshmërisë , ka pasur të drejtë që në afat prej 3 vitesh nga dita kur ka kuptuar për përfundimin e objektit, e më së voni në afat prej 10 vitesh, ka mundur të kërkoj nga ndërtuesi që ti kompenson vlerën e paluajtëshmërisë .

Nga shkresat e lëndës dhe ekspertiza gjeodezike, konstatohet se paditësi ka të ndërtuar shtëpi me dije dhe leje të palës së paditur që në vitin 2000, e paditura nuk ka ndërmarrë asnjë veprim deri në ditën e sotme për të kundërshtuar këtë ndërtim apo për të kërkuar kompensimin, ashtu që duke marrë parasysh se paditësi ka qenë ndërtues i ndërgjegjshëm, ka paguar paluajtëshëri dhe ka pasur pëlqim, në këtë rast vlen parimi i të drejtës romake super ficies solo cedit- që ndërtesa ndanë fatin e paluajtëshmëris, respektivisht në rastin konkret paluajtëshmëria ndan faktin e objektit, ashtu që edhe me këtë bazë, respektivisht neni 24 dhe 25 të LMTHPJ, paditësi e ka fituar të drejtën e pronësisë.

Prandaj nga këto baza i ka propozuar gjykatës që kërkesëpadinë e paditësit ta miratojë në tërësi si të bazuar.

Shpenzimet i ka kërkuar

E paditura përmes të autorizuarit, kërkesëpadinë e paditësit e ka kundërshtuar në tërësi si të pa bazuar dhe i ka propozuar gjykatës që të njëjtën ta refuzon, sepse ngastra kadastrale ..., në

sipërfaqe prej 612 m², evidentohet si pronë shoqërore BVI-ja e banimit, rregullimit dhe shfrytëzimit të tokës ndërtimore në Kaçanik.

Ka theksuar se tani paditësi, me të paditurën, e kanë nënshkruar kontratën e datës 11.12.1998, për shfrytëzimin e parcelës ..., e cila kontratë është e vulosur dhe në nenin 2 të saj, është e shkruar se obligimet e shfrytëzuesit të ri të parcelës të tokës ndërtimore të qytetit janë kompensimi-pagesa e shumës totale prej 87.516.00 Dinarë. Në bazë të dëftesave të prezantuara nga pala paditëse dhe dokumentacionit të gjetur nga e paditura vërtetohet se paditësi e ka paguar shumën prej 40.000.00 Dinarë, pra nuk e ka paguar shumën në tërësi, sipas kontratës së shënuar me lartë.

I autorizuar i të paditurës edhe në procedurën e rigjykimit, e ka kontestuar kërkesëpadinë e paditësit, sepse pala paditëse ka prezantuar një kopje të kontratës, e lidhur në mesë të Rami Koxha-tani paditësit dhe ish drejtorit për ndërtimin në Komunën e Kaçanikut, por kjo kontratë është e pa lexuar, pa vërtetuar dhe vulosur. Po ashtu ka theksuar se barra e provave, për ta siguruar kontratën bie në palën paditëse, për ti vërtetuar pretendimet e sajë. Po ashtu ka theksuar, se pala paditëse gjatë tërë kësaj procedure, nuk e ka arritur ta vërtetojë se kontrata është përmbushur në tërësi. Prandaj nga këto baza i ka propozuar gjykatës që kërkesëpadinë ta refuzoj në tersi si të pa bazuar.

Shpenzimet nuk i ka kërkuar.

Për ta vërtetuar në mënyrë të drejtë dhe të plotë gjendjen faktike në këtë çështje kontestimore të vërtetimit të pronësisë Gjykata bëri administrimin e këtyre provave: si në procesverbalet e datave ...12.12.2012 dhe 18.06.2019, ankesa e të paditurës, certifikata e pronës kontrata për dhënien në shfrytëzim të tokës ndërtimore, deklarata e dëshmitares Kefsere Koxha dhe ekspertiza e ekspertit aktuar, pa vërejtje.

Gjykata pas vlerësimit me kujdese dhe ndërgjegjje të secilës provë veç e veç dhe të gjithave bashkërisht, e në pajtim me dispozitat e nenit 8 të LPK-së, dhe bindjes së lire të kësaj gjykate, kjo gjykatë lidhur me këtë çështje kontestimore juridiko-civile vërtetoi këtë gjendje faktike:

Paditësi të drejtën e shfrytëzimit të përhershme në njësi nr. ..., në sipërfaqe prej 612m², e ka fituar në vitin 1998, në këtë njësi e ka të ndërtuar shtëpinë e banimit. Njësinë nr., e ka në posedim me mirëbesim, pa pengesa dhe e ka paguar në pjesë të çmimit të kontraktuar, ndërsa pjesën e mbetur ka kërkuar që ta paguaj sipas ekspertizës së aktuarit.

a) Se paditësi të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm, e ka fituar në ngastër ..., këtë fakt Gjykata e vërtetoi nga kontrata 01Nr.177-464 e datës 11.12.1998, nga e cila kontratë vërtetohet se paditësi të drejtën e shfrytëzimit të ngastrës kadastrale nr. ..., e ka fituar në bazë të punës juridike të vlefshme-kontratës, Ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndërgjyqëse.

b) Paditësi ngastrën kadastrale ..., e cila evidentohet në emër të P.Sh.BVI-e banimit dhe shfrytëzimit të tokës ndërtimore, në vendin e quajtur „Dushkaja”, në sipërfaqe prej 612m², , e ka të ndërtuar objektin-shtëpinë e banimit e tipit P+1. Këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga deklaratat e të autorizuarit të paditësit, i cili gjatë shqyrtimeve të mbajtura gjyqësore, ka theksuar se shtëpia e banimi është e ndërtuar në 6 mujorin e dytë, të vitit 1999 dhe e ka përfunduar në vitin 2000.

Po ashtu, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar, nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë, i cili në ekspertizën e tij ka konstatuar, se paditësit në njësinë kadastrale ..., e ka të ndërtuar edhe objektin e tipit P+1 (shtëpi familjare për banim), ku edhe banon paditësi edhe ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndërgjyqëse.

c) Paditësi këtë ngastër, e ka në posedim me mirëbesim, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga deklaratat e palëve ndërgjyqëse, po ashtu këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga seanca e vendshiqimit dhe ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë, ku është konstatuar se paditësi në këtë ngastër e ka të ndërtuar shtëpinë e banimit dhe jeton me familjen në atë ngastër.

d) Se paditësi, këtë ngastër e ka blerë dhe e ka paguar një pjesë të çmimit, këtë fakt gjykata e vërtetoi nga deklaratat e dëshmitarit Xh. D. , i cili në kohën kur është bërë blerja e ngastrës, tek e paditura ka punuar në vendin e punës referent i tokës ndërtimore dhe arkëtarë, i cili ka theksuar se paditësi e ka paguar detyrimin në tërësi sepse nuk ka mundur të marrë pllacin pa e paguar. Po ashtu këtë fakt gjykata e ka vërtetuar edhe nga dëftesa nr. 36/A, e datës 25.12.1998 dhe 2/P e datës 22.10.1998, nga të cilat pagesa vërtetohet se paditësi e ka barë

pagesë, në emër të shfrytëzimit të përhershëm të tokës ndërtimore, sipas kontratës 01Nr. 177-464, prej datës 11.12.1998.

Gjykata pas analizimit të thënieve në padi, theksimeve të pale ndërgjyqës, gjatë seancave të mbajtura, provave të cilat gjenden në shkresat e lëndës, ka gjetur se kërkesëpadija e paditësve është e bazuar. Paditësi të drejtën e shfrytëzimit e ka fituar me punë juridike edhe atë kontratën për dhënie në shfrytëzim të tokës ndërtimore 01Nr.177-464 e datës 11.12.1998. Pastaj marrësi i tokës-tani paditësi, në këtë njësi kadastrale e ka ndërtuar shtëpinë e banimit, i pa penguar nga e paditura.

Gjykata kërkesëpadija e paditësit e miratoi në tersi si të bazuar, duke u bazuar në dispozitën ligjore edhe atë: me neni 12 të Ligjit për marrëdhëniet Themelore Juridiko Pronësore është paraparë: Kur ndërtesa mbi të cilën ekziston e drejta e pronësisë, është ndërtuar në pajtim me ligjin, në tokën në pronësi shoqërore, pronari i ndërtesës ka të drejtën e shfrytëzimit të tokës, në të cilën është ngritur ndërtesa dhe të tokës që shërben për përdorimin e rregullt të kësaj ndërtese derisa ajo të ekzistojë.

E drejta e shfrytëzimit nga paragrafi 1 i këtij neni mund të bartet vetëm me bartjen e së drejtës së pronësisë mbi ndërtesën.

Ndërsa me neni 20, është paraparë se e drejta e pronësisë, fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim. Po ashtu e drejta e pronësisë fitohet edhe në bazë të vendimit të organit shtetëror në kushtet dhe në mënyrën e caktuar me ligj, në rastin konkret paditësi të drejtën e shfrytëzimit e ka fituar me punë juridike kontratën për shfrytëzimin e tokës ndërtimore.

Ndërsa me neni 24 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Juridiko Pronësore, është paraparë: personi që mund të jetë bartës i së drejtës së pronësisë, e që ndërton ndërtesën ose godinën tjetër (objektin ndërtimor), në tokën mbi të cilën tjetri ka të drejtën e pronësisë (ndërtuesi), fiton të drejtën e pronësisë edhe mbi tokën në të cilën është ndërtuar objekti ndërtimor, si dhe mbi tokën që është e domosdoshme për përdorimin e rregullt të këtij objekti ndërtimor, po qe se nuk ka ditur, as që ka mundur të dinte se po ndërton në tokën e huaj, kurse pronari i tokës ka pasur dijeni për ndërtimin dhe nuk ka kundërshtuar menjëherë.

Në rastin nga paragrafi 1 i këtij neni, pronari i tokës ka të drejtë që brenda tre vjetësh nga dita që ka mësuar për ndërtimin e përfunduar, por jo më vonë se dhjetë vjet pas ndërtimit të përfunduar, të kërkojë që ndërtuesi t'ia kompensojë vlerën e tokës në lartësinë e të çmimit të qarkullimit në kohën kur është marrë vendimi gjyqësor.

Gjykata i analizoi theksimet e palës paditëse, e cila kërkoj nga Gjykata që kërkesëpadinë ta miratojë në tërësi si të bazuar. Këtyre theksimeve Gjykata u'a dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, sepse paditësi pasurinë kontestuese e ka fituar në formën e paraparë ligjore, të njëjtën e ka në posedim i pa penguar nga askush as nga e paditura, të njëjtën e ka paguar, fakt i vërtetuar nga dëftes pagesa dhe deklarata e dëshmitarit Xh. D. .

Gjykata i analizoi udhëzimet e dhëna nga Gjykata e Apelit me aktvendimin Ac.nr. 4794/19, të datës 17.11.2023 dhe ka konstatuar se paditësi ngastrën kontestuese e ka marrë në shfrytëzim me kontratën mbi dhënien e tokës ndërtimore në shfrytëzim 01 Nr. 177-464 të datës 11.12.1998 dhe pas nënshkrimit të kësaj kontrate tani paditësi ka hyrë në shfrytëzim të kësaj paluajtshmerie dhe e ka ndërtuar shtëpinë në 6 mujorin e dytë të vitit 1999, ndërsa e ka përfunduar në vitin 20000. Sa i përket sigurimit të lejes së ndërtimit kjo prove nuk ka mundur të sigurohet, sepse i autorizuari i paditësit dhe të paditurës, kanë theksuar se ky dokumentacion është asgjësuar gjatë kohës së luftës. Ndërsa sa i perkat pjesës tjetër të pagese se, asë njëra palë nuk ka ofruar prova se koj është paguar, ndërsa pala paditëse ka shprehur gatishmëri qe këtë pjesë ta paguaj tani.

Po ashtu ka konstatuar se edhe pse nuk janë prezantuar pagesat e bëra në tërësi ky fakt është sqaruar nga deklarata e dëshmitarit Xh. D. , i cili në atë kohë ka qenë arkëtarë tek e paditura dhe në seancën e datës 20.09.2012, ka deklaruar se askush nuk ka mundur të marrë parcelë dhe ta fillojë ndërtimin pa e kryer pagesën.

Gjykata i analizoi edhe theksimet e palës së paditur e cila i propozoj gjykatës që kërkesëpadinë e paditësit ta refuzojë në tërësi si të pabazuar, mirëpo këto theksime Gjykata nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes sepse nga provat të cilat janë administruar është vërtetuar se paditësi e ka të drejtën e shfrytëzimit të përhershme në këtë ngastër kontestuese sepse këtë të drejtë e ka blerë në formën e paraparë me ligj dhe ka hyrë në posedim të papenguar nga askush as nga e paditura .

Gjykata e pranoi propozimin e palës paditëse që ta paguaj pjesën e mbetur, sepse gjatë tërë këtij procesi gjyqësor pala paditëse edhe pse ka pretenduar se e ka paguar në tersi obligimin , me prova nuk mundur ta vërtetoj se e ka paguar shumën e mbetur.

Gjykata lartësinë e shumës së pa paguar e ka konstatuar nga ekspertiza e ekspertit aktuar , i cili shumën e mbetur prej 44,516.00 dinarë jugosllav, e ka konvertuar ne euro dhe për pagesë ka mbetur shuma prej 7,932.60€, këtë shumë e ka detyruar palën paditëse që ta paguaj, pasi ajo ka shprehur gatishmëri për ta paguar këtë shumë.

Gjykata e detyroi palën e paditur që palës paditëse të i'a paguaj shpenzimet e procedurës kontestimore, në shumë prej 1,698.00€ edhe atë: shumën prej 958,00€, sipas aktgjykimit C.nr. 92/16, shumën prej 200€ për ekspertizën e ekspertit aktuar, dhe shumën prej 340 , për përfaqësim në seanca, të përfaqësuar nga ana e avokatit.

Gjykata vendimin mbi shpenzimet e procedurës kontestimore e ka bazuar në nenin 452.1 të LPK-së. Si u theksua më lartë dhe në bazë të rezultatit të krejt procedurës lidhur me këtë çështje kontestimore juridiko-civile Gjykata vendosi që kërkesëpadinë e paditësit ta miratojë në tërësi si të bazuar.

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

DEGA NË KAÇANIK

C. Smil 2024:044736, i dates 25.11.2024

GJYQTARI

Riza LIVOREKA

KËSHILLA JURIDIK:

Kundër këtij aktgjykimi, pala e pakënaqur, ka të drejt ankese në afat prej 15 ditëve, nga dita e pranimit të aktgjykimit, ankesa i paraqitet Gjykatës së Apelit në Prishtinë përmes kësaj gjykate.

Dërguar me datën 16.12.2024

Paditësit 1x1

Të paditurës 1x1