

## **GJYKATA KOMUNALE NË LIPJAN**

C. Nr. 82/09

**GJYKATA KOMUNALE E LIPJANIT**, përmes Kryetares së trupit gjykues, gjyqtares së EULEX-it, Verginia Micheva-Ruseva, e ndihmuar nga procesmbajtëset Vlora Johnston dhe Nexhmije Mezini, dhe përkthyesit ndërkombëtarë për gjuhën shqipe Edmond Laska dhe Gjergj Zimaj, në çështjen e paditësve Beqir Zeka nga Prishtina, i përfaqësuar nga avokati Xhafer Maliqi, dhe Gani Zeka nga Prishtina, i përfaqësuar nga avokati Xhevdet Rama nga Prishtina, kundër të paditurit Rexhep Zeka nga Prishtina, i përfaqësuar nga avokati Avni Vula, lidhur me padinë mbi verifikimin e bashkë-pronësisë dhe të drejtën e bashkë-posedimit, pas seancës së gjykimit kryesor të mbajtur më 10.02.2011, lëshon si më poshtë vijon:

### **AKTGJYKIM**

Me **APROVIMIN** e padisë së Beqir Zekës dhe Gani Zekës kundër Rexhep Zekës, **KONFIRMOHET** se paditësit Beqir Zeka dhe Gani Zeka janë bashkë-pronarë me 1/3 pjesë për secilin për ndërtesat në vijim: lokalet e administratës së hotelit,, që quhet “Galla Center”, P+2, ndërtuar sipas vendimit mbi lejen e ndërtimit 9-351-204 lëshuar nga Komuna e Lipjanit, që mban datën 26.09.2005, që ndodhet në parcelën kadastrale Nr. P-71409016-00003-4, me sipërfaqe 4051 metra katrorë dhe parcelën kadastrale me Nr. P-71409016-00078-2, me sipërfaqe 1569 metra katrorë, që të dyja gjenden në vendin e quajtur “Glllozhnje”, të regjistruara në listën e posedimit 251, zona kadastrale Vrellë e Goleshit, zona e dytë ndërtimore (zona e aeroportit), Komuna e Lipjanit, dhe i padituri Rexhep Zeka **DETYROHET** t’i dorëzojë paditësve Beqir Zeka e Gani Zeka, si bashkë-pronarë posedimin e kësaj ndërtese sipas pjesëve të tyre ideale të përmendura më sipër, brenda pesëmbëdhjetë (15) ditësh që nga marrja e aktgjykimit.

Rexhep Zeka urdhërohet t’i paguajë Beqir Zekës dhe Gani Zekës nga 390 (treqind e nëntëdhjetë) euro secilit për ri-imbursimin e shpenzimeve procedurale, si edhe 500 (pesëqind) euro taksë të gjykatës në Gjykatën Komunale në Lipjan.

Në rast se z. Zeka nuk e përmbush aktgjykimin, ai mund të ekzekutohet forcërisht.

## ARSYETIMI

### *I. Prejardhja*

Paditësit dhe i padituri janë vëllezër. Së bashku ata janë bashkë-pronarë të parcelave kadastrale të përshkruara në listën poseduese 251 (që këndeje e tutje “Parcelat” - Nr. P-71409016-00003-4, me sipërfaqe 4051 metra katrorë dhe ngastrës kadastrale P-71409016-00078-2, me sipërfaqe 1569 metra katrorë (që këndeje e tutje Nr.  $\frac{3}{4}$  dhe 78/2) në “Gillozhnje”, Zona Kadastrale e Vrellës së Goleshit, Komuna e Lipjanit. Në vitin 2005 i padituri dorëzoi një kërkesë në Komunën e Lipjanit që të lejohej të ndërtonte lokale biznesi në tokë. Në fund të vitit 2005 ai mori lejen dhe filloi ndërtimi. Një pjesë e lokaleve përfunduan në vitin 2006, kur u hap restoranti. E gjithë ndërtesa përfundoi në vitin 2007 dhe përbëhej nga një restorant, një hotel, një qendër tregtare, një pjesë administrative (zyrat) dhe parkingu. Ndërtesa përdoret për qëllime tregtare dhe biznesi menaxhohet vetëm nga i padituri, si pronari i “R-Galla”, kompania me përgjegjësi të kufizuara me qendër në Prishtinë, e regjistruar në Ministrinë e Tregtisë dhe Industrisë në vitin 2005. Ai e menaxhon biznesin, duke përfshirë edhe sigurimin. Nuk ka asnjë vendim të formës së prerë lidhur me lejen e ndërtimit për ndërtesat, meqë aktvendimet e Komunës së Lipjanit, sipas të cilit paditësit janë përfshirë si investues të ndërtesave të kontestuara, janë hedhur poshtë disa herë dhe janë kthyer për t’u vendosur në tregun e shitjes nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, sipas Ligjit të Procedurës Administrative (Ligji Nr. 02/L-28, 2005). Vendimi i fundit i Komunës së Lipjanit, që mban datën 4 nëntor 2009, është ankimuar nga i padituri në Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor. Procedura administrative ende vazhdon, meqë Ministria përgjegjëse nuk ka vendosur ende lidhur me ankesën, ndërkohë që pritet vendimi i gjykatës mbi kontestin e pronës. Ndërtesa e kontestuar nuk është regjistruar në kadastër.

### *II. Padia*

Paditësit Beqir Zeka dhe Gani Zeka e dorëzuan padinë më 12.03.2009 duke i kërkuar gjykatës të verifikojë që ata janë bashkë-pronarët, së bashku me të paditurin, për ndërtesën e ndërtuar sipas pjesëve ideale prej  $\frac{1}{3}$  secilit, dhe të detyrojë të paditurin t’i dorëzojë atyre posedimin e pjesëve të tyre ideale. Ata kanë deklaruar se janë bashkë-

pronarë me të paditurin të dy parcelave mbi të cilat është ngritur edhe ndërtesa dhe se kanë bërë investime të përbashkëta në të (ndërtesën). Për më tepër, ata kanë deklaruar se i padituri u ka mohuar atyre çdo qasje në ndërtesë dhe se ai i ka privuar ata nga ndarja e përfitimeve. Për më tepër, ai ka caktuar edhe një kompani private “WDG” të sigurojë vendin.

Bashkë me padinë, Beqir Zeka dhe Gani Zeka kanë dorëzuar një kërkesë në gjykatë që ajo të lëshojë një masë të përkohshme sigurie kundër të paditurit Rexhep Zeka që ai të mos izolohet, fshehet apo të ngarkohet me pagesa lidhur me të drejtën e pronës së kontestuar, të mos e përdorë atë, apo po ashtu të ndërpresë praninë e kompanisë së sigurimit në pronë.

I padituri e kundërshtoi padinë dhe kërkesën për masa të përkohshme duke deklaruar që vetëm ai ka bërë investime në pronën e kontestuar, ka investuar vetëm fondet e tij, ai ka ndërtuar lokalet në pjesën e tij të 1/3-ës të tokës dhe në këtë mënyrë, ajo i takon vetëm atij.

### *III. Historia Procedurale*

Pasi është dorëzuar padia në Gjykatën Komunale të Lipjanit më 12.03.2009, çështja i është caktuar një Gjyqtari Raportues. Gjyqtari Raportues ka mbajtur disa seanca më datat 28.05.2009, 29.06.2009, 10.07.2009 dhe 30.07.2009.

Më 28.09.2009 gjykata lëshoi një aktvendim lidhur me masën e përkohshme, duke e ndaluar në këtë mënyrë të paditurin të shesë, fshehet apo të ngarkohet me pagesa lokalet e biznesit “R-Galla” dhe tokën, mbi të cilën është ndërtuar.

Më 08.10.2009 paditësi Gani Zeka dorëzoi një kërkesë tek Kryetari i Gjykatës Komunale të Lipjanit, duke kërkuar përjashtimin e Gjyqtarit Raportues. Bashkë me kërkesën për gjykatën, paditësi Gani Zeka dorëzoi gjithashtu edhe një kopje të kërkesës së datës 24.09.2009, të dorëzuar në Agjencinë Kosovare të Anti-Korrupsionit për të filluar hetime kundër gjyqtarit raportues.

Me anë të një aktvendimi të datës 13.11.2009, Gjykata e Qarkut të Prishtinës e hodhi poshtë aktvendimin e Gjykatës Komunale të Lipjanit dhe e ktheu çështjen përsëri në Gjykatën Komunale për rigjykim. Me anë të një aktvendimi të datës 26.11.2009, Kryetari i Gjykatës Komunale të Lipjanit e konsideroi kërkesën për përjashtimin e

gjqtarit raportues si të tërhequr, meqë paditësi Gani Zeka nuk e bëri korrigjimin e parashtresës së tij brenda afatit ligjor të përcaktuar.

Me anë të një aktvendimi të datës 21.07.2010, Gjykata Komunale e Lipjanit urdhëroi masën e sigurisë ndaj lokaleve të kontestuara të biznesit, duke e ndaluar të paditurin Rexhep Zeka të mos izolohet, fshehë apo të ngarkojë me pagesa lidhur me të drejtën e pronës së kontestuar, deri në përfundim të zgjidhjes së çështjes civile.

Aktvendimi u ankimua nga paditësit Beqir e Gani Zeka, meqë gjykata nuk vendosi në tërësi lidhur me kërkesën e tyre. Po ashtu, aktvendimi u ankimua edhe nga i padituri Rexhep Zeka.

Me anë të aktvendimit të datës 23.08.2010, Gjykata e Qarkut në Prishtinë, përsëri hodhi poshtë aktvendimin e Gjykatës Komunale të Lipjanit dhe e dërgoi çështjen përsëri në Gjykatën Komunale të Lipjanit për rigjykim, meqë përsëri gjykata e shkallës së parë nuk kishte vendosur në tërësi për kërkesën lidhur me masat e sigurisë.

Nëpërmjet një vendimi të një gjyqtari të EULEX-it duke vepruar sipas caktimit nga ana e Kryetares së Gjyqtarëve të EULEX-it më 16.09.2010, çështja iu caktua Gjyqtarëve të EULEX-it të Gjykatës së Qarkut të Prishtinës, meqë u arrit në përfundimin se çështja i përmbushte kërkesat e Nenit 5.1 të Ligjit mbi Juridiksionin (Ligji Nr. 03/L-53).

Gjykata caktoi një datë për seancën e shqyrtimit kryesor më 11.01.2011, e cila u pasua nga dy seanca të tjera më datat 26.01.2011 dhe 10.02.2011, kur edhe u arrit në përfundimin e procedurës.

Ndërkohë, me anë të një aktvendimi të datës 1 dhjetor 2010, gjykata pjesërisht e aprovoi kërkesën e paditësve lidhur me lëshimin e masës së përkohshme të sigurisë kundër të paditurit, duke e ndaluar atë të izolohet, fshehë apo të ngarkojë me pagesa lidhur me të drejtën e pronës së kontestuar, deri në përfundim të zgjidhjes së çështjes civile, apo deri kur të merret një vendim i ri lidhur me masën e sigurisë. Gjykata e hodhi poshtë kërkesën e paditësve për të urdhëruar masën e përkohshme të sigurisë nga ana e paditësve që i ndalon të paditurit përdorimin e pronës, si dhe e ndalon largimin e tij nga prona e kontestuar nën kujdesin e sigurimit të kompanisë së sigurisë fizike WDG dhe ta detyrojë atë të largojë (heqë) rojet e sigurisë nga ndërtesa.

#### *IV. Vlerësimi Faktik dhe Ligjor*

##### *1. Pranueshmëria e Padisë*

Përpara se të fillojmë me shqyrtimin e meritave të padisë, gjykata do të vërejë pranueshmërinë e padisë. Padiësit kanë kërkuar verifikimin e të drejtave të bashkë-pronësisë lidhur me një ndërtesë të ngritur mbi një tokë, pronë e përbashkët e padiësve dhe të paditurit, sepse i padituri si ndërtuesi (dhe mbajtësi i vetëm i lejes së ndërtimit), u mohon atyre të drejtën e pronës dhe u refuzon atyre të drejtën ta kenë e ta përdorin atë. Ky mohim nga i padituri që të njohë të drejtën e bashkë-pronësisë së padiësve lidhur me ndërtesën përcaktoi edhe interesin ligjor të padiësve për të dorëzuar padinë (Neni 2.4 i Ligjit mbi Procedurën Kontestimore, Ligji Nr. 03/L-006, Ligji i Procedurës Civile). Përveç kësaj, në bazë të Nenit 18.1 të Ligjit mbi Procedurën Civile, gjykata e konsideron *ex-officio* që mosmarrëveshja bie nën juridiksionin e Gjykatës Komonale të Lipjanit, meqë prona kontestuese ndodhet në territorin e gjykatës. Padia është e pranueshme dhe gjykata kompetente për të trajtuar çështjen është Gjykata Komonale e Lipjanit.

Në Komunën e Lipjanit ende ka mbetur e pazgjidhur procedura administrative lidhur me dhënien e lejes së ndërtimit për ndërtesën e kontestueshme. Mirëpo, gjykata e cila merret me kontestimin e të drejtave të pronës nuk detyrohet me rezultatet e procedurës administrative. Fakti se nëse i padituri ka pasur lejen e ndërtimit apo nëse ndërtesa është ndërtuar në baza ligjore kjo nuk është relevante në procedurën e kontestuar lidhur me verifikimin e drejtave të pronësisë lidhur me ndërtesën në fjalë. Ligjshmëria e çështjeve të ndërtesës, eventualisht në procedurën administrative lidhur me regjistrimin e të drejtës së pronësisë për strukturën e ndërtuar, në të cilin rast do të kërkohet leja e ndërtimit.

#### *Vlerësimi në bazë të meritave të çështjes*

##### *Vlerësimi faktik*

Faktet në vijim janë të pakontestueshëm në këtë rast: padiësit dhe i padituri janë vëllezër. Në vitin 1991, babai i palëve e ka ndarë pronën në mes të gjashtë djemve të tij. Padiësi Gani Zeka ishte student në Poloni dhe akoma jeton atje. Padiësi Beqir Zeka ka punuar bashkë me vëllezërit tjerë në Pejë, deri sa i padituri ishte duke jetuar në Prishtinë, pasi që ai ishte student. Pas konfliktit të armatosur në vitin 1999, padiësit dhe i padituri vendosen që të punonin bashkë në një biznes të përbashkët dhe e themeluan kompaninë “RGB”. Në mes tyre kontestohet se kush kishte investuar dhe sa kishte investuar në biznesin e përbashkët, si dhe cili prej tyre ishte duke udhëhequr biznesin, por nga provat

në lëndën e rasti (historia e llogarisë bankare) është e qartë se ata e kishin një llogari bankare të përbashkët në emër të Gani Zekës, kurse Rexhep Zeka po ashtu ishte i autorizuar me tërheqje të holla nga ajo. Vëllezërit zhvillonin afarizmin me shërbime të taksive, me një restorant, nga qiratë e marra nga shitoret në Prishtinë që i kishin trashëguar nga babai i tyre. Pasi që Gani Zeka jetonte në botën e jashtme ai e kishte autorizuar vëllain e tij Beqir Zekën që të përfaqësonte atë para institucioneve në Kosovë (Prokura e verifikuar më 03.09.2003 nën numrin 5718/03 të Gjykatës Komunale të Prishtinës). Vëllezërit Beqir, Gani dhe Rexhep Zeka kishin blerë një tokë në afërsi të aeroportit të Prishtinës në vitin 2003 – 4 parcele të tokës bujqësore me një sipërfaqe të përgjithshme prej 4.90.70 ha, siç është përshkruar në fletën poseduese 251, Zona Kadastrale e Vrellës së Goleshit, Komuna e Lipjanit për një çmim prej 270.00 Eurove. Kontrata e Tranzakcionit është vërtetuar në Gjykatën Komunale të Lipjanit nën numrin Vr. Nr 2959/2003 më 03.11.2003 si dhe e drejta e pronësisë ishte regjistruar në zyrën kadastrale të Komunës së Lipjanit, kështu palët u bënë bashkëpronarë të parcelës 3/1 me një sipërfaqe prej 2.94.42 ha, parcelës 99/2 me një sipërfaqe prej 0.08.26 ha, parcela 100 me një sipërfaqe prej 0.09.58 ha dhe parcela 102 me një sipërfaqe prej 1.78.44 ha, të gjitha në vendin e quajtur Gllozhnje. Në ndërkohë aeroporti i Prishtinës ishte zgjeruar dhe një pjesë e rrugës së aeroportit ishte ndërtuar në tokën e palëve. UNMIK-u nëpërmes Shtyllës së tij për rindërtim ekonomik (Shtylla e IV e UNMIK-ut) dhe Agjencia Kosovare e Mirëbesimit nënshkruan marrëveshjen me Rexhep Zekën, Beqir Zekën dhe Gani Zekën më 24.05.200, ky i fundit i përfaqësuar nga Beqir Zeka, në dokument të përmendur si Familja Zeka, sipas së cilës 1 681.88 metra katrorë të tokës të regjistruar në listën poseduese 251 të Komunës së Lipjanit, Zona Kadastrale e Vrellës së Goleshit, lidhur me parcelën 3/1, parcela 99/2, parcela 100, parcela 102 në emër të familjes Zeka në mënyrë të përhershme iu ndanë UNMIK-ut për qëllime të aviacionit civil. Si kompensim, u arritë ujdia që familja Zeka mori parcelën 78 me një sipërfaqe prej 1569 metra katrorë, pjesë e listës poseduese 221 të Komunës së Lipjanit, Zona Kadastrale të Vrellës së Goleshit, plus pagesën prej 15.000 Eurove. Kjo parcelë ishte kufizuar me parcelën  $\frac{3}{4}$ , po ashtu pronë e tre vëllezërve, dhe po ashtu ishte kufizuar me Aeroportin e Prishtinës.

Më 08.07.2005, i padituri Rexhep Zeka paraqiti kërkesën Komunës së Lipjanit, Departamentit për Planifikim dhe Urbanizëm, për të marrë lejen për të ndërtuar hotelin dhe lokalet administrative “Gala Qendra” në lokacionin e parcelave kadastrale  $\frac{3}{4}$  dhe

78/2. Me një aktvendim të datës 17.08. 2005 organi komunal kompetent caktoi kriterin teknik urban lidhur me kushtet e lokacionit të ndërtesës (shih Nenin 23 të Ligjit mbi Planifikimin Hapësinor, Ligji nr. 2003/14) dhe lëshoi lejen urbane për ndërtim (Neni 26 të Ligjit mbi Planifikimin Hapësinor) investitorit Rexhep Zekës. Sipas pikës 3 të Aktvendimit është thënë se lokacioni i planifikuar për ndërtimin e lokaleve, sipërfaqja prej 0.56.20 ari është pronë e Beqir Zekës, Gani Zekës dhe Rexhep Zekës me  $\frac{1}{3}$  të pjesës për secilin. Sipas dokumenteve të ndërtimit, ndërtesa ishte planifikuar për ndërtim duke filluar në kufirin e parcelës 78/2 me lokacioni e Aeroportit të Prishtinës, në afërsi të lokaleve të Aeroportit të Prishtinës. Më 4 gusht 2005 Vëllezërit Zeka iu drejtuan Bordit të Aeroportit për të prezantuar propozimin për ndërtimin e hotelit (shih letrën e Bjorn Hauksson-it, Drejtori i Përkohshëm i Menaxhimit të Aeroportit të Prishtinës, të datës 22.08.2005, i adresuar Drejtorit të Departamentit të Urbanizmit, Komuna e Lipjanit). Bordi i Aeroportit nuk e kundërshtoi propozimin.

Më 23.08.2005, Rexhep Zeka, prapë në cilësinë e investitorit, kërkoi nga Komuna e Lipjanit lejen e ndërtimit për lokalet e hotelit dhe të administratës në parcelën  $\frac{3}{4}$  dhe 87/2 dhe më 26.09.2005 personalisht e pranoi aktvendimin e Komunës së Lipjanit, Departamentit për Planifikim dhe Ndërtimtari me të njëjtën datë 26.09.2005 duke e lejuar atë, si investitor, të ndërtojë lokalet e hotelit dhe të administratës P+2 në parcelat  $\frac{3}{4}$  dhe 78/2 në Gllloxhinje, të regjistruar në listën poseduese 251, në posedim të barabartë të Beqir, Gani dhe Rexhep Zekës.

Pas lëshimit të lejes së ndërtimit, filloi ndërtimi i lokaleve. Po ashtu nuk kontestohet në mes të palëve se në vitin 2006 ndërtimi i restorantit (si pjesë e ndërtesës) kishte përfunduar dhe ai ishte hapur.

Më 30 janar 2006 Rexhep Zeka dhe Beqir Zeka nënshkruan kontratën e kredisë me ProCredit bankën nga Prishtina Nr. 4-20119 dhe morën kredinë prej 700.000 Eurove për qëllime afariste të NPSH R-Gala.

Më 23 prill 2007 Rexhep Zeka dhe Beqir Zeka e nënshkruan kontratën e dytë me ProCredit Bankën Nr. A-34530 dhe morën një kredi prej 708.7734 Eurove me qëllime të njëjta afariste. Veç kësaj, që të dytë e nënshkruan kontratën e hipotekës në favor të bankës duke garantuar kredinë me pronat e tyre siç është përshkruar në listën poseduese 251. Kontrata e hipotekës ishte vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë nën Vr. Nr.

1618/07. Sipas planit të pagesës së bashkangjitur kësti i fundit të kredisë do të paguhet më 1 maj 2017.

Palët po ashtu nuk e kontestojnë se Rexhep Zeka ishte menaxher i kompanisë R-Galla, dhe Beqir Zeka ishte duke punuar në kompani në pozita të ndryshme. Në dhjetor 2008 Beqir Zeka ishte shkarkuar nga puna nga ana e Rexhep Zekës i cili pas kësaj e kontraktoi një kompani të sigurimit dhe nuk i lejoi Beqir Zekën dhe Gani Zekën që të hynë në pronë. Më 9 shkurt 2009 Gani Zeka dhe Beqir Zeka e kundërshtuan lejen e ndërtimit të ndërtesës së kontestuar para Komunës së Lipjanit duke insistuar që ajo të ndryshohej dhe duke i përfshirë ata të dytë në cilësinë e bashkë-investuesve. Siç është thënë këtu më lartë, procedura administrative lidhur me lejen e ndërtimit ende ka mbetur pezull.

Secila prej palëve ka dhënë deklaratën para gjykatës.

Sipas paditësit Beqir Zekës, ai dhe gruaja dhe fëmijët e tij kishin jetuar bashkë me prindërit e tij deri më 1996 kur kishte shkuar të jetonte në një shtëpi tjetër. Vëllai i tij Rexhepi po ashtu kishte shkuar nga bashkësia familjare në të njëjtën kohë. Pas vitit 1999, Beqiri shkoi Prishtinë bashkë me familjen e tij. Tre vëllezërit Beqiri, Ganiu dhe Rexhepi filluan të punonin bashkë.

Investimi fillestar ishte bërë nga Gani Zeka i cili kishte sjellë 120.000 DEM nga Polonia, ata zhvilluan biznesin dhe filluan që të merrnin profitin. Sipas tij, ata në vitin 2004 posedonin gati 300.000 Euro. Ata e blenë tokën pranë aeroportit së bashku dhe e filluan ndërtimin po ashtu së bashku. Në atë kohë Beqiri ishte drejtori menaxhues i të gjitha kompanive të cilat ata i posedonin kurse Rexhepi ishte duke i menaxhuar dokumentet. Sipas paditësit ata të tret aplikuan për lejen e ndërtimit të ndërtesës. Ndërtesa ishte ndërtuar me paratë e marra në cilësinë e kredisë nga banka kurse këstet plus kamata janë paguar me qarkullimin e restorantit i cili ishte duke punuar në aeroport. Në vitin 2006 Rexhepi nuk kishte para për të paguar obligimin mujor bankës dhe Beqir e shiti banesën e tij, më vonë edhe shitoren e tij për të paguar kredinë bankës. Në vitin 2008 vëllai i tij Rexhepi e pushoi atë nga puna dhe ai tani ende është i papunë, vëllai i tij Gani Zeka është duke ia mbajtur familjen.

Sipas paditësit Gani Zeka pjesa më e madhe e të hollave për blerjen e tokës ke aeroporti ishte sjellë nga ai vet. Vendimi për të blerë tokën ishte marrë nga tre vëllezërit Beqir, Rexhepi dhe ai vet pasi që ata dëshironin të investonin. Ata së bashku vendosën që të ndërtonin një hotel. Ata e kishin një llogari bankare të përbashkët kurse vëllai i tij

Rexhepi ishte i autorizuar për tërheqjen e parave prej saj. Sipas tij, ata të tretët e kishin dorëzuar kërkesën për lejen e ndërtimit të ndërtesës, dhe pas kësaj ai nuk i kishte kontrolluar dokumentet por atëherë kur ata vendosën të ndanin pronën doli në shesh se dokumentet ishin vetëm në emër të Rexhepit.

Sipas të paditurit Rexhep Zekës, ai e kishte blerë tokën me paratë e tij, pasi që ai ishte një afarist i suksesshëm që kishte punuar që nga viti 1999. Ai i kishte përfshi emrat e vëllezërve të tij Beqirit dhe Zekës në kontratën e tranzakcionit vetëm sepse ai donte t'ua tregonte forcën "atyre nga Prishtina", pasi që sipas tij nuk pranohej nëse dikush nga Peja do të blinte tokë në Prishtinë. Vëllezërit e tij dinin se leja e ndërtimit ishte lëshuar vetëm në emrin e tij; ata po ashtu dinin hollësitrat e projektit. Sipas tij, ai i furnizonte dy vëllezërit me para gjatë gjithë këtyre viteve. Por kur Beqiri hyri në borxhe për shkak të bixhozit ai vendosi që ta pushonte nga puna. Sipas tij, vëllezërit e tij tani janë duke e abuzuar faktin se emrat e tyre gjenden në kontratën e blerjes së tokës dhe dëshirojnë diç që nuk iu takon atyre.

Pas kërkesës së paditësve. Gjykata i mori deklaratat e dëshmitarit Bekë Zekës, vëllai i palëve.

Pas kërkesës nga i padituri gjykata mori deklaratat e dëshmitari Bujar Demjaha, një shok i të paditurit.

Dëshmitari Zeka Zeka konfirmoi se në vitin 1991 babai i tyre ka ndarë pronën e tij mes gjashtë djemve. Sipas tij Beqiri, Gani dhe Rexhepi kanë vendosur të punojnë bashkë dhe ata i kanë thënë vazhdimisht atij se ishin shumë të suksesshëm. Ata i kanë thënë atij se kishin blerë së bashku tokën tek aeroporti. Kur kanë filluar themelet e ndërtesës ata kanë ftuar atë dhe familjen e tij, së bashku me shokë dhe partnerë biznesi. Beqiri, Zeka dhe Rexhepi ishin të pranishëm në këtë ngjarje. Biles Beqiri i ka thënë atij se tani kompania e tyre ishte më e madhe dhe se kishin 700 000 euro të gatshme. Më vonë ai ka kuptuar se këto para janë marrë si kredi. Sipas dëshmitarit, tre vëllezërit kanë hapur restorantin bashkë. Përpara 3-4 vjetësh ata i janë afruar atij dhe i kanë thënë se donin të ndaheshin. Ata kanë vepruar sipas traditës dhe kanë kërkuar që ti ndajnë te vjetërit. Janë bërë disa takime por Rexhepi dhe Ganiu nuk kanë pranuar propozimet për ndarje. Ganiu është nervozuar kaq shumë sa ka shkuar në ndërtesën tek aeroporti dhe ka thyer xhamat e dritareve të restorantit. Pas kësaj ngjarje, Rexhepi ka punësuar kompani sigurimi në ndërtesë dhe nuk ka lejuar që dy vëllezërit e tij të tjerë Beqiri dhe Zeka të hyjnë në

ndërtesë. Dëshmitarit i kujtohet se Rexhepi ka ardhur dhe ka kërkuar qiranë në vlerë 20.000 euro sepse nuk kishte para për të paguar kredinë në bankë. Më vonë ata i kanë shitur atij dyqanin e Beqirit në Prishtinë dhe ai ka mbajtur paratë e qirasë nga çmimi i dyqanit. Sipas dëshmitarit, Rexhepi ishte “njeriu kryesor” nga tre vëllezërit, drejtori, ai merrej me punët administrative.

Dëshmitari Bujar Demjaha, profesor arkitekture, deklaroi se ai njihnte palët që prej 20 vitesh. Rexhep Zeka i ka besuar atij përgatitjen e projektit për ndërtesën. Ai e ka bërë atë. Ai pranoi se ka biseduar lidhur me projektin edhe me Beqirin por lidhur me punën në ndërtesë ai ka kontaktuar vetëm me Rexhepin dhe Rexhepi e ka paguar atë për punën e tij. Ai gjithashtu kujtohet se gjatë negociatave me UNMIK-un lidhur me kompensimin e tokës, Rexhepi ishte ai që udhëhiqte takimet dhe ndonjëherë Beqiri ishte i pranishëm. Dëshmitari ka njohur Rexhep Zekën si investitori i ndërtesës. Beqiri ka qenë i pranishëm gjatë ndërtimit të objektit dhe dëshmitari e ka parë atë kryesisht atje. Më vonë dëshmitari është përfshirë si ndërmjetës mes palëve për ndarjen e pronës por pjesëmarrja e tij ka qenë e pasuksesshme.

Deklaratat e dëshmitarëve nuk janë në kundërshtim me provat me shkrim të mbledhura nga Gjykata, nuk janë në kundërshtim me njëra tjetrën apo me deklaratat e dhëna nga palët dhe për këtë arsye gjykata iu jep atyre besim të plotë.

*Vlerësim ligjor:*

*Ligji material i zbatueshëm:*

Të drejtat e pronësisë së bashkëpronarëve janë të rregulluara nga Ligji mbi Marrëdhëniet Themelore (LMTH, Gazeta Zyrtare, RFSJ, Nr 6/80) i zbatueshëm në kohën kur toka është transferuar në emër të palëve (2003 – kur është vertetuar kontrata mbi transaksionin në vitin 2005 kur janë bërë detyrimi dhe kompensimi) dhe kur është bërë ndërtimi i objektit në vitin 2005, 2006, 2007. Ligji i ri mbi pronën dhe të drejta të tjera të patundshmërisë (Ligji nr. 03/L-154) është publikuar në gazetën zyrtare nr. 57 me datë 4 gusht 2009 dhe ka hyrë në fuqi me datë 20 gusht 2009 (shih nenin 297 të ligjit) dhe për këtë arsye ai nuk mund të aplikohet në këtë kontest për verifikim të të drejtave të bashkëpronësisë për një ndërtesë të ndërtuar në vitet 2006-2008. Padia është ngritur me datë 12 mars 2009, gjithashtu përpara hyrjes në fuqi të ligjit të ri.

*Përfundime ligjore:*

Nuk është kontestuese mes palëve dhe është në pajtim me provat me shkrim (kontrata me shkrim e transaksionit e vertetuar në gjykatë dhe fleta poseduese) se Beqir Zeka, Gani Zeka dhe Rexhep Zeka janë bashkëpronarë të parcelave  $\frac{3}{4}$  dhe 78/2 në “Glllozhnje” në zonën e aeroportit të Prishtinës. Vetëm njëri nga bashkëpronarët, Rexhep Zeka, ka marrë një leje ndërtimi si investitor për ndërtimin e lokaleve afariste në dy parcelat. Ndërtesa është përfunduar dhe përdoret në pajtim me funksionet e saj si restorant, hotel, zyra dhe qendër tregtare. Rexhep Zeka del se është i vetmi investitor nga të gjitha dokumentet që i referohen ndërtimit të objektit. Nuk ka pëlqim me shkrim nga dy bashkëpronarët e tjerë Beqiri dhe Ganiu se bashkëpronari i tretë Rexhepi mund të ndërtojë lokale në pronën e përbashkët. Lidhur me pyetjen se a ka investuar para vetëm Rexhep Zeka për ndërtimin e objektit apo ky financim është ndarë mes palëve, kjo nuk është relevante përse i përket kontestit pronësor aktual. Por, nga kontratat e kredisë, kontratat e hipotekave, deklaratat e të dy dëshmitarëve mund të konkludohet se të tre vëllezërit ishin të përfshirë në ndërtimin e objektit – Rexhep Zeka ishte investitori (personi që kishte të drejtën të ndërtonte në tokë, shih nenin 19.1 të Ligjit mbi Ndërtimin, Ligji nr. 2004/15) dhe personi udhëheqës, por Beqir Zeka ishte gjithashtu bashkë kredimarrës i dy kredive bashkë me Rexhep Zekën dhe paratë janë investuar në ndërtimin e objektit dhe menaxhimin e biznesit të përbashkët; Beqir Zeka ka paguar një pjesë të kredisë me dyqanin e tij në Prishtinë, ai është parë shumë shpesh në vendin e ndërtimit dhe kështu më vonë ai ka punuar në kompaninë “R-Gala”. Përse i përket Gani Zekës, prania e tij në vendin e ndërtimit nuk ka qenë e rregullt sepse ai nuk ishte në Kosovë por ai ka bashkëndarë të njëjtën llogari bankare me Rexhepin i cili ka tërhequr para nga kjo llogari; ai ka qenë i përfshirë financiarisht në biznesin e përbashkët dhe me punë personale, ai është parë gjithashtu në hedhjen e themeleve të ndërtesës.

Sipas nenit.13 të LMTH më shumë se një person mund të kenë të drejtë bashkëpronësie mbi një objekt individual kur për secilin prej tyre përcaktohet një pjesë në proporcion me objektin në tërësi (pjesa ideale). Nëse të drejtat e bashkëpronësisë nuk janë të përkufizuara atëherë ato konsiderohen si të barabarta. Palët kanë blerë parcelat e përshkruara në fletën poseduese 251 së bashku, pa përkufizuar pjesët e tyre të tokës. Për këtë arsye të drejtat e tyre pronësore konsiderohen të barabarta dhe secili prej tyre ka një pjesë prej 1/3 të tokës. Të drejtat e tyre mbi tokën që ata kanë marrë si kompensim,

parcela 78 me sipërfaqe 1569 metra katrorë, janë të barabarta meqënëse marrëveshja për kompensim e nënshkruar mes UNMIK-ut, AKM-së dhe palëve nuk e ka përcaktuar ndryshe.

Të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve parashihen nga neni 15 i LMTH – bashkëpronarët kanë të drejtën të menaxhojnë objektin bashkarisht, për ndërmarrjen e punimeve për menaxhim të rregullt të objektit nevojitet pëlqimi i bashkëpronarëve pjesa e të cilëve në tërësi përbën më shumë se gjysmën e vlerës së objektit (shih nenin 15.2), por për ndërmarrjen e punimeve që tejkalojnë kuadrin e menaxhimit të rregullt (tjetërsim i gjithë objektit, ndryshim i qëllimit të objektit, dhënia me qira e gjithë objektit, hipotekimi i objektit në tërësi, vendosja e të “drejtave përdorimit dhe shfrytëzimit”, riparime të mëdha, etj) është e nevojshme të merret pëlqimi i gjithë bashkëpronarëve (neni 15.3). Ndërtimi i një objekti në një tokë përbën ndryshim në qëllimin e përdorimit të tokës dhe për këtë arsye duhet që të gjithë bashkëpronarët të pajtohen lidhur me këtë. Nuk ka pëlqim me shkrim nga Beqir Zeka dhe Gani Zeka si bashkëpronarë me anë të cilit lejohet bashkëpronari i tretë Rexhep Zeka të ndërtojë objektin e kontestuar pa lejen e të gjithë bashkëpronarëve. Ky pëlqim i mundëson ndërtuesit i cili ndërton në tokën e dikujt tjetër që të bëhet pronar i ndërtesës dhe që të përdorë tokën që nevojitet për përdorim të rregullt të ndërtesës.

Çështja kryesore këtu është nëse Rexhep Zeka ka fituar të drejtat e pronësisë për ndërtesën apo nëse ndërtesa është pronë e përbashkët e bashkëpronarëve të tokës mbi të cilën është ndërtuar objekti.

Në ligjin mbi pronësinë ekzistim një parim themelor sipas së cilit ndërtesa ka fatin e tokës - *superficies solo credit*. Ky kuptim ndryshohet nga një qasje tjetër e vendosur nga neni 21 i LMTH i cili rregullon se pronësia e ndërtesës mund të fitohet duke ndërtuar mbi tokën e dikujt tjetër.

Nëse një bashkëpronar i një toke të ndërtueshme ndërton një ndërtesë të re, pranohet se ai ndërton në tokën e dikujt tjetër dhe zbatohen rregullat për fitimin e të drejtave të pronësisë për një ndërtesë të ndërtuar mbi tokën e dikujt tjetër – neni.24-26 i LMTH.

Ligji përkufizon tre hipoteza të ndryshme në varësi të vetëdijes dhe ndërgjegjes apo mungesës së vetëdijes dhe ndërgjegjes së ndërtuesit dhe pronarit të tokës, vlerës së objektit të ndërtuar, kundërshtimi i mundshëm i pronarit të tokës etj.

Sipas nenit 24 të LMTH, nëse ndërtuesi nuk ka qenë i vetëdijshëm se ka ndërtuar në tokën e dikujt tjetër ai/ajo do të fitojë të drejta pronësie mbi ndërtesën dhe mbi tokën në të cilën është ndërtuar objekti si dhe mbi tokën e cila nevojitet për përdorim të rregullt të ndërtesës, nëse pronari i tokës ka pasur dijeni për ndërtimin dhe nuk ka kundërshtuar menjëherë. Ndërtuesi është i ndërgjegjshëm kur ai nuk ka ditur apo nuk ka pasur mundësi të dijë se po ndërtonte në tokën e dikujt tjetër.

Sipas nenit. 25 të LMTH, nëse ndërtuesi ishte i vetëdijshëm se ai/ajo po ndërtonte në tokën e dikujt tjetër apo ai/ajo nuk ishte i/e vetëdijshëm dhe pronari i tokës ka kundërshtuar menjëherë, pronari i tokës mund të kërkojë si alternativë: së pari, që të fitojë të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën; së dyti, që ndërtuesi të rrënojë ndërtesën dhe të kthejë tokën në gjendjen e mëparshme; së treti, që ndërtuesi të paguajë vlerën e tokës.

Sipas nenit.26 të LMTH, nëse ndërtuesi dhe pronari i tokës janë të ndërgjegjshëm/vetëdijshëm:

- Ndërtuesi fiton të drejtën e pronësisë mbi tokën nëse vlera e ndërtesës është shumë më e lartë sesa vlera e tokës por ai duhet të kompensojë pronarin e tokës me vlerën që toka ka në treg;
- Pronari i tokës fiton të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën nëse vlera e tokës është shumë më e lartë sesa vlera e ndërtesës por ai duhet të kompensojë ndërtuesin me çmimin mesatar të ndërtesës në atë vend;
- Nëse vlera e tokës dhe vlera e ndërtesës janë të njëjta gjykata do të japë ndërtesën dhe tokën ndërtuesit apo ndërtesën pronarit të tokës në varësi të nevojave të tyre apo gjendjes së banimit. Edhe në këtë rast do të jepet kompensim.

Ligji parasheh një afat përjashtues për ushtrimin e së drejtës për padi në disa raste.

Për t'iu përgjigjur pyetjes kryesore, nëse Rexhep Zeka ka fituar të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën e ndërtuar në tokën për të cilën ai ishte bashkëpronar dhe nuk ka marrë lejen e dy bashkëpronarëve të tjerë, gjykata do të vlerësojë me kujdes të gjithë faktet që janë relevante lidhur me ndërgjegjshmërinë e ndërtuesit dhe sjelljen e pronarëve të tokës gjatë punimeve të ndërtimit.

I padituri Rexhep Zeka ka ditur se ai po ndërtonte në një tokë që ishte pronë e tij dhe dy vëllezërve të tij, paditësit, si dhe ka ditur se ai nuk kishte pëlqimin e tyre për të ndërtuar në këtë tokë. Në deklaratën e dhënë në gjykatë ai ka pranuar se nuk ka pasur pëlqimin e vëllezërve të tij sepse organi komunal kompetent nuk i ka kërkuar atij që të paraqesë një

gjë të tillë në kohën kur ai ka kërkuar lejen për ndërtim. Për këtë arsye gjykata pranon se Rexhep Zeka ka qenë ndërtues i pavetëdijshëm.

Cila ka qenë sjellja e bashkëpronarëve të tokës, paditësit, gjatë punimeve të ndërtimit? Ata kanë ditur për ndërtimin dhe kanë mbështetur investitorin. Sipas dëshmitarit Bekë Zeka ata punonin së bashku në ndërtimin e objektit, të tre ishin në darkë me rastin e hedhjes së themeleve të ndërtesës, Beqir Zeka ka paguar borxhin e bankës duke shitur pronën e tij (apartament dhe dyqan) dhe të tre kanë hapur restorantin. Dëshmitari Bujar Demjaha ka parë Beqir Zekën në lokalet e ndërtimit dhe të dy kanë biseduar lidhur me projektin e ndërtimit. Nga provat me shkrim del se Beqir Zeka ishte bashkë kredimarrës me Rexhep Zekën të një kredie të përdorur për ndërtimin e objektit, kredia e dytë është akoma në trajtim e sipër. Kur vëllai ka vendosur të ndajë pronën e përbashkët në janar të vitit 2009 (shih shënimet nga takimi i organizuar në pajtim me traditën, Kanuni i Dukagjinit) është bërë e qartë se dokumentet e ndërtimit ishin vetëm në emër të Rexhep Zekës dhe ku i fundit ka pretenduar se është pronar i gjithë ndërtesës. Me datë 9 shkurt 2009 Gani Zeka ka kundërshtuar lejen e ndërtimit e lëshuar nga Komuna e Lipjanit me datë 26.09.2005 në emër të vëllait të tij Rexhep Zeka, me pretendimin se kishte një gabim teknik lidhur me emrin e investitorit duke kërkuar që ai dhe vëllai i tij Beqir Zeka duhet të përfshiheshin si investitorë në lejen e ndërtimit. Sjellja e paditësve gjatë ndërtimit tregon se ata nuk kanë ditur se Rexhep Zeka po ndërtonte objektin vetëm për vete, sipas gjykatës ata kanë kuptuar dhe kanë besuar se Rexhep Zeka po ndërtonte për të tre. Ishte fakt i njohur mirë se Rexhep Zeka ishte “personi udhëheqës” nga këta të tre; ai merrej me dokumentet e punës, bënte marrëveshjen e kompensimit me UNMIK-un dhe AKM dhe përfaqësonte të tre përpara institucioneve. Vendimi për lejen e ndërtimit, datë 26.09.2005 nuk është dorëzuar paditësve dhe nuk ka tregues apo prova se ata kanë ditur se i padituri po ndërtonte objektin për vete. Spjegimi i të paditurit se paditësit nuk janë përfshirë fare në ndërtim dhe se ai ka bërë gjithçka me mjetet dhe fondet e tija nuk mund të pranohet nga gjykata. Beqir Zeka ka paguar një pjesë të kredisë, ka investuar në ndërtesë me pronën e tij personale.

Për këtë arsye gjykata pranon se ndërtuesi ka qenë një ndërtues i pandërgjegjshëm dhe bashkëpronarët e tokës nuk kanë pasur dijeni se ai po ndërtonte vetëm për vete dhe kur ata kanë kuptuar këtë gjë, duke kontrolluar lejen e ndërtimit, ata e kanë kundërshtuar menjëherë. Në ligj nuk ka përkufizim ligjor të fjalisë “kundërshton menjëherë”. Pra, është

pyetje faktike dhe varet nga shumë rrethana. Gjykata pranon se “menjëherë” në këtë rast i referohet momentit kur Beqir Zeka dhe Gani Zeka janë vënë në dijeni se Rexhep Zeka po ndërtonte objektin për vete. Kjo ka ndodhur pasi që Beqir Zeka është pushuar nga puna e tij në kompani (dhjetor 2008), gjatë takimeve për ndarjen e pronës, të bërë në pajtim me traditën (janar 2009), dhe është konfirmuar në momentin e leximit të lejes së ndërtimit në komunë. Nuk është e qartë se në cilin moment paditësit kanë pasur qasje në lejen e ndërtimit sepse ajo nuk i është dhënë asnjëherë zyrtarisht atyre, por duke pasur parasysh se kundërshtimi i saj është parashtruar me datë 09.02.2009, tregon se paditësit kanë kundërshtuar menjëherë.

Sipas nenit.25.1 të LMTH, paditësit si bashkëpronarë të tokës mund të kërkojnë caktimin e të drejtave të pronësisë për ndërtesën.

Gjykata gjen se padia e tyre është e pranueshme si e parashtruar brenda afatit të paraparë nga neni.25 .5 i LMTH (ndërtesa është përfunduar në vitin 2007 dhe padia është ngritur në gjykatë me datë 12.03.2009 dhe në këtë mënyrë nuk ka skaduar periudha 3 vjeçare pas përfundimit të ndërtesës).

Gjithashtu padia e paditësve pranohet, si bashkëpronarë të ndërgjegjshëm të tokës, sepse ata kanë të drejtën me ligj që të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën, e ndërtuar mbi tokën e tyre nga bashkëpronari i pandërgjegjshëm. Të drejtat e pronësisë për ndërtesën do të jenë në pjesë prej 1/3 për secilin nga bashkëpronarët e tokës.

Në pajtim me nenin. 25.4 të LMTH, i padituri ka të drejtë të marrë kompensim për ndërtesë në shumën e çmimit mesatar të ndërtimit të objektit. Ceshtja e kompensimit, nëse është ngritur nga i padituri, do të vendoset në një kontest tjetër duke marrë parasysh pjesëmarrjen e palëve në ndërtim dhe duke ndjekur levizjet e fondeve dhe grumbullimi i përfitimeve.

Fakti se i padituri është një investitor i ndërtesës nuk i jep atij automatikisht të drejtat e pronësisë mbi të. Apo, me fjalë të tjera, leja e ndërtimit nuk mund të zëvendësojë pëlqimin e bashkëpronarëve për të ndërtuar në tokë. Leja e ndërtimit është një akt administrativ që lëshohet për përmbushjen e autoritetit administrativ por nuk është akt lirues. Persona të tretë që kundërshtojnë të drejtën e pronësisë së ndërtuesit apo të drejtën për të përdorur tokën e ndërtueshme apo kundërshtojnë se ndërtimi shqetëson disa të drejta apo interesa, kanë statusin e palës në procedurën administrative të lëshimit të lejes së ndërtimit dhe mund të parashtrojnë ankesë kundër saj.

Meqënëse i padituri është i vetmi përdorues i ndërtesës, padia e paditësve sipas nenit 37 të LMTH është e bazuar. I padituri është i detyruar të dorëzojë posedimin e ndërtesës edhe paditësve në mënyrë që ata të mund ta kenë dhe ta përdorin atë në pajtim me pjesët e tyre dhe në pajtim me rregullat e nenit 14 dhe 15 të LMTH (të spjeguar më lart, shih faqen 11 të këtij aktgjykimi).

*Argumentet e palëve të paraqitura në fjalët përfundimtare:*

Gjykata nuk ndan mendimin e paditësve se ata kanë fituar të drejtat e pronësisë mbi ndërtesën bazuar në nenin.272 i Ligjit të Familjes së Kosovës (Ligji Nr.2004/32). Së pari, ligji nuk ishte i zbatueshëm në kohën kur ka filluar ndërtimi i objektit në vitin 2005 (ligji ka hyrë në fuqi me datë 16 shkurt 2006, shih nenin 355 të ligjit lidhur me Rregulloren Nr.2006/7 mbi promulgimin e Ligjit të Familjes, i adoptuar nga Asamblea e Kosovës, datë 16 janar 2006, i Përfaqësuesit Special të Sekretarit të Përgjithshëm); dhe së dyti, palët nuk mund të konsiderohen si bashkësi familjare dhe për pasojë gjithë pasuria e fituar në bashkësi të konsiderohet si pronë e përbashkët. Sipas nenit 271 të ligjit, bashkësia familjare konsiston në bashkëshortë dhe familjet e tyre direkte – fëmijët dhe prindërit e bashkëshortëve. Persona të tjerë të familjes mund të konsiderohen si anëtarë të familjes nëse ata jetojnë në të njëjtën shtëpi me bashkëshortët apo varen ekonomikisht nga ta. Palët dhe bashkëshortet e tyre dhe fëmijët nuk kanë jetuar bashkë në vitin 2003-2008 dhe në këtë mënyrë ata nuk mund të konsiderohen si bashkësi familjare dhe prona e fituar nga ta nuk mund të konsiderohet si pronë e përbashkët.

I padituri argumenton se paditësit nuk kanë paraqitur asnjë provë se ata kanë investuar para në ndërtesën e kontestuar dhe kështu ata nuk mund të pretendojnë fitimin e të drejtave të pronësisë mbi të. Siç e ka përmendur gjykata më lart, fakti se kush ka financuar ndërtimin nuk është relevant për të drejtat pronësore mbi ndërtesën që është ndërtuar pa pëlqimin e bashkëpronarëve. Shuma e investimeve do të merret parasysh në kërkesën për kompensim që i padituri mund të paraqesë bazuar në nenin.25.4 të LMTH.

Për më tepër, pretendimi i të paditurit se ai ka ndërtuar lokalet në pjesën e tij të tokës nuk mund të pranohet. Toka nuk është ndarë asnjëherë nga palët dhe secili prej tyre ka të drejtën ta përdorë atë bashkë me bashkëpronarët e tjerë. Gjithashtu, fakti se kush ka paguar çmimin e tokës nuk është relevant për fitimin e të drejtave të pronësisë. Është e mundur që vetëm njëri nga bashkëpronarët të paguajë çmimin apo ata paguajnë të gjithë

por në pjesë të ndryshme apo edhe një person i tretë paguan, për shëmbull me qëllim që të bëjë një dhuratë. E rëndësishme për të drejtën e pronësisë është ajo që deklarohet në kontratën e transaksionit të regjistruar në regjistrat e kadastrës (shih edhe nenin.20 dhe nenin.33 të LMTH). Nëse paditësit janë të regjistruar si bashkëpronarë të tokës ata kanë të drejtat e parapara nga neni 14 dhe 15 i LMTH, përfshirë të drejtat për fitimin e pronësisë për një objekt të ri të krijuar në pronën e tyre (neni.21 i LMTH).

Gjykata ka bërë tashmë komente mbi ligjin material të zbatueshëm.

*Shpenzimet e procedurës:*

Në pajtim me nenin.452.1 të Ligjit mbi procedurën kontestimore (OG 38/2008, LPK) dhe bazuar në rezultatin e e procedurës, i padituri detyrohet të paguajë paditësve të gjitha shpenzimet e bëra nga ata. Paditësit kanë bërë shpenzime vetëm për përfaqësuesit ligjorë. Avokatët kanë kërkuar pagesë bazuar në tarifën e avokatëve dhe nuk kanë paraqitur prova lidhur me cmimin për përfaqësimin e tyre në këtë lëndë. Në pajtim me nenin. IV.2.7 të Tarifës dhe duke marrë parasysh numrin e seancave të mbajtura (me datë 28.05.2009, 29.06.2009 (shtyrë), 10.07.2009, 30.07.2009, 11.01.2011, 26.01.2011 dhe 10.02.2011) paditësit kompensohen në shumën prej 390 Euro për secilin.

Paditësit nuk kanë paguar taksën e gjykatës në momentin kur kanë ngritur padinë në gjykatë, në shkelje të nenit.253.4 të LPK. Paditësit theksojnë në padinë e tyre se vlera e padisë ishte 5 000 000 Euro. Sipas nenit.10.1 të Udhëzimit Administrativ 2008/02 për bashkimin e taksave të gjykatës, taksa për padinë me vlerë 5 000 000 Euro është 500 Euro. Sipas nenit.253.4 dhe nenit.452.1 të LPK, taksa e gjykatës paguhet nga paditësi në rastin kur padia është ngritur dhe nëse paditësi ka sukses, i padituri do të paguajë shpenzimet e gjykatës së tij/saj. Në këtë rast, me qëllim që të shmangen disa pagesa, gjykata vlerëson se i padituri urdhërohet të paguajë taksën e gjykatës në llogarinë bankare të Gjykatës Komunale në Lipjan.

Siç është thënë më lart, në pajtim me nenin 143.1 të LPK, vendoset si në dispozitiv të këtij vendimi.

**MJET LIGJOR**

29.06.2009 (shtyrë), 10.07.2009, 30.07.2009, 11.01.2011, 26.01.2011 dhe 10.02.2011) paditësit kompensohen në shumën prej 390 Euro për secilin.

Paditësit nuk kanë paguar taksën e gjykatës në momentin kur kanë ngritur padinë në gjykatë, në shkelje të nenit.253.4 të LPK. Paditësit theksojnë në padinë e tyre se vlera e padisë ishte 5 000 000 Euro. Sipas nenit.10.1 të Udhëzimit Administrativ 2008/02 për bashkimin e taksave të gjykatës, taksa për padinë me vlerë 5 000 000 Euro është 500 Euro. Sipas nenit.253.4 dhe nenit.452.1 të LPK, taksa e gjykatës paguhet nga paditësi në rastin kur padia është ngritur dhe nëse paditësi ka sukses, i padituri do të paguajë shpenzimet e gjykatës së tij/saj. Në këtë rast, me qëllim që të shmangen disa pagesa, gjykata vlerëson se i padituri urdhërohet të paguajë taksën e gjykatës në llogarinë bankare të Gjykatës Komunale në Lipjan.

Siç është thënë më lart, në pajtim me nenin 143.1 të LPK, vendoset si në dispozitiv të këtij vendimi.

### MJET LIGJOR

Palët mund të kërkojnë rishqyrtimin e këtij akgykimi përmes Gjykatës Komunale të Lipjanit në Gjykatën e Qarkut në Prishtinë brenda pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e pranimit nga palët e një kopje të këtij akgykimi.

**Gjykata Komunale në Lipjan**

**C.Nr. 82/09**

**14.03.2011**

Përpiluar në anglisht,

Gjuhë e autorizuar

Kryetare e Trupit Gjykses

Verginia Micheva-Ruseva



Republika e Kosovës  
Republika Kosovo  
SAKTËSINË E KOPJËS E VËRTETON  
ZÁČNOST OTPRÁVKA POTVRDÍJUJE

