



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2024:052282  
Datë: 25.03.2024  
Numri i dokumentit: 05495747

C.nr.908/2024

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil, gjyqtar Leart Rexhaj, me bashkëpunëtoren profesionale Shqipe Sejdiu, në çështjen juridike të paditësit –propozuesit të masës së sigurisë A.S nga K.M, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson B.K, avokat me seli në M, kundër të paditurit –kundërshtarit të masës së sigurisë “A.C”, Sh.P.K, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson B.H, avokat me seli në M, duke vendosur për propozimin për caktimin e masës së sigurisë, pas mbajtjes së seancës dëgjimore me dt.19.03.2024, në prezencën e të autorizuarve të palëve, kurse me datë 20.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

I.REFUZOHET në tërësi propozimi i paditësit –propozuesit të masës së sigurisë A.S, nga K.M, me të cilën ka kërkuar që: “ të caktohet masa e sigurisë ashtu që t’i ndalohej të të paditurit – kundërshtarit të masës së sigurisë “A.C”, Sh.P.K, që të tjetërsojë, të fshehë, ngarkojë ose të disponoj me banesat të cilat gjinden në pasurinë- ndërtesa AC5 me sipërfaqe 448.9 m2 dhe ndërtesa AC6 me sipërfaqe 7861.20 m2, (ZK M, parcela kadastrale nr. 03787-0) po ashtu ti ndalohej që të shes, apo të kryej çfarëdo marreveshje me ndonjë blerës apo këmbim në banesat në bazë të lejes Ndërtimore të lëshuar nga K.M nr. protokoli 03-351-02-0101060/22, deri sa të merr vendim të prerë gjykata lidhur me këtë çështje juridike dhe kjo masë e sigurisë të dërgohet edhe në Zyrat kadastrale në K.M dhe atyre Noteriale”, si i pabazuar.

II.Procedura në këtë çështje juridike do të vazhdohet sipas rregullave të procedurës kontestimore dhe në pajtim me planin e punës së gjykatës.

A r s y e t i m

Propozuesi në këtë gjykatë më datë 14.02.2024, nëpërmes të autorizuarit të saj ka parashtruar padi së bashku me propozim për masë të sigurisë, me të cilën ka propozuar që t'i caktohet masa së sigurisë kundërshtarit të masës së sigurimit "A.C", ashtu që t'i ndalohet të njëjtit që të tjetërsojë, të shes, të ngarkojë ose disponoj pasurinë- ndërtesa AC5 me sipërfaqe 448.9 m2 dhe ndërtesa AC6 me sipërfaqe 7861.20 m2 (*më gjerësisht sikur në parashtrësë*).

Përgjigje në propozimin për masë të sigurisë ka paraqitur i autorizuari i kundërshtarit të sigurimit, i cili ka propozuar që të refuzohet në tërësi propozimi i paditësit për caktimin e masës së sigurisë si dhe të obligohet propozuesi që ti kompensojë të gjitha shpenzimet procedurale të shkaktuara për këtë procedurë.

Gjykata me datën 19.03.2024 ka caktuar dhe mbajtur seancën dëgjimore, në të cilën kanë prezantuar sipas autorizimit, përfaqësuesi i paditësit-propozuesit të sigurimit dhe përfaqësuesi i të paditurit-kundërshtarit të sigurimit.

Gjatë kësaj seancë i autorizuari i paditësit-propozuesit av.B.K ka deklaruar se mbetemi në tërësi pranë kërkesës për caktimin e masës së sigurimit siç është cekur edhe në padi, pasi që në kontratën për ndërtim të përbashkët, përkatësisht në nenin 8 është cekur se kompensimi që do ti takoj pronarit të tokës i cili është 3, mirëpo për çfarëdo ndryshimi të koeficientit (+-) pronarit do ti kompensohet, e në këtë rast propozuesi nga eksperti i ndërtimit e ka kuptuar që koeficienti i ndërtimit është 4.38, andaj në bazë të kësaj ka kërkuar që ti caktohet masa e sigurisë dhe atë për ndërtesën AC5 me sipërfaqe 448.9 m2 dhe ndërtesën AC6 me sipërfaqe 7861.20 m2, pasi që ekziston rreziku që pronari- kundërshtari i sigurisë ti tjetërsoj, shes apo disponoj me pasurinë e lartcekur. Nga gjykata ka kërkuar që të aprovoj në tërësi masën e sigurisë.

I padituri-kundërshtari i masës së sigurisë avokat B.H, ka deklaruar se e kundërshton në tërësi propozimin për caktimin e masës së sigurisë ashtu siç kanë theksuar edhe në përgjigjen apo kundërshtimin e këtij propozimi duke theksuar se në bazë të kontratës për ndërtim, në nenin 8 nuk është përcaktuar mënyra e vlerësimit të koeficientit e përveç kësaj nga K.M jemi informuar se leja për parcelën është dhënë me kushte ndërtimore dhe se në planin rregullues urban-qendra nga K.M është paraparë koeficienti, ndërsa në planin zhvillimor komunal i cili është tani në fuqi nuk ka koeficient të përcaktuar, e që kjo leje është e lëshuar për planin zhvillimor komunal dhe po ashtu ka theksuar se objektet banesore AC5 dhe AC6, paditësi- propozuesi nuk ka qenë pronar i parcelës ku janë ndërtuar këto objekte banesore. Tutje ka theksuar se me një caktim të masës

së sigurisë në këto objekte kompanisë “A.C” do ti shkaktohej dëm i pariparueshëm, ashtu që për 220.91 m2 kërkohen të bllokohen 11275.41 m2, prandaj edhe i ka propozuar gjykatës që të refuzoj propozimin e paditësit për caktimin e masës së sigurisë.

Pas shqyrtimit dhe vlerësimit të shkresve të lëndës, si dhe pretendimeve të palëve ndërgjyqëse në seancën dëgjimore, gjykata konform nenit 297 pika a) dhe b) lidhur me nenin 304 të LPK - së, e refuzoj propozimin për caktimin e masës së sigurisë si të pa bazuar.

Me dispozitën e nenit 297 paragrafi 1 të LPK-së janë përcaktuar kushtet për caktimin e masave të sigurimit. Kështu sipas kësaj dispozite masa e sigurimit mund të caktohet *“a) në qoftë se propozuesi i sigurimit e bën të besueshme ekzistimin e kërkesës apo të drejtës subjektive të tij, si dhe b) në qoftë se ekziston rreziku se pa caktimin e masës së këtillë pala kundërshtare do të pamundësonte apo vështirësonte dukshëm realizimin e kërkesës, sidomos me tjetërsimin e pasurisë së vet, me fshehjen e saj, me ngarkimin apo me ndonjë mënyrë tjetër me të cilën do të ndryshonte gjendja ekzistuese e gjërave, ose në ndonjë mënyrë tjetër do të ndikonte negativisht në të drejtat e propozuesit të sigurimit”*.

Kjo gjykatë, çështjen e plotësimit të kushteve kumulative për caktimin në masës së sigurisë, e ka trajtuar në aspektin e ekzistimit të rrezikut për caktimin e masës së propozuar nga paditësi-propozuesi i masës, me vlerësim se propozuesi me asnjë mjet provues dhe asnjë rrethanë nuk e ka bërë të besueshme ekzistimin e ndonjë rreziku se pa caktimin e masës së sigurimit të propozuar, atij do ti pamundësohet apo vështirësohet realizmi i kërkesës apo në ndonjë formë do të ndryshonte gjendja ekzistuese. Kjo gjykatë vlerëson se fakti që kundërshtari i sigurimit mund të tjetërsoj pronat-banesat, veprimtari e cila është edhe qellimi i ndërtimit, pasi që kundërshtari i sigurimit është veprimtari afariste, nuk paraqet rrezik real në raport me kërkesën e propozuesit por se rreziku duhet të ekzistojë dhe vlerësohet në raport me veprimet konkrete të ndërmarra në lidhje me atë pronë e sipas të cilave veprime do të mund të pamundësohej realizimi i kërkesëpadisë së propozuesit e cila në rastin konkret është alternative – kompensim i metrave katror në banim (220.91 m2 dhe 30 m2 parking) ose kompensim në të holla.

Gjykata vlerëson se që nga koha e paraqitjes së padisë dhe propozimit për masë të sigurisë, propozuesi nuk i ka paraqitur gjykatës asnjë provë madje as informacion për veprimet që do të mund të ketë ndërmarrë kundërshtari i sigurimit e që do ta rrezikonte ose pamundësonte realizimin e të drejtës së propozuesit të sigurimit në raport me kërkesën e tij. Nga këto arsye kjo

gjykatë vlerëson se nuk janë plotësuar në mënyre komulative kushtet për caktimin e masës së sigurisë, ashtu siç është përcaktuar me nenin 297.1 nën (a) dhe (b) të LPK-s

Gjykata nuk është lëshuar në shqyrtimin e pretendimeve të propozuesit të sigurimit, që në bazë të kontratës së ndërtimit të përbashkët të objektit banesor- afarist të lidhur me datë 13.10.2022, në nenin 8 të kësaj kontrate është paraparë se *“kompensimi i takon pronarit të tokës sipas koeficientit 3, nëse ndryshon (+-) koeficienti, atëherë çfarëdo ndryshimi i koeficientit dhe të kompensimit do të definohet në aneksin e kontratës”*, pasi të njejtat pretendime do të vlerësohen kur të vendoset çështja kryesore dhe se shqyrtimi i këtyre pretendimeve në këtë fazë, do ta nënkuptonte si prejudikim i të njejtës.

Gjykata vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij Aktvendimi, dhe se këtë lëndë kontestimore do t’a procedoj duke u bazuar në rregullat e brendshme të gjykatës, planin e punës si dhe rradhën e trajtimit të lëndëve sipas viteve, ashtu siç përcaktohet me rregullativën ligjore në fuqi.

Gjykata konform dispozitave ligjore të parapara në nenin 297 dhe 310.1, lidhur me nenin 142.5 të LPK-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË  
Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil  
C.nr.908/2024, më datë 20.03.2024

Gjyqtari  
Leart Rexhaj

**KËSHILLË JURIDIKE:** Kundër këtij Aktvendimi, pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 7 (shtatë) ditësh, nga dita e pranimit të te njëjtit. Ankesa i drejtohet Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, përmes kësaj Gjykate