



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Numri i Çështjes	21256-01887-11-2012	Data e Regjistrimit	2/27/2012
Numri i Aktit		Regjistri	
Numri i Vendimit	11-2013-2524	Data e Vendimit	6/12/2013

VENDIM
NE EMER TE REPUBLIKËS

GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES E PERBERE NGA:

KRYESUES: Joana Qeleshi
ANËTARË: Markelian Koca
Petraq Çuri
SEKRETARE: Joana Qeleshi

Objekti: 1-Detyrimin e të paditur Namik Sadiku që të pushojë cënimin e së drejtës së pronësisë së paditësve Ali Skifteri, Rezarta Skifteri dhe Oliver Ushina në apartamentet e tyre të banimit të ndodhura në lagjen nr. 13 Shkëmbi i Kavajës Plazh Durrës duke u urdhëruar prishja me mjetet e të paditurit e ndërtimit 10 katësh që ai po realizon ngjitur me pronat e paditësit...

Baza Ligjore : Neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, Neni 1 i protokollit nr. 1 shtesë I Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut, nenet 149, 163, 164, 302 të K.Civil, nenet 64, 66, 70 të Ligjit nr. 8405 datë 17.09.1998 "Për Urbanistikën" i ndryshuar...

Përmbledhja e vendimit:

Në përfundim të gjykimit të zhvilluar në prani të përfaqësuesit të paditësve dhe përfaqësuesit të të paditurit dhe përfaqësueses së personit të tretë (të dy në mungesë në shpalljen e vendimit), pasi shqyrtoi provat e lejuara në gjykim, si dëgjoi përfaqësuesin e paditësve, i cili në pretendimet përfundimtare kërkoi pranimin e kërkesë-padisë sipas objektit të saj dhe pasi dëgjoi përfaqësuesin e të paditurit që kërkoi rrëzimin e kërkesë-padisë në të gjitha kërkimet e saj, e si shqyrtoi e bisedoi çështjen në tërësi, Gjykata,

Paditësit Ali Skifteri, Rezarta Skifteri dhe Oliver Ushina i janë drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës me kërkesë-padi, duke kërkuar detyrimin e të paditurit Namik Sadiku të pushojë cënimin e apartamenteve në pronësi të tyre, duke urdhëruar prishjen me mjetet e tij të ndërtimit 10 katësh të të paditurit, si dhe detyrimin e të paditurit të mos përsërisë cënimin e pronësisë në të ardhmen.

Objekt i kërkesë-padisë ka qenë edhe sigurimi i padisë, duke u vendosur pezullimi i punimeve të ndërtimit që i padituri po kryente përballë me apartamentet e paditësve. Kjo kërkesë e paditësve është rrëzuar me vendim



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

të ndërmjetëm nga Gjykata në seancën përgatitore të datës 07.03.2012 (shih vendimin bashkangjitur proces-verbalit të seancës përgatitore datë 07.03.2012).

Në seancën gjyqësore të datës 11.05.2012 paditësit kanë paraqitur riparaqitur një kërkesë për sigurimin e padisë, duke kërkuar sërish si masë pezullimin e punimeve të ndërtimit të të paditurit, si dhe masën e pezullimit të veprimeve me pronën e të paditurit pranë Zyrës Vendore të Pasurive të Paluajtshme Durrës (në vijim ZVRPP Durrës). Kjo kërkesë e paditësve është pranuar pjesërisht nga ana e Gjykatës vetëm sa i takon sigurimit të padisë, duke u vendosur masa e bllokimit të veprimeve me pronën objekt gjykimi të të paditurit në regjistrat e pasurive të paluajtshme (shih vendimin e ndërmjetëm Nr.9 bashkangjitur proces-verbalit të seancës gjyqësore datë 11.05.2012).

Në seancën gjyqësore të datës 11.05.2012 nga ana e Gjykatës, në referim të nenit 193 të Kodit të Procedurës Civile është thirrur kryesisht si person i tretë në proces shoqëria "G&S" Sh.p.k., si person që mund të ketë interes në çështjen objekt gjykimi (shih proces-verbalin e seancës gjyqësore datë 11.05.2012).

Çështja është shqyrtuar nga trup gjykues i përbërë nga tre gjyqtarë mbi bazën e kërimit të paditësve dhe në referim të nenit 35/a) të Kodit të Procedurës Civile.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor rezultoi e provuar sa mëposhtë:

Paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skiferi janë bashkëpronarë të apartamentit me sipërfaqe 44 m², me strukturë 1+1 një dhomë, një kuzhinë dhe ambiente të tjera ndihmëse, apartament Nr.94, Shkalla I, Kati V i banimit, i ndodhur në Lagjen Nr.13, Plazh Durrës, fakt ky i provuar me Kontratën për Shitblerjen e Pasurisë së Paluajtshme Nr.1356 Rep., Nr.614 Kol., datë 29.08.2011. Kjo pasuri është regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme pranë ZVRPP Durrës si pasuri me nr.58/340-ND+1-94, zona kadastrale nr.8518, vol.63, fq.152, siç rezulton nga Vërtetimi nga Dokumenti Hipotekor, lëshuar nga ZVRPP Durrës.

Nga ana tjetër, paditësi Oliver Ushina është pronar i apartamentit me sipërfaqe 399 m², me strukturë dupleks dhe ambiente të tjera ndihmëse, apartament me Nr.116, shkalla I, Kati VII i banimit, i ndodhur në Lagjen Nr.13, Plazh Durrës, fakt ky i provuar me Kontratën për Dhurimin e Pasurisë së Paluajtshme Nr.1551 Rep., Nr.747 Kol., datë 29.08.2011. kjo pasuri rezulton e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme pranë ZVRPP Durrës si pasuri me nr.58/340-ND+1-116, zona kadastrale nr.8518, vol.63, fq.174, siç rezulton nga Vërtetimi nga Dokumenti Hipotekor, lëshuar nga



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

ZVRPP Durrës datë 06.03.2012.

Apartamentet e paditësve gjenden në të njëjtën godinë, e ndodhur në Lagjen Nr.13, Plazh Durrës dhe ndërtuar nga shoqëria “BALKANS Investment Group” Sh.p.k. mbi bazën e Lejes së Ndërtimit Nr.1, datë 21.04.2006, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull, sipas planimetrive përkatëse.

I padituri Namik Sadiku është pronar i sipërfaqes truall prej 300 m², pasuri me nr.58/325, zona kadastrale nr.8518, ndodhur në Lagjen Nr.13, Shkëmbi i Kavajës Durrës, dhe e pozicionuar ngjitur me pronën ku ndodhen apartamentet e paditësve, siç rezulton nga Vërtetimi për Dokumentin Hipotekor datë 29.09.2011.

Mbi këtë truall mbi bazën e Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull, me investimin e të paditurit, personi i tretë shoqëria “G&S” Sh.p.k. ka ndërtuar një objekt 10 kate (Hotel 8 kate + 1 kat restorant +1 kat sallë konferencash dhe 1 kat nën tokë), sipas parashikimeve në Kontratën e investimeve ndërtimore Nr.1577 Rep., Nr.172 Kol., datë 19.10.2011 lidhur mes të paditurit dhe personit të tretë.

Objekti është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme pranë ZVRPP Durrës në pronësi të të paditurit Namik Sadiku vetëm në fazën e karabinasë, 10 njësi, të numërtuara Nr.58/325-ND-N1 deri Nr.58/325-ND-N10, fakt ky i provuar me Vërtetimet nga Dokumenti Hipotekor datë 20.03.2012, lëshuar nga ZVRPP Durrës për secilën njësi.

Duke pretenduar se ndërtimi në pronësi të të paditurit cënon të drejtën e pronësisë së paditësve për të gëzuar e poseduar lirisht apartamentet e tyre, këta të fundit kanë kërkuar gjyqësisht detyrimin e të paditurit të pushojë cënimin në pronësi dhe mospërsëritjen e tij në të ardhmen.

Me qëllim verifikimin e gjendjes faktike të objektit të ndërtuar nga i padituri dhe distancave respektive nga ky objekt në apartamentet e paditësve nga ana e Gjykatës është lejuar edhe prova me ekspert, duke u caktuar fillimisht ekspertja Elena Glozheni, e cila ka përgatitur Aktin e Ekspertimit Shtator 2012.

Në seancën gjyqësore të datës 04.10.2012, nga ana e Gjykatës është vendosur kryerja e riekspertimit, duke u caktuar një grup ekspertësh, i përbërë nga eksperti Maksim Kola dhe Lirie Kruja.

Pretendimet e palëve ndërgjyqëse:

- **Pretendimet e paditësve.**

Paditësit pretendojnë se ndërtimi i kryer nga i padituri Namik Sadiku në



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

pronën fqinje është ndërtuar në paligjshmëri ngjitur dhe karshi me godinën e paditësve, duke i penguar ata në gëzimin dhe përdorimin e sendit, pasi u zë atyre tërësisht pamjen, ndriçimin, diellëzimin dhe ajrimin. Cënimi i të paditurit është real, konkret, i vazhdueshëm dhe i paligjshëm.

Sipas paditësve objekti 10 katësh i ndërtuar nga i padituri është i kundraligjshëm, pasi është ndërtuar mbi bazën e një akti administrativ absolutisht të pavlefshëm. Paditësit kanë pretenduar në gjykim se zona e Shkëmbit të Kavajës ku ndodhet ndërtimi është zonë turistike dhe referuar nenit 70 të Ligjit Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar), lejet për ndërtimet në këto zona janë kompetencë e Këshillit të Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë (në vijim K.RR.T.R.SH.) dhe jo nga Komuna përkatëse, siç është Komuna Rrashbull në rastin konkret.

Pretendimin e tyre se zona në të cilën është ndërtuar objekti i të paditurit është zonë turistike paditësit e mbështesin në Vendimin Nr.321, datë 20.07.1992 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e studimit të vijës kufizuese bregdetare nga lumi Buna deri në Kepin e Stillos”; Vendimin Nr.88, datë 01.03.1993 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e zonave që kanë përparësi zhvillimi e turizmi”; Vendimin Nr.4, datë 01.06.2006 të K.RR.T.R.SH. “Për pezullimin e zbatimit të studimeve urbanistike të zonës turistike Rrashbull-Golem-Karpen dhe studimin urbanistik të integruar të kësaj zone” dhe Vendimin Nr.2, datë 21.11.2006 të K.RR.T.R.SH., me anë të të cilit është miratuar Detyra e projektimit të studimit të integruar të zonës turistike Rrashbull-Golem-Karpen.

Sipas paditësve këto akte vërtetojnë se zona në të cilën është ndërtuar objekti i të paditurit është zonë turistike bregdetare, e cila përfshihet në zonën turistike të Shkëmbit të Kavajës, me këto kufizime: në Veri - Kanali kullues i zonës së Plepave; në Jug - Përroi i Agait; në Perëndim - Deti Adriatik dhe në Lindje - Kodrat e Rrashbullit.

Pikërisht nxjerrja e lejes së ndërtimit nga Komuna Rrashbull dhe jo nga KRRTRSH bën që Leja e Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull të jetë një akt administrativ absolutisht i pavlefshëm në kuptim të nenit 116 dhe 117 të Kodit të Procedurave Administrative dhe Vendimeve Unifikuese Nr.13, datë 09.03.2006 dhe Nr.5, datë 30.10.2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së lartë, si një akt i nxjerrë në kapërcim të kompetencave ligjore të organit administrativ.

Paditësit gjithashtu kanë pretenduar se Leja e Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull është e paligjshme edhe për faktin se është lëshuar në një kohë që nga ana e KRRTRSH me Vendimin Nr.4, datë 01.06.2006 ishin pezulluar



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

lejet e reja të ndërtimit për zonën turistike të Rrashbull-Karpen-Golem deri në miratimin e studimit të ri urbanistik për këtë zonë, studim i cili nuk është miratuar ende, pasi për këtë zonë është ende në fuqi studimi urbanistik i miratuar me Vendimin Nr.30, datë 17.04.1996 të K.RR.T.R.SH.-së.

Nga ana tjetër, si shkak të paligjshmërisë së ndërtimit të të paditurit paditësit kanë pretenduar edhe faktin se ndërtimi nuk ka respektuar parashikimet e Ligjit Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar) dhe neneve 116-120 të Rregullores së Urbanistikës mbi distancat, kërkesat higjieno-sanitare, ndriçimin, diellëzimin dhe ajrimin.

Sipas pretendimit të paditësve të ngritur në kërkesë-padi godinat ndodhen karshi njëra-tjetrës dhe distanca mes tyre duhet të ishte mbi 27 metra, ndërkohë që është jo më shumë se një metër. Në bisedimet e tyre përfundimtare paditësit kanë pretenduar se nga hetimi gjyqësor rezultoi e provuar se godinat e palëve ndërgjyqëse ndodhen karshi njëra-tjetrës, kanë dritare dhe ballkone përballë njëra-tjetrës, kanë gjatësi deri në 20m dhe janë të dy objekte 10 kate mbi tokë, çka bën që referuar nenit 120 të Rregullores së Urbanistikës distancat mes tyre duhet të ishin jo më pak se 24 m. Referuar edhe përfundimeve të ekspertëve në Aktin e Ekspertimit Mars 2013, paditësit kanë pretenduar se distancat mes objekteve duhet të ishin në jug të fasadave të tyre në largësinë 26.80 m dhe në veri të fasadave 33.80 m, ndërkohë që në pozicionin më të mirë të mundshëm dhe më favorizuar për të paditurin Namik Sadiku distanca nuk i kalon 5 m.

Paditësit kanë pretenduar se si rezultat i mosrespektimit të distancave nga i padituri, çenohet edhe e drejta e tyre për të gëzuar dhe përdorur lirisht pronën, përfishirë këtu edhe të drejtën për diellëzim, ajrim ndriçim dhe privatësi, të cilat janë pjesë e së drejtës së pronësisë.

- **Prapsimet e të paditurit.**

I paditurit prapsoi pretendimet e paditësve në gjykim, duke pretenduar se objekti i ndërtuar nga i padituri është një ndërtim i cili ka respektuar tërësisht Lejen e Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011 të Këshillit të Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull.

Sipas të paditurit ndërtimi i përfunduar prej tij ka respektuar kondicionet urbane të përcaktuara në Lejen e Sheshit të Ndërtimit dhe Lejen e Ndërtimit, miratuar me Vendimin Nr.2, datë 28.09.2011 të Këshillit të Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull, çka ka rezultuar edhe nga Aktet e Ekspertimit të administruara si prova në gjykim.

Nga ana tjetër, i padituri ka pretenduar se nga Akti i Ekspertimit Mars 2013 rezulton se ndërtimi i kryer nga shoqëria “Ushina” Sh.p.k., në pronësi të shoqërisë “Balkans Investment Group” Sh.p.k. ku edhe ndodhen



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

apartamentet e paditësve është një ndërtimi kryer në kundërshtim me Vendimin Nr.722, datë 19.11.1998 të Këshillit të Ministrave përse i përket kateve, pasi rezulton me kate shtesë mbi Lejen e Ndërtimit dhe apartamenti (dupleks) në pronësi të paditësit Oliver Ushina i emërtuar “papafingo” është në fakt një objekt dy kate. Gjithashtu, në këtë objekt është ndërtuar edhe një pishinë, e cila sipas ligjvënësit nuk është parashikuar të ndërtohet në godinat civile të banimit. Për rrjedhojë, sipas të paditurit, është nonsens juridik që nga paligjshmëria të pretendohen të drejta të ligjshme për cënim të së drejtës së pronësisë.

Po kështu, si shkak të paligjshmërisë së objektit në të cilin ndodhen apartamentet e paditësve, i padituri ka pretenduar faktin se ky objekt është ndërtuar në kundërshtim me ligjin urbanistik, pasi pozicioni i vendndodhjes së këtij objekti nuk është i njëjtë me atë të lejes së ndërtimit dhe rezulton se ndërtimi është kryer jashtë truallit të vënë në dispozicion, duke mosrespektuar kondicionet urbane, si përse i përket pozicionimit, ashtu edhe përse i përket distancave.

Nga ana tjetër, i padituri ka pretenduar se paditësit nuk legjitimohen në ngritjen e padisë mohuese, pasi paditësit kanë në pronësi vetëm dy apartamente banimi, ndërkohë që apartamentet e tjera janë në pronësi të personave të tretë, çka për të paditurin do të thotë se në kuptim të nenit 209 të Kodit Civil ndodhemi përpara rastit të bashkëpronësisë së detyrueshme dhe legjitimitimit për të ngritur padi e ka vetëm Asambleja e Bashkëpronarëve, e cila nuk ua ka dhënë paditësve një tagër të tillë.

Gjithashtu, i padituri ka pretenduar se edhe atij i mungon legjitimitimi pasiv në këtë gjykim dhe ndërgjyqësia nuk është ngritur drejt sipas nenit 161 të Kodit të Procedurës Civile, pasi ndërtimi është kryer mbi bazën e lejes së ndërtimit të lëshuar nga organi kompetent dhe po zbatohet nga shoqëria “G&S” Sh.p.k. si shoqëri ndërtuese, ndërkohë që i padituri Namik Sadiku ka vetëm cilësinë e investitorit.

Lidhur me pretendimin e paditësve për mungesë të diellëzimit, ajrimit dhe ndriçimit i padituri ka prapsuar duke pretenduar se si nga një verifikim i thjeshtë në vend, ashtu edhe nga vetë Aktet e Ekspertimit rezulton se nevojat për diellëzim, ajrim dhe ndriçim nuk cënohen nga ndërtimi i të paditurit dhe objektet nuk kanë mundësi dëmtimi ndaj njëri-tjetrit në kuptimin e kushteve higjieno-sanitare. Për më tepër, sipas të paditurit paditësit nuk kanë arritur të provojnë se kush cënon pronësinë e tyre, ku konsiston ky cënim, cilat janë veprimet e paligjshme që sjellin cënimin, si dhe lidhjen shkaksore mes veprimit të kundraligjshëm dhe cënimit të pronësisë.

Sa i takon pretendimeve të paditësve për pavlefshmërinë absolute të Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011 të Këshillit të Rregullimit të Territorit i



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Komunës Rrashbull, i padituri ka pretenduar se ky akt nuk është objekt i këtij gjykimi, pasi në objektin e padisë paditësit nuk kanë kundërshtuar lejen si akt administrativ, e për rrjedhojë nuk duhet të merret në konsideratë nga Gjykata referuar neneve 5, 6 dhe 28 të Kodit të Procedurës Civile. Megjithatë, i padituri ka pretenduar se Leja e Ndërtimit është nxjerrë në përputhje me ligjin dhe në zbatim të Vendimit Nr.1, datë 02.09.1999 të K.RR.T.SH. “Mbi zgjerimin e vijës së verdhë të qytetit të Durrësit”, i cili e ka kthyer këtë zonë në zonë urbane. Për më tepër, zona ku është ndërtuar objekti i të paditurit nuk përfshihet në Vendimin Nr.4, datë 01.06.2006 të K.RR.T.R.SH.

Së fundi, i padituri ka prapsuar se edhe pretendimet e paditësve lidhur me mosrespektimin e distancave të përcaktuara në nenet 116-120 të Rregullores së Urbanistikës janë të pabazuara, pasi nga Aktet e Ekspertimit rezulton se mes dy objekteve ndodhet një pronë “shtet”, në formë gjeometrike jo të rregullt dhe referuar nenit 120/d) të Rregullores, ndërtesat shumëkatëse mund të vendosen përbri njëra-tjetrës dhe nëse faqet në brinjë nuk kanë dritare ato mund të jenë të larguara deri në 1 metër ose në bashkim të plotë me kusht që të merren masa të caktuara për mbrojtjen nga zjarri, çka do të thotë se edhe në rastin konkret një distancë e tillë respektohet.

Gjykata, pasi morri në analizë juridike rrethanat e faktit dhe të ligjit, duke i çmuar ato në harmoni me njëra-tjetrën çmon se kërkesë-padia është e pjesërisht e bazuar në ligj e në prova dhe si e tillë duhet pranuar vetëm për një pjesë të kërkimeve të saj, duke u rrëzuar për pjesën tjetër për sa vijon:

Në fillim të analizës së saj juridike Gjykata gjen me vend të ndalet në legjitimitimin e palëve ndërgjyqëse në këtë gjykim, pasi pretendimi i mungesës së legjitimitimit si të paditësve, ashtu edhe të paditurit është pretenduar nga ky i fundit në bisedimet e tij përfundimtare.

Siç u përshkrua në pjesën hyrëse të këtij vendimi gjatë hetimit gjyqësor rezultoi e provuar se paditësit janë pronarë të dy apartamenteve të banimit, të ndodhura në të njëjtën godinë, respektivisht: paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri janë bashkëpronarë të apartamentit me sipërfaqe 44 m², pasuri me nr.58/340-ND+1-94, zona kadastrale nr.8518, vol.63, fq.152 dhe paditësi Oliver Ushina është pronar i apartamentit (dypleks) me sipërfaqe 399 m², pasuri me nr.58/340-ND+1-116, zona kadastrale nr.8518, vol.63, fq.174. Pronësia e paditësve mbi secilin apartament është fituar nëpërmjet kontratave për kalimin e pronësisë (për paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri Kontrata për Shitblerjen e Pasurisë së Paluajtshme Nr.1356 Rep., Nr.614 Kol., datë 29.08.2011, ndërsa për paditësin Oliver Ushina Kontrata për Dhurimin e Pasurisë së Paluajtshme Nr.1551 Rep., Nr.747 Kol., datë 29.08.2011).

Gjykata vlerëson se paditësit, si pronarë të dy apartamenteve të përshkuara



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

mësipër, legjitimohen në përdorimin e çdo lloji mjeti ligjor që lidhet me mbrojtjen e të drejtës së tyre respektive të pronësisë, përfshirë këtu edhe ngritjen e padisë së pushimit të cënimit në pronësi (e njohur si padia mohuese).

Gjykata vëren se ndryshe nga sa pretendoi përfaqësuesi i të paditurit në bisedimet e tij përfundimtare, në rastin në shqyrtim nuk ndodhemi përpara mbrojtjes së sendit në bashkëpronësi të detyrueshme, parashikuar nga neni 209 i Kodit Civil, por përpara mbrojtjes së sendeve në pronësi të veçantë të secilit prej paditësve, të cilët kanë kërkuar mbrojtje të mëvetshme të secilës pronë.

Konkretisht neni 209 i Kodit Civil parashikon se: *“Në katet ose njësitë e ndara të kateve të një ndërtese që ndodhen në pronësi të veçantë të pronarëve të ndryshëm, janë në bashkëpronësi të detyrueshme të tyre, gjersa në aktin e pronësisë nuk është caktuar ndryshe, këto objekte: a) trualli mbi të cilin është ngritur ndërtesa, themelet, muret kryesore, muret ndarëse të brendshme, shkallët, hollet, çatia ose taraca, oxhaqet, si edhe të gjitha ato objekte të ndërtesës, që kanë karakter të tillë dhe shërbejnë për përdorim të përbashkët; b) pusët, instalimet e ujit, instalimet elektrike, të gazit, të telefonisë e të ngrohjes qendrore, duke përfshirë edhe tubacionet dhe linjat përkatëse, si dhe kanalet e ndryshme deri në pikën e degëzimit të tyre brenda njësive të ndara të kateve”.*

Si në këtë dispozitë të tij, ashtu edhe në dispozitat e tjera që lidhen me bashkëpronësinë e detyrueshme të banorëve të një ndërtese Kodi Civil, por njëkohësisht edhe Ligji Nr.10 112, datë 09.04.2009 “Për Administrimin e Bashkëpronësisë në Ndërtesat e Banimit”, bëjnë të qartë dallimin mes pronësisë të veçantë të secilit pronar (apartamentet përkatëse) dhe ambienteve në bashkëpronësi të detyrueshme, që janë ato të përshkruara në gërmat a) dhe b) të nenit 209 dhe nenin 5 të Ligjit Nr.10 112, datë 09.04.2009.

Si rezultat i dallimit të mësipërm është i qartë edhe dallimi mes të drejtës të pronarëve të njësive të banimit për të ushtruar tagrat e pronësisë individuale mbi këto apartamente dhe të drejtës së tyre për të ushtruar tagrat e pronësisë mbi sendet në bashkëpronësi të detyrueshme, pasi ndërkohë që secili pronar gëzon, posedon dhe disponon lirisht sendin e tij, duke pasur të drejtë edhe ta mbrojë atë në mënyrë individuale, të gjithë bashkëpronarët gëzojnë dhe posedojnë ambientet e përbashkëta, sipas parashikimeve të Kodit Civil dhe Ligjit Nr.10 112, datë 09.04.2009.

Konkretisht, në nenet 4 dhe 5 të Ligjit të mësipërm janë dhënë edhe përkufizimet e “pronësisë individuale” dhe “objekteve në pronësi të përbashkët” për efekt të ligjit, duke u përcaktuar pronësia individuale si:



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

“Përveç rasteve kur në aktin e bashkëpronësisë ose në projektin e ndërtesës së banimit nuk specifikohet ndryshe, kufiri i pronësisë individuale të njësisë përcaktohet nga sipërfaqja e brendshme perimetrike e mureve ndarëse të njësisë me njësitë e tjera individuale, tavanet e dyshemeja dhe përfshin çdo element që ndodhet brenda këtij perimetri, si dritaret, dyert, shkallë të brendshme, të cilat i shërbejnë vetëm njësisë individuale, me përjashtim të mureve mbajtëse dhe pjesëve të tjera, që janë të domosdoshme për ekzistencën, funksionimin e qëndrueshmërinë”, ndërsa objektet në pronësi të përbashkët si: “...të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësisë individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, puset, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat. Prona e përbashkët përfshin, gjithashtu, pjesë të ndërtesës për përdorim të përbashkët, të cilat janë vendosur gjatë ndërtimit ose më vonë, si kanalizime, kolona shkarkimi, oxhakë, sisteme elektrike, hidraulike, gazi ose ngrohjeje, që mund të kalojnë nëpër pronën e përbashkët deri në pikat e shpërndarjes në njësitë individuale”.

Po kështu, edhe legjitimimi në të dy rastet është i ndryshëm, pasi në rastin e parë për mbrojtjen e të drejtës së pronës legjitimohet vetëm pronari i njësisë së banimit përkatëse, ndërsa për mbrojtjen e ambienteve në bashkëpronësi të detyrueshme apo për çdo konflikt që rrjedh nga to, legjitimimi i takon të gjithë bashkëpronarëve.

Në rastin në shqyrtim, nga vetë objekti i padisë rezulton e qartë se paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri si bashkëpronarë të apartamentit me sipërfaqe prej 44 m² nga njëra anë dhe paditësi Oliver Ushina si pronar i apartamentit prej 399 m² nga ana tjetër, kërkojnë mbrojtjen gjyqësisht të të drejtave të tyre individuale që lidhen me pasuritë respektive të tyre, duke pretenduar se atyre u është cënuar e drejta e pronësisë në gëzimin dhe përdorimin e secilit apartament dhe nuk kanë pretenduar mbrojtjen e pronësisë së gjithë godinës ku ndodhen apartamentet e tyre.

Për rrjedhojë, duke qenë pronarë të ligjshëm të apartamenteve të tyre, të cilët pretendojnë se janë cënuar në pronësinë e tyre, paditësit kanë legjitimim aktiv për të kërkuar mbrojtjen e të drejtës respektive të pronësisë me padinë mohuese.

Gjykata gjen vendin këtu të theksojë, se ndryshe nga sa pretendoi i padituri, edhe nëse konflikti do të lidhej me ambientet në pronësi të përbashkët,



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

legjitimimi aktiv sërish do t'u takonte të gjithë bashkëpronarëve dhe jo Asamblesë së bashkëpronarëve, e cila për efekt të ligjit është organ përfaqësimi për banorët, por nuk gëzon personalitet juridik të mëvetshëm.

Nga ana tjetër, Gjykata e gjen të pabazuar edhe pretendimin e të paditurit për ndërtim të gabuar të ndërgjyqësisë dhe mungesë të legjitimit pasiv të të paditurit Namik Sadiku.

Gjykata vëren se objekt i padisë është pushimi i cënimit në pronësi dhe mospërsëritja në të ardhmen, kërkim ky i ngritur nga paditësit në referim të nenit 302 të Kodit Civil, sipas të cilit: *“Pronari ka të drejtë të kërkojë nga cilido që e cënon në pronësinë e tij, por pa u zhveshur nga posedimi, të pushojë cenimin dhe të mos përsërisë këtë në të ardhmen, dhe, kur është rasti të shpërblejë dëmet që mund t'i ketë shkaktuar”*.

Nga hetimi gjyqësor rezultoi e provuar se ndërtimi 10 katësh (Hotel 7 kate + 1 kat restorant +1 kat sallë konferencash dhe 1 kat nën tokë), ndërtuar mbi bazën e Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull dhe i pretenduar nga paditësit si ndërtimi që cënon pronësinë e tyre, megjithëse është ndërtuar nga shoqëria “G&S” Sh.p.k., ka pasur si investitor të tij të paditurin Namik Sadiku, i cili rezulton edhe pronari i këtij ndërtimi në fazën e karabinasë. Nga ana tjetër, objekt është vënë në funksionim dhe përdoret nga i padituri Namik Sadiku nga momenti i përfundimit të punimeve në të.

Për pasojë, duke qenë se paditësit pretendojnë se është pikërisht ndërtimi në pronësi të të paditurit Namik Sadiku ndërtimi që cënon të drejtën e tyre të pronësisë, i padituri si pronar i këtij ndërtimi ka legjitimim pasiv në këtë gjykim.

Sa i takon organit që ka lëshuar lejen e ndërtimit mbi bazën e së cilës është ndërtuar objekti në pronësi të të paditurit Namik Sadiku, e konkretisht Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull, Gjykata vlerëson se përsa kohë objekt i këtij gjykimi nuk ka qenë akti administrativ, Leja e Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, ndryshe nga sa pretendoi përfaqësuesi i të paditurit, Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull nuk do të kishte legjitimim pasiv në këtë gjykim.

Për këto arsye, Gjykata arrin në përfundimin se ndërgjyqësia në këtë gjykim ka qenë e ndërtuar drejt dhe në përputhje me objektin e kërimit të padisë.

Sqaruar sa më sipër, lidhur me themelin e kërimit të paditësve që në fillim të analizës së saj juridike Gjykata thekson se objekt i kërkesë-padisë ka qenë vetëm kërkitimi për pushimin e cënimit në pronësi dhe mospërsëritjes së tij në të ardhmen. Për rrjedhojë, të gjitha pretendimet e paditësve për pavlefshmërinë absolute të aktit administrativ, Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull si një akt i nxjerrë nga një organ administrativ në tejkalim të kompetencave të tij, nuk mund të merren në shqyrtim nga kjo Gjykatë përse kohë nuk kanë qenë objekt i kërimit të paditësve në kërkesë-padi.

Pavarësisht mendimit të saj lidhur me këtë çështje, Gjykata arrin në këtë përfundim duke pasur në konsideratë qëndrimin e Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë të mbajtur në Vendimin Unifikues Nr.5, datë 30.10.2012 lidhur me konstatimin kryesisht nga ana e Gjykatës së pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik.

Konkretisht, në këtë vendim Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në paragrafët 39.1 dhe 39.2 të këtij vendimi kanë njehsuar praktikën gjyqësore si vijon: *“Veprimi juridik që është i pavlefshëm mund të merret parasysh nga gjykata edhe kryesisht, pa u kërkuar nga pala e interesuar, madje edhe kundër vullnetit (dëshirës) të saj. Për të konsideruar një veprim juridik absolutisht të pavlefshëm nuk është e nevojshme paraqitja e një kërkesë të posaçme, qoftë kjo padi apo kundërpadi, pasi kjo lloj pavlefshmërie konstatohet pavarësisht nga paraqitja në gjykatë e kërkesës. Pavlefshmëria absolute mund të parashtrohet nga çdo palë ndërgjyqëse që ka interes. Forma e parashtrimit mund të jetë edhe prapësimi, kjo për faktin se veprimi juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të bëhet i vlefshëm me asnjë veprim të mëparshëm. Kërkimi për konstatimin e pavlefshmërisë absolute të një veprimi juridik nuk mund të bëhet si kërkim i mëvetësuar; ai gjithnjë duhet të bëhet gjatë gjykimit në themel të një çështje nga gjykata, ose të paktën si kërkim që shoqëron zgjidhjen e pasojave të ardhura nga ekzekutimi i tij”.*

Ndërkohë, në paragrafin 11 të vendimit të mësipërm Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë përjashtuar shprehimisht qëndrimin e tyre mbi konstatimin kryesisht nga Gjykata të pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik për aktet administrative. Kështu, në paragrafin 11 të Vendimit Unifikues Nr.5, datë 30.10.2012 Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë janë shprehur se: *“Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë veçojnë nga ky trajtim aktet administrative të nxjerra nga organet e administratës shtetërore dhe pushteti lokal, në funksion të ushtrimit të veprimtarisë së tyre, nga veprimet juridike. Ky dallim bëhet për shkak se aktet administrative janë shprehje e vullnetit të organeve të sipërpërmendura në funksion të ushtrimit të kompetencave të tyre në bazë të ligjit dhe sjellin pasoja juridike si akte të organeve të pushtetit, pra i përkasin fushës së të drejtës publike”.*

Përjashtimi i mësipërm ka pasur si qëllim pikërisht theksimin e dallimit mes pretendimit të pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik si një nënkategori e veprimeve të ligjshme të njerëzve në të drejtën civile dhe pretendimit të pavlefshmërisë së aktit administrativ si një akt i shprehjes së vullnetit të



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

organit administrativ në të drejtën publike. Ndërsa në rastin e veprimeve juridike pavlefshmëria absolute mund të pretendohet nga palët në gjykim edhe në formën e një pretendimi të thjeshtë apo prapsimi dhe mund të konstatohet edhe kryesisht nga Gjykata gjatë gjykimit të një kërkimi themeli, pretendimi për pavlefshmërinë e një akti administrativ mund të ngrihet vetëm si një kërkim i mëvetshëm i objektit të kërkesë-padisë.

Një dallim i tillë vjen edhe nga vetë parashikimet e neneve 116 dhe 117 të Kodit të Procedurave Administrative^[1] dhe neneve 324 e vijues të Kodit të Procedurës Civile^[2], dispozita këto që rregullojnë edhe gjykimet që lidhen me kundërshtimin e akteve administrative.

Për rrjedhojë, përsa kohë objekt i këtij gjykimi nuk ka qenë kundërshtimi i Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit i Komunës Rrashbull si një akt administrativ absolutisht i pavlefshëm, megjithëse ky pretendim është ngritur nga paditësit gjatë gjykimit, referuar nenit 6 të Kodit të Procedurës Civile, sipas të cilit: *“Gjykata që gjykon mosmarrëveshjen duhet të shprehet mbi gjithçka që kërkohet dhe vetëm për atë që kërkohet”* dhe Vendimit Unifikues Nr.5, datë 30.10.2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Gjykata nuk mund të marrë në shqyrtim asnjë nga pretendimet e palëve lidhur me pavlefshmërinë apo paligjshmërinë e këtij akti administrativ. Gjykata thekson se po për të njëjtin shkak, edhe pretendimet e paditësve dhe përfundimet e ekspertëve lidhur me kategorimin e zonës ku është kryer ndërtimi i të paditurit nuk mund të analizohen nga kjo Gjykatë.

Në të njëjtën linjë arsyetimi Gjykata vëren se edhe prapsimet e të paditurit mbi paligjshmërinë e ndërtimit ku ndodhen apartamentet e paditësve nuk mund të merren në konsideratë nga kjo Gjykatë, përsa kohë objekt i këtij gjykimi nuk ka qenë ndërtimi në fjalë. Për më tepër, në këtë gjykim paditësit janë paraqitur me cilësinë e pronarit të apartamenteve përkatëse dhe jo me cilësinë e investitorit apo pronarit të ndërtimit ku ndodhen apartamentet e tyre.

Në vijim të sa mësipër, kërkimi i paditësve për cënimin e të drejtës së tyre të pronësisë do të merret në shqyrtim nga kjo Gjykatë vetëm sa i takon pretendimeve të ngritura për cënimin e rrjedhur nga mosrespektimi i distancave dhe elementëve të diellëzimit, ajrimit dhe ndriçimit përcaktuar nga Ligji Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar), ligj ky në fuqi në momentin e kryerjes së ndërtimit, dhe nga Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.722, datë 19.11.1998 “Për Miratimin e Rregullores së Urbanistikës” (në vijim Rregullorja e Urbanistikës).

Gjykata çmon se pretendimi i paditësve mbi cënimin e pronësisë së tyre nga ndërtimi që i padituri Namik Sadiku ka kryer ngjitur me godinën ku ndodhen



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

apartamentet e paditësve, është pjesërisht i bazuar në ligj e në prova.

Gjykata vëren se paditësit legjitimohen vetëm pjesërisht në kërkimin e tyre për prishjen e objektit të të paditurit, pasi ata kanë interes të ligjshëm në kërkimin e tyre vetëm sa u takon kateve të ndërtimit të të paditurit që çënojnë pronësinë e paditësve mbi apartamentet e ndodhur respektivisht në katin e 7 të ndërtimit për paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri dhe katin e 9 dhe 10 për paditësin Oliver Ushina.

Në vlerësimin e Gjykatës kërkimi i paditësve për ndërtimin e të paditurit Namik Sadiku në katet e ndodhura poshtë lartësisë në të cilën ndodhen apartamentet e tyre është i pabazuar në ligj, pasi duke mos u cënuar nga ndërtimi poshtë lartësisë ku ndodhen apartamentet e tyre, paditësve u mungon *interesi i ligjshëm* në ngritjen e një kërkimi të tillë, në kuptim të nenit 32/a) të Kodit të Procedurës Civile. Për pasojë kërkesë-padia duhet rrëzuar për pjesën e kërkimit që lidhet me ndërtimin e të paditurit deri në lartësinë e katit të shtatë të ndërtimit.

Për t'u shprehur lidhur me kërkimin e cënimit të pronësisë së paditësve nga ndërtimi i të paditurit për katet 7-10 të ndërtimit të këtij të fundit, Gjykata çmon të marrë në shqyrtim secilin prej shkaqeve të cënimit të pretenduara.

I. Lidhur me pretendimin për cënimin e pronësisë si rezultat i mosrespektimit të distancave të ndërtimit.

Referuar neni 149 të Kodit Civil, sipas të cilit: "*Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të përcaktuar në ligj*", Gjykata konsideron si element thelbësor të së drejtës së pronës edhe posedimin e qetë të saj, pa u cënuar nga persona të tretë, përfshirë këtu edhe personat që kryejnë ndërtime të reja afër pronave ekzistuese.

Lidhur me këtë moment Gjykata thekson se e drejta e pronës është një nga të drejtat themelore të njeriut, e cila gjen mbrojtje në rang kushtetues, duke u mrojtur dhe garantuar nga nenet 41/1 dhe 42/1 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe neni 1 i Prokollit 1 Shtesë të Konventës Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut (në vijim KEDNJ).

Konkretisht nenet 41/1 dhe 42/1 të Kushtetutës parashikojnë respektivisht: "*E drejta e pronës private është e garantuar*" dhe "*Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor*", ndërsa neni 1 i Prokollit 1 Shtesë të KEDNJ parashikon se: "*Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk çënojnë të drejtën e Shteteve për të zbatuar ligje, që ato i*



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera”.

Në kuptimin që Gjykata Europiane për të Drejtat e Njeriut (në vijim GJEDNJ) i ka dhënë nenit 1 të Prokollit 1 Shtesë të KEDNJ në jurisprudencën e saj^[3], e cila konsiderohet pjesë përbërëse e KEDNJ, kjo Gjykatë ka evidentuar tre elementë thelbësorë që lidhen me këtë të drejtë dhe konkretisht:

- (i) **Parimi i gëzimit të pronës në mënyrë paqësore**, i cili shprehet në fjalinë e parë të paragrafit të parë;
- (ii) **Mundësia e privimit nga e drejta e pronësisë**, e cila shprehet në fjalinë e dytë të paragrafit të parë;
- (iii) **Mundësia e kufizimit të së drejtës së pronësisë (kufizimi)**, e cila shprehet në paragrafin e dytë të dispozitës.

Rregullat e mësipërme duhet të merren në konsideratë duke u shqyrtuar fillimisht rregulli i tretë dhe i dytë, e më pas i pari (shih paragrafët 62 dhe 75 të Vendimit *Sporrong dhe Lonroth kundër Suedisë*, Nr.7151/75 dhe 7152/75, 23 Shtator 1982). Kjo analizë është e zbatueshme jo vetëm nga GJEDNJ, por edhe nga gjykatat e brendshme në shqyrtimin e çështjeve që lidhen me të drejtën e pronës.

Referuar zbatimit të elementëve të mësipërm në rastin në shqyrtim, Gjykata vëren se e drejta e pronës së paditësve, e cila përfshin gëzimin, posedimin dhe disponimin mbi apartamentet e tyre, nuk është një e drejtë e pakufizuar. Kjo e drejtë mund të kufizohet vetëm nëse kufizimi është i ligjshëm^[4], është për interes publik^[5] dhe respekton parimin e proporcionalitetit ^[6].

Një formë e kufizimit të kësaj të drejte është edhe mundësia e ndërtimit të subjekteve të tjerë, siç është i padituri, në pronat fqinje, kufizim ky i vendosur nga Ligji Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar), i cili synon të garantojë një interes publik, duke vendosur masa proporcionale mes të drejtës së çdo personi për të gëzuar dhe poseduar lirisht pronën e tij, duke ndërtuar mbi këtë pronë. Proporcionaliteti i kufizimit të së drejtës, i vendosur nga ligji i mësipërm reflektohet pikërisht në respektimin nga ana e subjekteve ndërtues të kushteve teknike, sipas Rregullores së Urbanistikës.

Është detyrim i organeve kompetente të garantojnë respektimin e këtyre kushteve në radhë të parë dhe detyrim i organeve gjyqësore në radhë të dytë për të ndërhyrë në rast se këto organe nuk respektojnë parashikimet ligjore.

Megjithëse në kuptimin e Ligjit Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar), me qëllim garantimin e shfrytëzimit të secilës pronë sipas lejeve të organeve përkatëse ligjvënësi ka synuar respektimin e rregullave mbi



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

distancat nga të dy pronat fqinje, duke iu referuar distancave nga kufiri i pronës, në kuptimin e së drejtës civile pronësia në këto raste gëzon një rregullm të ndryshëm, i cili lidhet me detyrimin që ka personi që ndërton i dyti për të respektuar pronësinë e pronarit të parë.

Në kuptimin e ligjit civil, ndërtimi i dytë ndodhet në një marrëdhënie servituti me ndërtimin e parë, ku prona e parë është pronë dominuese, ndërsa prona e dytë është pronë shërbyese në kuptim të nenit 261 të Kodit Civil, sipas të cilit: *“Servituti është barra që i ngarkohet një prone, për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër”*.

Servitutet që rrjedhin nga ndërtimi njihen shprehimisht nga Kodi Civil, i cili në nenin 272 të tij përcakton se: *“Rregullat për ndërtimin e banesave e të ndërtimeve të tjera, largësia ndërmjet tyre, marrja e dritës dhe e pamjes, nxjerrja e ballkoneve e ndërtime të tjera të kësaj natyre, rregullohen me ligj të veçantë duke respektuar të drejtat e pronarit të parashikuara në këtë Kod e në ligje të veçanta”*.

Dispozita e mësipërme, megjithëse një normë referuese, thekson në mënyrë të shprehur se pavarësisht se distancat, marrja e dritës dhe e pamjes dhe çdo çështje tjetër urbanistike rregullohet me ligj të veçantë, këto ndërtime duhet të respektojnë të drejtat e pronarit ekzistues.

Pikërisht për të garantuar respektimin e këtyre të drejtave në Ligjin Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar) ligjvënësi ka parashikuar edhe organet kompetente, të cilat vetëm pasi të verifikojnë respektimin e ligjit urbanistik dhe respektimin e të drejtave të pronësisë të pronarëve ekzistues, të lëshojnë edhe lejet përkatëse për ndërtimet e reja.

Në rastin në shqyrtim, ky është edhe verifikimi paraprak që prezumohet të ketë kryer Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull përpara miratimit të Lejes së Sheshit të Ndërtimit dhe Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar në favor të të paditurit, duke verifikuar nëse projekti i të paditurit garantonte respektimin e distancave dhe të kushteve të ndriçimit, diellzimit e ajrimit të parashikuara në Rregulloren e Urbanistikës, si dhe nëse ky ndërtim çenonte të drejtat e pronësisë të pronave fqinje.

Sipas nenit 116 të Rregullores së Urbanistikës për përcaktimin e distancave ndërmjet objekteve ose ndërtimeve merren në konsideratë tre faktorë kryesorë: orientimi; gjendja e fqinjësisë; kërkesat higjieno-sanitare dhe kërkesat për mbrojtjen nga zjarri dhe shpëtimin.

Kuptimi i këtyre tre elementëve është reflektuar në nenet 117, 118 dhe 119 të Rregullores dhe konkretisht: Neni 117 e përcakton kriteret e orientimit, duke u shprehur se: *“Në orientimin merret kusht bazë orientimi drejt jugut në kufij deri në 40 gradë të tij, si dhe tre orë diell në periudhën 22 mars-22 shtator”*;



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

neni 118 përcakton kriteret e gjendjes së fqinjësisë: “*Në gjendjen e fqinjësisë mbahet parasysh krijimi i hapësirave të nevojshme funksionale ndërmjet ndërtimeve*”, ndërsa neni 119 shprehet lidhur me kërkesat higjieno-sanitare: “*Në kërkesat higjieno-sanitare përfshihen kërkesat për ndriçim, diellëzim, ajrim*”.

Në referim të elementëve të mësipërm, në nenin 120 të Rregullores së Urbanistikës ligjvënësi ka përcaktuar edhe distancat ndërmjet objekteve të cilat prezumohet se marrin në konsideratë elementët e mësipërm.

Kjo dispozitë ka parashikuar distanca të ndryshme mes ndërtesave të vendosura karshi njëra-tjetrës dhe me lartësi deri 20 metra; ndërtesave të vendosura karshi njëra-tjetrës, me dritare përballë dhe lartësi mbi 20 metra ndërtesave pa dritare përballë.

Nga Aktet e Ekspertimit Shtator 2012 dhe Mars 2013 rezulton se apartamentet e paditësve dhe objekti i të paditurit ndodhen karshi njëri-tjetrit, kanë lartësi deri 20 metra dhe kanë dritare përballë.

Sipas nenit 120, gërma a) të Rregullores së Urbanistikës distancat që duhet të respektohen kur ndërtesat vendosen karshi njëra-tjetrës dhe kanë një gjatësi deri 20 m distancë, janë:

- për ndërtesa me 1 kat, jo më pak se 4 metër;
- për ndërtesa me 2 kate, jo më pak se 6 metër;
- për ndërtesa me 3 kate, jo më pak se 8 metër;
- për ndërtesa me 4 kate, jo më pak se 10 metër;
- për ndërtesa me 5 kate, jo më pak se 12 metër;
- për ndërtesa me 6 kate, jo më pak se 14 metër;
- për ndërtesa me 7 kate, jo më pak se 16 metër;
- për ndërtesa me 8 kate, jo më pak se 18 metër;
- për ndërtesa me 9 kate, jo më pak se 20 metër;
- për ndërtesa me 10 kate, jo më pak se 24 metër;
- për ndërtesa me 11 kate, jo më pak se 24 metër;
- për ndërtesa me 12 kate, jo më pak se 26 metër.

Referuar neneve 261, 272 dhe 302 të Kodit Civil, si dhe neneve 116-120 të



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Rregullores së Urbanistikës, Gjykata arrin në përfundimin se mosrespektimi i distancave të parashikuara nga ligji nga ana e ndërtimit të dytë do të përbënte cënim të së drejtës së pronësisë dhe të së drejtës së banesës, pasi do të cënohej posedimi dhe gëzimi i qetë i pronës nga pronarët e saj.

Sa i takon rastit në shqyrtim, Gjykata vëren se nga Akti i Ekspertimit Mars 2013, si dhe përgjigjet sqaruese të ekspertëve Maksim Kola dhe Lirie Kruja mbi këtë akt rezulton se objekti ku ndodhen apartamentet e paditësve ka lartësi 10 kate e gjysmë mbi tokë, ndërsa objekti i të paditurit ka lartësi 10 kate mbi tokë.

Nga ana tjetër, si nga Akti i Ekspertimit Shtator 2012 i ekspertës Elena Glozheni, ashtu edhe nga Akti i Ekspertimit Mars 2013 i ekspertëve Maksim Kola dhe Lirie Kruja rezulton se megjithëse pronat (trojet) ku janë ndërtuar objekti ku ndodhen apartamentet e paditësve dhe objekti ku është ndërtuar objekti i të paditurit kanë qenë pronësi e të paditurit Namik Sadiku, mes dy kufijve të pronave ndodhet një pronë shtetërore, në formë gjeometrike jo të rregullt, diçka e ngjashme me trekëndëshin, pasuri me nr.58/163.

Dy brinjët e pronës nr.58/163 (në pronësi shtet) janë kufij prone në sheshet ku janë ndërtuar objekti ku ndodhen apartamentet e paditësve në anën lindore dhe objekti i të paditurit në anën perëndimore.

Sipas mendimit të ekspertëve në përlllogaritjen e distancave të të dy objekteve duhet të ishte marrë në konsideratë edhe kjo pasuri "shtet", duke u respektuar distancat nga kufiri i pronës (shih faqen 34 të Aktit të Ekspertimit Mars 2013) dhe në përlllogaritjet e tyre të distancave ekspertët kanë pasur në konsideratë pikërisht distancat e secilit objekt nga kufiri i pronës dhe jo nga objekti në objekt.

Nga matjet që ekspertët kanë bërë mbi distancat mes objektit ku ndodhen apartamentet e paditësve dhe objekti i të paditurit (shih faqen 2 të përgjigjeve sqaruese të Aktit të Ekspertimit Mars 2013 dhe faqet 34 dhe 35 të Aktit) rezulton se këto distanca janë respektivisht:

1. **Distanca mes apartamentit të paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri dhe dhe fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku:**
 - Në jug të dy fasadave: distanca është 3.5 m;
 - Në veri të dy fasadave: distanca është 1.02 m.
2. **Distanca mes apartamentit të paditësit Oliver Ushina dhe dhe fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku:**
 - Në jug të dy fasadave: distanca është 2.72 m;



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

- Në veri të dy fasadave: distanca është 3.92 m.

Ekspertët janë shprehur se duke marrë në konsideratë respektimin e kufirit të pronës "shtet", të ndodhur në mes të dy pronave, si dhe distancën prej jo më pak se 24 metra që duhet të respektohet mes dy ndërtimeve mbi 10 kate, distancat duhet të ishin:

1. Distanca mes apartamentit të paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri dhe fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku:

- Në jug të dy fasadave: distanca duhet të ishte 19.3 m;
- Në veri të dy fasadave: distanca duhet të ishte 26.30 m.

2. Distanca mes apartamentit të paditësit Oliver Ushina dhe dhe fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku:

- Në jug të dy fasadave: distanca duhet të ishte 26.08 m;
- Në veri të dy fasadave: distanca duhet të ishte 33.80 m.

Në përlogaritjet e këtyre distancave ekspertët kanë marrë në konsideratë distancën që duhet të respektohet objekti ku ndodhen apartamentet e paditësve nga kufiri i pronës (pasurisë nr.58/163), distancën që duhet të respektohet objekti i të paditurit Namik Sadiku nga kufiri i pronës, si dhe hapësirën e pasurisë nr.58/163 të ndodhur mes këtyre objekteve.

Duke risjellë në vëmendje qëndrimin e saj lidhur me pamundësinë e shqyrtimit të ligjshmërisë së akteve administrative, Lejeve të Ndërtimit të objekteve përkatëse, si dhe në referim të qëndrimin të saj të mbajtur mësipërm lidhur me mbrojtjen që gëzon sipas ligjit civil prona ekzistuese, Gjykata vëren se megjithëse i konsideron të sakta përfundimet e mësipërme të ekspertëve, në përfundimin lidhur me faktin nëse ka ose jo shkelje të së drejtës së pronësisë përsa i përket respektimit të distancave, Gjykata do të mbajë në konsideratë distancat e parashikuara nga ligji mes dy ndërtesave, duke mos marrë në konsideratë sipërfaqen e pasurisë pronë shtet, pasuri me nr.58/163.

Lidhur me këtë qëndrim të saj Gjykata mban në vëmendje faktin se legjitimitimi i paditësve lidhet vetëm me cënimin në pronësi të apartamenteve të tyre dhe jo me cënimin e të gjithë apartamenteve të ndërtesës.

Në vijim të sa mësipër, Gjykata vlerëson se megjithëse distancat e parashikuara nga Rregullorja e Urbanistikës synojnë të mbrojnë sipërfaqet që ndodhen në katet më të ulëta të ndërtimit, të cilat edhe cënohen më shumë nga mosrespektimi i distancave, në rastin në shqyrtim kjo Gjykatë do të marrë në konsideratë vetëm respektimin e distancave nga i padituri në lidhje me apartamentin në pronësi të paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri, të



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

ndodhur në katin e 7 të ndërtimit, si dhe respektimin e distancave nga i padituri në lidhje me apartamentin në pronësi të paditësit Oliver Ushina, të ndodhur në katet 9 dhe 10 të ndërtimit.

Në përlogaritjen e distancës që i padituri Namik Sadiku duhet të kishte respektuar ndaj apartamentit të paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri Gjykata mban në konsideratë faktin se apartamenti i paditësve ndodhet në katin e 7 të ndërtesës dhe në mënyrë që kati i 7 i ndërtesës të të paditurit Namik Sadiku të moscënojë pronësinë e paditësve referuar nenit 120/a) të Rregullores së Urbanistikës të sipërcituar, duhet që distanca mes faqes së ndërtimit të apartamentit të paditësve dhe fasadës lindore të të paditurit Namik Sadiku të ishte jo më pak se 16 metra, në një kohë që është 3.5 metra në jug të fasadës dhe 1.02 metra në veri të saj.

Gjykata e gjen të pabazuar prapsimin e të paditurit se referuar nenit 120/d) të Rregullores së Urbanistikës distanca mes ndërtimeve mund të jetë edhe 1 metër. Gjykata vëren se neni 120/d) parashikon se: *“Kur banesat shumëkatëshe vendosen përbri njëra-tjetrës dhe faqet në brinjë nuk kanë dritare, ato mund të jenë të larguara deri në 1 m ose në bashkim të plotë, me kusht që të merren masa të caktuara për mbrojtjen nga zjarri, duke lënë nënkalime me përmasa 4m gjerësi dhe 5 m lartësi. Në çdo rast, ndërtimet duhet të respektojnë kufirin e ndarjes së pronësisë dhe bashkimi i plotë mund të bëhet vetëm mbi bazën e marrëveshjes së pronarëve fqinjë”*.

Siç rezulton nga përmbajtja e dispozitës, ndryshe nga sa pretendon i padituri, në mënyrë që ndërtesat e ndodhura përbri të kenë distancë deri në 1 metër ose të jenë në bashkim të plotë, duhet domosdoshmërisht të plotësohen kushtet kumulative (*sin equa non*), të përcaktuara shprehimisht në dispozitë. Në çdo rast, kjo dispozitë mund të pretendohet nga i padituri se gjen zbatim vetëm nëse ndërtesat nuk do të kishin dritare në faqet në brinjë. Nga Aktet e Ekspertimit Shtator 2012 dhe Mars 2013 rezulton se si apartamentet e paditësve, ashtu edhe ndërtimi i të paditurit kanë dritare dhe ballkone në faqet e tyre përballë dhe mjafton ky fakt për të shmangur aplikimin e nenit 120/d) të Rregullores së Urbanistikës.

Në kushtet e mësipërme, duke qenë se ndërtimi i të paditurit nuk ka respektuar distancën prej jo më pak se 16 metra nga apartamenti i paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri, Gjykata e gjen të bazuar pretendimin e paditësve se ata janë cënuar në të drejtën e tyre të pronësisë nga i padituri dhe ky i fundit duhet të detyrohet të pushojë këtë cënim dhe të mos e përsërisë atë në të ardhmen.

Pushimi i cënimit të pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri do të nënkuptojë prishjen e fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku me shpenzimet dhe mjetet e tij nga pozicioni ku ndodhet, duke e



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

spostuar atë në një distancë jo më pak se 16 metra nga faqja e ndërtimit të ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri.

Në vijën e ndërtimit nga e cila do të përlllogaritet distanca Gjykata merr në konsideratë përfundimet e ekspertëve Maksim Kola dhe Liri Kruja në Aktin e Ekspertimit Mars 2013, në të cilin janë shprehur se objekti ku ndodhet apartamenti i paditësve ka dinamikë në fasadën e tij veri-perëndimore, pasi fasada lëviz me thyerje si horizontalisht dhe vertikalisht, thyerje kjo e cila nga ekspertët është konsideruar si dalje konsol të mbi 50% të faqes së ndërtesës (faqe 34 e Aktit të Ekspertimit Mars 2013 dhe faqja 2 e përgjigjeve sqaruese të aktit).

Referuar nenit 121 të Rregullores së Urbanistikës: *“Dalja konsol e mbi 50% të faqes së ndërtesës do të quhet faqe ndërtimi dhe do të merret parasysh në llogaritjen e distancës midis ndërtimeve”*, çka do të thotë se në përlllogaritjen e distancës për zbatimin e vendimit të Gjykatës i padituri Namik Sadiku duhet t'i referohet si vijë ndërtimi faqes së ndërtimit të apartamentit të paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri dhe jo fasadës perëndimore të objektit ku ndodhet ky apartament.

Gjykata gjen vendin të sqarojë se për shkak të mosparagjykimit të çështjes nga ana e saj dhe për shkak se objekt i pretendimeve ka qenë vetëm distanca referuar lartësisë së objekteve, Gjykata nuk ka informacion lidhur me gjërësinë horizontale të objektit të ndërtuar nga i padituri Namik Sadiku.

Për pasojë, kjo Gjykatë e ka të pamundur të shprehet lidhur me faktin nëse spostimi i fasadës lindore të objektit është i mundur fizikisht nga pikëpamja e sipërfaqes së shfrytëzimit të objektit që mbetet me spostimin e saj. Do të jetë në vlerësimin e të paditurit nëse në ekzekutimin e vendimit të Gjykatës do ketë mundësi apo do të dojë të shfrytëzojë sërish sipërfaqen e mbetur të ndërtimit të tij apo do të zgjedhë të prishë të gjithë katin e ndërtimit. Ky element është mbajtur parasysh nga Gjykata në vendimmarrjen e saj në përcaktimin e masave që i padituri duhet të marrë në çdo kat të ndërtimit të tij për të pushuar cënimin e pronësisë së paditëve.

Sa i takon rivendosjes të së drejtës së shkelur paditësve, spostimi i fasadës lindore të të paditurit jo më pak se 16 metra nga faqja e ndërtimit të apartamentit të paditësve shmang cënimin në pronësi dhe kënaq këtë kërkim.

Nga ana tjetër, Gjykata vlerëson se e drejta e pronës së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri mbi apartamentin e tyre cenohet edhe nga kati i tetë i ndërtimit të objektit të të paditurit Namik Sadiku.

Në përlllogaritjen e distancës që ndërtimi i të paditurit duhet të respektojë për të shmangur cënimin e pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Skifteri Gjykata mban në konsideratë parashikimet e nenit 120/c) të Rregullores së Urbanistikës. Konkretisht kjo dispozitë parashikon se: *“Për përcaktimin e distancave ndërmjet dy ndërtesave me numër të ndryshëm katesh, distancat përcaktohen me interpolim, d.m.th. të dy ndërtesat konsiderohen me numër të njëjtë katesh, që është i barabartë me mesataren e shumës së numrit të kateve të tyre”*.

Referuar parashikimit të mësipërm, distanca që kati i tetë i ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku duhet të ketë nga faqja e ndërtimit të apartamentit të paditësve, të ndodhur në katin e 7 të ndërtimit do të jetë: $8 \text{ kate} + 7 \text{ kate} = 15/2 = 7.5$, pra distanca duhet të jetë e njëjtë me distancën që do të kishin dy ndërtesa 8 katëshe me lartësi deri 20 metra. Referuar nenit 120/a) të Rregullores së Urbanistikës distanca mes objekteve duhet të jetë jo më pak se 18 metra.

Për rrjedhojë, Gjykata vlerëson se kërkimi i paditësve është i bazuar edhe për këtë pjesë të tij dhe i padituri Namik Sadiku duhet të detyrohet të pushojë cënimin e pronësisë së paditësve mbi apartamentin e tyre dhe të mos e përsërisë këtë cënim në të ardhmen.

Për të pushuar cënimin e pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri i padituri Namik Sadiku duhet të prishë fasadën lindore të katit të tetë të objektit të tij nga pozicioni ku ndodhet me mjetet dhe shpenzimet e veta, duke e spostuar atë në një distancë jo më pak se 18 metra nga faqja e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësve. Sërish Gjykata thekson se në ekzekutimin e vendimit të Gjykatës i padituri ka detyrimin të respektojë distancën minimale prej 18 metra nga faqja e ndërtimit të paditësve nëse është objektivisht e mundur, në të kundërt i padituri duhet të prishë të gjithë katin e ndërtimit.

I njëjti arsyetim vlen edhe për cënimin e të drejtës së pronës së paditësve Ali Skifteri e Rezarta Skifteri nga kati i 9 dhe i 10 i ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku, ku distanca që duhet të ruajnë këto kate në mënyrë që të mos cënohet pronësia e paditësve përllogaritet me interpolim sipas nenit 120/c) të Rregullores së Urbanistikës dhe konkretisht: në mënyrë që kati i 9 i ndërtimit të të paditurit të mos cënojë të drejtën e pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri distanca që duhet të respektohet nga faqja perëndimore e ndërtimit ku ndodhet apartamenti deri në fasadën lindore të objektit të të paditurit është jo më pak se 18 metra ($9 \text{ kate} + 7 \text{ kate} = 16/2 = 8$ dhe referuar nenit 120/a) të Rregullores distanca mes objekteve 8 kate mbi tokë duhet të jetë jo më pak se 18 metra), ndërsa distanca që kati i dhjetë i ndërtimit të të paditurit duhet të ketë nga faqja e perëndimore e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësve është jo më pak se 20 metër ($10 + 7 = 17/2 = 8.5$ dhe referuar nenit 120/a) të Rregullores distanca mes objekteve 9 kate mbi tokë duhet të jetë jo më pak se 20 metra).



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Sa i takon kërimit të paditësit Oliver Ushina, Gjykata vlerëson se edhe pretendimi i tij për cënimin e së drejtës së tij të pronësisë nga i padituri Namik Sadiku është i bazuar vetëm sa i takon mosrespektimit të distancës së kateve 9 dhe 10 të ndërtimit të të paditurit nga apartamenti i paditësit, si lartësi të vetme për të cilat paditësi legjitimohet të kërkojë pushimin e cënimit në pronësi.

Siç u përmend mësipër distanca mes fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit në katin e 9 dhe apartamentit të paditësit, të ndodhur në katin e 9 dhe 10 të ndërtimit është 2.72 metra në jug të fasadave dhe 3.92 metra në veri të tyre.

Gjykata thekson se megjithëse apartamenti i paditësit Oliver Ushina është një i vetëm (i tipit dupleks), sipas përfundimeve të ekspertëve në Aktin e Ekspertimit Mars 2013, për efekt të llogaritjes së kateve të ndërtimit, apartamenti konsiderohet 2 kate. Për rrjedhojë, në përfundimin e saj lidhur me distancat Gjykata do t'i konsiderojë të mëvetshme të dy katet ku ndodhet apartamenti i paditësit Oliver Ushina (kati 9 dhe kati 10 i ndërtimit).

Sa i takon katit të parë të apartamentit të paditësit Oliver Ushina, të ndodhur në katin e 9 të ndërtimit, Gjykata vëren se referuar nenit 120/a) të Rregullores së Urbanistikës distanca që duhet të ishte respektuar nga i padituri të mos cënuar të drejtën e tij të pronësisë është ndërtimi i fasadës lindore të tij në jo më pak se 20 metra distancë nga fasada e godinës ku ndodhet apartamenti i paditësit (duke i konsideruar si godina 9 kate mbi tokë).

Duke qenë se rezulton se kjo distancë nuk është respektuar nga i padituri, Gjykata çmon se pretendimi i paditësit Oliver Ushina se ndërtimi i të paditurit Namik Sadiku cënon të drejtën e tij të pronësisë është i bazuar dhe i padituri duhet të detyrohet të pushojë cënimin në pronësinë e paditësit dhe të mos e përsërisë atë në të ardhmen.

Pushimi i cënimit të së drejtës së pronësisë së paditësit Oliver Ushina do të nënkuptojë prishjen e fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku me shpenzimet dhe mjetet e tij nga pozicioni ku ndodhet, duke e spostuar atë në një distancë jo më pak se 20 metra nga fasada e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësit Oliver Ushina në katin e 9.

Në ekzekutimin e vendimit të Gjykatës i padituri do të llogarisë respektimn e distancës prej jo më pak se 20 metra, duke përdorur si vijë ndërtuese fasadën e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i dupleks i paditësit Oliver Ushina, pasi duke mos pasur thyerje të konsideruara për efekt të ligjit si “faqe ndërtimi”, si vijë ndërtimi nga do të fillojë matja e distancës do të shërbejë fasada e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësit Oliver Ushina.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

Sërish Gjykata thekson se mbetet në varësi të rrethanave faktike dhe vullnetit të të paditurit nga njëra anë nëse spostimi i fasadës lindore të katit 9 mund të kryhet brenda sipërfaqes së ndërtimit të të paditurit dhe nga ana tjetër, nëse kjo do të ishte në interes të të paditurit. Në rast se një spostim i tillë nuk është i mundur, i padituri duhet të prishë të gjithë katin e 9 të ndërtimit të tij në mënyrë që mos çënojë të drejtën e pronësisë së paditësit Oliver Ushina.

Nga ana tjetër, Gjykata vlerëson se paditësi Oliver Ushina çënohet në të drejtën e tij të pronësisë së katit të parë të apartamentit të tij dypleks (kati 9 i ndërtimit) edhe nga kati i 10 i ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku.

Distanca që duhet të respektojë kati i 10 i ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku në mënyrë që të mos çënohet pronësia e paditësit Oliver Ushina përlllogaritet me interpolim sipas nenit 120/c) të Rregullores së Urbanistikës dhe konkretisht: në mënyrë që kati i 10 i ndërtimit të të paditurit të mos çënojë të drejtën e pronësisë së paditësit Oliver Ushina distanca që duhet të respektohet nga faqja perëndimore e ndërtimit ku ndodhet apartamenti deri në fasadën lindore të objektit të të paditurit është jo më pak se 24 metra (10 kate + 9 kate = 19/2 = 9.5 kate dhe referuar nenit 120/a) të Rregullores së Urbanistikës distanca për ndërtesat mbi 10 kate është jo më pak se 24 metër).

I njëjti arsyetim vlen edhe sa i takon çënimin të së drejtës së pronësisë së paditësit Oliver Ushina në katin e dytë të apartamentit të tij dypleks (kati i 10 i ndërtimit), në kushtet kur referuar neni 120/a) të Rregullores së Urbanistikës distanca për objektet 10 kate mbi tokë duhet të jetë jo më pak se 24 metra dhe edhe në këtë rast distanca kjo distancë nuk është respektuar nga ndërtimi i të paditurit.

Për rrjedhojë, i padituri duhet të detyrohet të pushojë çënimin e pronësisë së paditësit Oliver Ushina mbi katin e parë të apartamentit të tij dypleks, duke prishur fasadën lindore të ndërtimit në pronësi të tij me mjetet e veta dhe duke e spostuar atë në një distancë jo më pak se 24 metër nga fasada e ndërtimit ku ndodhet apartamenti i paditësit Oliver Ushina.

Në përfundim, duke qenë se kati 9 dhe 10 i ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku çënon si të drejtën e pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri, ashtu edhe të drejtën e pronësisë së paditësit Oliver Ushina dhe pushimi i çënimin arrihet nëpërmjet spostimit të fasadës lindore të ndërtimit të të paditurit në distanca të ndryshme për paditësit Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri nga njëra anë dhe paditësin Oliver Ushina nga ana tjetër, Gjykata çmon që distanca që duhet të respektojë i padituri në spostimin e fasadës lindore të ndërtimit të tij nga ndërtimi ku ndodhen apartamentet e paditësve është distanca prej jo më pak se 20 metër për katin e 9 të ndërtimit dhe jo më pak se 24 metra për katin e 10 të ndërtimit, si distanca që kënaqin të drejtën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

e pronësisë të të gjithë paditësve.

Gjykata thekson se e gjen të bazuar pretendimin e paditësve se pavarësisht faktit se i padituri Namik Sadiku ka respektuar Lejen e Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, të lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit të Komunës Rrashbull, për sa kohë ndërtimi i kryer prej tij nuk respekton distancat e parashikuara nga neni 120 i rregullores së Urbanistikës, ai cënon pronësinë e paditësve.

Sa i takon paditësve si pronarë ekzistues të apartamenteve të tyre, është i parëndësishëm fakti nëse i padituri ka respektuar Lejen e lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull nëse vërtetohet se kjo e fundit cënon të drejtat e pronësisë së paditësve.

Ky është edhe kuptimi klasik i padisë mohuese, me të cilën pronari ka të drejtë të kërkojë nga cilido që cënon pronësinë e tij pa e zhveshur nga posedimi, qoftë kjo edhe kur ky cënim ndodh me leje të një organi shtetëror siç është Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull.

Për sa më sipër, Gjykata thekson se pretendimi i paditësve për cënim të së drejtës së tyre në pronësi nga ndërtimi i të paditurit Namik Sadiku është pjesërisht i bazuar në ligj e në prova, e për pasojë ku kërkim duhet pranuar vetëm për pjesën e ndërtimit që cënon pronësinë e paditësve, e konkretisht nga kati i 7 i ndërtimit të të paditurit, sipas distancave të përcaktuara nga Gjykata.

II. Lidhur me pretendimin për cënimin e së drejtës së pronësisë për mungesë të diellëzimit, ajrimit dhe ndriçimit.

Në shqyrtimin e këtij pretendimi të paditësve Gjykata mban në konsideratë parashikimet e neneve 116, 119 dhe 120 të Rregullores së Urbanistikës, përfundimet e ekspërtëve Elena Glozheni, Maksim Kola dhe Lirie Kruja në Aktet e ekspertimit Shtator 2012 dhe Mars 2013, si dhe jurisprudencën e GJEDNJ në lidhje me respektimin e të drejtës së pronës dhe të drejtës së banesës.

Fillimisht Gjykata vëren se neni 119 i Rregullores së Urbanistikës i sipërcituar nuk jep një përkufizim apo rregullim të veçantë kritereve që duhet të plotësohen për respektimin e kushteve higjieno-sanitare, por vetëm i zbërthen ato në terma të tjerë si ndriçim, diellëzim dhe ajrim.

Pyetjes së Gjykatës nëse ndërtimi i të paditurit Namik Sadiku cënon ndriçimin, diellëzimin dhe ajrimin e apartamenteve të paditësve, ekspertja Elena Glozheni i është përgjigjur se këto elementë ndodhen brenda parametrave teknikë (faqe 14 e Aktit të Ekspertimit), me arsyetimin se respektohen kriteret e Rregullores mbi orientimin. Ndërkohë, të njëjtës pyetje



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

ekspertët Maksim Kola dhe Lirie Kruja i janë përgjigjur duke sqaruar se këto kërkesa janë subjektive dhe individuale, por njëkohësisht kanë dhënë grafikun e analizës së diellëzimit dhe kanë theksuar se është Rregullorja e Urbanistikës ajo që në nenet 117-120 të saj merr në konsideratë këto kërkesa (faqja 35 e Aktit të ekspertimit Mars 2013).

Gjykata e gjen të drejtë përfundimin e arritur nga ekspertët Maksim Kola dhe Lirie Kruja lidhur me nevojat subjektive dhe individuale të çdo pronari mbi ndriçimin, diellëzimin, ajrimin dhe privatësinë. Megjithatë, Gjykata çmon se përsa kohë Rregullorja e Urbanistikës nuk ka dhënë kritere të veçanta të matshme për këto elementë, Rregullorja ka nënkuptuar se me respektimin e distancave të përcaktuara në nenin 120 të saj, respektohen edhe elementët e diellëzimit, ajrimit dhe ndriçimit.

Për rrjedhojë, duke qenë se në këtë gjykim rezultoi e provuar se ndërtimi i paditurit Namik Sadiku në katet 7-10 të tij nuk ka respektuar distancat e parashikuara nga neni 120 i Rregullores së Urbanistikës, edhe pretendimi i paditësve se atyre u cënohet diellëzimi, ajrimi dhe ndriçimi është një pretendim i bazuar.

Gjykata vëren se megjithëse i padituri ka ndërtuar mbi bazën e Lejes së Ndërtimit Nr.2, datë 28.09.2011, lëshuar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit Komuna Rrashbull, ndërtimi i tij nuk ka respektuar distancat e parashikuara në ligj, çka bën që e drejta e pronësisë së paditësve të kufizohet tej kufizimit të ligjshëm që ligjvënësi ka parashikuar në interes publik e proporcional. Kufizimi në rastin konkret është vetëm në favor të interesave të të paditurit dhe përbën në vetvete cënim të së drejtës së pronësisë.

Për pasojë, Gjykata çmon se një cënim i tillë i lejuar nga organet vendore (Komuna Rrashbull) duhet të detyrohet të pushojë nga ana e Gjykatës, duke u urdhëruar i padituri të marrë të gjitha masat e përshkruara mësipër në këtë vendim.

Nga ana tjetër, Gjykata vlerëson se në rastin në shqyrtim cënohet edhe e drejta e paprekshmërisë së banesës së paditësve, garantuar në nenin 8 të KEDNJ, i cili përcakton se: *“1. Çdokush ka të drejtën e respektimit të jetës së tij private dhe familjare, banesës dhe korrespondencës së tij. 2. Autoriteti publik nuk mund të ndërhyjë në ushtrimin e kësaj të drejte, përveçse në shkallën e parashikuar nga ligji dhe kur është e nevojshme në një shoqëri demokratike, në interes të sigurisë publike, për mbrojtjen e rendit publik, shëndetit ose moralit ose për mbrojtjen e të drejtave dhe lirive të tjerëve”*.

Si nga pohimet gjyqësore të paditësve, ashtu edhe nga aktet e lejuara si prova në gjykim, si dhe referuar vendit ku ndodhen apartamentet e tyre (zonë pushimi pranë bregdetit Adriatik) rezulton se të dy apartamentet e paditësve



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

kanë si destinacion të tyre përdorimin si shtëpi pushimi.

Kuptimi që GJEDNJ i ka dhënë termit “banesë” në një sërë vendimesh të saj është: *“Një vend i përcaktuar fizikisht, ku zhvillohet jeta familjare dhe private. Banesë përbën çdo vend që plotëson këto kushte, përfshirë këtu edhe shtëpitë e pushimit, shtëpitë e dyta, hotelet që ofrojnë akomodim afatgjatë, vendet ku ushtrohet një aktivitet biznesi, etj...[\[7\]](#)”.*

Po kështu, GJEDNJ ka konsideruar si pjesë të së drejtës për respektimin e banesës jo vetëm të drejtën e posedimit dhe përdorimit qetësisht të brendshëm saj, por edhe të drejtën e moscënimit të banesës nga faktorë të jashtëm. Konkretisht, në vendimet e saj *Morino Gomez kundër Spanjës* Nr.4143/02, 16 Shkurt 2005 dhe *Hatton dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar* Nr.36022/97, 2 Tetor 2001 GJEDNJ është shprehur se: *“...E drejta e individit për respektimin e banesës nuk nuk nënkupton vetëm të drejtën e tij për ta poseduar dhe gëzuar atë fizikisht, por edhe të drejtën e tij për të gëzuar një posedim të qetë të saj. Cënim të së drejtës të banesës nuk përbëjnë vetëm veprimet fizike ndaj banesës së personit, si hyrja apo kontrolli i paautorizuar, por gjithashtu përbëjnë cënim edhe veprimet jokonkrete apo fizike, si zhurma, ndotja e ajrit, cënimi i ndriçimit, apo forma të tjera të ndërhyrjes, apo mohimi i mundësisë së përdorimit të banesës sipas destinacionit të saj...”* (shih paragrafin 53 të vendimit).

Garancia që legjislacioni i brendshëm i ofron të drejtës së pronësisë dhe të drejtës për respektimin e banesës reflektohen në mjetet juridike për mbrojtjen e këtyre të drejtave, siç është edhe padia mohuese, e përdorur nga paditësit në këtë gjykim.

Duke iu referuar përfundimeve të saj lidhur me cënimin e të drejtës së pronësisë si rezultat i mosrespektimit të distancave të ndërtimit dhe kriterëve për diellëzim, ajrim dhe ndriçim, Gjykata vlerëson se është cënuar edhe e drejta e paditësve për posedimin e qetë të banesave të tyre, e drejtë kjo e cila konsiderohet e shkelur në çdo rast që banesa cënohet si në brendësi të saj, ashtu edhe në elementët e jashtëm (ajrimi, diellëzimi, ndiçimin, qetësinë, etj.).

Në rastin në shqyrtim rezultoi e provuar se cënimi i banesave të paditësve nuk ka ardhur si rezultat i ndërhyrjes së drejtpërdrejtë të organeve shtetërore, por si rezultat i ndërhyrjes së të paditurit, i cili është lejuar nga organet shtetërore të kryejë një cënim të tillë.

Në jurisprudencën e saj GJEDNJ është shprehur se garancia e ofruar nga neni 8 i KEDNJ për banesën, zbatohet në të gjitha rastet që pronari apo poseduesi i banesës cënohet në gëzimin dhe përdorimin e qetë të saj jo vetëm nga autoritetet shtetërore, por edhe nga personat e tretë privatë, në



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

rast se organet përkatëse dështojnë të marrin masa për pushimin e një cënimi të tillë^[8], siç është edhe rasti në shqyrtim ku organet përkatëse nuk kanë arritur të marrin masat e duhura për të shmangur cënimin e të drejtës së pronësisë së paditësve.

Në kushtet kur paditësit kanë kërkuar gjyqësisht pushimin e cënimit të së drejtës së tyre të pronësisë mbi banesat përkatëse dhe nga ana e kësaj Gjykate ky kërkim është gjetur i bazuar, kjo Gjykatë ka përcaktuar edhe masat me të cilat realizohet pushimi i cënimit të pronësisë së paditësve dhe rivendosja e së drejtës së tyre të shkelur.

III. Lidhur me kërkimin për ngarkimin e shpenzimeve gjyqësore të paditurit.

Sa i takon kërkimin të paditësve për ngarkimin e shpenzimeve gjyqësore në masën 500.000 lekë, nga të cilat: 300.000 lekë shpenzimet për aktin e ekspertimit; 50.000 lekë padia; 100.000 lekë shpenzime përfaqësimi me avokat dhe 50.000 lekë noterizime dhe fotokopjime, Gjykata çmon se edhe ky kërkim i paditësve është pjesërisht i bazuar në ligj e në prova.

Gjykata vëren se referuar nenit 106 të Kodit të Procedurës Civile, sipas të cilit: *“Taksat mbi aktet, shpenzimet e tjera gjyqësore dhe shpërblimi për një avokat, në qoftë se ka pasur të tillë, të paguara nga paditësi, i ngarkohen të paditurit në masën e pjesës së padisë që është pranuar nga gjykata”*, në kushtet kur kërkesë-padia është pranuar pjesërisht, shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga palët do të mbulohen nga ato në raport me pjesën e pranuar dhe të rrëzuar të kërkesë-padisë.

Lidhur me këtë moment Gjykata vlerëson se në kushtet kur nga kjo Gjykatë u pranuar pretendimi i paditësve se i padituri ka cënuar të drejtën e tyre të pronësisë, shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga paditësit duhet t'i ngarkohen të paditurit, ndërkohë që shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga ky i fundit duhet të mbeten në ngarkim të tij.

Ndryshe nga sa pretenduan paditësit Gjykata çmon se shuma e shpenzimeve gjyqësore që duhet t'i ngarkohet të paditurit, do të jetë në vlerën që paditësit arrijnë të provojnë shpenzimet e kryera dhe konkretisht në shumën 354.600 lekë, ku përfshihen: 12.000 lekë taksa e padisë, 800 lekë Njoftime, 300.000 lekë Shpenzime për Aktin e Ekspertimit sipas Faturave Tatimore, lëshuar nga ekspertët Maskim Kola dhe Lirie Kruja; 1.800 lekë Noterizime dhe 40.000 tarifa e përfaqësimit nga Av. Ilir Hasnedari.

Gjykata thekson se ndryshe nga sa pretenduan paditësit shuma e kërkesë-padisë është taksë fikse prej 12.000 lekë, sipas përcaktimit në Udhëzimin Nr.991/3, datë 02.03.2010 të Ministrit të Financave dhe Ministrit të Drejtësisë, Shtojca nr.1, Seksioni A, pika 2, gërma b), siç rezulton edhe nga pullat e taksës bashkangjitur padisë. Për pasojë, të paditurit do t'i ngarkohet vetëm



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

shuma prej 12.000 lekë e parapaguar nga paditësit. Gjithashtu, të paditurit do i ngarkohen edhe shpenzimet për njoftimin e palëve ndërgjyqëse në shumën 800 lekë.

Po kështu, paditësit nuk arritën të provojnë përpara Gjykatës me ndonjë Faturë Tatimore Shitje se shpenzimet e tyre lidhur me noterizimet dhe fotokopjet janë kryer në shumën 50.000 lekë. Nga pullat e taksës bashkangjitur akteve të paraqitura nga paditësit në gjykim rezulton se vlera e pullave është në shumën 1.800 lekë, shumë kjo e cila do t'i ngarkohet të paditurit.

Nga ana tjetër, sa i takon kërkimin të paditësve mbi parapagimin e shpenzimeve të përfaqësimit nga Av. Ilir Hasnedari në shumën 100.000 lekë, Gjykata vëren se avokati nuk paraqiti në Gjykatë ndonjë Faturë Tatimore, e cila të vërtetojë pagesën nga ana e paditësve në shumën 100.000 lekë.

Megjithatë, Gjykata thekson se në çdo rast, në përcaktimin e shumës së shpenzimeve gjyqësore për përfaqësimin në gjykim Gjykata mban në konsideratë Urdhërin e Përbashkët të Ministrit të Drejtësisë dhe Kryetarit të Dhomës Kombëtare të Avokatisë Nr.1284/3, datë 16/03/2005 “Për Miratimin e Tarifave të Shpërblimit të Avokatëve për Dhënien e Ndihmës Juridike”, sipas të cilit përfaqësimi në shkallë të parë shpërblehet në shumën 40.000 lekë.

Gjykata vlerëson se megjithëse me pranimin e padisë e drejta e paditësve e njohur nga Gjykata si e shkelur duhet të rivendoset tërësisht, duke u detyruar pala gjyqhumbëse të paguajë edhe shpenzimet gjyqësore që paditësit kanë qenë të detyruar të kryejnë për rivendosjen e së drejtës, masa në të cilën këto shpenzime i ngarkohen të paditurit duhet të jetë proporcionale dhe në raport me vlerat e miratuara nga organet përkatëse, ndërkohë që teprica e shpenzimeve avokatore duhet të përballohet nga vetë pala gjyqfituese, paditësit në këtë gjykim. për rrjedhojë, të paditurit Namik Sadiku i ngarkohet vetëm shuma prej 40.000 lekë e parapaguar nga paditësit.

Në përfundim, shuma totale që i padituri detyrohet t'u paguajë paditësve për shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga ana e tyre është shuma prej 354.600 lekë, nga të cilat 12.000 lekë taksa e padisë; 800 lekë Njoftime; 1.800 lekë Noterizime dhe 40.000 lekë përfaqësimi me avokat.

Së fundi, referuar nenit 212 të Kodit të Procedurës Civile, sipas të cilit: “*Kur në vendimin përfundimtar padia pranohet, gjykata vendos ligjërimin e sigurimit të padisë*”, në kushtet e pranimin të pjesëshëm të kërkesë-padisë nga kjo Gjykatë, Vendimi Nr.9, datë 11/05/2013 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, me të cilin është vendosur sigurimi i padisë, duke bllokuar të gjitha veprimet me pasurinë e paluajtshme të regjistruar në fazën e karabinasë



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

pranë ZVRPP Durrës, duhet të ligjërohet.

Për gjithë sa mësipër, pas shqyrtimit të rrethanave të faktit dhe analizës juridike, Gjykata arriti në përfundimin se kërkesë-padia është pjesërisht e mbështetur në prova dhe në ligj dhe duhet të pranohet vetëm për një pjesë të saj, duke u rrëzuar për pjesën tjetër.

[1] Neni 116 i Kodit të Procedurave Administrative parashikon se: “Aktet administrative do të quhen absolutisht të pavlefshme, në kuptimin e këtij Kodi, në rastet e mëposhtme: a) kur akti është nxjerrë nga një organ administrative i paidentifikuar; b) kur akti është nxjerrë nga një organ administrativ në kapërcim të kompetencave të tij ligjore; c) kur akti është nxjerrë në kundërshtim me formën dhe procedurën e kërkuar nga ligji”, ndërkohë neni 117 i këtij kodi përcakton se: “1. Aktet administrative absolutisht të pavlefshme nuk prodhojnë pasoja ligjore pavarësisht nga fakti nëse janë deklaruar apo jo si të tillë. 2. Secila palë e interesuar mund të kërkojë që akti administrative të shpallet absolutisht i pavlefshëm. Kërkesa në fjalë mund të bëhet në çdo kohë. Organi administrativ kompetent, me nismën e tij, mundet të deklarojë një akt administrativ absolutisht të pavlefshëm në çdo kohë. 3. Në qoftë se vetëm një pjesë e aktit është absolutisht e pavlefshme, i gjithë akti do të konsiderohet absolutisht i pavlefshëm, në rast se pjesa që anulohet është aq e rëndësishme saqë pa të akti nuk e realizon qëllimin e tij”.

[2] Neni 324/a) i Kodit të Procedurës Civile parashikon se: “Në kompetencën e seksioneve për gjykimet administrative janë: a) padia me të cilën kërkohet shfuqizimi ose ndryshimi i një akti administrativ”, ndërsa neni 325/1 i këtij kodi përcakton se: “Padia, sipas nenit 324 të këtij Kodi, mund të ngrihet kur paditësi argumenton se akti administrativ është i paligjshëm dhe se atij i cënohen interesat dhe të drejtat e tij në mënyrë të drejtëpërdrejtë ose tërthorazi, individualisht ose në mënyrë kolektive”.

[3] Kjo analizë është bërë nga GJEDNJ për herë të parë në çështjen *Sporrong dhe Lonroth kundër Suedisë*, Nr.7151/75 dhe 7152/75, 23 Shtator 1982, e më pas në një sërë çështjesh të tjera si *James dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar* Nr. 8793/79, 12 Korrik 1984 etj.

[4] Shih për shembull qëndrimin e GJEDNJ në Vendimet *Saliba kundër Maltës* Nr.4251/02, 8 Nëntor 2005; *Herrmann kundër Gjermanisë* Nr.9300/07, 20 Janar 2011, etj, ku është konstatuar shkelje e nenit 1 të Prot.1 për shkak se kufizimi nuk është vendosur me ligj.

[5] Shih për më tepër Vendimin e GJEDNJ *Beyeler kundër Italisë* Nr.33202/96, 5 Janar 2000, ku është konstatuar shkelje e nenit 1 të Prot.1 për shkak se kufizimi nuk ka justifikuar një interes publik.

[6] Shih Vendimin e GJEDNJ *Valkov dhe të tjerë kundër Bullgarisë* 2033/04, 19125/04, 19475/04, 19490/04, 19495/04, 19497/04, 24729/04, 171/05, 2041/05, 25 Tetor 2011, ku është konstatuar shkelje e nenit 1 të Prot.1 për shkak se kufizimi nuk ka qenë proporcional (i nevojshëm në një shoqëri demokratike).

[7] Shih për më tepër kuptimin që i është dhënë termit “banesë” nga GJEDNJ në vendimet *Demades kundër Turqisë* Nr.16219/90, 22 Prill 2008, *Niemietz kundër Gjermanisë* Nr.13710/88, 16 Dhjetor 1992; *Buckley kundër Mbretërisë së Bashkuar*, Nr.20348/92, 29 Shtator 1996, etj.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

[8] Shih për më tepër Vendimet *Lopez kundër Spanjës* Nr.16798/90, 9 Dhjetor 1994, etj.

Për keto arsye:

Baza Ligjore:

Neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, neni 1 i Protokollit Nr.1 Shtesë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, nenet 149, 163, 164 dhe 302 të Kodit Civil, nenet 64, 66, dhe 70 të Ligjit Nr.8405, datë 17.09.1998 “Për Urbanistikën” (i ndryshuar), nenet 113/a), 115, 116, 117, 118, 119, 120 të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.722, datë 19.11.1998 “Për Miratimin e Rregullores së Urbanistikës”, Vendimet Unifikuese Nr.10, datë 23.04.2004 dhe Nr.5, datë 31.05.2011 i të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, nenet 31, 32, 42, 45, 202, 203, 205 dhe 206 të Kodit të Procedurës Civile.

Vendosi:

1. Pranimin e pjesshëm të kërkesë-padisë.
2. Detyrimin e të paditurit Namik Sadiku të pushojë cënimin e së drejtës së pronësisë të paditësve Ali Skifteri, Rezarta Skifteri dhe Oliver Ushina në apartamentet e tyre, të identifikuar respektivisht: apartamenti i paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri me sipërfaqe 44 m², pasuri me nr 58/340-ND+1-94, zona kadastrale nr.8518, dhe apartamenti i paditësit Oliver Ushina me sipërfaqe 399 m², pasuri me nr.58/340-ND+1-116, zona kadastrale nr.8518, të ndodhura në Lagjen Nr.13, Shkëmbi i Kavajës, Plazh Durrës, duke spostuar me mjetet e tij fasadën lindore të godinës 10 katëshe në pronësi të të paditurit, që ndodhet përbri pronave të paditësve si vijon:
 - Fasada lindore e objektit të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku në katin e 7 (shtatë) të ndërtimit të spostohet jo më pak se 16 (gjashtëmbëdhjetë) metra nga faqja e ndërtimit të pronës së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri;
 - Fasada lindore e objektit të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku në katin e 8 (tetë) të ndërtimit të spostohet jo më pak se 18 (tetëmbëdhjetë) metra nga faqja e ndërtimit e godinës ku ndodhen apartamentet e paditësve;
 - Fasada lindore e objektit të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku në katin e 9 (nëntë) të ndërtimit të spostohet jo më pak se 20 (njëzetë) metra nga fasada e godinës ku ndodhen apartamenti i paditësit Oliver Ushina;
 - Fasada lindore e objektit të ndërtimit të të paditurit Namik Sadiku në katin e 10 (dhjetë) të ndërtimit të spostohet jo më pak se 24 (njëzetë e katër) metra nga fasada e godinës ku ndodhet apartamenti i paditësit Oliver Ushina.
3. Detyrimin e të paditurit Namik Sadiku të mos përsërisë në të ardhmen cënimin e të drejtës së pronësisë së paditësve Ali Skifteri dhe Rezarta Skifteri mbi



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E RRETHIT GJYQËSOR DURRES

apartamentin e tyre prej 44 m2, pasuri me nr 58/340-ND+1-94, zona kadastrale nr.8518 dhe të mos përsërisë në të ardhmen cënimin e të drejtës së pronësisë së paditësit Oliver Ushina mbi apartamentin e tij prej 399 m2, pasuri me nr.58/340-ND+1-116, zona kadastrale nr.8518, apartamente këto të ndodhura në Lagjen Nr.13, Shkëmbi i Kavajës, Plazh Durrës.

4. Rrëzimin e kërkesë-padisë për pjesën tjetër të saj.
5. Ligjërimin e masës së sigurimit të padisë marrë me Vendimin Nr.9, datë 11/05/2013 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës.
6. Shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga paditësit në shumën 354.600 (tre qind e pesëdhjetë e katër mijë e gjashtë qind) Lekë i ngarkohen të paditurit Namik Sadiku, ndërsa shpenzimet gjyqësore të parapaguara nga i padituri në masën 130.000 (një qind e tridhjetë mijë) Lekë mbeten në ngarkim të tij.
7. Kundër këtij vendimi lejohet ankim brenda 15 ditëve në Gjykatën e Apelit Durrës, duke filluar ky afat nga e nesërmja e shpalljes së tij për paditësit e pranishëm në shpalljen e vendimit. Për të paditurin Namik Sadiku dhe personin e tretë shoqëria "G&S" Sh.p.k. në mungesë në shpalljen e vendimit afati i ankimit përlllogaritet nga e nesërmja e komunikimit të këtij vendimi.

U shpall sot, në Durrës, më datë 14/05/2013.

Ky dokument është marrë nga www.gjykata.gov.al. Ai ka vlerë të plotë informuese, por nuk shërben si dokument zyrtar. Ky i fundit lëshohet nga autoritetet përkatëse.