



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO
GJYKATA THEMELORE FERIZAJ
OSNOVNI SUD UROŠEVAC – BASIC COURT OF FERIZAJ

C.nr.612/16

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ - Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtari Alban Beqiri, në çështjen juridike kontestimore sipas padisë së paditësit [REDACTED] nga fsh [REDACTED] Komuna Ferizaj, të cilin e përfaqëson av. [REDACTED] nga Ferizaj, kundër të paditurit [REDACTED] nga Ferizaj rr. [REDACTED] nr [REDACTED] për çështjen juridike mos përmbushje e kontratës-borxh, në seancën e mbajtur me datën 17.10.2018, në prezencën e paditësit dhe të paditurit mori këtë:

AKT GJYKIM

- I. **APROVOHET** pjesërisht kërkesëpadia e paditësit [REDACTED] nga fsh [REDACTED] Komuna Ferizaj si e bazuar.
- II. **DETYROHET** i padituri [REDACTED] nga Ferizaj, që paditësit t'ia paguajnë shumën prej 13,000.00€ (trembëdhjetë mijë euro) në emër të mos përmbushjes së kontratës së shitblerjes
- III. **REFUZOHET** pjesa tjetër e kërkesëpadisë dhe atë lidhur me fitimin e humbur nga 50€ për çdo muaj e në shumë të përgjithshme prej 4.700€, si dhe në emër të qirasë nga 190 € për çdo muaj në shumë të përgjithshme prej 17.860€ për periudhën 31.12.2010 deri m datën 17.10.2018, për 94 muaj gjithsejtë shumën prej 22,560.00€, (njëzet e dy mijë e pesëqind e gjashtëdhjetë euro) si e pa bazuar.
- IV **DETYROHET** i padituri që paditësit t'ia paguaj shumën e cekur si në pikën II të dispozitivit në shumë prej 13,000.00€ (trembëdhjetë mijë euro) me kamatë ligjore prej 8% e cila do të llogaritet nga dita e paraqitjes të padisë dt.29.08.2016, deri në pagesën definitive si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 335€, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh, pas plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit me dhunë.

Arsyetim

Paditësi ka deklaruar se nga provat e administruara, deklarata e të paditurit u vërtetua baza juridike e kërkesëpadisë, por kontestuese ka qenë lartësia e saj, sa i përket kontratës së shitblerjes së banesës e cila i padituri ka pasur detyrim që ta dorëzon qelsat në dorë të cilën nga koha e lidhjes së kontratës dt.23.03.2010, nuk e ka përmbushur detyrimin e tij, pasi që në nenin III të kontratës paditësi ia ka paguar shumën prej 13.000€, në emër të shitblerjes së banesën, kurse pjesën tjetër prej 7.000€ do t'ia paguante në kohën e dorëzimit të banesës.

Sa i përket shumës prej 13.000€, i padituri i ka pranuar me rastin e përpilimit të kontratës së shitblerjes të cilin fakt e ka pranuar edhe në deklaratën e tij, kurse sa i përket pjesë tjetër të kërkesëpadisë dhe atë shumën nga 50€ nga data 31.12.2010, në emër të fitimit të humbur është paraqitur për shkak të shpenzimeve që ka krijuar meqenëse i njëjti nga ajo kohë jeton me familje e tij në fshatin █████ Komuna Ferizaj dhe ka bërë shpenzime të panevojshme të udhëtimit për vete dhe fëmijët e tij, kurse sa i përket shumën të kërkuar për çdo muaj nga 190€ në emër të qirasë ka theksuar se nga ajo kohë paguan qira mujore te miqtë e tij, respektivisht te familjarët e bashkëshortes së tij ku dhe jeton.

Andaj ka kërkuar nga ana e gjykatës që të aprovohet kërkesë padia si e bazuar i ka kërkuar shpenzimet e procedurës

I padituri në fjalën e tij ka deklaruar se e kundërshton pjesërisht kërkesëpadinë e paditësit, sa i përket shumës prej 13,000.00€ të cilën siç është përcaktuar në kontratë se me rastin e lidhjes së kësaj kontrate ka bërë pagesën e kësaj shume, kurse kërkesën tjetër që ka precizuar se në emër të fitimi të humbur nga 50€ dhe në emër të qirasë mujore nga 190€ duke filluar nga data 31.12.2010 kërkoj të refuzohet si e pa bazuar pasi që ka theksuar kjo nuk ka qenë pjesë e kontratës mirëpo edhe përkundër kësaj paditësit ia ka ofruar një shtëpi për strehim në Ferizaj por i njëjti e ka refuzuar me arsyetim se nuk dëshiron që të ndërroj vendbanim, andaj tani pretendimi i tij që kërkon shumën në emër të fitimit të humbur dhe qirasë mujore është e pa bazuar andaj ka kërkuar që e njëjta të refuzohet, kurse sa i përket shumës prej 13.000€, ka theksuar se paditësit do t'ia përmbushi meqenëse i njëjti nuk është interesuar që të merr banesën që ka qenë pjesë e kontratës por këtë shumë do t'ia paguaj në kohën kur do ta shes këtë banesë pasi që nuk kamë të ardhura që paditësit t'ia përmbushi këtë detyrim.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të drejtë të gjendjes faktike ka bërë administrimin e provave U lexua kontrata mbi shitblerjen e banesës e lidhur në mes paditësit [REDAKTUAR] si blerës dhe të paditurit [REDAKTUAR] si shitës e dt.23.03.2010 e përpiluar tek av. [REDAKTUAR] autorizimi i paditësit dhënë av. [REDAKTUAR] dhe vendim për leje ndërtimore lëshuar nga Komuna Ferizaj dt. 04.04.2018.

Gjykata, pas administrimit të provave, ka bërë shqyrtimin e tyre veç e veç dhe të gjitha së bashku, mbi bazën e bindjes së saj të lirë në kuptim të nenit 8 të LPK-së, gjykata ka vërtetuar se kërkesëpadia e paditësit është pjesërisht e bazuar..

Gjykata nga provat e administruara deklaratat e palëve ndërgjygjëse ka konstatuar gjendjen faktike se nuk ishte kontestuese lidhja e kontratës mbi shitblerjes e banesës dhe pagesa e shumës prej 13.000€, në emër të shitblerjes nga paditësi, të paditurit, por kontestuese ishte detyrimi i të paditurit për pjesën tjetër të kërkesëpadiës dhe lartësia e saj.

Gjykata përmes kontratës së shitblerjes të datës dt.23.03.2010 të lidhur në mes të [REDAKTUAR] [REDAKTUAR] si blerës dhe [REDAKTUAR] si shitës, ka gjetur se palët ndërgjygjëse kanë lidhur kontratë për shitblerjen e banesës, për çmimin kontratues prej 20,000.00€, për të cilën shumë ishin pajtuar që shumën prej 13,000.00€ blerësi t'ia paguaj shitësit me datën 31.12.2010, siç parashihet me nenin III të kontratës, të cilën e ka përmbushur, ndërsa pjesën e mbetur prej 7,000.00€ blerësi është dashur të i'a paguaj shitësit ditën e dorëzimit të çelësave të banesës, por për shkak të mosmarrëveshjeve që kanë ndodhur në mes pronarit të tokës dhe fqinjëve ka lindur kontesti dhe ndërtimi i objektit banesor nuk ka përfunduar brenda afatit rrjedhimisht e njëjta edhe tani është në ndërtim e sipër, pasi që i padituri nuk ka qenë pronar i tokës por investitor, si rezultat i marrëveshjes që ka pasur me pronarin e tokës për ndërtimin e objektit banesor i ka takuar në mesin e banesave tjera edhe banesa që ia ka shitur të paditësit të përshkruar në kontratën e shitblerjes.

Andaj, gjykata nga kontrata e shitblerjes konsideron se palët ndërgjygjëse kanë krijuar raport juridiko-civil në kuptim të nenit 26 LMD-së dhe nga ky raport janë krijuar të drejtat dhe detyrimet në kuptim të nenit 148 të LMD-së, i cili fakt vërtetohet nga provat e administruara kontrata e shitblerjes si dhe nga pohimi i të paditurit, por meqenëse i padituri nuk ka pasur mundësi ta përmbush detyrimin e tij në raport me paditësin për dorëzimin e sendit banesës siç parashihte me nenin 470 të LMD, brenda afatit të arsyeshëm pasi që me kontratën e lart cekur

nuk është specifikuar afati i dorëzimit të banesës, andaj duke marr parasysh periudhën e gjatë kohore paditësi më nuk ka shpreh interesim për përmbushjen e kontratës por ka kërkuar kthimin e mjeteve dhe dëmin e shkaktuar ashtu siç e ka precizuar.

Gjykata me rastin e vlerësimit të bazueshmërisë së kërkesëpadisë, të vendosur si në pikën II të dispozitivit konsideron se e njëjta bazohet në provat e administruara dhe atë kontrata e shitblerjes së banesës e datës 23.03.2010, e nënshkruar nga palët ndërgjyqëse, dhe deklaratën e të paditurit se nga paditësi ka pranuar shumën prej 13.000€, me rastin e lidhjes së kontratës si dhe deri më tani nuk ka mundur që t'ia dorëzoj banesën për shkak të kontestit që ka pasur pronari i tokës me fqinjët dhe nuk ka ardhur me fajin e tij andaj dhe kërkesëpadia sa i përket shumën prej 13.000€ është e bazuar dhe mbi bazën e të cilës e ka aprovuar

Gjykata sa i përket dëmit të shkaktuar siç pretendon paditësi meqenëse nuk e ka argumentuar pretendimet e tij por vetëm ka deklaruar se në emër të fitimit të humbur ka kërkuar shumën për çdo muaj nga 50€, kurse në emër të qirasë mujore shumën për çdo muaj nga 190€, në njërën anë kurse në anën tjetër i padituri ia ka ofruar një shtëpi paditësit që të strehohet me familjen e tij në Ferizaj për shkak se nuk ka qenë e mundur që ti dorëzohet banesa brenda afatit siç janë marr vesh gojarisht por paditësi nuk ka pranuar kurse tani kërkon që të kompenzohet për këtë lloj të dëmit gjykata konsideron se një pretendim i tillë është i pa bazuar, dhe nuk ka gjetur bazë që të zbatohet neni 154 dhe 185 të LMD-së, kurse sa i përket fitimit të humbur gjithashtu edhe këtë gjykata ia ka refuzuar pasi që po të pranonte paditësi të strehohet në Ferizaj me familjen e tij nuk kishte me pas nevojë që të bënte shpenzimet e për çdo muaj nga 50 euro në emër të udhëtimit siç ka deklaruar, andaj dhe në këtë rast gjykata nuk ka gjetur bazë që të zbatohet neni 189 të LMD-së.

Por meqenëse sendi edhe përkundër asaj ka pasur të meta, nuk ka përfunduar ndërtesa siç parashihet me nenin 480.3 të LMD ku për të meta përgjigjët shitësi, gjykata konsideron se edhe përkundër kësaj shitësi pasi që ka kuptuar të metat edhe ai që kanë lindur në mes pronarit të tokës dhe fqinjut të tij ia ka ofruar paditësit në shfrytëzim një shtëpi me sipër prej 4 ari oborr të përshkruar në seancën e datës 17.10.2018 e cila gjendet në Ferizaj deri në kohën kur do t'ia dorëzoj banesën por i padituri nuk ka pranuar andaj dhe i padituri edhe përkundër këtyre të metave që kanë lindur e të cilat paditësi nuk ka qenë në dijeni nuk mund të mbanë përgjegjësi.

Gjykata në lartësinë e aprovuar të mos përmbushjes së kontratës, paditësit ja ka njohur të drejtën në kamatë vonesë prej 8% prej ditës së paraqitjes së padisë, dt.29.08.2016, deri në pagesën definitive në kuptim të nenit 382 të LMD-së.

Andaj, gjykata me rastin e vendosjes ka marr parasysh edhe pretendimet tjera të paditësit por nuk ka gjetur bazë për të vendosur ndryshe për dallim të asaj që ka vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit

Gjykata sa i përket shpenzimeve të procedurës, ka vendosur duke u bazuar në nenin 452 par.1 të LPK-së, duke e obliguar të paditurin që t'ia paguajë paditësit shpenzimet në shumë të përgjithshme prej 335€ dhe atë për taksën gjyqësore për shumën prej 65€, për përfaqësim në një seanca gjyqësore 270€.

Nga sa u tha më lart u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ
C.nr.612/16, me datën 17.10.2018

Gjyqtari
Alban Beqiri



KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi mund të ushtrohet ankesë në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit në Gjykatën e Apelit në Prishtinë, përmes kësaj Gjykate.

REPUBLIKA E KOSOVËS  REPUBLIKA KOSOVA

VENDIMI ËSHTË I PLOTFUQISHËM
ODLUKA JE PRAVNOSNAŽNA
GJYKATA THEMELORE / OSNOVNI SUD
FERIZAJ II UROŠEVAC

Më 11.12 2018
Dana

