



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2020:127771
Datë: 18.06.2024
Numri i dokumentit: 05831583

C.nr.1541/20

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtari Armend Ahmeti, në çështjen juridike kontestimore të paditësit N.N. nga fsh. ...-K.Ferizaj, me numër personal, të cilin e përfaqëson i autorizuari Burhan Qosa, avokat në Ferizaj, kundër të paditurit F.B. nga Ferizaj, rr. ..., pn, me numër personal, të cilin e përfaqëson i autorizuari Xh.A., avokat nga Ferizaj, me objekt kontesti për nulimin e parakontratës së shitblerjes së banesës, me vlerë të kontestit 45,000€, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor dhe publik më dt. 10.06.2024, në prezencë të autorizuarit të paditësit, paditësit dhe të autorizuarit të paditurit, me datën 18.06.2024 mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET NË TËRËSI SI E PABAZUAR kërkesëpadia e paditësit N.N. nga fsh. ...-K.Ferizaj kundër të paditurit F.B. nga Ferizaj, përmes të cilës ka kërkuar që të shpallet e pavlefshme para-kontrata e dt. 07.10.2019 versioni 1 dhe 2 i saj, për shitblerjen e paluajtshmërisë – njësisë banesore me nr. ... në katin e tetë (VIII) të banimit, në sipërfaqe prej 110 m², në përbërje: qëndrim ditor me kuzhinë, tri dhoma gjumi, 1 banjo me WC dhe WC ndarëse, një ballkon si dhe një shpajz me dimensione standarde i cili gjendet në korridorin e përbashkët sipas projektit, e cila gjendet në objektin banesor-afarist “...” me etazhitet B+P+9 B në Ferizaj rr.i e ndërtuar në njësinë kadastrale me numër .../9 ZK Ferizaj nga Investitori “E.I.” në bazë të lejes ndërtimore me numër 04-.... e dt. 01.10.2017.

II. DETYROHET paditësi N.N. nga fsh.-K.Ferizaj, që t’ia paguajë të paditurit F.B. nga Ferizaj, shpenzimet procedurale në lartësi prej 1,424.8€ (një mijë e katërqind e njëzetë e katër euro e tetëdhjetë cent), në afat prej 15 ditësh pas ditës pas plotfuqishmërisë të këtij aktgjykimi, nën kërcënim të përmarimit me dhunë.

A r s y e t i m i

Pretendimet e palëve ndërgjyqëse

Paditësi përmes të autorizuarit të tij av. Burhan Qosa nga Ferizaj pranë kësaj gjykate më dt. 06.10.2020 ka parashtruar padi kundër të paditurit, me objekt kontesti për nulimin e parakontratës së shitblerjes së banesës, me vlerë të kontestit 45,000€. Në padi, gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare ka theksuar se paditësi e ka blerë banesën prej V.R. me kompensim-ndërrim me material ndërtimor, ku vlera e materialit ndërtimor ka qenë 75,000€ prej tyre 15,000€ i ka marr para ndërsa 60,000€ i është llogaritur vlera banesës. Po ashtu paditësi banesën në fjalë me marrëveshje gojore ja kishte shitur T.L. për çmimin prej 60,000€ ku dhe pas një kohe T.L. ia kishte dorëzuar edhe një qelës pasi që i njëjti paditësit i kishte thënë se ka gjetur një blerës i cili punon në Gjermani duke i kërkuar që të ja bëjnë një parakontratë për shitjen e asaj banese, ku dhe palët e kishin bërë parakontratën tek. Av. Jeton Berisha më dt. 07.10.2019, të cilën paditësi deklaroi se e ka nënshkruar nën besim dhe pa e lexuar fare, duke e njoftuar T.L. nën prezencën e të paditurit se pa mi dhanë paratë mos të hyj askush në banesë. Paditësi pasi ai kishte dalë nga zyra av. Jeton Berisha ku pas 10 apo 15 minuta e kishte thirrë në telefon i padituri, ku dhe i kishte thënë se ishte bërë një gabim në parakontratë me arsyetimin se gjatë përpilimit të saj nuk është përfshirë në parakontratë depoja-shpajzi, ku dhe i padituri i kishte kërkuar paditësit që të kthehet për ta nënshkruar parakontratën e dytë të përmirësuar dhe meqë paditësi ishte nisur rrugës për në Prishtinë nuk kishte mundësi të kthehej por ishte në dijeni se banesa ka edhe depo mbi këtë arsye dhe pasi që parakontratën nuk e kishte lexuar kishte kërkuar nga i padituri që ta pyesnin avokatin nëse parakontratën e përmirësuar ku do të përfshihej edhe depoja mund ta nënshkruan atë ditë pas orës 7 në mbrëmje dhe meqë avokati nuk i kishte dhënë këtë mundësi avokatit me arsyen se ai punon në zyre vetëm deri në orën 16:00 pasdite ku dhe palët ishin marrë vesh përmes telefonit, që parakontratën e plotësuar, i padituri paditësit të ja sjellin për ta nënshkruar ku dhe paditësi parakontratën e dytë e kishte nënshkruar nën lajthitje dhe mashtrim në zyrën e tani të paditurit F.B. në të cilin rast ky i fundit paditësit ja kishte marrë para-kontratën e parë e që më pas kur ia kishte kthyer parakontratën, prapë i njëjti paditësit ia kishte kthyer kopjen e parakontratës së parë kurse kopjet e parakontratës së dytë e cila ishte ndryshuar në thelb të gjitha i kishte marrë për vete i padituri. I padituri pasi që kishte arritur që nën lajthim dhe mashtrim ta merrte nënshkrimin e paditësit në versionin e dytë të parakontratës dt. 07.10.2019, ai paditësit ja kishte bërë fillimisht më dt. 13.11.2019 një pagesë në emër të asaj parakontrate përmes bankës në shumë prej 15,000€ të cilën pagesë palët ishin marrë vesh paraprakisht që të

ja kthenin para në kesh tani të paditurit ku dhe i padituri me ti dalë paratë në llogari paratë më dt. 14.11.2019 i kishte tërhequr nga llogaria e tij bankare dhe ia kishte dhënë në kesh të paditurit e poashtu më dt. 22.11.2019 shumën prej 20,1000€ të cilën prapë paditësi të paditurit ia kishte kthyer ato shumë të parave në kesh, po në të njëjtën ditë ashtu siç ata ishin marrë vesh, me kusht që deri në fund të muajit nëntor me ja kthyer paratë si dhe pjesën e mbetur prej 10,000€ me ja bërë pagesën në llogari. Meqë i padituri por as T.L. nuk ja kishin kthyer mjetet e marra në kesh prej 35,000€ e poashtu nuk ia kishin paguar as pjesën tjetër prej 10,000€ dhe nisur nga fakti se T.L. kishte ra në burg për një vrasje, më dt. 14.01.2020 i ishte drejtuar të paditurit me një vërejtje me shkrim të cilën vërejtje i padituri e kishte pranuar më dt. 18.01.2020 përmes të cilës ishte njoftuar se çfarë do të ndodhë lidhur me parakontratën, nëse paditësi deri më dt. 01.02.2020 nuk i përmbush detyrimet, kurse i padituri paditësit fare nuk i kishte kthyer përgjigje e as nuk ia kishte hapur telefonin, pasi ai kishte pranuar vërejtjen me të cilën i padituri nga paditësi ishte paralajmëruar se nga dt. 02.02.2020 parakontrata e dt. 07.10.2019 do të konsiderohet e shkëputur nëse deri më dt. 01.02.2020 nuk përmbushen detyrimet për kthimin e mjeteve në kesh e poashtu pjesën e pagesës së papaguar në emër të rrumbullaksimit të çmimit në llogari bankare. Paditësi versionin e ndryshuar të parakontratës e ka parë për herë të parë kur atë e ka pranuar nga ana e gjykatës përmes padisë për pengim posedimi që i padituri i kishte bërë paditësit, në vazhdim të asaj procedure e ka kuptuar se i padituri së bashku me T.L. e kishin mashtruar atë fillimisht në lidhjen e versionit të parë meqë me nguti kishin kërkuar të nënshkruar ajo parakontratë nën arsyetimin se i padituri jeton në Gjermani, ndërsa i padituri e kishte gënjyer se kontratën ishin duke e ndryshuar me arsyetimin se në versionin e parë të kontratës nuk përfshirë shpajzi-depoja, ndërsa në realitet i padituri e kishte ndryshuar parakontratën në nenin 2 të saj ku flitej për çmimin. Nga të lartcekurat i ka propozuar gjykatës që të aprovon si të bazuar kërkesëpadinë e paditësit dhe të shpallë të pavlefshme parakontratën e dt. 07.10.2019 versionin 1 dhe 2 i saj si dhe i ka kërkuar-specifikuar shpenzimet procedurale.

Përmes përgjigjes në padi, gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare i autorizuari i të paditurit av. Xh.A. nga Ferizaj, e ka kundërshtuar kërkesëpadinë e paditësit, duke theksuar se paditësi me anë të padisë dhe kërkesëpadisë së tij ka kërkuar që të konstatohet nuliteti i parakontratës së shitblerjes së banesës së dt. 07.10.2019, duke pretenduar se kjo parakontratë është nënshkruar mbi bazën e besimit nga ana e paditësit, përkatësisht e njëjta nuk është lexuar fare dhe për këtë shkak paditësi është vënë në lajthim. Ky pretendim është kontradiktor për shkak se paditësi e pranon faktin se e ka nënshkruar këtë parakontratë me vullnet të plotë dhe të lirë (shih nenin V. të dispozitat përfundimtare të parakontratës), përkatësisht të njëjtën e ka

nënshkruar pa vërejtje, mirëpo me padi pretendon se të njëjtën nuk e ka lexuar fare. Nga kjo rrjedhë se paditësi kërkon konstatimin e nulitetit të parakontratës për shkak se i njëjti pretendon se e ka nënshkruar në lajthim, mirëpo lajthimi nuk është njëri ndër elementet ligjore mbi bazën e të cilit do të konstatohej nuliteti, pasi që neni 89, par. 1 i LMD ka përcaktuar se: “1. Kontrata që është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese, ose moralin e shoqërisë është nule, në qoftë se qëllimi i rregullës së cenuar nuk udhëzon në ndonjë sanksion tjetër apo në qoftë se ligji në rastin e caktuar nuk parashikon diç tjetër. “, pra ka përcaktuar vetëm 3 situata kur mund që një kontratë të konsiderohet nule dhe ato janë kur kontrata është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese ose moralin e shoqërisë. Parakontrata e dt. 07.10.2019 nuk bie ndesh me asnjërin nga këto elemente ligjore, pasi që qarkullimi i pronës rregullohet me nenin 46 të Kushtetutës së Kosovës, parakontrata ka mbështetje në nenin 33 të LMD dhe nuk është në kundërshtim me moralin shoqëror. Pretendimi se kinse paditësi është lajthitur edhe për faktin se i padituri i kishte thënë se jeton në Gjermani, nuk qëndron dhe nuk ka mbështetje në prova dhe faktet e çështjes, për shkak se në parakontratën e nënshkruar nga paditësi është përshkruar se i padituri e ka vendbanimin në Ferizaj (shih hyrjen e parakontratave). Paditësi e ka pohuar në deklaratën e tij faktin se i njëjti nuk është kujdesur si duhet në këtë raport juridiko-detyrimor përkatësisht ka deklaruar se fare nuk i ka lexuar parakontratën e nënshkruar në mes të palëve edhe përkundër faktit se ka qenë i vetëdijshëm lidhur me obligimin ligjor që të kujdeset siç përcakton neni 5 dhe 6 i LMD dhe këto pohime i ka bërë drejtpërdrejt në seancën e dt. 06.11.2023. Deklaratat e paditësit janë kontradiktore me deklaratën e dëshmitarit R.N. (dëshmitar i propozuar nga pala paditëse). Nga të lartcekurat i ka propozuar gjykatës që të refuzon në tërësi si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit si dhe i ka kërkuar-specifikuar shpenzimet procedurale.

Provat e administruara në shqyrtimin kryesor

Gjykata në këtë çështje juridike - kontestimore me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, sipas propozimit të palëve, e ka zhvilluar procedurën dhe i ka administruar këto prova: Kopja e para kontratës për shitblerjen e paluajtshmërisë-banesë me kompensim LRP.nr..../2018 nr. ref .../18 e datës 12.09.2018, Kopja e para kontratës e datës 07.10.2019 për shitblerjen e banesës, Kopja e para kontratës datë 07.10.2019 për shitblerjen e banesës - versioni i dytë, Urdhër pagesa e të paditurit e datës 13.11.2019 dhe 22.11.2019, dëftesa e tërheqjes se parave nga paditësi datë 14.11.2019 dhe ajo e datës 22.11.2019, Vërejtje me shkrim

e datës 14.01.2020 dhe fletë lëshimi i datës 15.01.2020, Pëlqimi nga investitori dhe CD e dorëzuar me parashtrësën e dt. 08.04.2024.

Me leximin e kopjes së parakontratës për shitblerjen e paluajtshmërisë-banesë me kompensim te noteri G.H. në Ferizaj, LRP.nr..../2018, nr. ref. .../18, e datës 12.09.2018, mes N.N.P “E.I.” me seli në Ferizaj si shitës dhe N.N. (këtu paditësi, si blerës), vërtetohet se më dt. 11.09.2018 shitësi deklaroi se ia shet me kompensim blerësit i cili deklaroi se e blen me kompensim paluajtshmërinë-banesën e cila gjindet në Ferizaj, rr..., mbrapa Stacionit Policor në Ferizaj, Blloku ..., i cili bllok i banesave dhe lokaleve afariste është duke u ndërtuar në ngastrën kad. rr. .../9, fleta poseduese nr. ... ZK Ferizaj në v.q S., në të cilën do të ndërtohet objekti banesor-afarist B+P+9 sipas projektit të miratuar me plan rregullues (aktvendimit mbi lejimin e ndërtimit) nr. 04-.../2017, të dt. 01.10.2017 të cilat shkresa gjinden në arhiven e noterit. Banesa ... (7), është në katin ..., banesa nr. ... i banimit, banesa me sip. prej 110 m², banesa është me pamje mes dy komplekseve në kënd, këndi me pamje kah NNP N., kjo banesë përfshin një qëndrim ditor me kuzhinë, një banjo me wc dhe një WC ndarëse tri dhoma të fjetjes, një ballkon. Objekti ka filluar së ndërtuari kah muaji mars i vitit 2017 dhe pritet të përfundoj kah muaji dhjetor të vitit 2018.

Me leximin e kopjes e parakontratës e datës 07.10.2019 për shitblerjen e banesës, e lidhur mes N.N. (si shitës) dhe F.B. (si blerës), me mbishkrimin me stilolaps “V. 1” vërtetohet se neni I. Objekti: objekt i kësaj parakontrate është shitja, përkatësisht blerja e paluajtshmërisë-banesës: Banesa ..., në katin e ... të banimit me sip. prej 110 m², në përbërje prej qëndrim ditor me kuzhinë, tri dhoma gjumi, 1 banjo me wc dhe wc ndarëse, 1 ballkon, si dhe një shpajz me dimensione standarde i cili gjendet në koridorin e përbashkët sipas projektit, e cila gjindet në objektin banesor-afarist “Blloku ...”, me etazhitet B+P+9 në Ferizaj, rr. ..., i paisur me leje ndërtimore me nr. 04-... e dt. 01.10.2017, të cilën banesë shitësi i’ a shet blerësit sipas kushteve të kësaj parakontrate.

Me leximin e kopjes e parakontratës e datës 07.10.2019 për shitblerjen e banesës, e lidhur mes N.N. (si shitës) dhe F.B. (si blerës), me mbishkrimin me stilolaps “V. 2” vërtetohet se neni I. Objekti: objekt i kësaj parakontrate është shitja, përkatësisht blerja e paluajtshmërisë-banesës: Banesa ..., në katin e .. të banimit me sip. prej 110 m², në përbërje prej qëndrim ditor me kuzhinë, tri dhoma gjumi, 1 banjo me wc dhe wc ndarëse, 1 ballkon, si dhe një shpajz me dimensione standarde i cili gjendet në koridorin e përbashkët sipas projektit, e cila gjindet në objektin banesor-afarist “Blloku ...”, me etazhitet B+P+9 në Ferizaj, rr. ..., i paisur me leje ndërtimore me

nr. 04-.../2017 e dt. 01.10.2017, të cilën banesë shitësi i'a shet blerësit sipas kushteve të kësaj parakontrate.

Me leximin e Urdhër pagesës kombëtare e lëshuar nga R.B., me seli në Ferizaj, e datës 13.11.2019 vërtetohet se urdhëruesi F.B. ia ka dërguar përfituesit N.N. shumën prej 15,000€, të dhënat mbi pagesën: pagesë për blerjen e banesës.

Me leximin e Urdhër pagesës kombëtare e lëshuar nga R.B., me seli në Ferizaj, e datës 22.11.2019, vërtetohet se urdhëruesi F.B. ia ka dërguar përfituesit N.N. shumën prej 20,100€, të dhënat mbi pagesën: pagesë për blerjen e banesës.

Me leximin e Dëftesës e datës 14.11.2019 vërtetohet se N.N. ka tërhequr shumën prej 4995€, kurse me leximin e Dëftesës e datës 22.11.2019 vërtetohet se N.N. ka tërhequr shumën prej 20,000€.

Me leximin e Vërejtjes e datës 14.01.2020, për: F.B. nga Ferizaj, rr..., nga: N.N., nga fsh. ... K.Ferizaj, vërtetohet se përmes kësaj vërejtje ju bëjë me dijë se, nëse deri më dt. 01. Shkurt 2020, nuk i ktheni tek unë paratë në shumën prej 30,000€, të cilat i ke marrë në kesh, si dhe nuk e kryen detyrimin për pjesën tjetër të pagesës prej 15,000€ detyrim ky i përshkruar si në nenin 2 të parakontratës e dt. 07.10.2019, të njoftoj se nga dt. 02. Shkurt 2020, parakontrata e dt. 07.10.2019 do të konsiderohet e shpëputur, si dhe rastin do ta paraqes në Policinë e Kosovës Stacioni Policor Ferizaj.

Gjykata ka bërë më dt. 12.04.2024 dëgjimin e dëshmitarit R.N. nga fsh. ...-K.Ferizaj, i cili është vëllai i paditësit, i cili ka theksuar se banesën e kemi blere në vëllezërit N.N., Z.N. dhe N.N., me pare e kemi blere, afër 60 mijë euro, banesa iu është shitur T.L., i cili nuk është futur në posedim, i cili nuk e ka paguar banesën, gjithmonë prej fillimit jeton në banesë N.N., F.B. jo nuk e njoh dhe nuk e kam takuar personalisht asnjëherë por vetëm nga larg, tek Market S. i cili gjendet në Ç... ku unë kam qene në kombi ndërsa vëllai ka dalur dhe ja ka dhënë 15000 euro personalisht F. i cili ka qene vet i dyti, për her të dyte prej Fushe Kosovës, jam shkuar të marr një maqine për ndërtim, kemi hyre në banke i kemi tërhequr 20000 euro dhe ato ju kanë dhënë F.B. të A.M., këto pare janë kthyer të F.B. edhe 15000 euro edhe 20000 euro, kurse arsyjen e kthyerjes nuk me kujtohet momentalisht pasi ka kaluar një kohë prej asaj date, jam kanë tu ardh prej Fushe Kosovës kam qene me N. dhe një nip timin këna hi në banke i ka tërhequr 20000 euro dhe i janë dhënë këtij (F.B.) të A.M., kjo që po sa e theksova ka të bëjë me herën e dyte, edhe njëherë po them që personin F.B. nuk e njoh dhe banesa nuk i është shitur asnjëherë, unë kam

qene ne kombi ne veture kur N. vëllai im ka dalur vete personalisht dhe ja dorëzuar paret ne dore F.B.t, kurse F.B. me sa kam pare ka qene ne veture, nuk kam qene prezentë ndonjëherë kur kane nënshkruar kontrate F. dhe N.

Në seancën e dt. 10.06.2024 gjatë leximit të provave materiale konstatohet se dëshmitari av. Jeton Berisha nga Ferizaj e ka shfrytëzuar të drejtën e paraparë me nenin 15.1 të Kodit të Etikës Profesionale të Avokatit si dhe nenit 342, par. 1, pika c) e LPK. Përfaqësuesi i paditësit, paditësi dhe i padituri nuk kishin vërejtje në këtë pjesë. Poashtu paditësi përmes të autorizuarit të tij në seancën e dt. 12.04.2024 kanë deklaruar se me njoftimin e dt. 11.04.2024 të pranuar sot nga gjykata që ka të bëjë me refuzimin e av. Jeton Berisha për tu paraqitur në këtë shqyrtim si dëshmitar do të deklarohemi me shkrim me parashtrësë të veçantë, nga shkresat e lëndës rezulton se mungon deklarimi me shkrim lidhur me këtë pjesë. Në nenin 15.1 të Kodit të Etikës Profesionale të Avokatit thuhet se: “Avokati është i detyruar ta përfillë fshehtësinë e klientit të tij, i cili i jep njoftime të besueshme. Avokati duhet të vlerësojë vetë se çfarë dëshiron pala që të ruhet si fshehtësi. Avokati është i obliguar të kujdeset, që fshehtësinë ta ruajnë edhe personeli i tij dhe kushdo që bashkëpunon me të, në punën e tij.”. Në bazë të nenit 342, par. 1, pika c) të LPK thuhet se: “342.1 Dëshmitari mund të refuzojë të dëshmojë: c) mbi faktet që i ka marrë në dijeni dëshmitari si avokat, si mjek ose në ushtrimin e ndonjë profesioni apo veprimtarie tjetër, po që se ekziston detyrimi që të ruhet si sekret ajo që merr në dijeni gjatë ushtrimit të profesionit apo të veprimtarisë së vet.” Në rastin K.M. kundër Gjermanisë, aplikacioni nr. 24173/18, të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, par. 38 thuhet se: “Kërkimi i avokatëve për t’i raportuar autoriteteve informacione në lidhje me një person tjetër, i cili erdhi në posedimin e tyre nëpërmjet shkëmbimeve me atë person, konsiderohej se përbënte një ndërhyrje në të drejtën e avokatëve për respektimin e korrespondencës së tyre (poashtu shih rastin Michaud kundër Francës, aplikacioni nr. 12323/11, par. 91).” Në rastin K.M. kundër Gjermanisë, par. 52 thuhet poashtu se: “Gjykata rikujton më tej se ka vendosur parimin, i cili, për më tepër, është përgjithësisht i pranuar, se privilegji profesional ligjor mbulon vetëm marrëdhëniet ndërmjet një avokati dhe klientëve të tij. Ajo ka theksuar në këtë kontekst se ligji duhet të tregojë me qartësi të mjaftueshme se çështjet që lidhen me punën e një avokati mbulohen nga marrëdhënia avokat-klient dhe në këtë mënyrë mbrohen nga privilegji profesional ligjor (shih poashtu rastin Kopp kundër Zvicrës, dt. 25.03.1998, par. 73 dhe 75).” Në rastin Apostu kundër Rumunisë, aplikacioni nr. 22765/12, par. 96 thuhet se: “Një nga elementët kyç në përfaqësimin efektiv të interesave të klientit nga një avokat është parimi se konfidencialiteti i informacionit të shkëmbyer ndërmjet tyre duhet të mbrohet. Ky privilegj inkurajon komunikimin e hapur dhe të ndershëm ndërmjet

klientëve dhe avokatëve. Gjykata ka vendosur më parë, në kontekstin e neneve 8 dhe 6, se komunikimi konfidencial me avokatin mbrohet nga Konventa si një mbrojtje e rëndësishme e së drejtës për mbrojtje (shih, edhe rastin tjetër, Campbell kundër Mbretërisë së Bashkuar, 25 mars 1992, par. 46.)

Me leximin e dy parakontratave të shitblerjes së banesës së datave 07.10.2019 konstatohet se në mes tyre ekziston dallimi te neni II., ku në parakontratën e shitblerjes së banesës së titulluar “V. 1” me stilolaps nga i autorizuari i paditësit, shkruan se: “Kontraktuesit janë dakorduar që çmimi i shitjes për banesë të jetë në shumë prej 45,000€, ndërsa pagesa e duhet të kryhet brenda muajit nëntor 2019, përmes qarkullimit bankar”, kurse në parakontratën e shitblerjes së banesës së titulluar “Verzioni 2” me stilolaps nga i autorizuari i paditësit, shkruan se: “Kontraktuesit janë dakorduar që çmimi i shitjes për banesë të jetë në shumë prej 45,000€, ndërsa pagesa e duhet të kryhet sipas kësaj skeme: 1. Pagesa e parë në shumën prej 9.900€ janë dhënë në formë KAPARI me para të gatshme dhe 2. Pagesa e dytë dhe e fundit në shumën prej 35,100€ do të bëhet brenda muajit nëntor 2019, përmes qarkullimit bankar në xhirollogarinë e shitësit dhe atë në llogarinë bankare 20-...-03 në bankën TEB në emër të shitësit N.N., 2.2 Shitësi ka deklaruar dhe konfirmuar se blerësi F.B., para nënshkrimit të kësaj parakontrate e ka paguar shumën prej 9.900€ në formë KAPARI me para të gatshme dhe se me pagesën e shumës nga neni 2.1 pika 2, konsiderohet se blerësi F.B. i ka përmbush të gjitha obligimet ndaj meje si shitës.”

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartë cekura, në kuptimin e nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku dhe ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit duhet të refuzohet në tërësi si e pabazuar.

Natyra juridike e Parakontratës sipas Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve i Kosovës

Sipas nenit 33 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve i Kosovës nr. 04/L-077 (Parakontrata) parashihet se: “1. Parakontrata është kontratë me të cilën merret përsipër detyrimi që më vonë të lidhet kontrata tjetër kryesore. 2. Dispozitat mbi formën e kontratës kryesore vlejné edhe për parakontratën, në qoftë se forma e parashikuar është kusht i vlefshmërisë së kontratës. 3. Parakontrata detyron, në qoftë se i përmban elementet thelbësore të kontratës kryesore. 4. Me kërkesën e palës së interesuar, gjykata do ta urdhërojë palën tjetër që refuzon lidhjen e kontratës

kryesore ta bëjë këtë brenda afatit të cilin do të ia caktojë. 5. Lidhja e kontratës kryesore mund të kërkohet brenda afatit prej gjashtë (6) muajsh nga skadimi i afatit të parashikuar për lidhjen e saj, e në qoftë se ky afat nuk është parashikuar, atëherë prej ditës kur sipas natyrës së punës dhe rrethanave konkrete, kontrata është dashur të lidhet. 6. Parakontrata nuk detyron në qoftë se rrethanat, prej lidhjes së saj kanë ndryshuar aq sa që nuk do të lidhej fare po të ekzistonin rrethanat e tilla në atë kohë.”. Nga dispozita e cituar juridike rrjedhë se: Parakontrata janë ato me anë të të cilave palët janë detyruar që në të ardhmen të lidhin kontratë tjetër, elementet e së cilës janë caktuar më parë. Që të krijojë efekte juridike, parakontrata duhet të ketë elemente thelbësore të kontratës kryesore. Kjo shprehet edhe në LMD, në nenin 33, parag. 3. Forma e parakontratës varet nga forma e kontratës kryesore që do të lidhet në rast se forma është kusht i vlefshmërisë së kontratës (forma ad solemnitatem). Dispozitat mbi formën e kontratës kryesore vlejné edhe për parakontratën (parag. 2 i LMD). Lidhja e kontratës kryesore mund të kërkohet në afat prej gjashtë muajsh (neni 33 parag. 5, i LMD), po nëse ky afat nuk “është parashikuar”, atëherë prej ditës kur, sipas natyrës së punës, ajo duhet të lidhet. Ligji parashikon afatin prej 6 muajsh, për lidhjen e kontratës kryesore. Ky afat është i lidhur nga “... skadimi i afatit të parashikuar për lidhjen e saj, e në qoftë se ky afat nuk është parashikuar, atëherë prej ditës kur sipas natyrës së punës dhe rrethanave konkrete, kontrata është dashur të lidhet” (neni 33 parag. 5). Parakontrata nuk ka fuqi detyruese, në qoftë se rrethanat prej lidhjes së saj kanë ndryshuar aq sa që nuk do të lidhej fare po të ekzistonin rrethanat e vështirësuar që do të bënin të pamundur lidhjen dhe realizimin e kontratës. Kjo është parashikuar shprehimisht në parag. 6 të nenit 33 të LMD.

Vlerësimi i provave

Në raport me shkresat që gjinden në lënd, rrjedhë se, paditësi dhe i padituri kanë lidhur dy parakontrata, të dyja të dt. 07.10.2019. Vlen të ceket se, parakontrata është premtim me të cilën merret përsipër detyrimi që më vonë të lidhet kontrata tjetër kryesore. Në shkresat e lëndës nuk ka pasur ndonjë dëshmi se mes palëve ndërgjyqëse të jetë lidhur kontrata kryesore në formën e aktit noterial siç e rregullon Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore. Parakontrata sipas ligjit ka vlefshmëri kohore vetëm 6 (gjashtë) muaj. Parakontrata nuk detyron në qoftë se rrethanat, prej lidhjes së saj kanë ndryshuar aq sa që nuk do të lidhej fare po të ekzistonin rrethanat e tilla në atë kohë. Parakontrata janë ato me anë të të cilave palët janë detyruar që në të ardhmen të lidhin kontratë tjetër, elementet e së cilës janë caktuar më parë. Në rastin konkret, me parakontratat e lidhura vetëm është marrë detyrimi që në të ardhmen të lidhet kontrata tjetër kryesore. Në faqen e parë të parakontratave, te pjesa e shpjegimit thuhet se: ***“Palët janë njoftuar***

se përmes kësaj parakontrate nuk mund të bartet prona, por për bartje kërkohet që të përpilohet kontrata kryesore në formë të Aktit noterial, e cila duhet të regjistrohet në kadastër". Duke vazhduar se *"Pasi që palët janë njoftuar për gjendjen juridike, dispozitat ligjore lidhur me bartjen e titullit të pronës, janë dakorduar që të hyjnë në këtë marrëdhënie kontraktuale për shitblerjen e banesës në gjendjen në të cilën ndodhen, duke u pajtuar të marrin për sipër të gjitha përgjegjësitë që mund të paraqiten lidhur me bartjen e pronësisë mbi banesë dhe rreziqet e tjera që mund të lindin në të ardhmen*". Me anë të kësaj shitësi (N.N.) i ka garantuar blerësit (F.B.t) se pas përfundimit të procedurave ligjore – ndarjes fizike dhe pranimit teknik, Investitori banesën do t'a bartë në emër të blerësit, sipas kushteve ligjore.

Prandaj juridikisht është e pamundur të nulohet parakontrata kur vetë instituti juridik i parakontratës thotë se me parakontratë mirret obligimi të lidhet kontrata kryesore, afati i saj i vlefshmërisë është 6 (gjashtë) muaj, sipas nenit 33, par. 5 të LMD.

Poashtu me leximin e Vërejtjes e datës 14.01.2020, për: F.B. nga Ferizaj, rr. ..., nga: N.N., nga fsh. ... K.Ferizaj, vërtetohet se përmes kësaj vërejtje ju bëjë me dijë se, nëse deri më dt. 01. Shkurt 2020, nuk i ktheni tek unë paratë në shumën prej 30,000€, të cilat i ke marrë në kesh, si dhe nuk e kryen detyrimin për pjesën tjetër të pagesës prej 15,000€ detyrim ky i përshkruar si në nenin 2 të parakontratës e dt. 07.10.2019, të njoftoj se nga dt. 02. Shkurt 2020, parakontrata e dt. 07.10.2019 **"do të konsiderohet e shkëputur"**. Andaj në njëjërën anë kemi të bëjmë me padinë për shpalljen e pavlefshmërisë së parakontratës, kurse në anën tjetër me vërejtjen me shkrim të dt. 14.01.2020 paditësi e ka njoftuar të paditurin se nëse deri më dt. 01. Shkurt 2020, nuk i ktheni tek unë paratë në shumën prej 30,000€, të cilat i ke marrë në kesh, si dhe nuk e kryen detyrimin për pjesën tjetër të pagesës prej 15,000€ detyrim ky i përshkruar si në nenin 2 të parakontratës e dt. 07.10.2019, të njoftoj se nga dt. 02. Shkurt 2020, parakontrata e dt. 07.10.2019 **"do të konsiderohet e shkëputur"**. Gjykata nuk mund të shpallë të pavlefshme punë juridike për të cilat vetë pala paditëse ka deklaruar palës së paditur se janë shkëputur e aq më tepër kur kemi të bëjmë me parakontrata të cilat kanë afat vlefshmërie kohore të kufizuar, ndërsa me parakontrata mirret obligimi të lidhet kontrata kryesore. Nëse e marrim të mirëqenë faktin se parakontrata është shkëputur atëherë cila është relevanca e shpalljes së pavlefshmërisë së parakontratës, nuk mund të shpallet diçka e pavlefshme (nul) kur është e shkëputur. Për më tepër parakontrata është vetëm premtim që të lidhet kontrata kryesore.

Po ashtu në fundin e faqës 3, fleta 3, të parakontratës thuhet se: "Para arritjes së nënshkrimit të kësaj parakontrate palët janë udhëzuar nga Avokati, që të mirret pëlqimi edhe i

N.N.P “E.I.”, me nr. të biznesit ..., me seli në Ferizaj me pronarin z. Q.R., të cilët me autorizim LRP .../17, të dt. 18.12.2017, e përpiluar tek noter G.H., e përfaqëson V.R., posedues i letërnjoftimit nr. ..., lëshuar nga MPB-RKS, lidhur me kryerjen e obligimeve nga ana e blerësit të tij, tani shitësit. I njëjti ka deklaruar se do t’i përmbush të gjitha obligimet ndaj tij dhe se jep LEJEN dhe LEJON shitjen e banesës, duke marrë për sipër që pas pranimi teknik dhe regjistrimit në regjistrat kadastral të objektit në fjalë pronën t’a bartë në emër të blerësit aktual. Deklaratën e tij e vërteton me nënshkrimin e saj në fund të kësaj kontrate.”

Në nenin V. te dispozitat përfundimtare, pika 5.1 thuhet se: **“Kjo parakontratë është lidhur me vullnet të palëve pa ndonjë kërcënim, mashtrim apo lajthim, andaj palët konfirmojnë se janë të ndërgjegjësuar për pasojat e mundshme juridike që kanë të bëjnë me realizimin e kësaj parakontrate”, pika 5.4 thuhet se: “Para nënshkrimit të parakontratës, palët janë udhëzuar t’a lexojnë me vëmendje përmbajtjen e dokumentit nëse është në përputhje me vullnetin e tyre dhe kushtet për të cilat janë dakorduar gjatë negociimit, meqë përgjegjësia për përmbajtjen bie mbi palët”.**

Nga shkresat të cilat gjinden në lënd, rezultojnë që paditësi nuk e ka dëshmuar me prova dhe fakte se i njëjti kishte qenë i lajthitur gjatë nënshkrimit të parakontratave. Barra e provës bie mbi paditësin. Lajthimi dhe mashtrimi janë shkaqe të nulitetit relativ të punëve juridike e jo shkaqe të nulitetit absolut të punëve juridike. Nga kjo rrjedhë se paditësi me asnjë provë nuk e ka vërtetuar se parakontrata i plotëson kushtet të konstatohet nuliteti i saj, pretendimet e paditësit janë deklarative, përshkruese por jo të mbështetura në fakte dhe prova. Me leximin e CD e dorëzuar me parashtresë nga paditësi më dt. 08.04.2024 konstatohen disa komunikime audio dhe video mes paditësit, të autorizuarit të tij dhe av. Jeton Berisha nga Ferizaj në zyrën e këtij të fundit, por gjykata me administrimin e kësaj prove nuk arriti të vërtetoj ndonjë fakt relevant për nulimin e parakontratës së shitblerjes së banesës në kuptim të dispozitave ligjore të LMD.

Poashtu palët nga hartuesi i parakontratës av. Jeton Berisha nga Ferizaj, rezultojnë që janë udhëzuar në mënyrë të drejtë dhe në përputhje me ligjin para lidhjes së parakontratës. Para nënshkrimit të parakontratës, palët janë udhëzuar t’a lexojnë me vëmendje përmbajtjen e dokumentit nëse është në përputhje me vullnetin e tyre dhe kushtet për të cilat janë dakorduar gjatë negociimit, meqë përgjegjësia për përmbajtjen bie mbi palët. Poashtu para arritjes së nënshkrimit të kësaj parakontrate palët janë udhëzuar nga Avokati, si përpilues i parakontratës, që të mirret pëlqimi edhe i N.N.P “E.I.”, me nr. të biznesit ..., me seli në Ferizaj me pronarin z. Q.R.. I njëjti ka deklaruar se do t’i përmbush të gjitha obligimet ndaj tij dhe se jep LEJEN dhe

LEJON shitjen e banesës, duke marrë për sipër që pas pranimit teknik dhe regjistrimit në regjistrat kadastral të objektit në fjalë pronën t'a bartë në emër të blerësit aktual. Padiësi me anë të padisë dhe kërkesëpadiisë së tij ka kërkuar që të konstatohet nuliteti i parakontratave të shitblerjes së banesës së dt. 07.10.2019, duke pretenduar se kjo parakontratë është nënshkruar mbi bazën e besimit nga ana e padiësit, përkatësisht e njëjta nuk është lexuar fare dhe për këtë shkak padiësi është vënë në lajthim. Ky pretendim është kontradiktor për shkak se padiësi e pranon faktin se e ka nënshkruar këtë parakontratë me vullnet të plotë dhe të lirë (shih nenin V. te dispozitat përfundimtare të parakontratës), përkatësisht të njëjtën e ka nënshkruar pa vërejtje, mirëpo me padi pretendon se të njëjtën nuk e ka lexuar fare gjë që është pretendim kontradiktor dhe kundërthënës. Nga kjo rrjedhë se padiësi kërkon konstatimin e nulitetit të parakontratës për shkak se i njëjti pretendon se e ka nënshkruar në lajthim, mirëpo lajthimi nuk është njëri ndër elementet ligjore mbi bazën e të cilit do të konstatohet nuliteti, pasi që neni 89, par. 1 i LMD ka përcaktuar se: “1. Kontrata që është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese, ose moralin e shoqërisë është nule, në qoftë se qëllimi i rregullës së cenuar nuk udhëzon në ndonjë sanksion tjetër apo në qoftë se ligji në rastin e caktuar nuk parashikon diç tjetër. “, pra që një kontratë të konsiderohet nule bëhet kur ajo është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese ose moralin e shoqërisë. Parakontrata e dt. 07.10.2019 nuk bie ndesh me asnjërin nga këto elemente ligjore, pasi që qarkullimi i pronës rregullohet me nenin 46 të Kushtetutës së Kosovës, parakontrata ka mbështetje në nenin 33 të LMD dhe nuk është në kundërshtim me moralin shoqëror.

Pretendimi se kinse padiësi është lajthitur edhe për faktin se i padituri i kishte thënë se jeton në Gjermani, nuk qëndron dhe nuk ka mbështetje në prova dhe faktet e çështjes, për shkak se në parakontratën e nënshkruar nga padiësi është përkthyer se i padituri e ka vendbanimin në Ferizaj (shih hyrjen e parakontratave). Sipas nenit 46 (Lajthimi thelbësor) të LMD parashihet që: “1. Lajthimi është thelbësor, në qoftë se ka të bëjë me elementet thelbësore të objektit, me personin me të cilin lidhet kontrata, në qoftë se lidhet duke marrë parasysh këtë person, si dhe me rrethanat të cilat sipas dokeve që praktikohen ose sipas qëllimit të palëve, konsiderohen vendimtare, ndërsa pala që është në lajthim nuk do ta lidhte përndryshe kontratën me përmbajtje të tillë. 2. Pala e cila është në lajthim mund të kërkojë të shpallet e pavlefshme kontrata për shkak të lajthimit thelbësor, përveç nëse gjatë lidhjes së kontratës nuk ka vepruar me kujdesin që kërkohet në qarkullim. 3. Nëse kontrata shpallet e pavlefshme për shkak të lajthimit, pala tjetër me mirëbesim ka të drejtë të kërkojë shpërblim për dëmin e pësuar. 4. Pala e cila është në lajthim nuk mund t'i referohet lajthimit, në qoftë se pala tjetër është e gatshme ta përmbushë kontratën

sikur lajthimi të mos kishte ekzistuar fare.”. Pala e cila është në lajthim mund të kërkojë të shpallet e pavlefshme kontrata për shkak të lajthimit thelbësor, përveç nëse gjatë lidhjes së kontratës nuk ka vepruar me kujdesin që kërkohet në qarkullim.

Ndërsa në pyetjet e të autorizuarit të paditurit, av. Xh.A., në seancën e dt. 06.11.2023, paditësi kishte deklaruar se: **“kam përfunduar shkollën e mesme, punoj ndërtimtari, di shkrim dhe lexim, kam nënshkruar edhe kontrata tjera para kontratës së dt. 07.10.2019, kontratat e tjera i kam lexuar para se ti nënshkruaj, unë kontratën me Flamurin nuk e kam lexuar, e kam ditur se jam duke nënshkruar kontratën me Flamurin, as kontratën e dytë nuk e kam lexuar dhe askush nuk më ka detyruar me zor ta nënshkruaj as verzionin e parë as verzionin e dytë**”. Me leximin e deklaratës së paditësit të dhënë në shqyrtim gjyqësor vërtetohet se nuk ka ekzistuar lajthimi apo mashtrimi siç pretendon paditësi gjatë lidhjes së parakontratës. Vlen të ceket se paditësi në asnjë moment nuk e ka kundërshtuar nënshkrimin (firmën) e tij të vënë në parakontratë. Paditësi ka pohuar se ka të përfunduar shkollën e mesme, din shkrim dhe lexim, ka nënshkruar edhe kontrata tjera para datës 07.10.2019 kur e ka nënshkruar parakontratën, kontratat e tjera i kam lexuar para se ti nënshkruaj, e kam ditur se jam duke nënshkruar kontratën me Flamurin, askush nuk më ka detyruar me zor ta nënshkruaj as verzionin e parë as verzionin e dytë.

Vendi i lidhjes së punës juridike nuk është i rëndësishëm për sa kohë pala kontraktuese nuk e konteston firmën (nënshkrimin) e vënë mbi punën juridike, prandaj pretendimi i paditësit se nuk e ka nënshkruar parakontratën në zyrën e avokatit të cilin e ka përpiluar nuk çon peshë dhe nuk ka ndikim në vendosje ndryshe sepse parim i përgjithshëm i së drejtës kontraktore është se kontratat (punët juridike) parimisht lidhen solo consensus dhe nuk është i rëndësishëm vendi se ku lidhen ndërsa avokati është përpilues i kontratës në këtë rast ndërsa palët ia japin fuqinë juridike dokumentit të hartuar nga avokati me vënien e nënshkrimit të tyre në atë dokument. Me leximin e parakontratave në hyrje të tyre shkruan se këto parakontrata janë lidhur në **“Ferizaj”** e jo në zyre të avokatit.

Paditësi në referatin e padisë, rreshti nr. 18, ka deklaruar se **“e ka nënshkruar nën besim dhe pa e lexuar fare”**, bëhet fjalë për parakontratën. Ndërsa në deklaratën e tij si palë ka deklaruar se lajthitjen e ka kuptuar kur kam analizuar kontratën e parë dhe të dytë. Ndërsa deklarata e dëshmitarit R.N., njëherit vëllai i paditësit, sipas vlerësimit të gjykatës është irelevant për këtë çështje sepse i njëjti ka deklaruar se **“nuk kam qenë prezent në momentin kur është nënshkruar**

kontrata mes palëve ndërgjyqëse”, andaj sipas vlerësimit të gjykatës nuk mund të dëshmojë mbi faktet vendimtare se paditësi është vënë në lajthim gjatë nënshkrimit të parakontratës.

Sipas nenit 15 të LMD thuhet se: “Kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë marrë vesh për elementet thelbësore të kontratës.”. Neni 18 (Shprehja e vullnetit) i LMD parasheh se: “1. Vullneti për ta lidhur kontratën mund të shprehet me fjalë, me shenja të rëndomta ose me ndonjë sjellje tjetër nga e cila mund të konkludohet me siguri për ekzistimin e tij. 2. Shprehja e vullnetit duhet të bëhet lirisht dhe seriozisht.” Paditësi në momentin e lidhjes së parakontratës kishte qenë person i moshës madhore (fakt jokontestues) dhe nuk ishte i përfaqësuar nga avokati, gjë që ishte zgjedhja e tij, kurse në shkresat e lëndës mungon dëshmia se e drejta e përfaqësimit nga avokati ju ka mohuar, kurse sipas nenit 41.1 të LMD parashihet se: “1. Për lidhjen e kontratës së vlefshme nevojitet që kontraktuesi të ketë zotësinë për të vepruar që kërkohet për lidhjen e kësaj kontrate.”.

Paditësi në padinë e tij është thirrur në dispozitat e nenit 49 të LMD, të cilat rregullojnë çështjen e mashtrimit. Në këtë dispozitë shprehimisht thuhet se: “1. Në qoftë se njëra palë shkakton lajthim te pala tjetër, ose mban në lajthim me qëllim që me këtë ta shtyj për lidhjen e kontratës, pala tjetër mund të kërkojë të shpallet e pavlefshme kontrata edhe atëherë kur lajthimi nuk është thelbësor. 2. Pala që ka lidhur kontratë duke qenë e mashtruar, ka të drejtë që të kërkojë shpërblim për dëmin e pësuar. 3. Në qoftë se mashtrimin e ka bërë personi i tretë, mashtrimi ndikon në vetë kontratën në qoftë se pala tjetër kontraktuese në kohën e lidhjes së kontratës ishte në dijeni ose është dashur të dinte për mashtrimin. 4. Kontrata pa shpërblim mund të shpallet e pavlefshme edhe kur mashtrimin e ka bërë personi i tretë, pavarësisht nëse pala tjetër kontraktuese në kohën e lidhjes së kontratës e ka ditur ose është dashur të dinte për mashtrimin.”. Nga materiali provues i cili gjindet në shkresat e lëndës nuk rezulton ndonjë provë që do të vërtetonte se i padituri ndaj paditësit të ketë kryer ndonjë akt të mashtrimit, përkundrazi në nenin V. të dispozitat përfundimtare, pika 5.1 të parakontratës decididisht thuhet se: “Kjo parakontratë është lidhur me vullnet të palëve pa ndonjë kërcënim, mashtrim apo lajthim, andaj palët konfirmojnë se janë të ndërgjegjësuar për pasojat e mundshme juridike që kanë të bëjnë me realizimin e kësaj parakontrate”, ndërsa pika 5.4 thuhet se: “Para nënshkrimit të parakontratës, palët janë udhëzuar t’ a lexojnë me vëmendje përmbajtjen e dokumentit nëse është në përputhje me vullnetin e tyre dhe kushtet për të cilat janë dakorduar gjatë negociimit, meqë përgjegjësia për përmbajtjen bie mbi palët”. Në shkresat e lëndës mungon ndonjë provë që do të vërtetonte se ndaj bashkëkontraktuesit (në këtë rast të paditurit) të jetë inicuar ndonjë rast penal para prokurorit të

shtetit ose ndonjë aktgjykim penal i formës së prerë që do të vërtetonte se i njëjti ka kryer veprën penale të mashtrimit të parashikuar nga neni 323 i Kodit Penal i Kosovës. Andaj në mungesë të provave ky pretendim i paditësit refuzohet si i pabazuar.

Gjykata në seancën e fundit të dt. 10.06.2024 ka marrë aktvendim për refuzimin e propozimit të paditësit për dëgjimin e dëshmitarit H.V., R.Ç. dhe N.V., me arsyetimin se propozimi është paraqitur jashtë afatit ligjor përkatësisht pas seancës përgatitore, kurse në seancën e dt. 10.06.2024 me pajtimin e palëve është caktuar seanca për dhënien e fjalëve përfundimtare ndërsa në seancën e fundit ku jipen shpjegimet e fundit faktike dhe juridike të çështjes nga ana e palëve nuk mund të pranohen propozimet për marrjen e provave të reja në këtë rast propozimeve për dëgjimin e dëshmitarëve sepse paditësi e kishte pasur mundësinë e paraqitjes së propozimit për dëgjimin e këtyre dëshmitarëve gjatë gjithë procedurës por këtë propozim nuk e kishte paraqitur më herët. Kurse në seancën e dt. 12.04.2024 është konstatuar se palët prezentë propozime për prova të reja nuk kanë.

Në shkresat e kësaj lënde nga palët ndërgjyqëse janë propozuar të administrohen si prova, edhe disa procesverbale të shqyrtimeve gjyqësore dhe vendime gjyqësore, por ato procesverbale janë procesverbale të seancave të mbajtura gjyqësore në çështje tjera civile, të cilat nuk kanë relevancë për këtë kontest, përkatësisht kanë të bëjnë me çështjen e pengim posedimit.

Gjykata i pati parasysh të gjitha pretendimet e palëve ndërgjyqëse, por disa prej pretendimeve që i cilësoi si irelevante nuk i arsyetoi veç e veç, për shkak se nuk çuan peshë në vendosjen ndryshe të kontestit. Ndërsa Neni 6 i KEDNJ kërkon që gjykatat vendase të japin arsye mbi vendimet e tyre si në çështjet civile, ashtu edhe në ato penale. Gjykatat nuk janë të detyruara të japin përgjigje të detajuara për çdo pyetje, por nëse një kërkesë është thelbësore për rezultatet e çështjes, gjykata atëherë duhet që specifikisht t'i trajtojë ato në gjykimin e tij, qëndrim i mbajtur në rastin Van de Hurk kundër Holandës, aplikacioni nr. 16034/90, të dt. 19.04.1994, par. 61. Ndërkaq sipas nenit 53 të Kushtetutës së Kosovës, të drejtat njeriut dhe liritë themelore të garantuara me këtë Kushtetutë, interpretohen në harmoni me vendimet gjyqësore të GJEDNJ.

Gjykata i shqyrtoi edhe pretendimet e tjera të palëve lidhur me përmbushjen e parakontratës, posedimin e banesës, pronësinë etj., por këto pretendime nuk ishin objekt kontesti sepse objekt kontesti i kërkesëpadisë së paditësit ishte nulimi i parakontratës së shitblerjes së banesës, ndërsa në kuptim të nenit 2 të LPK, gjykata është e kufizuar vetëm brenda kërkesave të

palëve. Lidhur me çështjet tjera të cekura, palët pretendimet e tyre mund t'i paraqesin në procedurë tjetër civile.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është marrë konform nenit 449 lidhur me nenin 452.1 dhe 463.1 të LPK-së, pasi që pala paditëse e ka humbur procesin gjyqësor, andaj dhe detyrohet që palës kundërshtare-të paditurit të ja paguajë shpenzimet procedurale, edhe atë konform TOAK, lartësia e kontesteve mbi 10,000€, decidivisht për përgjigje në padi shumën prej 208,00 euro, për 4 seanca të mbajtura nga 270.40€ = 1081.6€ (të dt. 18.09.2023, 06.11.2023, 12.04.2024 dhe 10.06.2024) dhe për një seancë gjyqësore të shtyrë pa fajin e të paditurit (seanca e dt. 08.03.2024), shumën prej 135.2€ respektivisht shuma e përgjithshme prej 1,424.8 euro, pasi që këto kanë qenë shpenzime të domosdoshme dhe proporcionale me suksesin e arritur në procedurë.

Nga sa u tha më lart, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, e duke u bazuar në nenin 143.1 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

C.nr.1541/20, dt. 18.06.2024

Gjyqtari

Armend Ahmeti

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) dite, pas ditës së pranimit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet të kësaj gjykate.