



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2022:072402

Datë: 27.11.2024

Numri i dokumentit: 06520416

2020:072403

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ, DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM- DIVIZIONI CIVIL, me gjyqtaren Kreshnike Zymberi Beqiri, me asistimin e bashkëpunëtorit profesional Gent Mustafa, në çështjen juridike kontestimore të inicuar me padinë e paditësit H.K.me vendbanim në ... në rr. "...", të cilin me autorizim e përfaqëson avokati Flamur Abdullahu me seli në Prishtinë në rr. "Behar Begolli" linda Residence, hyrja A2, kati 1 nr. 1, kundër të paditurve I.H.dhe M.H.përfaqësuar nga avokati Burhan Qosa nga Ferizaj dhe të paditurve S.P .1.dhe S.P .2., R.E.dhe A.Sh.të gjithë nga Ferizaj, me objekt kontesti vërtetim pronësie, vlera e kontestit 42.000 .<sup>00</sup>€ (dyzet e dy mijë euro), pas mbajtjes së seancës për shqyrtim kryesor publik me datën 18.09.2024, në prani të paditësit dhe të autorizuarit të tij, paditurit të parë dhe të autorizuarit të tij, të paditurit të dytë dhe të tretë, me datën 18 tetor 2024 mori dhe përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

- I. REFUZOHET kërkesëpadia e paditësit H.K.me të cilën ka kërkuar që të *VËRTETOHET e drejta e pronësisë së paditësit H.K.mbi njësinë kadastrale O-72217092-211-2-4-0 ZK-Ferizaj dhe të DETYROHEN të paditurit S.P .2., Sejdi Palushi, R.E.dhe Avdulla Shabani, që paditësit H.K.t'ia njohin të drejtën e pronësisë mbi këtë njësi kadastrale dhe të Obligohet Zyra e kadastrit në Komunën e Ferizajt të regjistroj njësinë kadastrale – pjesa e ndërtesës O-72217092-211-2-4-0 ZK Ferizaj, në emër të paditësit '' si e pa bazuar.*
- II. REFUZOHET kërkesëpadia e paditësit me të cilën ka kërkuar që të *''ANULOHET para kontrata e shitblerjes së lokalit –banesës'' e datës 09.11.2020 e lidhur ndërmjet H.K.dhe Ilir Hyseni, '' si e pa bazuar.*
- III. DETYROHET - paditësi që në emër të shpenzimeve procedurale t'ia paguaj të paditurit të parë dhe të dytë shumën e përgjithshme prej 2,745.60€ (dy mijë e shtatëqind e dyzet e

pesë euro e gjashtëdhjetë cent), në afatin prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarimit.

### A r s y e t i m i

Paditësi përmes të autorizuarit të tij, me datën 12.04.2022 ka paraqitur padi në këtë gjykatë, kundër të paditurit Ilir Hyseni, për çështjen juridike anulim i kontratës së shitblerjes së paluajtshmërisë .

Me datën 09.09.2023, i autorizuari i paditësit ka bërë zgjerimin e padisë në aspektin subjektiv, me ç'rast si palë të paditura ka përfshirë Selim (Sejdi) Palushi, Sejdi Palushi, R.E.dhe Abdullah Shabani, gjithashtu ka bërë edhe zgjerimin e kërkesëpadisë në aspektin objekt ashtu që krahas anulimit të kontratës, ka paraqitur edhe kërkesën për vërtetimin e pronësisë ndaj palëve të paditura që ka zgjeruar padinë, me arsyetimin se ka interes juridik në këtë çështje.

#### *1. Pretendimet e palëve ndërgjyqëse;*

Paditësi nëpërmjet të autorizuarit të tij në padi dhe në seanca të cilat i ka përmbledhur me fjalën përfundimtare të tij ka deklaruar se paditësi kërkon gjykatës të vërtetoj që i njëjti është pronar i paluajtshmërisë O-72217092-211-2-4-0 ZK-Ferizaj, me sipërfaqe prej 96.40m<sup>2</sup>, në bazë të provave të dhëna para kësaj Gjykate nga të paditurit që janë dëgjuar në cilësi të palës nga gjykata. Paluajtshmëria që është lëndën e këtij kontesti për kërkesëpadinë e vërtetimit të pronësisë është ndërtuar nga Sejdi Palushi, ndërsa pranimi teknik dhe regjistrimi në kadastrë është bërë në emër të S.P .2., i cili është palë e ndërlidhur me Sejdi Palushin sepse është i biri i Sejdi Palushit. Paluajtshmërinë objekt kontesti Sejdi dhe S.P .2. ia kanë shitur Ramadan Elezit në formë kompensimi për kryerje të punëve dhe furnizim të materialeve, ndërsa R.E.ia ka shitur Avdullah Shabani. Të gjithë këto fakte janë Pohuar nga të paditurit gjate deklaramit në cilësi të palës me datën 25.03.2024 para gjykatës.

Ka shtuar se A.Sh.këtë paluajtshmëris ia ka shitur paditësit H.K.sipas kontratës për shitjen e paluajtshmërisë e cila gjendet në shkresat e lëndës. I padituri S.P .1.i cili e autorizon edhe të paditurin S.P .2., në seancën e datës 25.03.2024, në cilësi të palës kishte deklaruar se nuk e konteston të drejtën e pronësisë paditësit në paluajtshmerinë objekt kontesti. Ndërsa i njëjti mos bartjen e banesës për H.K.e arsyeton me pretendimin që R.E.i ka mbetur borxh shumë prej

23,118€ në vitin 2015, e cila kërkesë nuk është objekt i këtij kontesti, tashmë është e parashkruar edhe është dashur të iniciohet vetëm kundër Ramadan Elezit dhe Sejdi Palushit. Të paditurit R.E.dhe A.Sh.në seancat e mbajtura ia kanë njohur të drejtën e pronësisë së paditësit mbi paluajtshmerinë lëndore. E paditura M.H.nuk është deklaruar fare rreth të drejtës së pronësisë mbi banesën, nuk e ka kontestuar dhe nuk ka sjellë asnjë provë. Ndërsa i padituri I.H.e ka kontestuar të drejtën e pronësisë H.K.mbi banesën, mirëpo deklaratën e tij nuk e ka mbështetur në asnjë provë. Mos pjesëmarrja e të njëjtit në asnjë nga seancat dëshmon që qëllimi i kontestimit të tij është që të shmangë obligimet e tij që ka marrë me kontratën për shitblerjen e banesës të lidhur me H.K.. Më tutje është shprehur se parakontrata e datës 09.11.2020 e lidhur në mes palëve H.K.dhe I.H.të konsiderohet e anuluar sipas Ligjit për arsye të mos përmbushjes së obligimeve nga ana e blerësit I. H.. Në këtë kontratë palët kishin përcaktuar datat e pagesës së kësteve të çmimit të banesës. I padituri nuk ka respektuar datat e pagesës dhe në këtë moment është në vonesë për më shumë se 44 muaj. Kjo vonesë është në shkelje esenciale e kontratës pasi që përmbushja e pagesave brenda afatit është element esencial i kontratës sipas nenit 527 të LMD-së, ndërsa në nenin 528 të të njëjtit ligj është përcaktuar se shitësi mundet të zgjidhë kontratën në rast se blerësi vonohet në pagesën e të paktën dy kësteve të një pas njëshme e që përbëjnë së paku 1/8 e çmimit. Ka kërkuar edhe qiranë për shfrytëzimin e banesës në vlerë prej 300 euro, për periudhën e shfrytëzimit të banesës nga I.H.dhe kjo shumë do të zbritet nga shuma prej 10 mijë euro të cilën I.H.ia ka paguar paditësit H. K.

Në fund ka kërkuar që të aprovohet në tërësi kërkesëpadia e paditësit si e bazuar duke përfshirë edhe shpenzimet e procedurës sipas tarifës së OAK-së.

I autorizuari i paditurve të parë dhe të dytë në përgjigje në padi dhe seancat e mbajtura, të përmbledhura në fjalën përfundimtare ndër të tjerash ka deklaruar se e konteston pjesën e kërkesëpadiës së paditësit me të cilën në pikën tre (3) pjesën e anulimit të kontratës së shitblerjes së lokalit, e po ashtu tek pjesa ku në këtë çështje ku përveç të paditurve të tjerë ka kërkuar që shpenzimet ti mbulojnë edhe I.H.dhe M. H.. Pas administrimit të provave respektivisht pas dëgjimit të paditurit I.H.është vërtetuar se në këtë çështje kontestimore nuk është kontestues fakti se paditësi me të paditurit I.dhe M. kanë një para kontratë shitblerje edhe pse në mes ekspertizës dhe kontratës dallojnë sipërfaqet e banesës me ekspertizë rezulton se banesa ka 96.40m<sup>2</sup>, ndërsa me para kontratën e datës 09.12.2020 rezulton se paditësi të paditurve ju ka shitur banesën 107m<sup>2</sup>, që do të thotë se kemi të bëjmë me një diferencë prej 11m<sup>2</sup>, pavarësisht kësaj paditësi sot në këtë gjykatë e ka dëgjuar të paditurin se ky i fundit është i gatshëm të paguaj pjesën e

çmimit të kontraktuar mbetjen e sipas kësaj kontrate po që se paditësi është i gatshëm që të rregulloj pronësinë e banesës meqë tanimë të gjitha palët e dinë se banesa objekt shqyrtimi është e regjistruar në kadastër. Për palën e paditur M. dhe I.H.nuk qon asnjë peshë nëse kjo gjykatë paditësit me aktgjykim ia vërteton të drejtën e pronësisë në banesën objekt kontesti, pasi që është interes edhe i vet paditurve që atë banesë pasi që paditësi ta regjistroj në emër të tij tua bartë të paditurve ashtu siç janë dakorduar por konsideron se pikat 3, 4 dhe 5 e dispozitivit të kërkesëpadisë në këto rrethana është absolutisht e pa bazuar. I ka kërkuar gjykatës që kërkesa 3, 4 dhe 5 të refuzohet në tërësi si e pa bazuar dhe mbi bazën e asaj se kontrata objekt shqyrtimi ka afatshmerinë e pagesës deri në vitin 2025.

I padituri i tretë S.P .1.njëkohësisht edhe i autorizuari i të paditurit të katërt S.P .2., në fjalën e tij ka deklaruar se sa i përket kërkesës së paditësit me të cilën ka kërkuar që ti njihet e drejta e pronësisë në këtë banesë ai e kundërshton për faktin e as ai dhe as S.P .2. nuk kanë asnjë raport kontraktual me paditësin andaj mbi këtë bazë i ka kërkuar gjykatës që të njëjtën padi ta refuzoj si të pa bazuar.

## 2. Administrimi i provave të çështjes;

Gjykata për të vërtetuar drejtë gjendjen faktike në këtë çështje kontestimore në procedurën e provave bëri administrimin e këtyre provave: *Para kontrata për shitblerjen e lokalit të datës 09.11.2020 e lidhur në mes palëve ndërgjyqëse paditësit dhe të paditurit I.H., marrëveshje për shitblerjen e apartamendit të datës 01.09.2010 e lidhur në mes të paditësit dhe të paditurit A. Sh., Ekspertiza e gjeodezisë e hartuar nga eksperti gjeodet M. L. të datës 13.07.2023, ndërsa si prova personale : dëgjoi paditësin dhe të paditurit në cilësinë e palës.*

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të theksuara më lartë në kuptim të nenit 8 të LPK-së, duke i çmuar me kujdes dhe me ndërgjegje çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku ka gjetur se kërkesëpadija e paditësit është në tërësi e pabazuar.

## 3. Faktet

Në cilësinë e palës është dëgjua paditësi i cili ndër të tjerash ka deklaruar se ai nuk e dinë se në cilin vit e kishte blerë banesën nga A.Sh., mirëpo pasi e kishin lidhur marrëveshjen e kishte marrë çelësin e banesës dhe kishte jetuar përafërsisht 10 vite në atë banesë. Thekson se i njeh të paditurit S. dhe S.P .2., të cilët nuk ua kanë kontestuar blerjen e banesës pasi kishin ardhur në banesë për

ta uruar blerjen e saj. Sa i përket të paditurit I.H., shton se e ka pasur “mishteri” në dyqan dhe ka banuar një kat ose dy kat më lartë, pastaj kur I. kishte dëgjuar se po dal në një tjetër banesë , i kishte paraqitur ofertë për ta blerë banesën. Pas kësaj oferte, janë dakorduar me ç’rast kishin lidhur parakontratën me të cilën i kishte cekur kushtet e shitblerjes, ndërsa si ndërmjetësues në këtë marrëveshje ishte ndërsa si çmim i shitblerjes fillimisht kishte qenë shuma prej 42.000.00€ (dyzet e dy mijë euro), shuma prej 10.000.00€, është paguar në periudha të ndryshme prej të cilave 6000 ia ka dhënë S. P., e 4 mijë euro ia kishte dhënë I.ndërsa pjesa tjetër prej 32 mijë ka mbetur ende e pa paguar. Me tutje paditësi deklaron se nga ana e investitorëve S.P .1.është premtuar bartja e pronës me rastin e pranimit teknik.

Në cilësinë e palës është dëgjuar edhe i padituri S. P.i cili ndër të tjerash ka deklaruar se është e vërtetë se ai është investitor në objektin ku gjendet banesa që është lëndë e këtij kontesti, dhe ndërtimi kishte filluar në vitin 2005 ndërsa kishte përfunduar ne vitin 2009. Gjatë ndërtimit ishte konsultuar me R. E., i cili kishte kryer suvatimin brenda dhe jashtë, shtruarjen e laminatit dhe pllakat dhe si kompensim për kryerjen e këtyre punëve ka pasur që ti merr 3 banesa. Në atë kohë, A.Sh.kishte pasur depo për shitjen e pllakave dhe me ndërmjetësimin e R. E.kishte marrë material tek i njëjti, ndërsa nuk ka qenë në dijeni se në bazë të kompensimit në mes R. dhe A., banesa i ka takuar këtij të fundit. Derisa ka përfunduar objekti ai nuk e ka ditur faktin se banesa i është shitur H. K., në momentin që ka përfunduar ky objekt ka ardhur H. dhe ai fillimisht e ka njoftuar se kjo banesë i takon R. E., dhe i njëjti e ka njoftuar që të njëjtin e ka blerë nga R.. Ai si investitor ia kishte dorëzuar çelsat H. (paditësit) me sygjerimin e R. E.. Thekson se nuk ka pasur raporte kontraktuarle me H., *andaj si rezultat i tyre nuk ka arsye as tia kontestoj*. Pasi është përfunduar marrëveshja (sipas tij pazari) është njoftuar edhe për shitblerjen në mes H.K.dhe I. H.. Pranimit teknik i këtij objekt është bërë në vitin 2023, dhe me pronarët e banesave ka pasur marrëveshje kontraktuale për pronën të cilat ua kishte bartur emër të tyre ndërsa sa i përket pronës objekt kontesti, ai nuk ka biseduar me H.por ka biseduar me R.pasi që me të njëjtin ka pasur marrëdhënie kontraktuale, por si rezultat i borxheve që i njëjti i ka ndaj tij , ai nuk ia ka bërë bartjen e këtyre banesave.

Në cilësinë e palës është dëgjuar edhe i padituri R. E., i cili ndër të tjerash ka deklaruar se banesën e kishte blerë nga S.P .1.me kompensim dhe kryerje të punëve në objektin në fjalë në vitin 2008/9. Prej A. Sh.i kishte marrë pllakat e keramikës për objektin në fjalë në kundërvlerë ia kishte dhenë një banesë që ka rezultuar të jetë banesa objekt kontesti. Sa i përket shitblerjes në mes A. dhe H., ai ishte njoftuar në momentin kur gjykata i kishte dorëzuar shkresat. Është shprehur se nuk është kontestuar banesa nga S. P., ndërsa konsideron se H. është pronar legjitim

i kësaj banese. Ka shtuar se të gjitha banesat e tjera që i ka marrë në emër të kompensimit deri më tani asnjë pronar i tyre nuk i kishte shfaqur asnjë shqetësim apo problem, për bartjen e pronës në emër të tyre përveç rasti i banesës objekt i këtij kontesti. Bisedta lidhur me bartjen e këtyre banesave me S. P. nuk ka pasur si dhe nuk ka menduar që do të ketë problem për bartjen e këtyre banesave pasi ai i ka marrëdhëniet shoqërore shumë të mira me të.

Në cilësinë e palës është dëgjuar edhe i padituri I. H., i cili ndër të tjerash ka deklaruar se e njeh H. K. pasi me të njëjtin ka lidhur kontratë apo marrëveshje për shitblerjen e paluajtshmërisë për banesën që tani është objekt kontesti pra që gjendet në ....në rr. “....” kati i 2 me sipërfaqe prej 108m<sup>2</sup>. Kontratën për shitblerjen e banesës e kishte lidhur në vitin 2020 ndërsa si çmim i kontraktuar i shitblerjes ka qenë shuma prej 42 mijë euro, ndërsa kishte hyrë në posedim të saj me familjen e tij që nga viti 2021. Deri më sot ka paguar shumën vetëm 10 mijë euro në emër të banesës në fjalë, pasi pohon se ka refuzuar të paguaj shumën prej 6.400 euro deri me datën 31.12.2021, Arsyeja e mos pagesës ka qenë sepse ka kërkuar që të bartet paluajtshmëria me kontratë noteriale pasi është i gatshëm që të paguaj këtë çmim nëse banesa bartet në emrin e tij nga paditësi. Deri më tani nuk ka marrë asnjë përgjigje, por shtoj faktin se lidhur me këtë çështje ai ka menduar që do të mund të rregulloj bartjen e banesës me S. P., por meqenëse të njëjtit A. Sh. R.E.dhe paditësi) nuk i kanë të rregulluara çështjet midis tyre për këtë arsye edhe nuk ka mundur që të bëj bartjen e kësaj banese në emrin e tij. Siç theksoj edhe më herët ai ka qenë i gatshëm që ti përmbush detyrimet ndaj paditësit nëse i njëjti e rregullon dokumentacionin për bartjen e banesës në emrin e tij. Në kohën kur është blerë banesa nuk ka figuruar në kadastrë si pronë e regjistruar, ndërsa nuk ka qenë i njoftuar në momentin e marrëveshjes lidhur me problemet me dokumentacion. Sipas kontratës së shitblerjes përmbushja e detyrimeve është paraparë të përfundoj në fund të viti 2025 dhe ai konsideron se ende është brenda afatit për përmbushje të detyrimit dhe rrjedhimisht paditësi deri në fund të vitit 2025 ka për obligim që ti rregulloj dokumentacionin për këtë banesë dhe ai është i gatshëm të përmbush detyrimin në momentin që i njëjti prezanton dokumentacionin për bartjen e tij.

Në ekspertizën e gjeodezisë të hartuar nga M.L.- Gjeodet, të përpiluar pas daljes në vendin e ngjarjes konstatohet në ngastrën kadastrale shtrihet si vijon: pjesa e ndërtetsës O-...-... ZK-..., është me sipërfaqe prej 96.40m<sup>2</sup>, me kulturë banesë është pronë private me pronar S. (S.) P., me pjesë të pronës 1/1. Sipas matjeve të bëra ne terren ka konstatuar se banesa është ndërtuar në katin e dytë në objektin P+6+PH i cili objekt është ndërtuar në parcelat .... dhe ... ZK ..., përkatësisht në rrugën “.....” me numër kadastral O-... Zk-... me sipërfaqe prej 96.40m<sup>2</sup>.

Nga analizimi i kontratës të titulluar “Marrëveshja për shitblerjen e Apartmanit” e lidhur me datën 01.01.2010, vërtetohet fakti se kjo marrëveshje është lidhur në mes Abdullah Shabani si shitës dhe H.K.si blerës, me objekt kontrate banesën në katin e dytë me sipërfaqe prej 110m<sup>2</sup>, e cila gjendet në rrugën .... , e ndërtuar në parcelën ...dhe ...e evidentuar në fletën poseduese nr. ... në ..., pronë e A. Sh. ti shitet H.K.me çmim prej 42 për m<sup>2</sup>.

Nga analizimi i para kontratës së datës 09.11.2020, vërtetohet se është lidhur kontratë për shitblerjen e banesës (e cila nuk ishte e specifikuar me numër kadastral”, por e cekur si banesë në katin e II-të, me sipërfaqe prej 107 m<sup>2</sup>, në rr. “ .....”, banesa është pjesë e objektit banesor afarist që është ndërtuar në ngastrën kadastrale nr. ...dhe ... ZK-....në të cilën është ndërtuar objekti B+P+6+NK sipas lejes Urbane, e datës 23.03.2005 të lëshuar nga Drejtoria për Urbanizëm, Pronë, Gjeodezi në Komunën e .....

#### 4. Baza ligjore;

Gjykata në rastin konkret ka aplikuar dispozitat e Ligjit mbi Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore me numër 03/L-154, i cili është aktualisht në fuqi në Republikën e Kosovës dhe ka gjetur se rregullon mënyrën e fitimit e pronësisë në paluajtshmëri me veprim juridik dhe atë në nenet 10, 36, dhe 115, si dhe Ligjin e Marrëdhënieve të Detyrimeve në fuqi (nr. 04/L-077), dhe atë nenet Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve ka përcaktuar marrëdhëniet juridike detyimore në mes palëve kontraktuese, përkatësisht ligji ka paraparë elementet e përgjithshme dhe të veçanta të kontratës që palët janë të obliguar të përmbushin me rastin e lidhjes së kontratës në mes tyre.

Ligji i Pronësisë dhe të Drejtat tjera Sendore në nenin 1 përcaktohen se “Ky ligj rregullon krijimin, përmbajtjen, bartjen, mbrojtjen si dhe shuarjen e të drejtave sendore. 2. Ky ligj rregullon pronësinë si dhe të drejtat sendore të kufizuara si posedimin, të drejtat sendore të sigurimit si dhe të drejtat sendore të shfrytëzimit. Këto të drejta sendore të kufizuara mund të krijohen në pronësi apo në të drejta sendore të tjera që mund të jenë të përshtatshme për këtë qëllim.”

Neni 57 Pronësia në pjesë të ndërtesës “1. Pronësia në një pjesë të një ndërtese (njësi ndërtese) është pronësi e veçantë në një banesë, një hapësirë (lokal) afariste ose një vend parkim garazhi së bashku me pjesën e bashkëpronësisë në paluajtshmëri në të cilën ndodhet pjesa e ndërtesës.”

Neni 36 i Ligjit për Pronësinë dhe të drejtat Sendore përcaktohet se “1. Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. 2. Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.”

Neni 34 i Ligjit të Marrëdhënieve të Detyrimeve përcakton “1. Detyrimi kontraktues mund të përbëhet nga dhënia, veprimi, mosveprimi ose durimi. 2. Detyrimi duhet të jetë i mundshëm, i lejueshëm, i caktuar përkatësisht i caktueshëm.” Neni 37 “Objekti i detyrimit është i palejueshëm, në qoftë se është në kundërshtim me dispozitat e rendit publik, dispozitat tjera urdhëruese dhe moralin e shoqërisë.”

Neni 51 “1. Lidhja e kontratës nuk i nënshtrohet asnjë forme, përveç nëse me ligj është caktuar ndryshe.” Ndërsa në nenin 52 është caktuar ndryshe respektivisht se “Kontrata në bazë të së cilës transferohet titulli i paluajtshmërisë ose përmes së cilës krijohet një e drejtë tjetër subjektive për paluajtshmërinë duhet të lidhet në formën e shkruar.”

Ndërlidhur me këtë edhe me nenin 36 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore në fuqi është paraparë se “Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.”

Ndërsa, me hyrjen në fuqi të Ligjit të Noterisë në Republikën e Kosovës dhe funksionalizimin e sistemit noterial është paraparë se si “zyrë kompetente” është Zyra e Noterit në territorin ku gjendet paluajtshmëria, përkatësisht si në vijim;

Neni 40 i Ligjit të Noterisë në Republikën e Kosovës, para shpreh detyrueshmërinë e akteve noteriale përkatësisht se “1. Në formën e aktit noterial sipas nenit 42 të këtij ligji përpilohen: 1.1. punët juridike objekt i të cilit është bartja apo fitimi i pronësisë apo të drejtave të tjera sendore në paluajtshmëritë; 1.2. themelimi i hipotekës në pronën e paluajtshme. 2. Punët juridike nga paragrafë 1. dhe 4. të këtij neni të cilët janë përpiluar në formën e aktit noterial e kanë forcën provuese të njëjtë sikurse të jenë përpiluar në gjykatë apo në organet e administratës. 3. Punët juridike nga paragrafët 1. dhe 4. i këtij neni të cilët nuk janë përpiluar në formën e aktit noterial nuk prodhojnë efekt juridik.

Neni 33, i LMD-së parasheh 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 vlejshme 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 cilit do t'ia caktojë. 5. Lidhja e kontratës kryesore mund të kërkohej 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.”*

5. *Vlerësimet përfundimtare të gjykatës;*

Gjykata analizoi dhe vlerësoi të gjitha faktet dhe provat të cilat janë administruar, mirëpo pas vlerësimit të tyre, gjeti se kërkesëpadia e paditësit sa i përket vërtetimit të pronësisë duhej refuzuar për arsye se sipas ligjit, pronësia në bazë të punës juridike fitohet me regjistrimin e saj në librat publik, gjë se në rastin konkret nuk ka ndodhur. Nga kjo rrjedhë edhe konkludimi se puna juridike si titull për fitimin e pronësisë do të jetë e vlefshme si e tillë vetëm në situatën kur e njëjta krijohet nën kushtet e përcaktuara ligjore dhe regjistrohet në regjistrin përkatës për regjistrimin e të drejtave në patundshmëri. Nëse puna juridike nuk i plotëson konditat e vlefshmërisë ligjore për t'u regjistruar si titull për bartjen e pronësisë, e njëjta nuk ka mundësi që në procedurë gjyqësore ta fitojë cilësinë e titullit të vlefshëm për bartjen e pronësisë.

Paditësi banesën e ka blerë nga jo pronari, pasi banesën e kishte blerë nga këtu i padituri A.Sh., i cili në kohën kur është lidhur kontrata në mes tij dhe paditësit nuk ka qenë pronar, por vetëm posedues i banesës. Andaj, në këtë drejtim, shitësi A.Sh.këtu i padituri nuk mundet që të transferoj më shumë të drejta se që ka pasur vetë në kohën kur e ka shitur banesën objekt shqyrtimi. Ndërsa në anën tjetër, pronar i kësaj banese evidentohet se është i padituri S.P., i cili në ndër të tjerash deklaroi se nuk ia pranoj të drejtën e pronësisë paditësit pasi me të nuk ka pasur raport kontraktual, mirëpo kishte lidhur marrëveshje shitblerje me të paditurin R.E., e ky i fundit i kishte mbetur borxh S. P. në pagimin e çmimit të shitblerjes së banesës objekt kontesti.

Rrjedhimisht, edhe pse pohimi i kërkesëpadiës, i rrëzon bazat juridike të fitimit të pronësisë, në rastin konkret, i padituri S.P .2. nuk ia pranoj pronësinë paditësit, ndërsa puna juridike, respektivisht bartja e pronësisë sipas punës juridike përfaqëson mënyrë derivative të fitimit të pronësisë, që nënkupton transferimin - bartjen e të drejtave nga një subjekt në subjektin tjetër. E

që, ligjërisht po të ishte e vlefshme para kontrata për shitblerjen paluajtshme e lidhur në mes palëve ndërgjyqëse, atëherë paditësi do të ishte regjistruar si pronar në procedurën administrative në regjistrat kadastral.

Në këtë drejtim, kontrata për shitblerjen e banesës duhet të jetë në formë të aktit noterial ashtu siç është përcaktuar në nenin 36 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Sendore 1. *“Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. 2. Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.”* Ndërsa me funksionalizimin e sistemit noterial dhe miratimin e Ligjit për Noterinë (06/L-010), autorizimet për të përpiluar dhe vërtetuar punët juridike çka kanë paluajtshmëritë si objekt kontrate, ligjvënësi ia ka kaluar Noterit në vendin ku gjendet paluajtshmëria konkrete.

Pra, në nenin 40 të Ligjit për Noteri përcaktohet Detyrueshmëria e akteve noteriale 1. Në formën e aktit noterial sipas nenit 42 të këtij ligji përpilohen: *1.1. punët juridike objekt i të cilit është bartja apo fitimi i pronësisë apo të drejtave të tjera sendore në paluajtshmëritë; 2. Punët juridike nga paragrafë 1. dhe 4. të këtij neni të cilët janë përpiluar në formën e aktit noterial e kanë forcën provuese të njëjtë sikurse të jenë përpiluar në gjykatë apo në organet e administratës. 3. Punët juridike nga paragrafët 1. dhe 4. i këtij neni të cilët nuk janë përpiluar në formën e aktit noterial nuk prodhojnë efekt juridik. 4. Forma e aktit noterial për disa punë juridike mund të parashihet edhe me ligje të tjera.*

Me qenë se ky ligj është special "*lex speciales*", i cili ka paraparë në mënyrë imperative që kontratat për bartjen e paluajtshmërisë të përpilohen dhe vërtetohen nga Noteri përkatës sipas kompetencës ekskluzive (*në vendin ku ndodhet paluajtshmëria*), andaj çfarëdo kontrate tjetër e përpiluar jashtë zyrës noteriale, është tërësisht e pavlefshme (*absolutisht nule*) dhe nuk prodhon kurrfarë efekti juridik. Që nënkupton se për lidhjen e kësaj kontrate nuk mjafton vetëm vullneti i palëve kontraktuese, por edhe forma e saj që është element konstituiv i kësaj kontrate.

Gjykata ka ardhur në përfundim se nuk është vërtetuar baza e kërkesëpadisë së paditësit, kësaj nuk janë plotësuar kushtet ligjore të përmendura si më lartë, përmes të cilës do të mund të vërtetohej se paditësit ka fituar të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmërinë- banesën, pasi që kërkesa e paditësit e drejtuar ndaj të paditurve S.P.1, S.P .2., R.E.dhe A. Sh. a vërtetonte se paditësi është pronar i paluajtshmërive të cekura më lartë, ka vendosur sikurse në pikën I të dispozitivit ku dhe e ka refuzuar kërkesëpadinë si të pa bazuar në ligj.

Sa i përket kërkesëpadisë për anulimin e Parakontratës së lidhur në mes paditësit dhe të paditurit të parë I. H., vlerësimi i kësaj gjykate është e njëjta nuk është akt i vlefshëm juridik pasi që në bazë të ligjit e njëjta është zgjidhur dhe atë konform nenit 107 lidhur me nenin 527 të LMD-së, andaj dhe ka refuzuar anulimin e parakontrataë, pasi që e njëjta ligjërisht nuk është titull juridik apo ka humbur fuqinë e saj provuese pra nuk prodhon efekt juridik.

Ndërsa sa i përketë kërkesës për lirimin e paluajtshmerisë- banesës gjykata po ashtu ka refuzuar të njëjtën, pasi që paditës- nuk ka ndonjë dokument të ligjshëm për të provuar faktin se i njëjti është pronar i paluajtshmërisë, përveç një kontrate të lidhur me të paditurin A. Sh. e datës 01.09.2010, e që në fakt është një marrëveshje formale e cila është lidhur në mes të jo pronarit të paluajtshmërisë me paditësin.

Nga shkresat e lëndës është vërtetuar se pronar i banesës objekt kontesti është S.P .2. dhe jo paditësit, rrjedhimisht lë të kuptohet se paditësit nuk ka arritur të vërtetoj të drejtën e tij subjektive mbi objektin e kontestit, e që të njëjtin do ta legjitimonte për të kërkuar lirimin e pronës sipas nenit 96 të LPDT-së ku është përcaktuar se *‘Pronari mund të kërkojë kthimin e sendit të caktuar prej secilit i cili nuk ka të drejtë posedimi.’*

Andaj bazuar në të gjitha të lartcekurat ka aplikuar edhe dispozitat e nenit 322.2 të LPK-së, i cili përcakton se *“Pala që pretendon se i takon një e drejtë ka për detyrë të provojë faktin që është qenësor për krijimin ose realizimin e saj, po që se ligji nuk parasheh diç tjetër”*, barra e provës bie mbi palën paditëse, kjo edhe bazuar në nenin 7.1 të LPK-së, i cili përcakton se *“Palët kanë për detyrë të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla, dhe nga kjo rrjedh se pala që pretendon një të drejtë, ka detyrim, që në përputhje me ligjin, të provojë faktet mbi të cilat e bazon pretendimin e saj”* e që në rastin konkret paditësi nuk ka prezantuar ndonjë provë konkrete tjetër me të cilën do të argumentonte të drejtën e tij subjektive lidhur me objektin e kontestit.

Gjykata i ka vlerësuar edhe provat tjera materiale të cilat gjenden në shkresat e lëndës, por erdhi në përfundim se të njëjtat janë pa ndikim në vendosjen meritore të kësaj çështje juridike kontestimore, për dallim të asaj që ka vendosur sikurse në dispizitiv të këtij aktgjykimi.

## 6. Shpenzimet e procedurës;

7.

Lidhur me vendimin mbi shpenzimet e procedurës kontestimore gjykata është bazuar në dispozitat e nenit 452 par.1 të LPK-së. Në rastin konkret shpenzimet e krijuara gjyqësore si detyrim i paditësit i referohen shumës së precizuar si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimit, e cila përfshin shpenzimet procedurale të kërkuara dhe të provuara nga i autorizuari i palës së paditur dhe atë: për përpilimin e përgjigjes në padi në shumë prej 312€ dhe për përfaqësim në 6 seanca gjyqësore shumë prej 450.50€, e që në shumë të përgjithshme prej 2,745.60€ (dy mijë e shtatëqind e dyzet e pesë euro e gjashtëdhjetë cent).

Andaj, gjykata bazuar në arsyet dhe faktet e cekura më lartë, konform dispozitave ligjore material të cituara dhe analizuara si më lartë dhe bazuar në nenin 143 të LPK-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ  
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM- DIVIZIONI CIVIL

2022:072403, me datë 18 tetor 2024

G j y q t a r j a

Kreshnike Zymberi Beqiri

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur mund të paraqes ankesë në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh, nga dita e pranimit të këtij vendimi, në Gjykatën e Apelit të Kosovës, përmes kësaj gjykate.