



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2019:106294
Datë: 26.08.2019
Numri i dokumentit: 00476662

C.nr.985/18

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil, me gjyqtaren Mirlinda Bytyqi Rexhepi në çështjen juridike kontestimore të paditësit P.P. nga Ferizaj tani me vendbanim të përkohshëm në , i përfaqësuar nga Av. Miftar Islami me seli në Ferizaj, kundër të paditurit N.H. nga Ferizaj, Rr.””, baza e kontestit: Shkëputja e parakontratës mbi shitblerjen e palujtshmërisë dhe lirimin e saj, pas mbajtjes së seancës kryesore publike në prani të paditësit, dhe të autorizuarit të tij, me dt. 27.06.2019 mori ndërsa më datën 23 Gusht 2019 përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

I.APROVOHET në tërësi kërkesëpadia e paditësit P.P. ish nga Ferizaj, me vendbanim të përkohshëm në, kundër të paditurit N.H. nga Ferizaj, për vërtetimin e shkëputjes së parakontratës, si e bazuar.

II.VËRTETOHET se Parakontrata e dt.27.11.2007, e lidhur në mes P.P. si shitës dhe N.H. nga Ferizaj si blerës, për arsye të mosrespektimit të saj në pjesën e cila ka të bëjë me pagesën e çmimin të kontraktuar ANULOHET (Shpallet Nul).

III.OBLIGOHET i padituri N.H. nga Ferizaj, që paditësit P.P. t’ia dorëzoj në posedim dhe disponim të lirë palujtshmërinë në formë të shtëpisë me oborr respektivisht me numër ZK, Ferizaj, të liruar nga të gjithë personat dhe të njëjtën t’ia dorëzoj paditësit në posedim, shfrytëzim dhe mbajtje, të mobiluar ashtu siç edhe e ka pranuar, si dhe t’ia paguaj shpenzimet

procedurale në lartësi prej 664.80 Euro, të gjitha këto në afatin prej 15 ditësh pas ditës së pranimit të këtij aktgjykimi, nën kërcënimin të përmbarimit me dhunë.

IV.OBLIGOHET paditësi P.P. nga Ferizaj që të paditurit t'ia kthej shumën prej 39.500 Euro, nga shuma e përgjithshme e pranuar në total prej 94.000 Euro e zvogëluar për Kaparin e pranuar dhe të përcaktuar sipas parakontratës në vlerë prej 20.000 Euro si dhe të zvogëluar për shfrytëzimin e kësaj palujtshmërie për periudhën kohore prej dt. 01.12.2007 deri më 30.06.2019, respektivisht për 132 muaj të shfrytëzimit të kësaj shtëpie që kap shumën prej 33.500 Euro.

A r s y e t i m

Pretendimet e palëve

Paditësi P.P. ish nga Ferizaj tani me vendbanim të përkohshëm në përmes avokatit të tij Miftar Islami ka ushtruar padi kundër të paditurit N.H. nga Ferizaj, për vërtetimin e shkëputjes së parakontratës me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se parakontrata e dt. 27.11.2007 e lidhur në mes P.P. si shitës dhe N.H. si blerës, për arsye të mosrespektimit të saj në pjesën e cila ka të bëjë me pagesën e çmimit të kontraktuar të jetë NULE, të obligohet padituri N.H. nga Ferizaj, që paditësit P.P. t'ia dorëzoj në posedim dhe disponim të lirë palujtshmërinë në formë të shtëpisë me oborr respektivisht me numër ZK, Ferizaj, të liruar nga të gjithë personat dhe të njëjtën t'ia dorëzoj paditësit në posedim, shfrytëzim dhe mbajtje, të mobiluar ashtu siç edhe e ka pranuar.

Paditësi përmes të autorizuarit të tij në padi, seanca dhe fjalën përfundimtare ka deklaruar se në bazë të provave materiale të administruara në çështjen konkrete pa pikë dyshimi është vërtetuar fakti se i padituri më shumë se 12 vite nga përpilimi i parakontratës është duke u sjellur i pandërgjegjshëm ndaj paditësit meqë obligimet të papërfunduara deri më sot jo vetëm që nuk i ka kryer por në asnjë moment nuk është deklaruar që këtë obligim do ta përmbush. Në këto rrethana paditësi konsideron se në rastin konkret janë përmbushur të gjitha kushtet ligjore që në mënyrë zyrtare të shkëputet parakontata e dt. 27.11.2007 dhe si pasojë e kësaj të obligohet i padituri si palujtshmëri lëndore në formë të shtëpisë me oborr respektivisht me numër Ferizaj, në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë të këtij aktgjykimi ta lirojë nga të gjitha njerëzit dhe sendet dhe t'ia dorëzoj paditësit me të gjitha renditjet të cilat i ka pranuar në momentin e futjes së tij në posedim dhe mbajtjes së kësaj palujtshmërie. Paditësi

merr për obligim që në të njëjtin afat të paditurit t'ia kthej shumën prej 39.500Euro, nga shuma e përgjithshme e pranuar në total prej 94.000 Euro e zvogëluar për Kaparin e pranuar dhe të përcaktuar sipas parakontratës në vlerë prej 20.000 Euro si dhe të zvogëluar për shfrytëzimin e kësaj palujtshmërie për periudhën kohore prej dt. 01.12.2007 deri më 30.06.2019, respektivisht për 132 muaj të shfrytëzimit të kësaj shtëpie që kap shumën prej 33.500 Euro.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Me anë të përgjigjes me shkrim në padi i padituri ka theksuar se me qenë se nga padia dhe kërkesëpafia e paditësit kemi të bëjmë me kërkesë për shkëputjen të një akti kontraktual mbi shitblerjen e pasurisë së paluajtshme e cila është lidhur dhe realizuar çmimi i kontraktuar prej 90% nga vlera kontraktuese me parakontratë. Është e vërtetë që kemi lidhur ujdj gjyqësore për pagimin e borxhit të mbetur, por në mungesë timen juridike dhe mos konsekuencë të gjykatës tani të paditurin e atëherë debitorin nuk e ka lidhur me kurrfarë obligimi që paditësi të ma bën bartjen e pronës e unë atëherë t'ia paguaj mbetjen e mjeteve deri në çmimin e kontraktuar, unë jam i gatshëm që ditën e bartjes së pronës në emrin tim të parakontraktuar t'ia paguan mjetet e mbetura, po ashtu kërkoj nga Gjykata që ta refuzoj padinë dhe kërkesëpadinë e paditësit P.P. si të pabazë dhe të detyroj paditësin P.P. që brenda afatit prej 15 ditësh nga plotfuqishmëria e këtij Aktgjykimi t'ia bart pronën në emër të paditurit.

Shpenzimet e procedurës nuk i kërkoj.

Gjatë shqyrtimit përgatitor i padituri ka deklaruar qëndron pranë përgjegjes në padi dhe shton se avokati kërkon shkëputjen e parakontratës lidhur me një pagesë të pjesshme që për mua paksa e panjohur, si ka qenë pagesë e pjesshme kur janë paguar vlerat prej 99.000€, nga totali prej 110.000€, si çështje e dytë kërkoj që kjo gjykatë të bie vendim për bartjen e pronës menjëherë pas 15 ditësh, apo menjëherë me rastin e pagesës pasi që vendimi i mëhershëm ka qenë paksa konfuz dhe nuk e ka detyruar kreditorin që të bëjë bartjen e pronës me rastin e pagesës, që nuk kam pas qëllim të shmangies së pagesës tregon edhe kjo pagesë e dt. 25.06.2018 kur ka bërë pagesën prej 4000€ dhe atë pas pajtimit gjyqësor që kanë arritur në gjykatë. Gjithashtu ka vërejtje në vlerësimet e avokatit që përmend shifrat prej 12 vitesh, dhe harron me thënë se shuma më e madhe prej 80.000€ është paguar brenda afatit të caktuar me parakontratë gjithashtu kam me shtuar se vlera prej 130.000€ është bërë marrëveshja për parcelën rreth 6 ha oborr, dhe në seancën e fundit Z.e e ka pranuar që janë 5.70 ha dhe për këtë kemi dëshmitarë për këtë marrëveshje, kam kërkuar prej avokatit që të më silllet manuali i

kësaj prone nga Serbia dhe nuk më është sjellur dhe shton se kur të më sillen këto dokumente do të më bartet pronësia unë jam i gatshëm ta bëj pagesën.

Gjendja faktike e vërtetuar

Gjykata për të vërtetuar drejtë gjendjen faktike në këtë çështje kontestimore në procedurën e provave bëri administrimin e këtyre provave: padia me nr.C.nr.985/18 e dt.12.10.2018; parakontrata në gjuhën Serbe e dt. 27.11.2007; procesverbali C.nr.103/11 dt.25.07.2017; pagesë nga Raiffaisen Bank; propozim për ekzekutim nga përmbaruesi privat dt.20.07.2017; urdhër me numër P.nr.223/2017 nga përmbaruesi privat dt. 21.07.2017' përgjegje në padi dt.26.11.2018.

Pas vërtetimit të provave një nga një në mënyrë të ndërgjegjshme dhe të kujdesshme e të gjitha së bashku konform nenit 8 të LPK-së, deklarimeve të autorizuarve të palëve, gjykata gjeti dhe vendosi siç është theksuar në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nuk është kontestuese se paditësi me të paditurin kanë lidhur një parakontratë për shitblerje, pasi një gjë e tillë vërtetohet në bazë të Parakontratës dt.27.11.2007, e vërtetuar pranë Gjykatës Komunale në Prishtinë – dega në Graçanicë.

Nuk është kontestuese fakti se paditësi dhe i padituri kanë lidhur parakontratë për shitblerjen e shtëpisë, e kjo vërtetohet nga parakontrata për shitblerjen e shtëpisë me dt. 27.11.2007 në mes të paditurit N.H. dhe paditësit P.P., dhe poashtu nuk është kontestuese se ditën e lidhjes së kontratës i padituri të paditurit ia ka bërë pagesën në emër të kaparit në shumë prej 20.000€ e kjo vërtetohet nga Parakontrata e dt.27.11.2007.

Në parakontratën e lartpërmendur më konkretisht në nenin 1 përveç tjerash parashihet shuma të cilën është dashur ta paguaj i padituri në emër të blerjes së shtëpisë në total 110.000 Euro, nga të cilat 20.000 Euro janë paguar në formë të Kaparit ndërsa shuma prej 30.000 Euro është dashur të paguhet më dt. 30.07.2008 dhe pjesa tjetër e mbetur më dt. 31.12.2008.

Edhe pse palët janë dakorduar si në parakontratë i padituri edhe me kalimin e afateve nuk ja ka paguar totalin e parave paditësit për shitblerjen e shtëpisë duke i paguar vetëm shumën prej 95.000Euro.

Nuk është kontestuese se palët më dt.25.04.2017 kanë arritur një pajtim gjyqësor që i padituri N.H. t'ia paguaj paditësit P.P. shumën e mbetur nga Parakontrata për shitblerjen e shtëpisë dhe atë shumën prej 15.000 Euro si dhe shumën prej 6.000 Euro në emër të kamatës për shkakt të vonesës dhe shpenzimeve gjyqësore, pasi që një gje e tillë vërtetohet Aktvendimi për Pajtimin Gjyqësor i lëshuar në Gjykatën Themelore Ferizaj më dt.25.04.2017.

I padituri edhe pas pajtimit gjyqësor të paditurit i'a ka pagur vetëm shumën prej 4000 Euro gjë që vërtetohet nga transaksioni Bankar që është bërë në bankën Raiffaisen Bank.

Pasi që i padituri nuk e ka obligimin e tij sipas Pajtimit Gjyqësore ndaj të paditurit është bërë propozim për Ekzekutim dhe është ngritur urdhër përmbarimor, një gjë e tillë u vërtetua nga Propozimi për përmbarim i dt. 20.07.2017 me numër 1004/17.

Edhe përkundër propozimit për përmbarim i padituri përsëri nuk e ka bërë pagesën definitive që e ka pasur ndaj paditësit nga përpilimi i Parakontratës për shitblerjen e shtëpisë i dt. 27.11.2007.

Po ashtu gjykata nga provat e administruara vërtetoi se nga përpilimi i Parakontratës së shitblerjes e deri më tani kanë kaluar më shumë se 12 vite.

Baza Ligjore

Gjykata e aplikoi Ligjin e Vjetër pasi baza juridike ka lindur apo është krijuar në kohën kur në fuqi ka qenë ligji i vjetër Ligji nr. 827 i datës 30.01.1980 mbi Marrëdhëniet Themelore Juridiko-Pronësore, ashtu që: Sipas nenit 20 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore, është e paraparë se *“E drejta e pronësisë mund të fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim”*. Me nenin 37 të po këtij ligji është paraparë se *“pronari mund të kërkoj me padi nga mbajtësi kthimin e sendit të caktuar në mënyrë individuale. Pronari duhet të provojë se mbi sendin kthimin e të cilit e kërkon, e ka të drejtën e pronësisë dhe se sendi gjendet nën zotërimin faktik të të paditurit. E drejta e paraqitjes së kësaj padie nuk parashkruhet”*. Me nenin 10 të Ligjit për Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme është paraparë se *“Kontrata për transferimin e të drejtave të pronës së paluajtshme duhet të bëhet me shkrim dhe se nënshkrimet e palëve kontraktuese duhet të vërtetohen nga gjykata”*, ndërsa neni 33 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore, parasheh kërkesa shtesë për vlefshmërinë e kontratës së transaksionit - respektivisht parasheh se e drejta e pronësisë mbi

pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ashtu që aplikoi nenet, 20 dhe 33 të këtij ligji. Gjithashtu edhe Ligji mbi Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, ligji nr.03/L-154 e rregullon në të njëjtën mënyrë fitimin e pronësisë në paluajtshmëri me veprim juridik, e atë në nenet 10, 36, dhe 115.

Pashtu Gjykata aplikoi edhe Ligjin mbi marrëdhëniet Detyrimore LIGJI NR. 04/L-077 ashtu që neni 89 par.1 Nuliteti thotë: 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, lidhur me nenin 90 par.1 Pasojat e nulitetit 1. Në rastin e nulitetit të kontratës secila palë kontraktuese ka për detyrë t'ia kthej palës atë që ka marrë në bazë të kontratës së tillë, e në rast se kjo është e pamundshme apo nëse kthimi parandalohet nga natyra e asaj që është plotësuar, duhet të bëhet kompensimi përkatës në të holla sipas çmimeve në kohën e nxjerrjes së vendimit gjyqësor, përveç nëse përcaktohet ndryshe me ligj.

Vlerësimi përfundimtarë i gjykatës

Nga të gjitha faktet e administruara, pretendimet e palëve ndërgjyqëse dhe bazës ligjore të cekur më lartë, gjykata ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit duhet të aprovohet si e bazuar. Kjo për faktin se më parakontratën mbi shitblerjen e paluajtshmërisë e dt.27.11.2007 të lidhur midis këtu paditësit dhe të paditurit ishte arritur marrëveshja për shitblerjen e paluajtshmërisë shtëpi me oborr ngastrën kadastrale nr. Kësaj prove gjykata ia falë besimin e plotë. Po ashtu, bazuar në Aktvendimin mbi Pajtimin Gjyqësor të arritur në Gjykatë më dt.25.07.2017 vërtetohet se i padituri është pajtuar që paditësit t'ia paguaj shumën prej 21.000 euro si borxh I mbetur nga parakontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë-Shtëpi, të cilën edhe pas pajtimit gjyqësor nuk e ka përmbushur pra ka kaluar një periudhë prej 12 vitesh dhe I padituri akoma nuk e ka përmbushur detyrimin e tij që e ka pasur ndaj paditësit.

Gjykata i analizoi theksimet e të autorizuarit të paditësit, i cili i propozoj gjykatës që ta miratoj në tërësi kërkesëpadinë e paditësit duke theksuar se në bazë të provave material të administruara në çështjen konkrete pa pik dyshimi është vërtetuar fakti se I padituri më shumë se 12 vite nga përpilimi i parakontratës është duke u sjellur I pandërgjegjshëm ndaj paditësit pasi që obligimet e papërfunduara deri më sot jo vetëm që nuk I ka kryer por në asnjë moment nuk është deklaruar që këtë obligim do ta përmbush dhe po ashtu shtoi se kërkesëpadia është në

përputhje të plotë me dispozitat e LMD-së dhe se si e tillë duhet të miratohet në tërësi, e këtyre theksimeve gjykata ua dha besimin e plotë dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Gjykata i analizoi edhe theksimet e të paditurit, i cili i propozoj gjykatës që kërkesë padinë e paditësve ta refuzoj si të pabazë këto theksime gjykata nuk i mori si të bazuara e andaj dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Gjykata e detyroi palën e paditur që paditësit të ja paguaj shpenzimet e procedurës kontestimore në shumë prej 664.80€ edhe atë: 104€ për përpilimin e padisë, 540.80 € për 2 përfaqësime nga ana e avokatit dhe shumën prej 20€ në emër të taksës për padi taksës së kërkuar nga ana e paditësit, (të parapara sipas udhëzimit administrativ nr.01/2017 të Këshillit Gjyqësorë) gjykata vendimi mbi shpenzimet e procedurës kontestimore e ka bazuar në nenin 452.1,453 dhe 449 të LPK-së.

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

**GJYKATA THEMELORE FERIZAJ
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM
2019:106294, 23.08.2019**

Gjyqtarja

Mirlinda Bytyqi Rexhepi

KËSHILLA JURIDIKE:

Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së tij, ankesa i paraqitet Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë përmes kësaj gjykate në kopje të mjaftueshme.