



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2019:130372

Datë: 10.06.2024

Numri i dokumentit: 05801764

C. nr.156/22

GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, sipas gjyqtarës Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridiko kontestimore të paditësit-kundër të paditurit,(*në tekstin e mëtejshëm paditësi*) G.Sh., nga R., të cilin e përfaqëson i autorizuari Ilir Rashiti, avokat në Prishtinë, kundër të paditurit-kundër paditësit(*në tekstin e mëtejshëm i padituri*) „P.C.” sh.p.k. me seli në P., e përfaqësuar nga Shoqëria e Avokatëve Vokshi&Lata”, sh.p.k. Prishtinë, lejimi i pagesës së qerasë, vërtetimi i drejtës së pronësisë, dhe pagesa e qirasë së pa paguar, në shqyrtimin e mbajtur me dt.27.05.2024, në prezencën e paditësit dhe të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, me dt.30.05.2024 merr këtë:

A K T G J Y K I M

I.REFUZOHET kërkesëpadia e paditësit G.Sh., nga R., me të cilin ka kërkuar që të:  
„APROVOHET në tërësi padia dhe kërkesëpadia e paditësit G.Sh., nga R., si e bazuar në ligj.

LEJOHET pagesa-përsmëritja e pagesës së çmimit të kontraktuar sipas aktit noterial LRP.nr. 1./2015 dhe Ref.nr.../2015 të dt.02.06.2015, bazuar në nenin 2, ashtu që blerësi të dëshmoj pagesën prej 140,000.00€, në llogari të të paditurit për zbatimin e këtij aktgjykimi pas plotfuqishmërisë së tij.

SI DHE

VËRTETOHET se paditësi G.Sh., nga R., është pronar juridik i pronës; ngastra kadastrale nr.P-71510057-02... me kulturë arë që ka sipërfaqe prej 00.10,59ha (1059m<sup>2</sup>) dhe objekti-ndërtesa evidentuar si O-71510057-02002-1-... në sipërfaqe prej 53m<sup>2</sup>, vendi i quajtur I.S. ZK R., aktualisht e evidentuar në emër të të paditurit dhe të obligohet DGJKP në Rahovec të bëjë ndryshimet kadastrale në emër të paditësit Gë.Sh. si pronar i vetëm juridik i këtyre patundshmërive nën kërcënimin e përmbarimit.

DETYROHET i padituri P.C. SHPK me seli në Prishtinë, që t'ia paguaj paditësit G.Sh., nga R., shumën prej 60,800.00€, për qiranë e pa-paguar për periudhën 01.06.2020-16.11.2023, bazuar në ekspertizën financiare dhe plotësimin e saj të dt.02.02.2024, me kamatë vonesë prej 8% nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.” SI E PA BAZUAR.

APROVOHET kundërpadia e të paditurës „P.C.” sh.p.k. me seli në Prishtinë, ashtu që:  
ZGJIDHET kontrata mbi shitblerjen të paluajtshmërisë me nr. i LRP 1.. dhe nr. i ref: ../2015 e dt.02.06.2015, e lidhur para noterit Rasim Behluli, në Rahovec, në mes të paditurës-kundërpaditëses „P.C.”, sh.p.k nga Prishtinë, si shitëse në një anë dhe paditësit- kundër të paditurit G.Sh., nga R., si blerës në anë tjetër, për shkak të mos përmbushjes nga ana e blerësit G.Sh., nga R..

OBLIGOHET paditësi G.Sh., nga R., që të paditurës t'ia kompensoj shpenzimet e procedurës kontestimore në shumë prej 4.875€, në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi, e nën kërcënim të përmbarrimit të detyruar.

## A r s y e t i m

*Paditësi G.Sh., nga R., me padi dhe gjatë shqyrtimit kryesor e nëpërmjet të autorizuarit të tij ka parashtruar se me të paditurën me dt.02.06.2015, kanë lidhur kontratë të shitblerjes së paluejtshmëris pranë Noterit Rasim Behluli, objekt ka qenë paluejtshmëria lëndore. Ka sqaruar se paditësi i ka blerë pronën me nr. nr.P-71510057-02....., dhe atë paditësi pronën lëndore e ka blerë nga e paditura në shumë prej 220.000,00€ dhe se gjerë më tani janë paguar 3 rata, 2 prej tyre nga 15.000€, dhe një ratë është në vlerë prej 70.000€ e gjithësej 100.000€, të paguara e gjithashtu nga data 01.01.2016, ka filluar të rrjedhë edhe kompensimi sipas qerasë në shumë prej 1.500€ në muaj e gjerë janë bërë 18 muaj/27.000€, ka prezantuar dëftesë pagesat.*

E paditura ka vepruar në kundërshtim me këtë kontratë të shitblerjes, dhe në mënyrë të kundërligjshme dhe pa pëlqimin e paditësit e ka vendosur në hipotekë pronën e lartë cekur, për marrjen e kredisë në vlerë prej 250.000€. Se Noteri, ka bërë shkelje ligjore mbi ligjin për noterin dhe dispozitat tjera ligjore dhe në mënyrë të kundërligjshme ka mundësuar të paditurës kalimin e pronësisë për palujtshmërinë nga pronari-paditësi.

Edhe për kundër përpjekjeve të paditësit, për ta respektuar kontratën e shitblerjes dhe kërkesave të njëpasnjëshme drejtuar të paditurës, e njëjta asnjëherë nuk ka marr parasysh këto kërkesa për krijimin e kushteve në mënyrë që të realizohet kontrata shitblerjes, dhe si pasoj ka ardhur edhe deri te konfrontimi fizik në mes të palëve...Andaj për shkak të dëmit që i është shkaktuar dhe vazhdon t'ju shkaktohet çdo ditë e më shumë nga veprimet e kundërligjshme... për çka ka propozuar që të administrohen provat nga padia, dhe të aprovohet kërkesa e padisë, si e bazuar.

*Gjatë shqyrtimit kryesor ka mbetur në tërësi pranë padisë dhe kërkesës së saj të precizuar me dt.24.11.2020, duke ritheksuar se paditësi bazuar në kontratën e shitblerjes është pronar i ngastrës kontestuese-pikës karburante dhe se i ka kryer obligimet në tërësi sipas kontratës, duke përjashtuar faktin se paditësi nuk e ka kryer përfundimisht edhe shumën prej 40.000€, e kjo si pasojë se i padituri ngastrën kontestuese e ka futur nën hipotekë, dhe atë një muaj pasi që është legalizuar kontrata e shitblerjes, dhe pa dijeninë e paditësit si blerës.*

Se në rrethana të këtilla paditësi është rezervuar që të bëjë pagesat tjera, dhe në rrethana të tilla nuk e ka përmbushur pagesën në tërësi, duke kërkuar nga i padituri...ta heq hipotekën në mënyrë që paditësi të vazhdoi me pagesë.

Ka cekur se përkundër kësaj, ka vazhduar i padituri me kundërpadi, në vend që t'i përmbahet kontratës, pasi që edhe ashtu 5 vitet e fundit përkatësisht shumën prej 80.000€, paditësi ka pas me i përmbush përmes qeras, çdo muaj nga 1.500€... që nënkupton se paditësi do ta paguante nga mbajtja me qira të pikës karburante.

*Kundërpadinë e të paditurit e ka kundërshtuar në tërësi si të pabazuar, me arsyetim se nuk janë bashkangjitur provat relevante, se mos zgjidhja e kontratës do të vërtetohet me anë të ekspertizës financiare, se pagesat janë bërë me kohë....,*

Gjatë shqyrtimit ka propozuar që të nxjerrët prova nga eksperti financiar, që do të konstatonte pagesat e bëra nga ana e paditësit, dhe kohën sa i padituri i ka mbajtur në llogarinë e tij, e po ashtu do të konstatojë edhe kohën e mbajtjes së pikës së karburantit me qira, bazuar gjithmonë në kontratën e shitblerjes.

*I autorizuari i paditësit në fjalën e tij përfundimtare ka cekur se e ka përgaditur me shkrim, por e ka dhënë edhe në disa pika të shkurta me gojë.*

Ka ritheksuar se kanë mbetur në tërësi pranë padisë lëndore precizimeve të bëra dhe pranë të gjitha deklarimeve gjatë shqyrtimit kryesor. Ka arsyetuar dhe argumentuar gjatë gjithë këtij gjykimi, se pikërisht e paditura, ka dështuar që të përmbushë kontratën noteriale, dhe me këtë rast e njëjta këtë gjest e ka bërë duke përfitur në shuma marramendëse materiale, duke abuzuar me pronën e paditësit në shfrytëzimin e kundërligjshëm të saj, e që ende vazhdon të merr të ardhura dhe të përfitojë në mbajtjen e pronës kundërligjshëm.

Se kanë argumentuar me prova materiale dhe personale, se kundërligjshëm e paditura ka vendosur pronën e shitur në hipotekë, dhe atë 3 muaj më vonë, pasi që është lidhur kontrata noteriale, edhe pse këtë paraprakisht e ka shitur dhe e ka patur në shfrytëzim, dhe në mbajtje të qirasë, ashtu që në regjistrat të DGJKP-së, ajo tek në vitin 2020, është shlyer nga regjistri i hipotekës.

Ka argumentuar se edhe përkundër këtyre anomalive ligjore, paditësi gjatë gjithë kohës ka tentuar që të ekzekutojë pagesat, dhe të njëjtën kohë ka kërkuar vazhdimisht respektimin e nenit 10 të kontratës, duke kërkuar lirim e hipotekës, por kjo nuk ka ndodhur deri në momentin e ushtrimit të padisë, madje edhe më vonë.

Se është argumentuar me prova materiale dhe personale, se në bazë të kontratës personale interne çmimi real ka qenë 250 mijë euro, dhe e paditura pasi që ka marr shumë prej 30 mijë euro në kontratën noteriale, ka zbritur çmimi e kontraktuar, duke lejuar që vetëm 220 mijë euro të konsiderohet çmim i shitblerjes.

Ku në kuadër të kësaj ka qenë e kontraktuar të zbatohet shuma kontraktuale prej 80 mijë euro, për qira. Andaj si përfundim kanë sjellë të gjitha argumentet, se pasojën juridike dhe materiale, pikërisht e ka shkaktuar e paditura, e që motivi po shifet, se duke shfrytëzuar pronën lëndore edhe më tutje, deri në vendimin e plotfuqishëm të gjykatës, e paditura do të përfitojë materialisht, ndërsa paditësi deri në kthimin e pronës në posedim do të dëmtohet çdo ditë e më shumë.

Ka shtuar se edhe për faktin se ekspertiza financiare e ka prerë situatën e pagesës, deri në ditën e kalkulimit, andaj me rastin e vendosjes në mënyrë meritore, nga gjykata propozojmë që të aprovet kërkesë padia e precizuar si në parashtresën e dt.07.02.2024, dhe mbesin edhe pranë fjalës përfundimtare, që e kanë dorëzuar me shkrim.

*Shpenzimet procedurale* i ka kërkuar sipas listës së shpenzimeve dhe atë: për përpilim të padisë shumë prej 325€, për përfaqësim në 7 seanca nga 422.50€ për seancë, për shpërblimin për ekspertë shumë prej 150€, e gjithsej shumë prej 3.432.50€.

*E paditura „P.C.” sh.p.k. me seli në Prishtinë*, nëpërmjet të autorizuarit të saj, ka ushtuar përgjigje në padi, me të cilën i ka kundërshtuar në tërësi si të pabazuara thëniet nga padia, dhe ka propozuar që të refuzohet padia si e tillë.

Ka potencuar se ngelin në tërësi pranë përgjegjës në padi që e kanë dhënë me dt.23.01.2018, duke cekur se kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë lëndore e lidhur në mes të ndërgjyqëse e përpiluar me dt.02.06.2015, ku çmimi kushtues ka qenë 220.000,00€, e sipas nenit 2 të kësaj kontrate paditësi ka pas detyrim që deri me dt.31.12.2015, të bëjë pagesën e shumë prej 140.000,00€ e pjesa tjetër e çmimit të kontraktuar duke filluar nga dt.01.01.2016, do të kompenzohej me zbritje në emër të qirasë për shfrytëzimin e objektit nga ana e të paditurës në lartësi prej 1.500,00€.

Me nenin 8 janë marrë vesh në mes veti që deri sa të mos kryhet pagesa në tërësi e çmimit të kontraktuar nga ana e blerësit-të paditurës, të mos bëhet bartja e pronësisë në librat kadastrale në emër të blerësit, se paluajtshmëria ka ngelur në emër të paditurës në librat kadastral, ndërsa paditësi siç edhe vetë pretendon, nuk e ka bërë pagesën e çmimit të kontraktuar as sot e kësaj dite, se gjerë me këtë datë ka paguar vetëm pagesën e shumë prej 30.000,00€. Me përgjigje është theksuar se me fajin e paditësit ka ardhur gjerë të mos realizimi i kontratës së shitblerjes dhe në këtë çështje nuk ka kurrfarë ndikim i padituri, se konflikti ka ndodhur për shkak të lëshimeve të paditësit.

Për lënien e pasurisë në hipotekë nga ana e të paditurit nuk e ka penguar paditësin në përmbushjen e detyrimit të tij të kontraktuar, pasi që këtë pasuri i padituri gjerë në përmbushjen e kontratës ka pas për ta shfrytëzuar edhe s'paku për 59 muaj, duke llogaritur komenzimin në emër të qirasë në lartësi nga 1.500,00€ në muaj, duke filluar që nga dt.01.01.2016, e tutje, dhe i padituri me dt.30.08.2017 ka liruar nga hipoteka pronën lëndore. Ka cekur se nga provat e prezantuar nga pala paditëse, është vërtetuar se paditësi nuk e ka zbatuar kontratën e shitblerjes në veçanti neni 2 të sajë, për këtë paditësi nuk ka asnjë bazë juridike për të kërkuar vërtetimin e pronësisë...

*Gjatë shqyrtimit kryesor i aut. i të paditurës, ka mbetur pranë përgjigjes në padi dhe pranë kundër padisë, dhe pranë përgjigjes në kundërpërgjigje në padi të dt.01.07.2020 dhe të gjitha parashtrësive tjera që kanë të bëjnë me rastin.*

Ka ritheksuar se marrëveshja mbi shitblerjen është bërë me dt.02.06.2015, dhe sipas pikës 2 të kësaj kontrate këtu paditësi ka pas detyrim që deri me dt.31.12.2015, të paguaj shumën prej 140.000€, shumë kjo e cila në këtë afat nuk është përmbushur nga ana e paditësit.

Ka ripotencuar se dhe i padituri me qëllim që t'i mundësoi paditësit pas këtij afati përmbushjen e detyrimit, ka lidhur edhe një marrëveshje, me paditësin por as këtë marrëveshje paditësi nuk e ka përmbushur, dhe me që pagesa nuk është paguar në afatin e kontraktuar, paditësi nuk e ka fituar të drejtën në llogaritjen e qirasë, për objektin që e shfrytëzon i padituri, pasi që kjo paluajtshmëri është pronë e të paditurës, dhe ai për pronën e vetë nuk ka obligim të llogaris kurrfarë qiraje.

Ka potencuar se paditësi kishte pas të drejtë në llogaritjen e qirasë për shfrytëzimin e pompës, sikur të kryente detyrimet e tij kontraktuale deri me 31.12.2015, prandaj, për këtë konsiderojnë se kërkesë padia e paditësit është plotësisht e pabazuar, ndërsa kundërpadia e të paditurit është e bazuar. Gjatë procedurës kanë kundërshtuar propozimin e palës paditëse që të administrohen provat të cilat ajo i ka propozuar.

*I autorizuari i të paditurës fjalën e tij përfundimtare, të cilën e ka dorëzuar edhe me shkrim, ka ritheksuar edhe me gojë se me kontratën noteriale të dt.02.06.2015, në nenin 3 të saj, është paraparë çmimi i shitblerjes, dhe është përcaktuar afati i pagesës së çmimit sipas nenit 4 të kësaj kontrate deri me dt.31.12.2015, me atë se nëse kjo shumë prej 140.000.00€, nuk paguhet atëherë shitësi e fiton të drejtën që automatikisht ta shkëput kontratën, dhe ka obligim që të kthej shumën sa do të paguhet gjerë në atë ditë. Paditësi në janar të vitit 2017, ka bërë pagesën e parë të çmimit kontraktual, e cila pagesë meqë nuk ka qenë e bërë në afatin kontraktual, i është kthyer paditësit.*

Dhe ka veçuar se „, se me çfarë të drejte, paditësi kërkon me ju paguar qiraja prej 01 janar 2016, kur pagesën e pjesës së parë e kishte paguar më shumë se një vit më vonë, dhe asnjëherë në ndërkohë nuk ka bërë pagesë të tërësishme të çmimit të kontraktuar. I padituri ka bërë kthimin e mjeteve të përsëritshme duke respektuar mu dispozitën e nenit 4 të kontratës noteriale.

Për këtë konsiderojnë se kërkesëpadia e paditësit është tërësisht e pa bazuar, në të kundërtën kishte me qenë anarki totale, që të bëhet lejimi i njohjes se të drejtës së pronësisë, ndaj të cilës nuk është paguar çmimi i kontraktuar, dhe asnjë nga elementet për fitimin e të drejtës së pronësisë nuk janë plotësuar.

Shpenzimet procedurale, i ka kërkuar sipas listës së shpenzimeve dhe atë: për përgjigje në padi shumën prej 325€, për përpilim të kundër padisë shumën prej 325€, për përfaqësim në 10 seanca shumën prej 4.225€, për përpilimin e parashtrësive të: dt.08.05.2019, dt.17.06.2020, dt.25.06.2020, dt.06.07.2020, dt.08.04.2021 dt.25.04.2023, dt.20.10.2023 dhe dt.16.02.2024, e gjithsej shumën prej 7.475€.

*Gjykata, konsideron se kundërpadia e palës së paditur, nuk është në kundërshtim me dispozitat e nenit 256. të LPK-së, andaj edhe e ka lejuar të njëjtën.*

Gjykata, me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike, në propozim të palëve, zhvillojë procedurën e provave, me ç'rast u lexuan dhe u shikuan: aktvendimi mbi regjistrimin e Hipotekës e dt.03.02.2015; shkresa e dërguar nga i aut. G.Sh. e dt.15.12.2016; kërkesa për lirimin e pronës e dt.14.08.2020 e dorëzuar vetëm në një fletë pa nënshkrim; ekspertiza e ekspertit financiar Aulon Haxhijakupi, e dt.16.11.2023 dhe plotësimi i saj i dt.02.02.2024; edhe prova e dt.04.04.2024 e që ka të bëjë me njoftimin për pagesat e detyrimeve të dt.02.12.2015; dëgjimi i dëshmitarëve: Sh.S. etj, deklaratimet e palëve dhe të autorizuarve të tyre, si dhe të gjitha shkresat e tjera, që gjenden në lëndë.

*Gjykata për vërtetimin e drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike në këtë çështje juridike, bënë administrimin e provave të cilat gjenden në shkresat e lëndës duke u mbështetur në nenin 8 të LPK, dhe në bazë të tyre e vërtetojë këtë gjendje faktike:*

*-se paditësi G.Sh., nga R., me të paditurën „P.C.” sh.p.k. me seli në Prishtinë, ka lidhur kontratë për shitblerje të paluajtshmërisë, me Nr.i LRP-së:..., dhe Nr. të ref.../2015, e dt.02.06.2015, tek Noteri Rasim Behluli.*

*Objekt i shitblerjes ka qenë parcela me nr.2..., me kulturë arë, kl.1, në sip. prej 0.10,59ha, dhe objekt ka qenë-ndërtesa-rezervuar për karburante, i evidentuar me nr. O-71510057-02..., në sip. prej 53m<sup>2</sup>, që gjenden në vendin e quajtur „I.S.”, që evidentohen në certifikatën e pronës me nr.08-... dhe 15-... ZK R..*

*Është vërtetuar se me këtë kontratë në cilësinë e shitësit, ka qenë e paditura „P.C.” sh.p.k. me seli në Prishtinë, e cila parcelën e cekur më lartë i'a ka shitur këtu paditësit G.Sh., nga R., dhe atë në çmimin kushtues prej 220.000,00€.*

*Nga kjo shumë ka pasur për t'i pranuar nga ana e blerësit 140.000,00€, deri më dt.31.12.2015, dhe pagesa është dashtë të bëhet nëpërmjet xhironlogarisë bankare.*

*Me këtë kontratë është paraparë edhe një fakt tjetër-që prej dt.01.01.2016, do të kompensohet me zbritje të qirasë nga 1.500,00€, çdo muaj deri tek pagesa në tërësi e shumës së kontraktuar, më detajisht është precizuar se qiraja do të zgjasë 54 muaj, dhe shuma totale që do të paguhet është 80.000,00€.*

*Te dyja palët kontraktuese janë pajtuar për pikat që u cekën më lartë dhe për pikat tjera të parapara me këtë kontratë.*

*Me nenin 4 të kësaj kontrate janë paraparë edhe „sanksionet” ashtu që nëse deri më dt.13.12.2015, nga ana e blerësit nuk paguhet shuma prej 140.000,00€, shitësi fiton të drejtën që automatikisht të shkëpusë kontratën, dhe shitësi obligohet që ta kthejë shumën sa do të paguhet deri më dt.31.12.2015.*

*Me nenin 5 është paraparë se shitësi do të fillojë ta shfrytëzojë objektin menjëherë me nënshkrimin e kontratës, e qiraja do të llogaritet në bazë të neneve 3 dhe 4 të kontratës.*

*Neni 6 ka paraparë që deri sa në tërësi nuk kryhet pagesa e shumës kontraktuese nga ana e blerësit, blerësi obligohet që shitësin mos ta pengojë në shfrytëzimin e lirë të objektit. Gjithashtu me nenin 7 janë obliguar që t'i tërheqin të gjitha paditë ndaj njëra tjetrës...*

*Me nenin 8 të kësaj kontrate kontraktuesit kanë vendosur që deri sa të mos kryhet pagesa në tërësi e çmimit kontraktues nga ana e blerësit, që Drejtoria Komunale e Gjeodezisë të mos bëjë bartjen e pronësisë në librat kadastrale në emër të blerësit.*

*Neni 9 ka paraparë se çfarëdo kontrate ose marrëveshje paraprake e lidhur në mes tyre duke përfshirë edhe kontratën Nr. i LRP-së: .. me Nr. i ref: .../2015, të lidhur me dt.01.04.2015 në zyrën e noterit Rasim Behluli, konsiderohen të zgjidhura (prishura) dhe nuk prodhojnë efekt juridik.*

*Neni 10 ka paraparë se shitësi i garanton blerësit se parcela në fjalë është pronë e tij, se nuk është ngarkuar me hipotekë apo ndonjë barrë tjetër reale, që vërtetohet...*

*Bazuar në këtë kontratë, e në veçanti nenin 4 të saj, është paraparë që nëse e njëjta nuk përmbushet... pra nuk paguhet shuma prej 140.000,00€ shitësi fiton të drejtën që automatikisht*

ta shkëpusë të njëjtën, ku shitësi obligohet të kthejë shumën sa do të paguajë deri më dt.13.12.2015.

*Bazuar në këtë pikë të kësaj kontrate, nga provat e administruara, por, edhe nga vetë paditësi gjykata ka vërtetuar se paditësi nuk e ka paguar këtë shumë.*

Me qenë se kjo pagesë, nuk është bërë në shumën dhe kohën e përcaktuar me këtë kontratë (noteriale), si rezultat ka stagnuar edhe llogaritja e qirave mujore që ishte paraparë për pagesën e pjesës së mbetur të çmimit, pasi që siç u kuptua pagesa e çmimit prej 140.000,00€ do të hapte mundësinë-gjegjësisht do të ishte parakusht, që të kalohet në pagesën me kompensim të qirave mujore.

*Bazuar në të cekurat më lartë, pagesa e këtij çmimi sipas nenit 4 të kësaj kontrate ka qenë i rëndësishëm, pasi që mos përmbushja e këtij neni brenda afatit të paraparë me kontratë tregon shkëputjen automatikisht të kontratës.*

*Nga provat e administruara është vërtetuar pa dyshim se e paditura „P.C.” sh.p.k. me seli në Prishtinë, e ka deklaruar shkëputjen e kontratës, me veprimin që paditësit G., i'a ka kthyer shumën e pranuar të parave deri atëherë.*

Duke marr parasysh se këtë të drejtë e paditura e ka pasur të garantuar, me nenin e përmendur, për çka të dyja palët janë pajtuar me rastin e nënshkrimit të kontratës.

Kjo gjykatë gjenë se e drejta e të paditurës në shkëputjen e kontratës, gjenë mbështetje në dispozitat e nenit: 106, 107, 108, 114 dhe 115 të Ligji Nr. 04/L-077 Për Marrëdhëniet e Detyrimeve (LMD).

*Me nenin 106 është paraparë që të drejtat e njëres palë kur pala tjetër nuk e përmbushë detyrimin saj, në kontratatën e dyanshme, kur njëra palë nuk e përmbushë detyrimin e saj, pala tjetër mundet, në qoftë se nuk është caktuar diç tjetër, të kërkojë përmbushjen e detyrimit ose, në kushtet të parashikuara në nenet e mëposhtëm, ta zgjidhë kontratën me deklaratë të thjeshtë, në qoftë se zgjidhja e kontratës nuk krijohet sipas vetë ligjit. Në çdo rast ka të drejtë në shpërblimin e dëmit.*

Me neni 107 parashihet se kur përmbushja brenda afatit është element thelbësor i kontratës

*1. Kur përmbushja e detyrimit brenda afatit të caktuar është element thelbësor i kontratës, ndërsa debitori nuk e përmbush detyrimin brenda këtij afati, kontrata zgjidhet sipas vetë ligjit...*

Me neni 114 parashihen pasojat juridike të zgjidhjes

*1. Me zgjidhjen e kontratës të dy palët lirohen nga detyrimet e tyre, me përjashtim të detyrimit për shpërblimin e dëmit eventual.*

*2. Në qoftë se njëra palë e ka përmbushur kontratën tërësisht ose pjesërisht, ka të drejtë që t'i kthehet ajo që ka dhënë.*

*3. Në qoftë se të dy palët kanë të drejtë të kërkojnë kthimin e asaj që kanë dhënë, kthimet reciproke bëhen sipas rregullave për përmbushjen e kontratave të dyanshme...*

Me neni 115 është paraparë deklarimi i zgjidhjes

*zgjidhja bëhet me deklarin ndaj palës tjetër.*

Me të cekurat, gjykata vërteton se raporti kontraktual i palëve ndërgjyqëse ka përfunduar, me çka edhe paditësi G., nuk ka fituar të drejtën e pronësisë mbi bazën e kësaj kontrate, e kjo gjenë mbështetje në dispozitat e përfshira në Kapitullin III të fitimit dhe humbjes së pronësisë në paluajtshmëritë.

Ku me neni 36 të përcaktuara për fitimin e pronësisë në paluajtshmëri.

*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.*

Gjykata ka analizuar me kujdes edhe pretendimet e palës paditëse, se e paditura e ka ngarkuar me hipotekë paluajtshmërinë kontestuese, (e që ky fakt nuk ka qenë kontestues në mes të palëve), por kontestues ka qenë fakti se: vënia në hipotekë e pronës lëndore, nuk ka qenë shkaktari i mos pagesës së çmimit kontraktues, pasi që gjatë shqyrtimit kryesor dhe administrimit të provave, është vërtetuar pa dyshim se e paditura, paditësit G., i'a ka lëvizur afatin për përmbushjen e detyrimit të saj, e që si rezultat edhe pas heqjes së hipotekës, paditësi përsëri nuk e ka argumentuar pagesën e çmimit kontraktues, (me prova është vërtetuar se ate nuk e ka paguar).

*Janë vërtetuar nga gjykata edhe faktet se paditësi ka tentuar të bëjë pagesën e çmimit kontraktues, me rastin e shkëputjes së kontratës lëndore, por me veprimet e tij, është vërtetuar se kjo pagesë, është tentuar të bëhet, vetëm pasi që e paditura i'a ka kthyer prapa në llogarinë e saj-shumën, të cilën ajo e ka pranuar nga i padituri, pas shkëputjes së kontratës, që do të thotë është vërtetuar fakti se pagesa është bërë tek pas kthimit të mjeteve nga e paditura, që edhe gjykata ka përfunduar se me ato mjete menjëherë është bërë pagesa nga ana e paditësit të cilën ka pasur ta përmbush sipas kontratës noteriale.*

*Analizuar me qetësi dhe saktësi pala paditëse nuk ka respektuar afatin kontraktues (por as atë afat që i'a ka mundësuar e paditura) për pagesën sipas kontratës, për çka gjykata gjen se kërkesa e paditësit është tërësisht e pabazuar, sepse kanë kaluar shumë vite nga momenti kur paditësi është dashtë ta përmbushë kontratën të cilën e ka nënshkruar me vullnet dhe pa presion, ku për të gjitha pikat e kontratës është pajtuar dhe në funde të dyja palët kontraktuese kanë dhënë nënshkrimin e tyre.*

*Kjo gjykatë ka nxjerr si përfundim se paditësi nuk i ka respektuar: kushtet, afatet dhe shumat për të cilat është pajtuar me të paditurën me dhënien e nënshkrimeve në kontratën e cekur, andaj pretendimet e të paditurit dhe kërkesat si në precizim të kërkesë padisë janë të pa bazuara.*

*Kështu që kjo gjykatë përfundon se e paditura ka mbetur pronare e paluajtshmërisë lëndore dhe nuk ka asnjë mundësi tjetër, që paditësi të marrë në pronësi pronën lëndore, gjegjësisht që të detyrohet me vendim gjyqësor e paditura si në pjesën refuzuese të dispozitivit të këtij aktgjykimi, pasi që kërkesa e paditësit është e pa bazuar edhe në pikën kur kërkohet që të bëhet si detyrim i të paditurës për pagesë të qirasë, dhe nuk mund të kërkojë realizimin e një shume nga i padituri nëse nuk ka marrëveshje të kontraktuar, pra gjykata nuk mund të kërkojë që në mes të ndërgjyqësve të krijohet një raport kontraktues...*

*Kundërpadinë e të paditurës, gjykata e ka konsideruar të rregullt, të paraqitur me kohë, dhe të bazuar, andaj ka marr vendim si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, dhe kërkon nga paditësi që të veprojë si në pikën aprovuese të tij.*

*Në veçanti kjo e drejtë mbështetet në kapitullin VII të mbrojtjes së Pronësisë, ku në nenin 93 të Ligjit Mbi Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (LPDTS), me të cilin decidivisht parashihet se pronari mund të kërkojë kthimin e sendit të caktuar prej secilit i cili nuk ka të drejtë posedimi, që vërteton fatin se për të qenë pronar i pronës lëndore paditësi duhet të plotësojë dy kushte, duhet të jetë pronar i sendit në fjalë, ndërsa në anën tjetër i padituri të mos ketë të drejtë posedimi.*

*Gjykata gjen se në rastin konkret janë plotësuar të dyja këto kushte që pala e paditur të kërkojë lirim të pjesës së paluajtshmërisë lëndore nga paditësi për çka gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi...*

Gjykata, vendimin si në dispozitiv të këtij aktgjykimi e ka mbështetur edhe në dëshminë e dëshmitarëve, dhe në deklaratimet e palëve ndërgjyqëse, nga të cilat dëshmi është vërtetuar pa dyshim vendimi i gjykatës, si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është i bazuar në dispozitën e nenit 449, 452 dhe 463 të LPK-së, pasi që i autorizuari i të paditurit, gjykatës i'a ka prezantuar listën e shpenzimeve ashtu që gjykata, aprovoi shumat e specifikuara si vijon: për përgjigje në padi shumën prej 325€, për përpilim të kundër padisë shumën prej 325€, për përfaqësime në 10 seanca shumën prej 4.225€, gjithsej shumën prej 4.875€, pjesa tjetër është refuzuar si e pa bazuar.

Nga sa u parashtrua më lartë gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi .

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Cnr.156/22, me dt.30.05.2024.

G j y q t a r j a  
Afërdita Mulhaxha

**KËSHILLA JURIDIKE:**

*Kundër këtij aktgjykimi lejohet ankesa, në afat prej 15 ditësh,  
pas marrjes se aktgjykimit, drejtuar Gjykatës se Apelit në Prishtinë,  
e përmes kësaj gjykate.*