



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2019:196510

Datë: 28.10.2024

Numri i dokumentit: 06359875

C.nr.1066/19

GJYKATA THEMELORE NË PEJË-Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtarja Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridiko-civile të paditësit B.Sh. nga P., të cilin e përfaqëson sipas autorizimit H.Sh., avokat në Prishtinë, kundër të paditurit G.Sh., nga P., të cilin e përfaqëson sipas autorizimit B.C., avokat në Pejë, për shkak të vërtetimit pronësie, vlera e kontestit: 49.000€, pas mbajtjes së seancës të shqyrtimit kryesor me dt.18.10.2024, në prezencën e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, me dt.28.10.2024, merr këtë:

A K T G J Y K I M

I. VËRTETOHET se paditësi B.Sh. nga P., është pronar i lokalit afarist nr.1, i cili gjendet në Pejë, në lagjen „R.....”, objekti C..me sipërfaqe prej .. m², i cili lokal ka qasje edhe në podrum, i cili shtrihet në pjesën lindore, në katin përdhes(P) të ndërtesës O-7161071-04309-15-...., dhe ka qasje në dy(2) hyrje, dhe atë nga ana veriore e ndërtesës saktësisht përmes rrugës publike „A.J.”, dhe ana jugore përmes rrugës „M.M.”.

II. OBLIGOHET i padituri G.SH. nga P., që paditësit B.Sh. nga P., t'ia njoh të drejtën e pronësisë dhe t'ia lejojë që këtë të drejtë ta regjistrojë në emër të tij, në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme Komunes së Pejë, në afat prej 15 ditëve, nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi, në të kundërtën ky aktgjykim do t'i shërbej paditësit si bazë për regjistrimin e këtij lokali në emrin e tij.

III. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

A r s y e t i m

Paditësi me padi, precizim të saj, të bërë me parashtrese të dt.09.10.2024, gjatë shqyrtimit kryesor, e përmes të autorizuarit të tij, ka potencuar se paditësi nga i padituri në vitin 2018, e ka blerë lokalin afarist në sipërfaqe prej 42.36m² me podrum, i cili gjendet në Pejë, në lagjen „F.....”, me nr., me pamje nga përpara kah rruga kryesore, për çmimin kontraktues prej 49.000€, dhe kanë lidhur kontratë interne te avokati, mirëpo i padituri kur e ka blerë këtë lokal në vitin 1998 nuk e ka paguar nëpërmes transferit bankar, por ka paguar para kesh në dorë dhe atë në marka gjermane, dhe për këtë shkak i padituri nuk ka mundur që t'ia bartë paditësit të drejtën e pronësisë në këtë lokal nëpërmes noterit.

Palët kontaktuese i kanë përmbushur në tërësi prestatimet e tyre, dhe që nga koha kur paditësi e ka paguar çmimin kontaktuese është në shfrytëzim të lokalit afarist, pa u penguar nga askush, dhe të njëjtin lokal e ka lëshuar edhe me qira.

Andaj duke i marr për bazë këto rrethana i autorizuari i palës paditëse i ka propozuar gjykatës që pas caktimit të shqyrtimit kryesor dhe nxjerrjes së provave, të aprovoj kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të bazuar.

I autorizuari i palës paditëse në fjalën e tij përfundimtare, ka deklaruar së mbetet në tërësi pranë padisë kërkesës se saj, thënieve nga shqyrtimit kryesorë, duke potencuar se edhe

pse i autorizuari i paditurit e pranon/pohon kërkesëpadinë e paditësit me prova të mjaftueshme është vërtetuar fakti se paditësi është pronar i kësaj paluajtshmërie, në bazë të kontratës së shitblerjes të legalizuar në Gjykatën Themelore në U..., dhe nga ajo kohë paditësi shfrytëzon këtë lokal në mënyrë të qetë dhe pa ndërhyrje nga askush, dhe që ky fakt vërtetohet edhe kur paditësi këtë lokal e ka dhënë edhe me qira personave të ndryshme në cilësinë e qiradhënësit. Andaj për këtë arsye i propozon gjykatës që të aprovojë kërkesë padinë e paditësit si të bazuar, shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

I autorizuari i të paditurit, nëpërmes përgjigjes në padi të dt.28.05.2021, ka potencuar se padia e paditësit në tërësi është e bazuar, pasi që është e vërtetë që paditësi e ka blerë lokalin afarist në P..., me sipërfaqe prej ... m² me podrum, i cili gjendet në Pejë, në lagjen „F.....”, objekti C..., për çmimin kontraktues prej 49.000€, dhe e cila shumë është paguar në tërësi me para të gatshme, dhe për këtë arsye nuk është ka mundur deri me tani që e drejta e pronësisë të bartet në kadashtë në emër të paditësit.

Ka cekur se paditësi me të paditurin, kanë pasur kontratë interne të shitblerjes në vitin 2018, dhe i padituri G.i'a ka dorëzuar B. në posedim të lirë lokalin lëndorë, dhe që nga atëherë ka njohuri që paditësin askush nuk e ka penguar në shfrytëzimin e këtij lokali, të cilën edhe e lëshon në vazhdimësi në qiradhënie.

Në fjalën e tij përfundimtare ka deklaruar se mbetet pranë pretendimeve gjatë seancave dhe përgjigjes në padi, duke ritheksuar se nuk e kundërshtonë kërkesëpadinë e paditësit, pasi që nuk ka asgjë kontestuese, se të dyja palët i kanë përmbushur obligimet kontraktuese si dhe lokalin afarist paditësi e ka në posedim që nga viti 2020, kur dhe i është bërë dorëzimi, dhe i njëjti e shfrytëzon që nga ajo kohë dhe asnjëherë nuk ka qenë i penguar nga askush, andaj duke u bazuar në këto rrethana i autorizuari i të paditurit i ka propozuar gjykatës që të aprovon kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të bazuar, shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Gjykata, me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike dhe me propozimin e palëve zhvilloi procedurën e provave, ku u lexuan dhe shikuan këto prova: aneks kontrata e dt.12.02.2002 e vërtetuar në Gjykatë me shenj Vr.nr., Gjykata Themelore U..., e krahasuar me origjinalin; kontrata mbi shitblerjen e patundshmërisë-lokalit e dt.15.11.2018, e pa vërtetuar; kontrata mbi qiranë e lidhur në mes të G.Sh. dhe qiramarrësit M.B. e dt.10.03.2001; kontrata mbi qiranë e dt.01.05.98, në mes të G.Sh. dhe S.H.; vërtetimi i lëshuar nga R. e Kosovës-Komuna Pejës i dt.13.08.2015, për nevoja personale; fatura e tatimit për pronën lëndore e dt.17.01.14; dëftesa e pagesës nga KES/CO e dt.19.06.19; fotokopja e letërnjoftimit e B.Sh. G.Sh.; aktvendimi nga Enti për Urbanizem i muajit prill 1997, bashkë me skicën e lokalit; kontrata mbi shitblerjen e dt.20.02.98, e vërtetuar në GJ.TH. në U..., me shenjën Vr.nr..... i dt.12.02.200.. procesverbali i daljes në vendshiqim i dt.17.05.2024, dhe ekspertiza ekspertit gjeodet Kastriot Sheremeti, e datës së njëjtë, deklaramet e të autorizuarve të ndërgjyqësve dhe të gjitha shkresat tjera që gjenden në lëndë.

Gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku duke u mbështetur në dispozitat e nenit 8 të LPK-së, arriti në përfundim se në këtë çështje kontestimore duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Me aneks kontratën e shitblerjes të dt.12.02.2002 e vërtetuar në Gjykatën Themelore në U. Republika e Malit të Zi, me shenjën Vr.nr....., dhe kontratën e shitblerjes të dt.12.02.2002, e vërtetuar në Gjykatën Themelore në U..., Republika e Malit të Zi, me shenjë Vr.nr., gjykata ka konstatuar se G.Sh., si blerës dhe grupi i pronarëve (*B.M. etj*) të cilët i ka përfaqësuar B.M., ka lidhur aneks kontratë dhe kontratë të shitblerjes lidhur me lokalin afarist në sipërfaqe prej .. m², me podrum, i cili gjendet në Pejë, në lagjen „.....” për çmimi kontraktues prej 84.720DM, e cila do të paguhet në 3 rata.

Sipas kontratës së shitblerjes së patundshmërisë-lokalit të dt.15.11.20., gjykata ka konstatuar se palët kontaktuale G.Sh.(si *shitës*) dhe B.Sh.(si *blerës*) janë pajtuar për shitblerjen e lokalit afarist në sipërfaqe prej ... m², me podrum, i cili gjendet në Pejë në lagjen „.....” me vet dëshirë, pa kurrfarë dhune, mashtrimi apo kërcënim për çmimin kontraktues prej 49.000€.

Me kontratën mbi qiranë të dt.10.03.2001 e lidhur në mes të G.Sh., dhe qiramarrësit M.B., gjykata ka vërtetur faktin se lokali afarist i cili gjendet në lagjen „.....” në sipërfaqe prej 33 m² dhe bodrum në sipërfaqe prej 16 m², është dhënë me qira nga ana e qiradhënësit G.Sh., në shumën e qirasë mujore prej 150DM.

Sipas kontratës mbi qiranë të dt.01.05.1998, në mes të G.Sh. dhe S.H., gjykata ka vërtetur faktin se lokali afarist i cili gjendet në lagjen F..... është dhënë me qira në kohë të caktuar, nga ana e qiradhënësit G.Sh. në shumë të qirasë mujore prej 100DM.

Nga vërtetimi i lëshuar nga R. e Kosovës-Komuna Pejë i dt.13.08.2015, gjykata ka vërtetuar faktin se G.Sh., për lokalin që gjendet në, i ka kryer pjesërisht obligimet e tatimit në pronë.

Sipas dëftesë pagesës nga KES/CO të dt.19.06.2019, është vërtetuar nga kjo gjykatë se në emër të G.Sh., si konsumator është bërë pagesa e energjisë elektrike, në shumë prej 110€, për një sorin me numër 67.....

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata ka administruar ekspertizën dhe plotësimin e ekspertizës së ekspertit gjeodet Kastriot Sheremeti, të nxjerrë në procedurën kontestimore, të cilës nuk i kanë bërë vërejtje asnjëra palë.

Përmes kësaj ekspertize, gjykata vërtetoi faktin se lokali afarist ndodhet në kuadër të ndërtesës me nr. njësie O-7161071-04309-15-..., që në evidencën kadastrale evidentohet si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesën e përbashkët për njësitë e veçanta 1/1 ZK Pejë.

Lokali në anën veriore kufizohet me rrugën publike „.....i”, me numër të parcelës 5705-.. në pronësi të P.SH. Rrugët dhe Rrugicat, në anën jugore kufizohet me rrugën publike „M.M.”, në anën lindore kufizohet me ndërtesën me nr. të njësie O-71611071-04309-15-.... e evidentuar si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesën e përbashkët për njësitë e veçanta 1/1, dhe në anën perëndimore kufizohet me ndërtesën me nr. njësie O-71611071-04309-4-... e evidentuar si bashkëpronësi në ndërtesë në pjesën e përbashkët për njësitë e veçanta 1/1.

Lokali afarist ka sipërfaqe bruto prej...m² dhe atë me dimensione prej 3.92m×10.80 m, dhe ka qasje nga dy hyrje konkretisht nga ana veriore përmes rrugës publike „A.J.i” dhe nga ana jugore përmes rrugës publike „M.M.”.

Fakti se paditësi i ka kryer të gjitha pagesat sipas çmimit kontraktues, u vërtetua edhe në bazë të deklaratës së përfaqësuesit të autorizuari të paditurit, i cili gjate këtij shqyrtimi gjyqësorë e ka njoftuar gjykatën së paditësi i ka përmbushur të gjitha prestatimet, konkretisht e ka paguar në tërësi çmimin kontraktues prej 49.000€ dhe ka hyrë në posedim të lirë që nga viti 2020, ndërsa sa i përket asaj se kontrata nuk është vërtetuar-legalizuar, gjykata vlerëson se kontrata për lidhjen e të cilës kërkohet forma me shkrim është e vlefshme, në qoftë se palët kontraktuese detyrimet i kanë përmbushur në tërësi, apo në pjesën më të madhe, që dalin nga kontrata, e në rastin konkret palët i kanë përmbushur në tërësi detyrimet kontraktuese që dalin nga kontrata e shitblerjes së patundshmërisë-lokalit e dt.15.11.2018.

Sa i përket kësaj kontrate të lidhur në mes të paditësit B.Sh. dhe të paditurit G.Sh., gjykata ka vlerësuar se kontrata është e lidhur në tërësi në përputhje me ligjin, vullnetin e lirë të palëve, pa kërcënim, pa shantazhe, mashtrim, kanosje dhe pa kurrfarë detyrimi të jashtëligjshëm duke respektuar autonomin e vullnetit të palëve në kuptim të nenit 2 pika 1, nenit 15 dhe nenit 34 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve nr. 04/L-077.

Pasi që kontrata e lidhur në mes të palëve kontraktuese siç u cek më lartë, është lidhur me vullnetin e lirë dhe pa kurrfarë ndërhyrje apo bazë të pa lejueshme, të cilës në rastin konkret i mungon vërtetimi në regjistrin e gjykatës, e njëjta është e vlefshme, edhe pse nuk e përmban këtë klauzolë, pasi që në tërësi është përmbushur nga palët kontraktuese, në kuptim të nenit 58 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve.

Forma e kontratës për transferin e titullit të paluajtshmërisë. Gjithashtu me nenin 52 të LMD-së është e përcaktuar 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”.

Në bazë të gjendjes faktike të vërtetuar dhe provave të administruara në këtë çështje kontestimore, gjykata ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit duhet të aprovohet si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, kjo ngase është provuar se midis palëve ka ekzistuar kontrata e pa vërtetuar-legalizuar e lidhur me shkrim ndërmjet paditësit dhe të paditurit.

Gjykata ka vërtetuar se paditësi ka kryer obligimet kontraktuese sa i përketë çmimit kontrakturës prej 49.000€, gjë të cilën e ka pohuar edhe përfaqësuesi i të paditurit, dhe njëherit gjykata ka konstatuar se bëhet fjalë për të njëjtin lokal afarist që është objekt i kërkesëpadisë, e cila u vërtetua në bazë të daljes në vend së bashku me ekspertin e gjeodezisë.

Këto fakte janë vërtetuar me administrimin e provave nga shkresat e lëndës, ekspertiza dhe plotësimi i ekspertizës së ekspertit të gjeodezisë, si dhe deklarimeve të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, andaj provave dhe deklarimeve të lartcekura gjykata i'a fali besimin e plotë, ngase gjeti se të njëjtat janë të besueshme dhe përputhen në plotëni me gjendjen faktike të vërtetuar.

Gjykata ka vlerësuar edhe theksimet tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka ardhur në përfundim se të njëjtat janë pa ndikim në nxjerrjen e këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi aprovimin e kërkesëpadisë u mbështet në nenin 2 pika 1, 15, 34, 52 dhe nenin 58 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve nr. 04/L-077.

Lidhur me shpenzimet e procedurës kontestimore, gjykata ka vendosur bazuar në nenin 450 „Secila palë paraprakisht vetë i bartë harxhimet që i ka shkaktuar me veprimet procedurale të veta”, e lidhur me nenin 463.1 “Për pagimin e shpenzimeve procedurale gjykata vendosë vetëm me kërkesën e specifikuar të palës, pa bërë asnjë shqyrtim verbalisht lidhur me kërkesën”, të LPK.

Andaj nga sa u tha më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, C.nr.1066/19, me dt.28.10.2024.

G j y q t a r j a
Afërdita Mulhaxha

KESHILLA JURIDIKE:

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