



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2021:209329

Datë: 23.10.2024

Numri i dokumentit: 06337655

C.nr.2336/21

GJYKATA THEMELORE P... - Departamenti i përgjithshëm - Divizioni Civil, me gjyqtar Vegim Maloku , në çështjen juridiko- kontestimore të paditësit A .K nga Peja Rr. Rexhë Gjonbalaj nr.1..të cilin e përfaqëson Isa .K avokat në P..., kundër të paditurve –H..... (H.....) S....., S..... (H.....) S.....dhe E..... (H.....) K....., që të tre nga fshati P....Komuna e P..., me bazë juridike: zgjidhje e kontratës së patundshmërisë dhe kompensim dëmi, vlera e kontestit: 24,450.00 euro, në prezencën e të autorizuarit të paditësit dhe të paditurit të dytë dhe të tretë e në mungesë të paditurit të parë, në seancën e shqyrtimit kryesor dhe publike, me dt. 30.09.2024 mori kurse me datë 23.10.2024 përpiloj ketë:

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET pjesërisht e bazuar kërkesëpadia e paditësit A .K nga Peja, kundër të paditurve H.S, S.Sdhe E.K , që të tre nga fshati P....Komuna e P.... dhe ZGJIDHET kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë Vr.nr.7.../2009 e datës 06.10.2009 për pjesën prej 1000 m² të patundshmërisë te njësisë kadastrale P-...11073-....1-9, e cila është në sipërfaqe të tërësishëm prej 7056 m² , në vendin e quajtur “Qaire” ZK P..., e lidhur me mes të paditësit A .K nga Peja në cilësi të blerësit dhe të paditurve H.S, S.Sdhe E.K , që të tre nga fshati P....Komuna e P..., në cilësi të shitësve dhe DETYROHEN të paditurit H.S, S.Sdhe E.K , që të tre nga fshati P....Komuna e P.... që në mënyre solidare t’ia paguajnë paditësit A .K nga Peja shumën prej 15,000.00 euro në emër të pagesës së shitblerjes, me kamatë sipas mjeteve të depozituara në bankë mbi një vit pa destinim të caktuar e të llogaritur nga data 06.10.2009 si datë e pranimit të të hollave (sipas kontratës) e deri në pagesën definitive, e të gjitha këto

në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi e nën kërcënimit të përmbarrimit me detyrim.

II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

III. REFUZOHET E PA BAZUAR pjesa e kërkesëpadisë së paditësit me të cilën ka kërkuar që të DETYROHEN të paditurit H.S, S.Sdhe E.K , që të tre nga fshati P...Komuna e P... që paditësit A .K nga Peja t'ia paguajnë në mënyrë solidarë shumën prej 9,450.00 euro për kompensim të dëmit me kamatë prej 8% në vite nga data 06.10.2009 e deri në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 2,944.20 euro, e të gjitha këto në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi e nën kërcënimit të përmbarrimit me detyrim.

A r s y e t i m

I. Historiku i procedurës:

Paditësi A .K nga Peja, të cilin e përfaqëson Isa .K avokat nga Peja, kundër të paditurve H.S, S.Sdhe E.K , që të tre nga fshati P...Komuna e P..., ka ngritur padi, me bazë juridike zgjidhje e kontratës së patundshmërisë dhe kompensim dëmi, vlera e kontestit 24,500.00 euro.

I. Pretendimet e ndërgjyqësve:

I autorizuari i paditësit me padi, gjatë shqyrtimit dhe në fjalën përfundimtare, ka theksuar se paditësi nga te paditurit si bashkëpronar 1/3 te pjesës ideale ka blerë pjesën prej 1000 m2 te ngastrës katastrale P -716.... -00..1-.e cila është në sipërfaqe të tërësishme 7056 m2 në vendin e quajtur "Qaire" Z.K. P... e në të cilën pjesë ishte edhe objekti i banimit i papërfunduar. Çmimi i shitblerjes për patundshmëri në lartësi prej 15.000 euro u është paguar te paditurve nga ana e blerësit dhe i njëjti ka hyrë në posedim të kësaj pjese të patundshmërisë. Lidhur me këtë shitblerje kontraktuesit kanë përpiluar kontratën për shitblerje të patundshmërisë të vërtetuar në Gjykatën Komunale në Pejë Vr.nr.7.../2009 të datës 06.10.2009. Paditësi është në marrëdhënie pune në botën e jashtme dhe për këtë arsye palët kanë autorizuar J.Q avokat nga Peja për të bërë ndarjen fizike të kësaj pjese të paluajtshmerisë dhe të bëjë ndryshime katastrale që e njëjta të regjistrohet në Drejtorinë Katastrale në emër të paditësit. Mirëpo kjo ndarje dhe ndryshime katastrale nuk kanë mundur të bëhen për arsye se patundshmëria ishte vënë nën hipotekë nga te paditurit, e çka

paditësi me rastin e lidhjes së kontratës nuk ka ditur. Pas blerjes së patundshmërisë, paditësi ka bërë investime në objektin për ta adoptuar për banim në lartësi prej 9.450 euro dhe atë: për lysterje dhe meremetim 5.000 euro, instalimin e rrymës 1.450 euro, punët e ballkonit, dyert e oborrit dhe sënduku i rrymës që është punuar me shvajcë 800 euro, punimet në banjo 150 euro, dyert e oborrit 400 euro, rrethoja e metalta 1.100 euro për gjeometër dhe punëtor 150 + 400 = 550 euro, duke mos përfshi edhe shpenzimet e avokatit që i ka barte paditësi. Pasi që paditësi në muajin gusht të vitit 2021 vjen për pushime nga bota e jashtme i gjen të paditurit me eskavator duke ja rrënuar objektin dhe duke pastruar terrenin e me qëllim të ndërtimit, për këtë arsye paditësi e njofton Policinë e Kosovës e cila e hap rastin 2021-DA-1..8 në P.... Nga arsyet e theksuara me lartë i autorizuari i paditësit i ka propozuar gjykatës që pas shqyrtimit kryesor duke u bazuar në nenin 106 të LMD-së, të zgjidhet kontrata e patundshmërisë Vr.nr.7.../2009 të datës 06.10.2009 e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse si dhe të detyrohen të paditurit t'ia paguajnë paditësit 15,000.00 euro në emër të pagesës së shitblerjes si dhe 9,450,00 euro në emër të kompensimit të dëmit. Gjatë shqyrtimit gjyqësor si dhe në fjalën përfundimtare, i autorizuari i palës paditëse ka cekur se me provat e administruara është vërtetuar se të paditurit janë në marrëdhënie farefisnore vëllezër, dhe paditësi nga të paditurit si bashkëpronar nga 1/3 të pjesës ideale ka blerë pjesën prej 1000m² të ngastrës kadastrale P-...11073-....1-9 e cila është sipërfaqe të tërësishme prej 7056m² në vendin e quajtur "Qaire" ZK P... e në të cilën pjesë ishte edhe objekti i banimit P+1, kati përdhese i ndërtuar me gurë dhe kati i dytë me qerpiç. Çmimi i shitblerjes për këtë paluajtshmëri në lartësi prej 15,000.00 euro u është paguar të paditurve nga ana e blerësit dhe i njëjti kishte hyrë në posedim të kësaj paluajtshmërie. Lidhur me këtë shitblerje kontraktuesit kanë përpiluar kontratën për shitblerje e paluajtshmërisë të vërtetuar në Gjykatën Komunale në P... VR .nr. 7768/2009 të dt. 06.10.2009. Paditësi është në marrëdhënie pune në botën e jashtme dhe për këtë arsye e kishte autorizuar avokatin Jakup Çeku nga Peja për të bërë ndarjen fizike e kësaj pjese të paluajtshmërisë dhe të bëjë ndërrime kadastrale që e njëjta të regjistrohet në Drejtorin kadastrale në emër të paditësit. Mirëpo kjo ndarje dhe ndërrime kadastrale nuk kanë mundur të bëhen për arsye se patundshmëria ishte vënë në Hipotekë nga të paditurit me rastin e lidhjes së kontratës nuk e kanë njoftuar paditësin. Pasi që paditësi në muajin gusht të vitit 2021 vjen për pushime nga bota e jashtme, e gjënë shtëpinë të rrënuar dhe terrenin e pastruar dhe në këtë parcelë ishte duke u ndërtuar shtëpia e të paditurit të tretë. Lidhur me këto të paditurit të tretë E.K është zhvilluar procedurë penale për dy vepra penale " asgjësim apo dëmtim i pasurisë nga nenin 321 par 1 lidhur me par 1 të KPRK-së dhe vepër penale " vetëgjyqësi " nga nenin 410 par 1 lidhur me nenin 77 të KPRK-së ku i akuzuari i pranuar fajësinë dhe është shpallë fajtor me

aktgjykim P.nr...3/21 të dt. 24.5.2023 . mirëpo pas blerjes së paluajtshmërisë paditësi ka bërë investime në objektin për ta adaptuar për banim në lartësi prej 9,450.00 euro gjë që është vërtetuar dhe nga dëshmitarët ku nuk janë përfshirë shpenzimet tjera si ato për gjeometër , për shpenzime të ish avokatet etj. Për shkak të zgjedhjes së kontratës për shitblerjen e patundshmërisë, për shkak të mos përmbushjes dhe veprimeve të paditurve, paditësi ka të drejtë ti kthehet ajo që ka dhënë, por në çdo raste ka drejtë në shpërblimin e demit e këtë në kuptim të dispozitave të nenit 106 dhe 114 të LMD-së. Propozoj që kërkesëpadia të aprovohet në tërësi.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar në shumë prej 2,944.20 euro.

I padituri i pare H.S nuk ka paraqitur përgjigje në padi, mirëpo gjate shqyrtimit gjyqësorë ka theksuar se e pohon kërkesëpadinë sa i përket që kontrata të zgjidhet, po ashtu pajtohem që paditësit ti kthehen paratë e dhëna në shumë prej 15,000.00 euro edhe në këto pika e pohoj kërkesëpadinë kurse në pikën e tretë për kompensimin e dëmit prej 9,450.00 euro e konteston sepse nuk është e vërtetë që i është shkaktuar dëm sepse shtëpia ka qenë e banueshme, ai ka lëshuar persona me qira.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

I padituri i dytë S.Snuk ka paraqitur përgjigje në padi, kurse gjate shqyrtim gjyqësorë ka theksuar se e pohoj kërkesëpadinë sa i përket zgjidhjes së kontratës dhe ti kthehen mjetet e paguara paditësit A .K kurse pikën e tretë e kontestoj në tërësi sepse në shtëpinë prindërve të mi A .K nuk ka bërë asnjë investim përveç shkallëve. Ne fjalën përfundimtare ka deklaruar se pajtohem fillimisht me avokatin sa i përket pjesës së parë, kurse pjesa që ka të bërë me investime në shtëpi, dëshmitë e dëshmitarëve dhe materiali që ka hy në shtëpi. Dua të shtoj se ne kemi jetuar në atë shtëpi si familje, ne tre vëllezërit dhe kemi qenë të martuar. Pjesën e investimeve në shtëpi e kontestoj në tërësi kurse sa i përketë borxhit për blerjen e pronës atë i'a kemi sepse i ka marrë vëllai E.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

I padituri i tretë E.K nuk ka paraqitur përgjigje në padi, kurse gjate shqyrtimit gjyqësore ka deklaruar se po ashtu e pohon kërkesëpadinë sa i përket që kontrata të zgjidhet dhe që paditësit

t'ia kthejë shumën e të hollave prej 15,000.00 euro dhe e pohoj kërkesëpadinë në këto dy pika, kurse pikës së tretë e kontestoj në tërësi kërkesën për kompensim sepse unë posedoj me fotografi se si ka qenë shtëpia, sepse shtëpia ka qenë e hapur dhe ka pas ujë brenda. Në fjalën përfundimtare ka potencuar se deklaroj se shtëpia si vlerë në kontratë është vlerësuar 2,000.00 euro kurse parcela 13,000.00 euro, e në total bëjnë prej 15,000.00 euro e të cilat personalisht për 4 vite i kam pranuar unë. Sa i përket kësaj pjese nuk e kundërshtoj kërkesëpadinë dhe pranoj që kontrata të zgjidhet t'ia kthej borxhin që është 15,000.00 euro, kurse pjesën për kompensim të dëmit e kontestojë në tërësi sepse nuk është i vërtetë.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

II. Provat e administruara:

Për vërtetimin e plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike sipas propozimit të autorizuarit të paditëses gjykata ka zhvilluar procedurën dhe ka administruar këto prova: aktvendimi për ndërrimin e emrit dhe mbiemrit për E.K me numër 2..8/2008 i dt. 21.11.2008, kopjet e lejes së njoftimit për E.K t dhe M.S , kontrata për shitblerjen e patundshmërisë me numër 7../09 e dt. 06.10.2009, certifikata e pronësisë e dt. 04.6.2009, kopja e planit e dt. 05.07.2010, autorizimi gjeneral për avokatin J.Ç i dt. 04.10.2009, hipoteka e dt. 04.06.2009, një shkresë në dorëshkrim me tituj shpenzimet e tokës , shtëpisë në P...., aktgjykimi P nr. 7../21 i dt. 29.05.2023, ekspertiza gjeodezike e dt. 12.01.2024 së bashku me skicën e matjes, certifikatën e pronës, orto foton të vitit 2004, 2009, 2018 dhe fotografit e vendit të ngjarjes, dy fotografi në bardh e zi në një faqe të shtëpisë objekt i kontestit, si dhe janë dëgjuar dëshmitarët S.L , A.Z , Rr.D , Sh.D, dhe I.B .

III. Vlerësimi i provave

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve të palës paditëse dhe provave të nxjerra në kuptim të nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha së bashku, ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit është pjesërisht e bazuar.

Në mes të palëve ndërgjyqëse nuk ishte kontestuese fakti vendimtar që palët kishin lidhur kontrate për shitblerjen e patundshmërisë Vr.nr.7../2009 te datës 06.10.2009, dhe në këtë në procedurë palët ndërgjyqëse ishin pajtuar që të zgjidhet kontrata e lartcekur, rrjedhimisht të paditurit në këtë pjesë e kanë pohuar kërkesëpadinë.

Kontestuese në mes të palëve është paraqitur nëse janë kryer pune meremetuesi me investimet e paditësit në shtëpinë e blere nga të paditurit, dhe sa është lartësia e këtyre investimeve në emër të se cilës paditësi kërkon që të kompensohet.

Fillimisht për gjykatën nuk ishte kontestues fakti se i padituri i tretë E.K , me aktvendimin të lëshuar nga Drejtoria për Administratë nga Komuna e P... me numër 2.../20.. i dt. 21.11.20..., i është lejuar ndërrimi i emrin dhe mbiemrit, konkretisht nga Musa S j i lindur me dt.28.09.19..., ka marr emrin dhe mbiemrin E.K .

Në mes të palëve ndërgjyqëse, nuk ishte kontestues fakti se palët kishin lidhur kontrata për shitblerjen e patundshmërisë Vr.nr.7.../2009 te datës 06.10.2009 te vërtetuar në Gjykatën Komunale ne Peje, dhe sipas kontratës paditësi nga të paditurit si bashkëpronar nga 1/3 të pjesës ideale ka blerë pjesën prej 1000 m2 të ngastrës kadastrale P-...11073-....1-9 e cila është sipërfaqe të tërësishme prej 7056 m2 në vendin e quajtur “Qaire” ZK P... me çmim të shitblerjes prej 15,000.00 euro, i është paguar të paditurit te trete E.K nga ana e blerësit dhe i njëjti kishte hyrë në posedim të kësaj paluajtshmerie dhe në te cilën pjese ishte edhe objekti i banimit P+1, fakt të cilat gjykata e vërtetojë edhe përmes pohimeve nga të gjithë te paditurit.

Nga certifikata e pronësisë e datës 22.11.2023 e lëshuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, gjykata ka vërtetuar faktin se njësia kadastrale P-...11073-....1-9 e cila është sipërfaqe të tërësishme prej 7056m2 në vendin e quajtur “Qaire” ZK P..., është lënë ne hipoteke ne baze te Aktvendimit nr.0.-.0/..6-06 te datës 20.10.2006 për shumën e borxhit prej 35.000 euro.

Po ashtu në bazë të Aktgjykimit P.nr...3/21 te datës 29.05.2023, gjykata ka vërtetuar faktin se i padituri i trete E.K është shpallë fajtor për dy vepra penale dhe atë asgjësim apo dëmtimi i pasurisë nga neni 321 par.2 lidhur me par.1 KPRK-së dhe veprës penale vetëgjyqësi nga neni 410 par.1 lidhur me nenin 77 të KPRK-së, e qe kishte të bënte me paluajtshmerinë që është objekti i këtij kontesti dhe si pale e dëmtuar ishte këtu paditësi A .K .

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata ka administruar ekspertizën e gjeodetit Shkemb Kastrati, të nxjerrë në procedurën kontestimore, të cilës nuk i kanë bërë vërejtje asnjëra palë. Përmes kësaj ekspertize, gjykata vërtetoj faktin se parcela kadastrale me nr. njësie 1-9 ZK P..... Komuna e P... ka sipërfaqe të tërësishëm prej 7056 m² dhe

ne evidencat kadastrale evidentohet ne emër të E.K 1/3, S..... (H.....) S.....1/3, dhe H..... (H.....) S..... 1/3. Parcela kadastrale me kulture livadhe i klasë së 3 ka këtë shtrirje gjeografike ne raport me parcelat fqinje: në anën veriore përgjatë tërë shtrirjes së sajë kufizohet me parcelën kadastrale nr. njësie1-1 (s=4124 m²) në bashkëpronësi/bashkëposedim të E.K 1/3, S..... (H.....) S.....1/3, dhe H..... (H.....) S..... 1/3, në jugore përgjatë tërë shtrirjes së sajë kufizohet me parcelën kadastrale nr.2-0 (s=9502 m²) në pronësi të Bajram Berisha 1/1 dhe parcela 1-2 (s=4390 m²) e 1-3 (s=8186 m²) ne bashkëpronësi/bashkëposedim të Rexhep dhe Haxhi Haxhijaj, në anën lindore përgjatë tërë shtrirjes së saj kufizohet me parcelën kadastrale nr.njësie: 1-8 (s=6000 m²) në bashkëpronësi/bashkëposedim të E.K 1/3, S..... (H.....) S.....1/3, dhe H..... (H.....) S..... 1/3, dhe ne anën perëndimore përgjatë tërë shtrirjes së saj kufizohet me parcelën kadastrale nr.njësie132-0 (s=4147 m²) ne pronësi/posedim te P.SH. Rrugët 1/1, ne teren rrugë publike e fshatit e cila mban emrin Halim Beshko. Pas përshkrimit faktik ne teren dhe matjeve te detajuara sipërfaqeje e pjesës jug-perëndimore te parcelës me nr. të njësie 1-9 rezulton te jete ne sipërfaqe prej 1391 m², e cila sipërfaqe realizohet në këto dimensione: në anën veriore (kah shtëpia aktuale e të paditurit) në gjatësi faktike prej 33.82 m, në skicë të matjes nga pika 3 deri në pikën 4, në anën jugore (kah parcela fqinje 2-0) në gjatësi faktike të plotë prej 48.35 m, në skicë të matjes nga pika detaje 1, C deri në 5, në anën lindore në gjatësi faktike prej 33.74 m, në skicë të matjes nga pika detaje 4 deri në pikën 5 dhe në anën perëndimore (kah rruga e fshatit 132-0) në gjatësi faktike të plotë prej 37.33m në skicë të matjes nga pika detaje 1,2 deri në 3 e paraqitur në skicë të matjes me ngjyrë të kaltër.

Gjykata, kishte ftuar në sqarim ekspertin e gjeodezisë, pavarësisht faktit se asnjë nga palët nuk kishte vërejtje në ekspertizën e tij, i cili në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 01.02.2024, kishte sqaruar : Qëndrojë në tërësi pranë ekspertizës së përpiluar me datën 12.01.2024, kurse në pyetjen e gjykatës se konstatimet e juaja a janë sipas gjendje se fundit ne kadastër lidhur me pronësinë, është përgjigjur se “ashtu siç kam deklaruar ne ekspertizë kjo është gjendja e fundit qe evidentohet ne kadastër”.

Gjykata i fali besimin e plotë kësaj ekspertizë gjeodezike, pasi që e njëjtë ka pasqyruar në tërësi gjendjen faktike e për më tepër, as palët ndërgjyqëse nuk e kanë kontestuar dhe as që i kanë bërë vërejtje, e po ashtu edhe sipas konstatimit të gjykatës, e njëjta i përmban të gjitha elementet e nevojshme qe duhet ti ketë një ekspertizë, e njëjta është dhënë mbi bazën e njohurive profesionale të ekspertit të cilën gjykata e vlerësoi si të drejtë. Ekspertiza për më tepër ka në

përmbajtje edhe certifikatat e pronës për ngastrat lëndore, ortofotot si dhe fotografitë e vendit të ngjarjes.

Gjykata, me propozimin e të autorizuarit të paditësit si dhe të paditurve, ka bërë dëgjimin e dëshmitarëve S.L , A.Z , Rr.D , Sh.D, dhe I.B , ku të njëjtit pasi që ishin njoftuar me të drejtat e tij nga neni 347 dhe 343 të LPK-së, kanë deklaruar se:

Dëshmitari S.L në dëshminë e tij të dhënë në gjykatë ne seancën e datës 12.07.2024 ka deklaruar se palët në procedurë i njeh dhe nuk i ka asgjë në lidhje gjaku. Jam në dijeni që të paditurit i'a kanë shitur një shtëpi Ait dhe e di se kjo shtëpi është rrënuar nga E, dhe e njëjta para se të rrënohet ka qene një kate e ndërtuar me gurë dhe një kate me qerpiq të lloqit. Ai nuk ka jetuar ne kete shtëpi dhe nuk e di ka bere Ai investime ne atë shtëpi por e di që në atë shtëpi ka jetuar H , S dhe të gjithë, dhe nuk ka pas nevojë Ai që të bëje investime kur ka ardhur, dhe Ai e ka sjellë dike në atë shtëpi i cili ka qëndruar 2 vite ku ai më pas është larguar dhe shtëpia ka qëndruar e mbyllur. Unë ne këtë shtëpi kam shkuar për Bajram me e pre një kurban dhe kur kam hyrë në shtëpi, në sallon ka qenë kauqat dhe kuzhina e njëjta që e ka lënë H kurse në dhoma tjera nuk kamë hy, dhe jashtë e di se ka pas shpërthyer uji kurse brenda nuk kamë hyrë. Kjo shtëpi ka pas rrethoja te ballkonit, të cilat i ka vendos H , dhe ka pasur ujë dhe banjo, mirëpo dyer te oborrit nuk ka pasur, dhe unë që nga blerja e shtëpisë nga Ai nuk kam pare ndonjëherë mjeshtër duke punuar në atë shtëpi.

Dëshmitari A.Z në dëshminë e tij të dhënë në gjykatë ne seancën e datës 12.07.2024 ka deklaruar se palët në procedurë nuk i ka asgjë në lidhje gjaku, ne shtëpinë e Ait ne fshatin P....kam punuar disa pune, konkretisht i kam kryer shkallet e betonit te cilat kane qene te drurit, po ashtu edhe shtëpinë e kam lyer me mallter në të dy katet sepse kati përdhesë ka qene me gurë, kurse kati i dyte ka qenë me qerpiç, dhe kjo pune ka kushtuar rreth 5.000 euro me material te dorës. Kati i dyte i shtëpisë ka qene i veshur me llamperi e te cilën e kishte hequr Ai, kurse kati i pare i shtëpisë ka qene i lyer por unë e kam lyer serish ku kam vendosur mrezhë mallteri etj. Kjo shtëpi dhe ka pasur sallon dhe dy dhoma si ne katin e pare ashtu edhe ne te dytin, dhe ka pasur rryme.

Dëshmitari Rr.D në dëshminë e tij të dhënë në gjykatë ne seancën e datës 27.08.2024 ka deklaruar se palët në procedurë nuk i ka asgjë në lidhje gjaku : unë e njoh si figure A .K dhe unë kam punuar në shtëpinë qe po behet fjalë kur ka qenë gjallë Hasani babai i të paditurve dhe kam punuar një banjo. Unë me kërkesën Sadrisë para 3-4 vite kam shkuar tek kjo shtëpi që ta ndali ujin sepse

e kam ditë ku duhet me u ndalë, kurse çelësin ma ka dhënë dikush prej tyre, unë edhe më herët kamë kryer disa renovime të vogla në atë shtëpi, e që ka pas të bëjë me gypa të ujit me porosi të Ait por ai prezentë nuk ka qenë, dhe për këto shërbime pagesa në punë dorë e më është kryer prej 30 euro, e të cilat më janë dhënë përmes motrës së Ait. Këto investime që janë punuar në ujë, kanë qenë punë të imëta edhe më shumë se 50-60 euro nuk kanë kushtuar sepse unë këtë profesion e ushtroj që nga vitit 1976 .

Dëshmitari Sh.D në dëshminë e tij të dhënë në gjykatë ne seancën e datës 27.08.2024 ka deklaruar se palët në procedurë nuk i ka asgjë në lidhje gjaku : unë jam dijeni por nuk jam i sigurt se A .K ka blerë shtëpi dhe tokë prej të paditurve pasi qe di ku është kjo shtëpi se i kam fqinjë. Unë ne shtëpinë në fjale sa kanë qene tek te paditurit dhe paraardhësit e tyre por kur jane dal te paditurit prej aty asnjëherë më nuk kam qenë, dhe jam në dijeni se oda e burrave ka qenë e veshur me llampari dhe jashtë ka qenë e lyster, kjo ka më shumë se 15 vite.

Dëshmitari I.B në dëshminë e tij të dhënë në gjykatë ne seancën e datës 30.09.2024 ka deklaruar se palët në procedurë nuk i ka asgjë në lidhje gjaku dhe palët e paditura i njoh më moti kurse paditësin e njoh se me ka thirrë që t'ia bëjë instalimin e energjisë elektrike në shtëpi dhe ka diku rreth diku 15 vite jam goditur me te që t'ia bëjë instalimin e rrymës në shtëpi në shumë diku rreth 600 euro vetëm puna e dorës kurse materialin e ka blerë vetë paditësi, dhe unë e kam përfunduar punën dhe i kam marrë të hollat, material ka kushtuar sa më kujtohet diku rreth 1100-1200 euro . Shtëpia ka qenë e gurit dhe kur kamë shkuar nuk ka qenë askush duke banuar kurse unë e kamë bërë instalimin e ri të rrymës sepse ka pas edhe instalim të vjetër të rrymës, dhe po ashtu unë kam instaluar një njehsor te rrymës.

Përmes dëshmimeve të dëshmitarëve, konkretisht A.Z , Rr.D , dhe I.B gjykata ka vërtetuar se pas blerjes se paluajtshmerisë nga paditësi A në shtëpinë vjetër të banimit (e cila kishte katin përdhese i cili ka qene me gurë, kurse kati i dyte ka qenë me qerpiç), janë kryere disa meremetime në lidhje me shkallet e shtëpisë, malterit, rrymës dhe ujit etj. Deklarimeve të këtyre dëshmitarëve gjykata u ka falur besimin pjesërisht.

Përmes dëshmisë së dëshmitarit S.L dhe Sh.D, gjykata nuk arriti të vërtetoj ndonjë fakt relevant për këtë çështje, e si e tillë dëshmia e tij ishte e parëndësishme për procesin.

Gjykata thekson se në këtë çështje juridike kontestimore, duhet të aplikohen dispozitat ligjore të Ligjit Mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të datës 30.03.1978, si ligj që ka qenë në fuqi në kohën e themelimit të raportit juridik të palëve.

Sipas Ligjit Mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve në fuqi, (LMD) parashihet se neni 12 par. 1 i LMD –së përcakton se ” *Ne themelimin e marrëdhënieve të detyrimeve dhe në realizimin e të drejtave dhe detyrimeve nga këto marrëdhënie, pjesëmarrësit kanë për detyrë t’i përmbahen parimit të ndërgjegjshmërisë dhe ndershmërisë*”. Duhet theksuar se pjesëmarrësit në marrëdhëniet detyrimore, duhet të udhëhiqen nga disa parime bazë, mbi të cilat ndërtohen raportet e tilla kontraktuale. Çka do të thotë kjo se, palët në këtë rast, duhet të nisen nga parimi bazë në raportet detyrimore, e që është autonomia e vullnetit, sipas të cilit, pjesëmarrësit janë të lirë në krijimin e raporteve të tyre, dhe se të njëjtit janë të barabartë me këto marrëdhënie. Si rrjedhojë e tërë kësaj, nxjerrët përfundimi se palët janë të obliguar që të zbatojnë atë për çka edhe janë pajtuar. Kjo është e njohur dhe në maksimën e njohur juridike “*pacta sunt servanda – kontrata është ligj për palët*”. Pra, sipas kësaj, kjo marrëveshje në mes të palëve, ka qenë e lidhur duke u mbështetur në parimin “*bona fides – në mirëbesim*”. Në kuptim të kësaj, palët duhet të përmbahen nga keqpërdorimi i pozitës që kanë në raportin kontraktual dhe të qëndrojnë pranë asaj për çka janë dakorduar.

Sa i përket pikës I të dispozitivit të aktgjykimit me të cilin gjykata ka aprovuar pjesërisht kërkesëpadinë e paditësit, gjykata nuk e kishte kontestues faktin se në mes palëve ndërgjyqëse nga gjendja e fakteve të vërtetuara përmes provave materiale dhe atyre personale, ekziston vullneti i lire i tyre që të zgjidhet kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë Vr.nr.7.../2009 e datës 06.10.2009 për pjesën prej 1000 m² të patundshmerise te njësisë kadastrale P-...11073-....1-9, e cila është në sipërfaqe të tërësishëm prej 7056 m², në vendin e quajtur “Qaire” ZK P..., e lidhur me mes të paditësit A .K nga Peja në cilësi të blerësit dhe të paditurve H.S, S.Sdhe E.K, që të tre nga fshati P....Komuna e P...., në cilësi të shitësve, dhe të paditurit t’ia kthejnë paditësit shumen prej 15,000.00 euro në emër të pagesës së shitblerjes.

Nga kjo gjykata ka vërtetuar se raporti kontraktual i ndërgjyqësve që kishte të bënte me shitblerjen e një pjesë të paluajtshmërisë kontestimore nuk është përmbushur në tërësi, dhe pasi që paditësi ndërkohe pas blerjes është njoftuar se patundshmëria e blerë ishte vënë në hipotekë nga të paditurit, i njëjti ka parashtruar padi në këtë gjykate dhe palët ndërgjyqëse gjate zhvillimit të procedurës kontestimore janë pajtuar që të zgjidhet kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë

Vr.nr.7.../2009 e datës 06.10.2009 dhe të paditurit ne mënyre solidare t'ia kthejnë paditësit shumen prej 15,000.00 euro në emër të pagesës së shitblerjes, andaj gjykata vendosi si ne piken I të dispozitivit të këtij aktgjykimit, pasi që në mes palëve nuk kishte asgjë kontestuese lidhur me këtë pike të kërkesëpadsisë se paditësit.

Gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi sa i përket pjesës së aprovuar të kërkesëpadsisë se paditësit duke ju referuar dispozitive të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (LMD), ku rregullohet çështja e zgjidhja e kontratës për shkak të mos përmbushjes, neni 124 i LMD-së thotë: *„Për kontratat dypalëshe kur njëra palë nuk e përmbush detyrimin e vet, pala tjetër mundet në qoftë se nuk është caktuar diçka tjetër, të kërkojë përmbushjen e detyrimit ose, në kushte parashikuara në nenet e mëpastajmë, ta zgjidhë kontratën me deklaratë të thjeshtë në qoftë se zgjidhja e kontratës lind sipas vetë të drejtës, e sidoqoftë ka të drejtë t'i kompensohet dëmi.”*

Sa i përket efektit të zgjidhjes së kontratës, referuar nenit 132 të LMD-së, në qoftë se njëra palë ka plotësuar kontratën tërësisht, ka të drejtë që të i kthehet ajo që ka dhënë, që do të thotë se paditësi nga ana e tij e ka përmbushë obligimin e tij, duke e paguar në tërësi çmimin kontraktual prej 15,000 euro, të cilin fakt e kanë pohuar të paditurit.

Gjykata i ka obliguar te paditurit qe ne mënyre solidare t'ia paguajnë paditësit shumen prej 15,000.00 euro në emër të kthimit të pagesës së shitblerjes se paluajtshmerise kontestimore pasi që lidhur me prezumimi i solidaritetit me nenin 414 të LMD-së, parashihet se *“Secili debitor i detyrimit solidar i përgjigje kreditorit për krejt detyrimin dhe kreditori mund të kërkojë përmbushjen e tij nga cilido që dëshiron gjithnjë gjersa të mos përmbushet tërësisht, por kur një debitor ta ketë përmbushur detyrimin ai pushon dhe të gjithë debitorët shkarkohen”*. Pavarësisht faktit se nuk ka qenë kontestuese rrethana se të hollat në emër të shitblerjes i ka pranuar i padituri i tretë, gjykata i ka obliguar solidarisht tre të paditurit, sepse raportin kontraktual e kanë themeluar së bashku, andaj të njëjtit duhet të përgjigjen solidarisht për detyrimet që kanë në raport me paditësin, kurse më pas nuk përjashtohet mundësia që të paditurit në mes vete të merren vesh sa i përket kësaj pjese, por për gjykatën në këtë rast nuk ka ndonjë relevancë. E rëndësishme në këtë kontest, ka qenë fakti se palët kanë lidhë marrëveshjen për shitblerjen e paluajtshmërisë, që të gjithë kanë pasë në atë rast legjitimitet, kurse edhe detyrimet në këtë rast duhet që ti bartin bashkërisht.

Gjykata nuk është lëshuar më tutje në shkaqet që kanë të bëjnë me zgjidhjen e kontratës dhe detyrimin për kthimin e të hollave në emër të shitblerjes, pasi që palët janë pajtuar në këtë drejtim, konkretisht e kanë pohuar kërkesën sa i përket zgjidhjes së kontratës, kurse sa i përket pjesës tjetër të detyrimit për kthimin e të hollave në emër të pagesës për shitblerjen e paluajtshmërisë, këtë e kanë pranuar si obligim që duhet të ia kthejnë paditësit, ndonëse të hollat është e pa kontestuar që i ka pranuar i padituri E.K .

IV. Pjesa Refuzuese e kërkesëpadisë:

Lidhur me pjesën refuzuese të kërkesëpadisë, gjykata të njëjtën e ka refuzuar në tërësi të pa bazuar lidhur me kompensimin e demit në shumën prej 9,450.00 euro që ka të bëjë me investimet e paditësit në objektin-shtëpinë për ta adoptuar për banim, meqenëse lartësia e kërkesëpadisë lidhur me këtë pike ka qenë kontestuese, pasi që nuk është vërtetuar në këtë kontest nga pala paditëse edhe pse ka qenë obligim i tij që të i provojë faktet e paraqitura në procedurë, sa është lartësia e kompensimit të demit, konkretisht se sa ka qenë shuma e punëve të kryera nga paditësi në adaptimin e shtëpisë për banim. Edhe pse është vërtetuar nga deklaratat e disa dëshmitareve se me shpenzimet e paditësit janë kryer disa pune meremetuese në lidhje me shkallet e shtëpisë, malterit, rrymës dhe ujit etj, në shtëpinë e vjetër të banimit të cilën e ka blerë paditësi së bashku me paluajtshmerinë kontestimore, mirëpo nuk është vërtetuar se sa ka qenë vlera (çmimi kontraktual i punëve të kryera) që më pas do të paraqiste edhe vlerën reale e kompensimit të demit.

Duhet theksuar se dispozitat ligjore në këtë rast të kompensimit të demit material, përcaktojnë se “Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij,” paraparë me nenin 154 par. 1 të LMD-së, pra në mënyrë që pala e paditur t’ua kompensojë në këtë rast palën paditëse, fillimisht duhet të provohet fakti se dëmi është shkaktuar me fajin e palës së paditur. Në këtë drejtim, nuk është kontestues fakti se i padituri Ervin e ka rrënuar shtëpinë që ka qenë e ndërtuar në pjesën që është objekt i kontestit, fakt ky i vërtetuar përmes aktgjykimit penal P nr. 763/21 i dt. 29.05.2023, i Gjykatës Themelore në P.... Nga vetë përmbajtja dispozitës ligjore të parashikuar nga neni 136 par. 1 rrjedh se ai që i shkakton dëm tjetrit ka detyrimin t’ia shpërblejë atë. Sipas kësaj dispozite, për të ekzistuar përgjegjësia për shpërblimin e demit, është e nevojshme të jetë shkaktuar dëmi, të dihet shkaktuesi i tij dhe të ekzistojnë parakushtet e përgjegjësisë për shpërblimin e demit mbi bazën e fajësisë apo mbi ndonjë bazë tjetër ligjore. Në këtë kuptim, duhet të plotësohet kushti se nga

rrjedh dëmi i shkaktuar. Kurse Neni 155 parasheh se “*Dëmi është pakësim i mjeteve shoqërore, respektivisht i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe parandalimi i shtimit të tyre (përfitimi i munguar), si dhe shkak i tjetrit të dhimbjes ose të frikës fizike apo psikike (demi jomaterial)*”. Dëmi natyror është ndryshimi ndërmjet gjendjes reale dhe gjendjes që do të ishte sikur të mos paraqitej rasti dëmtues, nëse kjo gjendje e mëvonshme, sikur të mos paraqitej rasti, do të ishte më e mirë. Kështu, kusht është që të paraqitet ky ndryshim ndërmjet gjendjes reale ekzistuese dhe asaj pa paraqitjen e rastit dëmtues, i cili edhe do të përbënte dëm.

Neni 158 i LMD-së, përcakton se “*Fajësia ekziston kur dëmtuesi e ka shkaktuar dëmin me dashje ose nga pakujdesia*”. Rregulla e përgjithshme për ndalimin e shkaktimit të dëmit është parashikuar në nenin 16 të këtij Ligji, sipas së cilës dispozitë çdo person ka për detyrë të përmbahet nga veprimi nga i cili mund t’i shkaktohet dëm tjetrit. Nga kjo rrjedh se veprimi me të cilin mund t’i shkaktohet dëm tjetrit është veprim i palejueshëm. Në rastet kur ekziston fajësia për një veprim të ndërmarrë, nënkuptohet se ai veprim ka qenë i palejueshëm. Më tutje, sipas nenit 185 par.1 dhe 2 përcaktohet se “1. *Personi përgjegjës ka për detyrë ta rivendosë gjendjen e ekzistuar para se të shkaktohej dëmi. 2. Në qoftë se rivendosja e gjendjes së mëparshme nuk e mënjanon plotësisht dëmin, personi përgjegjës ka për detyrë që për pjesën tjetër të dëmit të japë kompensim në të holla*”.

Sa i përket pikës III të dispozitivit të aktgjykimit, me të cilën gjykata ka refuzuar pjesërisht kërkesëpadinë e palës paditëse, këtë e ka bërë për arsye se pala paditëse ka dështuar që gjykatës ti ofrojë prova me të cilat do ti provonte pretendimet e tij, përkatësisht se sa ka qenë lartësia e këtij dëmi, pasi që baza juridike në këtë rast për këtë kërkesë është provuar, por jo edhe lartësia e tij, kurse nga deklaratimet e dëshmitarëve, një fakt i tillë nuk ka mundur që të provohet në mënyrë të pa kontestuar.

Gjykata thekson se duke u bazuar në nenin 7.1 të LPK-së, “*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*.” Pala paditëse me këtë rast, kishte për obligim që të propozonte prova lidhur me vërtetimin e këtij fakti, por që një gjë të tillë nuk e kishte bërë. Gjykata nuk ka vlerësuar se një provë të tillë duhet që ta nxjerrë zyrtarisht, sepse kërkesa e palës në këtë rast, është kërkesë më të cilën palët mund të disponojnë lirshëm, një gjë e tillë e paraparë dhe me nenin 7.2 të LPK-së. Për më tepër, gjykata në bazë të provave të cilat janë marrë, nuk ka mundur që në mënyrë të pakontestueshme të provojë këtë fakt qenësor në procedurë, andaj ka vepruar në atë mënyrë që

për provimin e këtij fakti, të aplikohen rregullat mbi barrën e provës, sepse mbështetur në nenin 322.2 të LPK-së parashihet që *“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”*. Pala paditëse me këtë rast, kishte lëshuar mundësinë e provimit të faktit vendimtar në procedurë, lartësinë e kontestit lidhur me kompensimin e demit.

Për kamatën gjykata ka vendosur duke u mbështetur në dispozitën e nenit 277 par. 1 dhe 2 të LMD-së, ku është paraparë se *“Debitori që vonon në përmbushjen e detyrimit në të holla debiton, përpos kryegjës, edhe kamatin sipas shkallës, e cila në vendin e përmbushjes paguhet në depozimet e kursimit me të parë.”* Sa i përket lartësisë së kamatës, gjykata ka vendosë që ajo të paguhet sipas mjeteve të depozituara në bankë mbi një vit pa destinim të caktuar, e kjo duke u bazuar dhe në interpretimin e mendimit juridik të Gjykatës Supreme të Kosovës me numër 265/2020 dt.02.12.2020 „Mendim Juridik për kamatën”. Ndërsa si datë nga e cila rrjedh detyrimi i të paditurve për pagesën e kamatës gjykata ka caktuar datën kur janë pranuar të hollat e që si datë është marrë dita e lidhjes së kontratës, në të cilën është konstatuar se atë ditë të paditurit i kanë pranuar të hollat në kesh. *Po ashtu, një detyrim i tillë parashihet dhe me nenin 132 par. 5. “Pala që i kthen të hollat ka për detyrë të paguaj kamatëvonesën që nga dita kur e ka marrë pagesën”*.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është nxjerrë konform nenit 449 dhe 453 dhe 455 të LPK-së, nga shkaku se pala e paditur qysh në seancën për masën e sigurisë dhe në seancën përgatitore e kanë pohuar kërkesën sa i përket zgjidhjes së kontratës dhe kthimin e të hollave sa i përket zgjidhjes së kontratës, kurse sa i përket pjesës refuzuese të kërkesëpadisë, pala paditëse e ka humbur kontestin, ashtu që për pjesën aprovuese pala paditëse i ka krijuar shpenzimet pa nevojë.

Nga të lartcekurat u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, e konform nenit 143 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE P...
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM – DIVIZIONI CIVIL
2021:209329, C.nr.2336/21, Dt.23.10.2024

Gj y q t a r i
Vegim Maloku

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij aktgjykimi palët kanë të drejtë ankese, në afat prej 15 dite nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi, drejtuar Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e përmes të kësaj gjykate.