|  |  |
| --- | --- |
| Numri i lëndës: | 2019:192150 |
| Datë: | 18.03.2024 |
| Numri i dokumentit: | 05468094 |

**C.nr.1510/16**

**GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË, Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil**, me gjyqtarin Shefki Berisha, në çështjen juridike kontestimore të paditësve B.R, M.R, S.R. dhe S.R të cilët i përfaqëson J.M avokat në F.K, kundër të paditurës K. me seli në P. dhe të paditurve A.G, R.G, L.G dhe L.G të cilët i përfaqëson M.D nga Zyra për Shërbime Juridike me seli në P., me objekt kontesti vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm dhe anulim kontrate, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor publik të mbajtur me datë 04.03.2024, në prani të autorizuarve të palëve, me datë 18.03.2024, mori këtë:

**A K T GJ Y K I M**

1. **REFUZOHET NË TËRËSI** si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësve B.R, M.R, S.R. dhe S.R, kundër të paditurve K. dhe A.G, R.G, L.G dhe L.G, me të cilën kanë kërkuar që të: I. Vërtetohet se paditësit e kanë të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të banesës e cila gjendet në F.K, ..., objekti ..., banesa nr. ..., përdhesë hyrja (llamela) ..., në sipërfaqe prej ... m2 e cila përbehet prej dy dhomave, 1 kuzhine, 1 banjo, 1 WC, 1 paradhomë, 1 ballkon dhe 1 bodrum, në bazë të vendimit mbi ndarjen e banesës nr. ... të datës .... dhe Kontratës mbi shfrytëzimin e banesës e lidhur me ... për banim dhe Lokale Afariste nr. ... të datës ..., II. Nulohet kontrata mbi blerjen e banesës me shenjën LRP.nr. ... Ref.Nr. ... e datës ... për blerjen e banesës e cila gjendet në F.K, ..., objekti i ..., banesa nr. ..., përdhese hyrja (llamela) ..., në sipërfaqe prej ... m2 e cila përbehet prej dy dhomave, 1 kuzhine, 1 banjo, 1 WC, 1 paradhomë, 1 ballkon dhe 1 bodrum e lidhur në mes të të paditurve A., R., L. dhe L.G si blerës dhe K. si shitës, si e pa ligjshme.
2. Konstatohet e tërhequr kërkesëpadia e paditësve me te cilën kanë kërkuar heqjen e klauzolës së plotfuqishmërisë së aktgjykimit në bazë të pohimit C.nr. ... i datës ....
3. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

**A R S Y E T I M**

Paditësit B.R, M.R, S.R. dhe S.R të cilët i përfaqëson J.M avokat në F.K, me datë ... në Gjykatën Themelore në Prishtinë, kanë parashtruar padi kundër të paditurës K. dhe kundër të paditurve A.G, R.G, L.G dhe L.G, për të vërtetuar të drejtën e shfrytëzimit të banesës dhe anulimin e kontratës.

I autorizuari i paditësve në padi, seancat gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se nga provat e administruara pa dyshim vërtetohet se kërkesëpadia e paditësve është në tërësi e bazuar dhe si e tillë duhet të aprovohet. I autorizuari i paditësve ka deklaruar se paraardhësi i paditësve M.R ka qenë punëtor i O..., O..., O..., në kohë të pacaktuar, në punë dhe detyrat e punës, Manipulues i makinave xehetarë me nr. të punës .... që nga data ... dhe se me vendimin e Këshillit të Punëtorëve nr. ... të datës ... i ndahet banesa dy dhomëshe në shfrytëzim të përhershëm, objekti ..., ..., nr. ...., përdhese, në F.K dhe se ky vendim ka qenë përfundimtar. Po ashtu, i autorizuari i paditësve ka deklaruar se në bazë të këtyre vendimeve M.R ka lidhë kontratë mbi shfrytëzimin e banesës që është objekt i këtij kontesti me ... për Banim dhe Lokale Afariste në P. me nr. ... të datës ..., e në të cilën janë përfshi të gjithë anëtarët e familjes së tij, në këtë mënyrë M.R dhe familjarët e tij legalisht janë shfrytëzues dhe bartës të së drejtës banesore të kësaj banese. Me tej, i autorizuari i paditësve ka deklaruar se të paditurit nuk kanë kurrfarë baze juridike që të disponojnë me banesën kontestuese, të paditurit me marrëveshje të fshehtë në mes tyre e manipulojnë gjegjësisht e bijën në lajthim Gjykatën Themelore në Prishtinë për të pruar një aktgjykim në bazë të pohimit edhe pse e paditura e parë K... nuk e ka pas legjitimitetin pasiv në këtë rast, gjykata ka marrë aktgjykim në bazë të pohimit dhe në kundërshtim me ligjin mbi marrëdhëniet banesore, por edhe me kontratën mbi dhënien e banesës me qira, në bazë të eksproprijimit me nr. ... të datës ... nga ..... I autorizuari i paditësve ka deklaruar se sa i përket të paditurës A.G dhe të tjerëve, është shumë e qartë që këta nuk mund ta gëzojnë të drejtën e shfrytëzimit gjegjësisht të drejtën pronësore të kësaj banese kontestuese, për arsye se u është ndarë banesa e cila nuk është e lirë, sepse e njëjta i është ndarë paraardhësit të paditësve në pajtim me ligjin, të cilët edhe sot e kanë në shfrytëzim. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës K... në përgjigje në padi, seancat gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kontestojnë në tërësi kërkesëpadinë e paditësve si të pa bazuar ngase me ndërprerjen e punës paraardhësit të paditësve në vitin ..., i është marrë edhe banesa e cila ka qenë në shfrytëzim për punëtorët e paraardhësit të K..., kjo banesë i është ndarë paraardhësit të të paditurve të dytë në bazë të rregullës juridike dhe legjislacionit në fuqi të asaj kohe, mbi bazën e eksproprijimit, e cila ka ndodh në vitin .... Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës K... ka deklaruar se i padituri i dytë i ka përmbushur të gjitha obligimet duke e bërë edhe legalizimin e banesës kontestuese me regjistrimin e saj në librat kadastrale komunale. Po ashtu përfaqësuesi i autorizuari i të paditurës K... ka deklaruar se sa i përket legjitimitetit real pasiv të të paditurës së parë në këtë procedurë thekson se është fakt notor që K... është trashëgimtar i aseteve pronësore në territorin e Kosovës të ... dhe emrave tjerë të subjekteve në ish J.... Gjykatës i ka propozuar që kërkesëpadinë e paditësve ta refuzojë si të pa bazuar. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

I autorizuari i të paditurve A., R., L. dhe L.G në seancat gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kundërshton në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë e paditësve, duke qenë së këtu të paditurit mbi bazën e së drejtës banesore të paraardhësit të tyre – trashëgimlënësit M.G edhe atë si për kompensim për paluajtshmërinë e shpronësuar, e më vonë edhe legalitetit plotësues të kësaj të drejtë mbi bazën e kontratës mbi shfrytëzimin e banesës nr. ... datë ... dhe kontratës me ... nr. ... datë ..., të paditurit e kanë fituar të drejtën pronësore, e cila u është vërtetuar sipas aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Prishtinë C.nr. ... të datës ..., i formës së prerë me datë ... dhe mbi këtë bazë sipas aktvendimit të Agjencionit Kadastral të Kosovës, Drejtoratit për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë , K. e F.K nr. prot. ... i datës ... e kanë bërë regjistrimin e kësaj paluajstshmërie dhe atë në njësinë kadastrale ..., në sipërfaqe prej ... m2. Po ashtu, i autorizuari i të paditurve ka deklaruar se të paditurit janë bartës të vetëm dhe të ligjshëm të banesës e cila është objekt i padisë, e për çka edhe ekziston aktgjykimi i formës së prerë, kurse nga ana tjetër pretendimet e paditësve nga padia si dhe parashtrimet në këtë seancë nuk kanë bazë ligjore dhe në thelb ndërlidhen me pretendimet për të drejtën e shfrytëzimit të banesës. Me tej, i autorizuari i të paditurve ka deklaruar se konform nenit 116 të LPK, i propozon gjykatës që padinë e paditësve ta hedhë poshtë, duke qenë se për këtë çështje është zhvilluar një procedurë gjyqësore, para mu kësaj gjykate dhe e cila ka përfunduar me vendim të formës së prerë. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar këto prova: Vendimin me nr. ... të datës ..., Aktvendimin e datës ... me nr. ... të lëshuar nga E..., Kontratën mbi shfrytëzimin e banesës me numër ..., Aktgjykimin e pjesshëm C.nr. ... të datës ... të Gjykatës Themelore në Prishtinë., Kartelën financiare me numër ..., Aktvendimin me nr. ... nr. ... të datës ..., Aktvendimin e Gjykatës Komunale në Prishtinë N.nr. ..., Kërkesën për blerjen e banesës së datë ..., Njoftimin e K. të datës ..., Përgjigjen e ... Ref:... të datës ..., Ekspertizën financiare të datës ..., Kontratën mbi blerjen e banesës LRP.nr. ..., Ref.nr. ... të datës ..., Aktvendimin e datës ... i lëshuar nga ..., Listën e banesave të K..., Kontratën për blerjen e banesës në mes K... dhe A.G pa datë., Aktvendimin e Agjencisë Kadastrale të Kosovës të datës ... me nr. ... dhe Certifikatën e pronësisë me nr. ... të datës ...

Gjykata pas vlerësimit te pohimeve te palëve ndërgjyqese dhe provave te nxjerra në kuptim të nenit 8 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku, ka gjetur se kërkesëpadia e paditësve është e pabazuar.

Nga Vendimi me nr. ... i datës ... dhe nga Aktvendimi me nr. ... i datës ..., gjykata vërtetoi faktin se paraardhësit të paditësve M.R, nga O..., O..., O..., i është ndarë në shfrytëzim banesa 2 dhomëshe me adresë objekti ..., ..., nr. ... përdhese, me sipërfaqe prej ... m2, në F.K.

Nga Kontrata mbi shfrytëzimin e banesës me numër ..., gjykata vërtetoi faktin se M.R mbi bazën e aktvendimin mbi ndarjen e banesës nr. ... të datës ..., i është dhënë në shfrytëzim në kohë të pa caktuar banesa e cila gjendet në P., rr. ... – F.K, objekti ..., nr. ..., kati parë, e cila përbëhet nga dy dhoma, një kuzhinë, një banjë, një WC, një paradhomë, një terac dhe një ballkon i brendshëm, në sipërfaqe të përgjithshme prej ... m2.

Nga Aktgjykimi i pjesshëm i Gjykatës Themelore në Prishtinë i marrë mbi bazën e pohimit, C.nr. ... të datës ..., i plotfuqishëm me datë ..., gjykata vërtetoi faktin se e drejta e shfrytëzimit të banesës që është objekt i këtij kontesti, i është njohur këtu të paditurve A.G, R.G, L.G dhe L.G.

Nga Kartela financiare me nr. ..., gjykata vërtetoi faktin se në banesën kontestuese faturimi i shpenzimit të ujit nga Kompania Ujësjellësi Rajonal Prishtina, bëhet në emër të M.R.

Nga Aktvendimi me nr. ... nr. ... të datës ..., gjykata vërtetoi faktin se paraardhësit të të paditurve M.G i është eksproprijuar patundshmëria sipas fletës poseduese nr. ..., në favor të O....

Nga Aktvendimi i Gjykatës Komunale në Prishtinë nr. ... të datës ..., gjykata vërtetoi faktin se paraardhësit të të paditurve gjykata ia ka caktuar shpërblimin për palujtshmëritë e eksproprijuar.

Nga Kërkesa për blerjen e banesës e datës ..., gjykata vërtetoi faktin se këtu paditësja A.G, i është drejtuar me kërkesë Korporatës Energjetike të Kosovës për blerjen e banesës që është objekt i këtij kontesti.

Nga Ekspertiza financiare e datës ... e punuar nga R.B ekspert Gjyqësor, gjykata vërtetoi faktin se eksperti financiar si çmim të banesës për sipërfaqen prej ... m2, e kishte caktuar shumën e tërësishme prej ... €.

Nga përgjigja e Agjencisë Kosovare të Pronës (KPA) e datës ..., gjykata ka vërtetuar faktin se për banesën që është objekt i këtij kontesti, nuk është parashtruar ndonjë kërkesë pranë Drejtorisë për Çështje Pronësore Banesore apo pranë KPA.

Nga Kontrata mbi blerjen e banesës LRP.nr. ... Ref.nr. ... të datës ..., gjykata vërtetoi faktin se K..në njërën anë dhe A., R. dhe L.G në anën tjetër, kanë lidhur një kontratë noteriale mbi shitblerjen e banesën e cila gjendet në F.K, ..., objekti ..., hyrja .., kati përdhese, banesa nr. ..., në sipërfaqe prej ... (që është edhe objekt i këtij kontesti), për shumën totale prej ...€, sipas llogarisë së bërë nga Ekspertiza Financiare.

Nga Aktvendimi i datës ... i lëshuar nga organi I..., gjykata vërtetoi faktin se organi i përkohshëm i I..., paraardhësit të paditësve M.R i ka ndërprerë marrëdhënien e punës.

Nga Aktvendimi i Agjencisë Kadastrale të Kosovës i datës ... me nr. ..., gjykata vërtetoi faktin se këtu të paditurës A.G i është aprovuar kërkesa për bartjen në opertain kadastral të banesës, që është objekt i këtij kontesti.

Nga Certifikata e pronësisë me nr. ... e datës ..., gjykata vërtetoi faktin se këtu e paditura A.G është evidentuar si pronarë me pronësi individuale në banesën që është objekt i këtij kontesti.

Gjykata gjen se midis palëve ndërgjyqëse nuk është kontestues fakti se paraardhësit të paditësve u është ndare dhe dhënë në shfrytëzim banesa që është objekt kontesti, por që e paditura K... këtë të drejtë ua kundërshton paditësve me arsyetimin se paraardhësit të paditësve i është ndërprerë marrëdhënia e punës ... dhe rrjedhimisht e ka humbur edhe të drejtën që e ka pasur mbi këtë banese. Po ashtu, nuk është kontestues fakti se të paditurve A., R. dhe L. dhe L.G, me aktgjykimin C.nr. ... të datës ... të Gjykatës Themelore në Prishtinë u është njohur e drejta e shfrytëzimit të banesës kontestuese, por që paditësit e kundërshtojnë këtë fakt me arsyetimin se të paditurit e kanë sjellë në lajthim gjykatën, pasi që e paditura K..., nuk e ka pasur legjitimitetin pasiv.

Gjykata nga vlerësimi i pretendimeve të palëve dhe provave të administruara gjen se paditësit në këtë procedurë kërkojnë që tu njihet e drejta e shfrytëzimit të përhershëm të banesës që është objekt i këtij kontesti dhe njëkohësisht e kundërshtojnë të drejtën e të paditurve për shfrytëzimin e përhershëm të banesës, e cila e drejtë u është njohur të paditurve me aktgjykimin e plotfuqishëm C.nr. ... të datës .... Po ashtu, paditësit e kundërshtojnë dhe kërkojnë anulimin e kontratës për shitblerjen e banesës e lidhur në mes të këtu të paditurës K... dhe të paditurve A., R. dhe L.G.

Gjykata gjen se fillimisht paraardhësit të këtu paditësve M.R, nga O..., O..., O..., i është ndarë banesa 2 dhomëshe me adresë objekti ..., ..., nr. ... përdhese, në F.K. Po ashtu, gjykata gjen se me kontratën për shfrytëzimin e banesës, paraardhësit të paditësve i është dhënë banesa kontestuese në shfrytëzim të përhershëm, ndërsa me datë ... organi i përkohshëm i I... ia ka ndërprerë marrëdhënien e punës M.R. Gjykata gjen se me aktgjykimin e plotfuqishëm të Gjykatës Themelore në Prishtinë, të paditurve A., R., L. dhe L.G, i është njohur e drejta e shfrytëzimit të banesës, që është objekt i këtij kontesti. Mbi bazën e kësaj të drejte të fituar, të paditurit A., R. dhe L. dhe L.G kanë parashtruar kërkesë pranë të paditurës K... për blerjen e banesës dhe pasi që ishte bërë vlerësimi i çmimit të banesës nga eksperti financiar gjyqësor, e paditura K... ia ka shitur banesën kontestuese këtu të paditurve A., R. dhe L.G, përmes aktit noterial LRP. Nr. ... të datës ..., i cili akt tani në këtë procedurë kërkohet të nulohet.

Paditësit kërkojnë që tu njihet e drejta e shfrytëzimit të përhershëm e banesës kontestuese mbi bazën e fakteve se paraardhësit të tyre u është ndarë banesa dhe se i njëjti ka pasur kontratë për shfrytëzimin e banesës dhe njëkohësisht ia kundërshtojnë këtë të drejtë të paditurve A., R., L. dhe L.G. Gjykata vlerëson se pavarësisht nga fakti se paraardhësit të paditësve i është ndarë banesa kontestuese dhe i njëjti ka pasur të lidhur kontratë për shfrytëzimin e kësaj banese, të njëjtëve nuk mund tu njihet e drejta e shfrytëzimit të përhershëm mbi banesën që është objekt i këtij kontesti, për shkak se kjo e drejtë u është njohur këtu të paditurve A., R., L. dhe L.G dhe atë me anë të aktgjykimit të plotfuqishëm të Gjykatës Themelore në Prishtinë C.nr. ... të datës .... Në këtë drejtim, gjykata i vlerëson si të pa bazuara pretendimet e të autorizuarit të paditësve në lidhje me faktet se gjykata është vënë në lajthim nga palët e paditura kur e ka nxjerrë aktgjykimin në bazë të pohimit dhe pretendimet se të paditurës K... në atë procedurë i ka munguar legjitimiteti pasiv. Gjykata vlerëson se pretendimet e tilla dhe pretendimet e ngjashme për lëshimet eventuale në një procedurë tjetër gjyqësore që ka përfunduar me aktgjykim të formës së prerë, nuk mund të jenë objekt shqyrtimi në këtë procedurë gjyqësore.

Neni 18 i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (tutje LPDTS) parasheh se “*Pronësia është e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t’i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti*”. Neni 36 par. 1 i LPDTS parasheh se “*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*, ndërsa paragrafi 2 parasheh se “*Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente”*.

Neni 2 i Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve (tutje LMD) parasheh se” “*Pjesëmarrësit në marrëdhëniet e detyrimeve janë të lirë, që në pajtim me dispozitat urdhëruese, të rendit publik dhe të dokeve të mira, t`i rregullojnë marrëdhëniet e veta sipas vullnetit të tyre*”. Neni 4 i LMD parasheh “*Në krijimin e marrëdhënieve të detyrimeve dhe në ushtrimin e të drejtave dhe përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga këto marrëdhënie, pjesëmarrësit duhet t’i përmbahen parimit të ndërgjeshmërisë dhe ndershmërisë*”. Neni 8 i LMD parasheh “*Pjesëmarrësit në marrëdhënien e detyrimit kanë për detyrë ta përmbushin detyrimin e vet dhe janë përgjegjës për përmbushjen e të njëjtit*”. Neni 15 i LMD parasheh: “Kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë marrë vesh për elementet thelbësore të kontratës”. Neni 34 par. 1 i LMD parasheh: “*Detyrimi kontraktues mund të përbëhet nga dhënia, veprimi, mosveprimi ose durimi”,* ndërsa par. 2 parasheh se *“Detyrimi duhet të jetë i mundshëm, i lejueshëm, i caktuar përkatësisht i caktueshëm”*. Neni 39 par. 1 i LMD parasheh se “*Secili detyrim kontraktues duhet të ketë bazën e lejueshme*”, ndërsa par. 2 parasheh se “*Baza është e palejueshme në rast se është në kundërshtim me dispozitat e rendit publik, dispozitat tjera urdhëruese dhe moralin e shoqërisë”.* Neni 89 i LMD parasheh se “*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”*. Neni 97 i LMD parasheh se “*Kontrata është e rrëzueshme kur e ka lidhur pala me aftësi të kufizuar për të vepruar, kur gjatë lidhjes së saj ka pasur të meta në pikëpamje të vullnetit të palëve, si dhe kur kjo gjë është caktuar me këtë ligj ose me dispozitë të veçantë*”.

Nga Kontrata noteriale mbi shitblerjen e banesës që është objekt i këtij kontesti, e cila nga paditësit kërkohet që të nulohet, gjykata gjen se palët janë dakorduar që shitësi – K..., ia shet, ndërsa blerësit A., R. dhe L.G, e kanë blerë banesën e cila është objekt i këtij kontesti. Në këtë aspekt gjykata ka gjetur se palët në kuadër të autonomisë së vullnetit kanë hyrë në marrëdhënie juridike kontraktuese dhe kanë përcaktuar të drejtat dhe detyrimet e tyre përfshirë edhe objektin e kontratës. Andaj, gjykata vlerëson se marrëveshja është në kuadër të vullnetit të tyre sikundër që rregullohet me nenin 2 të LMD. Kështu që duke shfrytëzuar lirinë e tyre në raportin juridik palët kontraktuese kanë nënshkruar një marrëveshje e cila sipas vlerësimit të gjykatës nuk bie në asnjërën nga kriteret e përcaktuara ligjore nga neni 89 i LMD, për tu konsideruar marrëveshje nule.

Gjykata thekson se në lidhjen e kontratës të shitblerjes anulimi i të cilës është kërkuar me padi, nuk është provuar se palët nënshkruese kanë pasur aftësi të kufizuar punuese, apo që në lidhjen e tyre kanë ekzistuar mungesa në pikëpamje të vullnetit të palëve, apo situata kur me ligj dhe me ndonjë dispozitë të veçantë është caktuar se kemi të bëjmë me kontratë të rrëzueshme, siç është paraparë me dispozitën e nenit 97 të LMD. Për më tepër, gjykata ka gjetur se sendi-banesa ka qenë në qarkullim juridik, nuk ka dispozita imperative të cilat ndalojnë lidhjen e kontratës dhe me lidhjen e kontratës nuk janë shkelur rregullat e moralit. Për rrjedhojë, nga provat e administruara gjykata ka vërtetuar faktin se banesa kontestuese është regjistruar në regjistrat e paluajtshmërive, në emrin e të paditurës A.G.

Gjykata, nga provat e administruara ka gjetur se i padituri K... ka qenë bartës i të drejtës së disponimit të banesës në bazë të Ligjit nr. 04/L-061 për shitjen e banesave, për të cilat ekziston e drejta banesore dhe mbi këtë bazë e në pajtim me LPTDS kishte të drejtë që sendin e tij ta mbajë dhe disponoj në kufijtë e caktuar me ligj. Në këtë drejtim, i njëjti ka pasur të drejtë që lirshëm të disponoj me sendin, pra edhe ta shesë ose tjetërsojë tek personat e tretë, gjë që e ka bërë përmes kontratës e cilat kontestohet nga paditësit. Gjykata vlerëson se LMD sanksionon parimet themelore nga të cilat duhet të nisen palët me rastin e themelimit të marrëdhënieve të detyrimeve. Andaj, në zbatim të këtyre parimeve, gjykata gjen se të paditurit A., R. dhe L.G kanë përmbushur detyrimin e tyre për pagesën e çmimit blerës sipas kontratës së datës ... ndaj këtu të paditurit K... dhe po ashtu edhe i padituri K... ka përmbushur detyrimin e tij për bartje të të drejtës së pronësisë në banesën kontestuese, në pronësi të këtu të paditurës A.G.

Referuar dispozitave ligjore të lartcekura gjykata vlerëson se kontrata e shitblerjes e lidhur ndërmjet të paditurve është kontribut i vullnetit të tyre për lidhjen e kontratës së shitblerjes, me asnjë provë të vetme nuk është vërtetuar e kundërta. Palët kontraktuese këtë kontratë nuk e kanë kontestuar. Gjykata vlerëson se në rastin konkret kemi objekt të lejuar, të mundshëm dhe të përcaktuar të kontratës, pra kemi të përshkruar në mënyrë detale objektin e kontratës. Janë të përcaktuar në mënyrë detale çmimi kontraktues dhe dorëzimi i sendit të paluajtshëm. Gjykata vlerëson se kontrata e shitblerjes ka arsyen e qartë e lidhjes së saj, detyrimin e blerëseve (të paditurve A., R. dhe L.G për pagimit e çmimit dhe detyrimin e shitësit (të paditurit K...) për tua njohur të drejtën e pronësisë blerësve të lartcekur. Pra janë realizuar të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktuese. Gjykata vlerëson se kontrata e shitblerjes është lidhur në formën e paraparë dhe pranë Zyrës Noteriale, ashtu siç parashihet edhe në dispozitën e nenit 36 të LPDTS, është bërë puna juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit dhe është bërë regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, po ashtu kontrata është bërë me shkrim dhe pranë zyrës noteriale.

Gjykata vlerëson se kontrata e shitblerjes e atakuar nga paditësit është e dyanshme dhe me shpërblim, me detyrimeve dhe të drejta reciproke ndaj palëve kontraktuese, ku këtu të paditurit A., R. dhe L.G e kanë paguar çmimin shitblerës të paditurit të parë K..., pra në rastin konkret kemi punë të vlefshme juridike e cila në marrëdhëniet e detyrimeve është mënyra ma e natyrshme e rregullimit të raporteve juridike civile. Gjykata vlerëson se kontratën e shitblerjes, e cila kontestohet në këtë procedurë kontesimore është lidhur ndërmjet personave legjitim, përkatësisht në cilësi të shitësit është K..., ndërsa në cilësi të blerësit të paditurit A., R. dhe L.G. E paditura e parë K... ka disponuar me të drejtën, përkatësisht banesën kontestuese, e njëjta ka qenë bartëse e të drejtës së disponimit dhe me vullnetin e saj të njëjtën ia shet të paditurve A., R. dhe L.G, të cilët paraprakisht sipas vendimit gjyqësor të plotfuqishëm, e kanë fituar të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të kësaj banese. Pra kontrata e shitblerjes është lidhur nga personat legjitim, dhe me vullnetin e palëve kontraktuese të njëjtit kanë marrë të drejta dhe detyrime reciproke në bazë të kësaj kontrate dhe për rezultat kemi një punë juridike të vlefshme, me efekt juridik që në momentin e lidhjes së saj.

Nga shikimi i kontratës se lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse nuk mund të vihet në përfundimin se kontrata është e lidhur në kundërshtim me nenet e cituara dhe se e njëjta nuk është në kundërshtim as me dispozitat e detyrueshme e as me rregullat e moralit, andaj për këto arsye kërkesëpadia e paditësve për nulimin e kontratës refuzohet si e pa bazuar.

Gjykata e gjen te pa bazuar pretendimin e të autorizuarit të paditësve se blerja e banesës është në tërësi në kundërshtim me vlerën e banesave, pasi që caktimi i çmimit të shitblerjes së banesës është bërë nga ekspertiza financiare, e cila ekspertizë ka caktuar çmimin e banesës në lartësi prej ... €, duke u mbështetur në dispozitat e nenit 16, 17, 18 dhe 20 të Ligjit nr. 04/L-061 për shitblerjen e banesave, për të cilat ekziston e drejta banesore.

Po ashtu, gjykata e gjen të pa bazuar pretendimin e të autorizuarit të paditësve në lidhje me legjitimitetin e të paditurës K... për të drejtën e disponimit me banesën që është objekt i këtij kontesti. Gjykata vlerëson se K... që nga viti ... ka trashëguar të gjitha të drejtat në pronën dhe të gjitha asetet për ushtrimin e veprimtarisë, nga ish N... E paditura K... ka legjitimitet real pasiv në këtë procedurë, për faktin se ish ndërmarrja “...” në vitin ... ka pushuar veprimtarinë e saj, ndërsa e paditura K... ka vazhduar këtë veprimtari në vitin ..., duke i trashëguar të gjitha të drejtat në pronën dhe asetet për ushtrimin e veprimtarisë të cilën e ushtron edhe sot. Andaj , meqë e paditura ka trashëguar të gjitha të drejtat nga paraardhësja e saj duke vazhduar kësisoj veprimtarinë e njëjtë ekonomike, duke përdorur pronën dhe të gjitha asetet e saj, gjykata konsideron se ekziston kontinuiteti në mes të këtyre dy subjekteve dhe se e paditura është suksesore universale, andaj edhe ka legjitimet për tu paraqitur qoftë si paditëse, por edhe si e paditur, siç është në rastin konkret. Gjykata vlerëson se një kontinuitet i tillë juridik nuk i është njohur të paditurës K..., vetëm sa i përket kontesteve të punës, për të cilat çështje tashmë në vendime Gjykata Supreme ka dhënë vlerësimin dhe qëndrimin e saj. Andaj, nga kjo gjykata vie në përfundim se e paditura e zhvillon të njëjtën veprimtari ekonomike dhe ka trashëguar tërë pasurinë e ish ndërmarrjes së mëparshme dhe kështu ka të drejtë të disponojë me këtë pasuri, në pajtim me dispozitat ligjore.

Gjykata gjen se në këtë rast nuk kemi të bëjmë me një çështje të gjykuar, ashtu siç pretendon i autorizuari i të paditurve A., R., L. dhe L.G, për faktin se me çështje të gjykuar kemi të bëjmë në rastet kur për çështjen e njëjtë dhe ndërmjet palëve të njëjta është vendosur në mënyrë meritore nga ana e gjykatës. Në rastin konkret, pala paditëse nuk ka qenë palë ndërgjyqëse në procedurën e zhvilluar pranë kësaj gjykate ne rastin C.nr. ... dhe kështu kjo çështja e shtruar para gjykatës për vendosje, nuk është çështje e gjykuar, përderisa këtu paditësit nuk kanë qenë palë ndërgjyqëse në atë procedurë dhe rrjedhimisht nuk kanë mundur të përfshihen në aktgjykimin C.nr. ... të datës ....

Gjykata vendosi si në pikën –II- të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke u bazuar në nenin 261 paragrafi 3 të LPK, pasi që i autorizuari i paditësve në seancën e datës 27.02.2024 është tërhequr nga kërkesëpadia sa i përket kërkesës së parashtruar me padi, për heqjen e klauzolës së plotfuqishmërisë së aktgjykimit në bazë të pohimit, C.nr. ... të datës ....

Gjykata sa i përket shpenzimeve të procedurës, vendosi si nën pikën –III- të dispozitivit të këtij aktgjykimi bazuar në nenin 450 dhe 452 të LPK, pasi që e paditura KEK si palë fituese e këtij kontesti nuk i ka kërkuar shpenzimet e procedurës. Po ashtu, gjykata vendosi që mos ti njoh shpenzimet e procedurës për të autorizuarin e të paditurve, M.D sipas tarifës së Odës së Avokatëve, edhe pse gjykata në procesverbal i është referuar të njëjtit si avokat, pasi që në kohën e inicimit të procesit ka qenë avokat, i njëjti tani nuk është i licencuar si avokatë pranë Odës së Avokateve të Kosovës dhe rrjedhimisht të njëjtit nuk i takojnë shpenzimet sipas kësaj tarife. I njëjti shpenzimet e kërkuara nuk i ka mbuluar me dëshmi.

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

**GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË,**

**Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil**

**C.nr.1510/16 datë 18.03.2024**

**Gjyqtari**

Shefki Berisha

**KËSHILLËJURIDIKE**: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së të njëjtit, në Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë, përmes kësaj Gjykate.