



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2019:201739

Datë: 26.11.2024

Numri i dokumentit: 06510287

C.nr.3053/2013

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm, me gjyqtarin Egzon Mujaj, në çështjen juridike kontestimore të paditësit M.J., nga GJ., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson D.S.G., avokate nga P., kundër të paditurit B.K., nga GJ., si dhe ndërhyrësit kryesor, R.T., nga L., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson E.A., avokat nga P., me objekt kontesti sipas padisë së paditësit anulim kontrate dhe padisë së ndërhyrësit kryesor vërtetim pronësie, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor publik me datë 21.11.2024, në prezencë të përfaqësueses së paditësit, përfaqësuesit të ndërhyrësit kryesor dhe në mungesë të të paditurit i ftuar me rregull, me datë 26.11.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZHET kërkesëpadia e paditësit M.J., nga GJ., me të cilën ka kërkuar që të ANULOHET kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, e lidhur mes M.J., si shitës dhe B.(Xh.) K., si blerës, me numër VR.nr...., e vërtetuar në Gjykatën Komunale në P., me datë 24.04.2012, SI E PABAZUAR.

II. REFUZHET kërkesëpadia e ndërhyrësit kryesor R.T., nga L., me të cilën ka kërkuar që të VËRTETOHET se mbi bazën e kontratës së shitblerjes, të lidhur me datë 09.11.2013, e noterizuar me shenjën LRP.nr.... dhe Ref.LRP.nr. ..., e ka fituar të drejtën e pronësisë në njësinë kadastrale me numër ..., ZK – P., në sipërfaqe prej 330 m², lokal, kati përdhese, i regjistruar në certifikatën pronësore me numër ..., lëshuar nga ZKK P., si dhe të DETYROHEN të paditurit B.K. dhe M.J., që ndërhyrësit t'ia njohin të drejtën e pronësisë dhe t'ia lejojnë bartjen dhe regjistrimin e saj në librat kadastral, në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi nën kërcenim të përmbarimit me detyrim, SI E PABAZUAR.

III. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

A r s y e t i m

Paditësi M.J., në këtë gjykatë me datë 21.11.2013, ka paraqitur padi kundër të paditurit B.K., me objekt kontesti vërtetim pronësie, në të cilën ka theksuar se paditësi është pronar legjitim i paluajtshmërisë që evidentohet me numër ..., në vendin e quajtur “D.”, me sipërfaqe prej 330 m², me pjesë ideale 1/1, ZK – P., e cila evidentohet në emër të pronarit M.J.. Paditësi pronësinë mbi këtë paluajtshmeri e ka fituar në bazë të kontratës së shitblerjes me numër ..., të datës 25.06.2003. Në seancën e shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare, përfaqësuesja e autorizuar e paditësit e ka ndryshuar padinë dhe kërkesën e saj, duke theksuar se kërkon që të anulohet kontrata e lidhur mes M.J. dhe B.K., sepse i padituri nuk i ka përmbushur obligimet sipas kontratës dhe se i njëjti ka lidhur kontratë edhe me ndërhyrësin kryesor R.T., ndërsa në shqyrtimin kryesor të datës 21.11.2024, ka kërkuar nga gjykata që të anulohet kontrata e lidhur mes M.J., si shitës dhe B. (Xh.) K., si blerës, me numër VR.nr....., e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, me datë 24.04.2012, për shkak të mos përmbushjes së saj, në mënyrë që lokali afarist i cili është objekt i kësaj kontrate të bartet në emër të ndërhyrësit kryesor R.T.. Andaj, në këtë kuptim gjykatës i ka propozuar që të aprovohet në tërësi si e bazuar padia dhe kërkesëpadia e paditësit.

Seanca e shqyrtimi kryesor në këtë çështje kontestimore konform nenit 423 të LPK-së, është mbajtur në mungesë të të paditurit, i ftuar në mënyrë të rregullt nga gjykata dhe atë përmes tabelës së shpalljeve të gjykatës, ndërsa pala e paditur lidhur me këtë çështje juridike kontestimore me datë 26.12.2013, ka dhënë përgjigje ku ka deklaruar se padia e paditësit është e karakterit vërtetues, gjegjësisht padi vërtetimi dhe se provat e bashkangjitura nuk vërtetojnë se paditësi në raport me të paditurin ka interes juridik që t’i vërtetohet e drejta pronësore për patundshmërinë lëndore në pajtim me nenin 254 par.2 të LPK-së.

Me datë 27.03.2024, në gjykatë padi për ndërhyrje kryesore ka paraqitur përfaqësuesi i ndërhyrësit kryesor R.T., nga L., me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se mbi bazën e kontratës së shitblerjes, të lidhur me datë 09.11.2013, e noterizuar me shenjën LRP.nr.... dhe Ref.LRP.nr. ..., e ka fituar të drejtën e pronësisë në njësinë kadastrale me numër O-71914059-07473-1-400-5-1-0, ZK – P., në sipërfaqe prej 330 m², lokal, kati përdhese, i regjistruar në certifikatën pronësore me numër ..., lëshuar nga ZKK P., si dhe të detyrohen të paditurit B.K. dhe M.J., që ndërhyrësit t’ia njohin të drejtën e pronësisë dhe t’ia lejojnë bartjen dhe regjistrimin e saj në librat kadastral, në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi nën kërcënim të përmbarimit me detyrim.

Ndërkaq në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 15.04.2024, gjykata e ka lejuar ndërhyrjen e R.T., që si ndërhyrës kryesor të jetë palë në këtë çështje juridike kontestimore.

Gjatë shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare, përfaqësuesi i autorizuar i ndërhyrësit kryesor ka deklaruar se kërkesëpadia e ndërhyrësit kryesor është e bazuar ngase i njëjti ka bazën më të fortë ligjore për fitimin të së drejtës së pronësisë në këtë lokal afarist i cili është në posedim të ligjshëm dhe këtë lokal nga data e lidhjes së kontratës me datë 09.11.2013, e posedon dhe e shfrytëzon. Po ashtu paditësi i ka përmbushur të gjitha detyrimet kontraktuese ndaj shitësit duke ia paguar në tërësi çmimin kontraktues të shitblerjes, mirëpo B.K., edhe pse nuk ka hyrë asnjëherë në posedim të paluajtshmërisë, a'i në mënyrë tinëzare pa e njoftuar fare ndërhyrësin kryesor, këtë lokal e ka regjistruar në pronësi të tij. Mirëpo, ndërhyrësi kryesor mbi bazën e kontratës së shitblerjes e cila është lidhur në pajtim me dispozitat e nenit 36 të LPDST, është përmbushur në tërësi nga palët kontraktuese, e ka fituar pronësinë mbi bazën e titullit më të fortë si dhe i njëjti është në posedim të lokalit kontestues që nga momenti i lidhjes së kontratës, pa u penguar nga askush, andaj gjykatë i ka propozuar që padinë dhe kërkesëpadinë e ndërhyrësit kryesor ta aprovojë në tërësi si të bazuar dhe i padituri B.K., të detyrohet që në emër të shpenzimeve të procedurës t'i paguajë për përpilimin e padisë shumë prej 406€ dhe për përfaqësim në seancat e mbajtura, shumë prej 528€.

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave të shqyrtimit kryesor - publik të datës 21.11.2024, sipas propozimit të palëve ka administruar provat relevante dhe atë: Certifikata e pronës e datës 30.10.2013, Kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, e datës 17.01.2003, Kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë me numër LRP. 3587/13, e datës 09.11.2013, Urdhërpagesa e datës 09.11.2013, Urdhërpagesa e datës 11.11.2013, Deklarata e datës 09.11.2013, Fatura me numër 13406, nga Komuna e Prishtinës, Fatura me numër 14215, nga Komuna e Prishtinës, Vërtetimi i datës 08.11.2013, nga Komuna e Prishtinës, Certifikata e pronës, e datës 08.11.2013, Certifikata e pronës, e datës 18.11.2013, Kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, e datës 23.04.2012, Deklarata nën betim e datës 05.03.2014, Deklarata nën betim e datës 17.03.2014, Ekspertiza e gjeodezisë punuar nga eksperti A.L. e datës 16.09.2024 si dhe Historiati nga Komuna e Prishtinës.

Pasi që gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku, mbështetur në dispozitën nga neni 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, gjeti se në këtë çështje juridike kontestimore kërkesëpadia e paditësit dhe ajo e ndërhyrësit kryesor janë të pabazuara dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Për palët ndërgjyqëse nuk ishte kontestuese fakti se me datë 09.11.2013, paditësi M.J., si shitës, kishte lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë me blerësin R.T., me numër rendor LRP. ..., me objekt të kontratës njësia kadastrale me numër ..., ZK – P., e cila gjendet në lagjen D., në P., shfrytëzimi lokal, në sipërfaqe prej 330 m², si dhe nuk ishte kontestues fakti që M.J., në cilësinë e shitësit kishte lidhur kontratë mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, me datë 23.04.2012, me B.K., në cilësinë e blerësit, me objekt të kontratës të njëjtë si me lartë. Kontestuese për palët ndërgjyqëse ishte çështja se a është përmbushur në tërësi kontrata e lidhur mes paditësit dhe të paditurit, e lidhur me datë 23.04.2012, si dhe a e ka fituar paditësi – ndërhyrësi kryesor të drejtën e pronësisë në bazë të kontratës së shitblerjes të lidhur në mes tij dhe të paditësit, M.J., me datë 09.11.2013, si bazë më e fortë juridike për fitimin e pronësisë.

Nga kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, e datës 23.04.2012, gjykata vërtetoi faktin se M.J., në cilësi të shitësit dhe B.K., në cilësi të blerësit, kishin lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë e cila gjendet në Prishtinë, lagja D., numër 5, me sipërfaqe prej 330m², në shumën e përgjithshme prej 9,800€, kontratë e cila është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, me datë 24.03.2012, dhe mban numrin Vr.nr.....

Nga kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë, e datës 09.11.2013, gjykata vërtetoi faktin se M.J., si shitës, dhe R.T., si blerës, kishin lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë me objekt të kontratës lokalit që gjendet në lagjen D., në njësinë kadastrale ..., me sipërfaqe prej 330m².

Nga mendimi dhe konstatimi i ekspertit të gjeodezisë A.L., gjykata vërtetoi faktin se njësia kadastrale e llojit “pjesë e ndërtesës”, me numër identifikues ..., me sipërfaqe prej 330m², në vendin e quajtur ..., lloji i pjesës së ndërtesës “afarizëm”, shfrytëzim aktual “lokal”, kati P, evidentohet në pronësi individuale të B.K. Sipas gjendjes faktike në terren eksperti ka konstatuar se lokali afarist në të cilën zhvillon aktivitetin ekonomik biznesi me emrin tregtar “M.”, ka dalje në pllato dhe ndodhet në përdhese sipas përshkrimit të etazheve në projektin e ndërtesës (Arkivi Komunal Prishtinë), në bllokun e ndërtesave të njohura si “B.Gj.”, në P., ndërsa sipas të dhënave nga Arkivi Komunal Prishtinë, ky objekt identifikohet si D. Pronar i biznesit "M.", deklaron në vend shikim se ai shfrytëzon këtë lokal në bazë të marrëveshjes së qirasë me R.T. Nga krahasimi i planimetrisë së Lokalit dhe matjeve të kryera ka konstatuar se i njëjti nuk ka pësuar ndryshime dhe ka përputhje të plotë të gjendjes faktike në terren me planimetrin e lartcekur, ndryshimet e vetme të cilat nuk kanë ndikim në madhësinë e sipërfaqes së lokalit, përfshijnë ndryshimin e pozitës së derës së hyrjes së lokalit dhe disa ndërrime të pjesshme të destinimit të nyjës sanitare.

Lokali ka lidhje me depon/suterenin përmes hapësirës komunikuese/shkallëve të cilat ndodhen në brendi të lokalit. Sipërfaqja e përgjithshme neto e lokalit së bashku me nyjën sanitare sipas planimetrisë dhe e cila është konfirmuar edhe me matje të kryera është 177.62m², ndërsa sipërfaqja e hapësirës komunikuese/shkallëve është 10.15m², Depoja ndodhet në etazhen e përshkruar si suterren dhe ka lidhje me lokalin përmes hapësirës komunikuese shkallëve, e njëjta ka dalje në tunelin e kurrizit, respektivisht rrugën "I.GJ". Sipas planimetrisë nga Arkivi Komunal Prishtinë, depoja në suterren ka pasur dy hapësira, hapësirën prej 102.59 m² dhe hapësirën prej 23.87 m², të cilat kanë pasur komunikim në mes veti dhe përmes shkallëve me sipërfaqe prej 10.15m², me lokalin në përdhese. Sipas gjendjes faktike të konstatuar në vend shikim hapësira prej 23.87m², është ndarë nga pjesa tjetër e depon, nuk është në shfrytëzim të biznesit "M." dhe në kuadër të kësaj hapësire aktualisht janë krijuar dy lokale në dy etazha. Po ashtu ka theksuar se të gjeturat dhe konstatimet janë si në vijim: Njësia Kadastrale e llojit "Pjesë e Ndërtesës", me numër identifikues 0-71914059-07473-1- 400-5-1-0, me sipërfaqe 330m², vendi i quajtur "D.", rruga "I.GJ", lloji i pjesës së ndërtesës "afarizëm", shfrytëzimi aktual "lokal", kati "P", evidentohet në pronësi individuale të B.(Xh.)K., me nr. personal 2030689987, Bazuar në "Kontratën e shitblerjes", me shifër Vr.nr...., e datës 24.04.2012, Gjykata Komunale Prishtinë, Drejtoria për Kadastër, Komuna Prishtinë, ka nxjerrë "Aktvendimin", me nr.011-952-1-3485, të datës 15.11.2013, me te cilin ka aprovuar bartjen e të drejtës së pronësisë nga M.J., të B.K. nga Gj., njësia kadastrale ..., ZK – P., për herë të parë është regjistruar nga kompania implementuese e projektit të "Kadastrit të Ndërtesave" GeoProjekt (Agjencia Kadastrale e Kosovës) në pronësi të M.J. me nr. personal ..., në bazë të "Kontratës mbi shitblerjen e pasurisë së patundshme" me shifër Vr.Nr...., e datës 17.01.2003, Gjykata Komunale Prishtinë, e lidhur në mes T.Q., në cilësinë e "shitesit" dhe M.J., në cilësinë e "blerësit", ku objekt i kontratës është lokali në lagjen "D." – K., nr.3/5, me sipërfaqe 330.25m², për të cilën shitësi pronësinë e ka fituar në bazë të kontratës së vërtetuar në Gjykatën Komunale në V. me shifër Vr.nr...., e datës 28.12.1998, në bazë të historiatit me reference, të datës 12.06.2024, Drejtoria për Kadastër, Prishtinë, ka konstatuar se "Kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë", me nr. Rendor LRP 3587/2013, nr. të referencës 408/2013, e noterizuar nga noterja M.K., me datë 09.11.2013, e lidhur në mes M.J., në cilësinë e "shitësit" dhe R.T., në cilësinë e "blerësit" nuk ishte zbatuar dhe nuk kemi regjistrim të drejtës së pronësisë në emër të R.T., në regjistrat kadastral, sipas planimetrisë nga Arkivi Komunal P., kjo pjesë e ndërtesës është përbërë nga lokali në përdhese me sipërfaqe të përgjithshme neto 177.62m² dhe hapësirë komunikuese, shkalle me sipërfaqe 10.15m² si dhe depoja në suterren me sipërfaqe të përgjithshme neto 126.46m² dhe hapësirë komunikuese/shkalle me sipërfaqe 10.15m², në shfrytëzim faktik të kësaj pjese të ndërtesës është biznesi me emrin

tregtar "M.". Sipas deklarimit në vend shikim të pronarit të këtij biznesi B.M., të njëjtit e shfrytëzojnë këtë lokal dhe depon në bazë të marrëveshjes së qirasë me R.T..

Gjykata e ka pranuar ekspertizën e gjeodezisë në tërësi si të besueshme, meqë e njëjta ishte profesionale dhe e argumentuar mirë, e për të cilën palët ndërgjyqëse nuk kishin vërejtje.

Nga deklarata e datës 05.03.2014, gjykata vërtetoi faktin se A.Q., ka deklaruar se babai i tij T.Q., me 17.01.2003, i'a ka shitur lokalin i cili gjendet në P. (lokalin kontestues), në lagjen Dardania, me sipërfaqe prej 330 m², B.K., i cili në atë kohë në pamundësi për ta bartur lokalin në emrin e vetë për shkak të mungesës së dokumentacionit është detyruar që paluajtshmërinë në fjalë t'ia bartë shokut të tij M.J., me të cilin me datë 23.04.2012, ka lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me shenjën VR.nr....., me datë 24.03.2012, në shumë prej 9,800€. Ndërsa me deklaratën nën betim të datës 17.03.2014, gjykata gjeti se V.I., si përfaqësues i M.J., ka deklaruar se paditësi M.J., ka qenë pronar fiktiv, por pronar real dhe i ligjshëm ka qenë dhe është B. (Xh.) K., nga Gj..

Nga certifikata e pronësisë, ekspertiza gjeodezike e datës 16.09.2024, si dhe nga historiat i Komunës së Prishtinës, i datës 12.06.2024, përkatësisht me Aktvendimin e lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit, me numër ..., të datës 15.11.2013, gjykata vërtetoi faktin se pronar formal dhe i vetëm i njësisë kadastrale - lokalit kontestues të lartcekur është i padituri B.K..

Meqenëse çështje kontestuese, është paraqitur zgjidhja e kontratës për shkak të mos përmbushjes së saj, gjykata duke u bazuar në nenin 31 të LMD-së (të vitit 1978), ku është paraparë koha dhe vendi i lidhjes së kontratës, nenin 46 par.1 të po të njëjtit ligj me të cilin parashihet se “Detyrimi kontraktues mund të përbëhet nga dhënia, bërja, mosbërja, ose durimi. Ai duhet të jetë i mundshëm, i lejueshëm, i caktuar respektivisht i caktueshëm”, nenet 51, 52 dhe 53, me të cilat është rregulluar baza e kontratës, nuliteti i kontratës për shkak të bazës dhe motivet për lidhjen e kontratës, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi. Si dhe në pajtim me nenin 111 në të cilin theksohet se “Kontrata është e rrëzueshme kur e ka lidhur pala me zotësi 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 në këtë ligj ose me dispozitë të veçantë”, gjeti se kontrata i ka plotësuar të gjitha kushtet për të qenë e vlefshme dhe të përbëjë punë të rregullt juridike për palët ndërgjyqëse.

Prandaj gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, duke u bazuar edhe në nenin 26 të LMD-së (e vitit 1978), ku përcaktohet se “Kontrata quhet e lidhur kur palët kontraktuese të jenë

marrë vesh mbi pjesët përbërëse esenciale të kontratës”, nenin 28, po të njëjtit ligj, me të cilin parashihet se “Vullneti për ta lidhur kontratën mund të deklarohet me fjalë, me shenjat e zakonshme ose me ndonjë sjellje tjetër nga e cila mund të konkludohet me siguri për ekzistimin e tij. Deklarimi i vullnetit duhet të bëhet lirisht dhe seriozisht”, e që në rastin konkret palët kanë lidhur me vullnetin e tyre dhe kanë nënshkruar kontratën objekt kontesti e lidhur me datë 23.04.2012.

Ndërsa me nenin 124 të LMD-së (të vitit 1978) me të cilin parashihet se “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”, e nga provat e administruara provohet fakti se për kontratën e lidhur mes palëve është përmbushur në tërësi çmimi i shitblerjes së paluajtshmërisë kontestuese, si element esencial në këtë lloj kontrate, andaj edhe është e pabazuar kërkesa e paditësit për anulim të saj për shkak të mos përmbushjes së kësaj kontrate, e që në rastin konkret nuk janë plotësuar kushtet ligjore për anulim të kësaj kontrate ashtu siç janë: a) kontratë me detyrime të dyanshme – me shpërblim, b) kontrata të mos jetë përmbushur dhe c) fajësia për mos përmbushje të detyrimit të jetë e debitorit, në rastin konkret tani të paditurit.

Edhe pse çmimi kontraktues ka qenë në lartësi prej 9,800€, për një lokal në sipërfaqe prej 330 m², mirëpo meqenëse e drejta e pronës është e drejt subjektive e karakterit absolut, e pronarit lidhur me pronën e tij, pasi që pronari mund të disponojë lirshëm me pronën e tij në mënyrë absolute dhe në pajtim me nenin 18 të LPDS-së, i cili 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”, gjykata nuk u lëshua fare në analizimin e mëtejme të çmimit të kontraktuar, (lartësisë së çmimit) pasi që i njëjti është përmbushur në tërësi, me rastin e nënshkrimit të kontratës mes palëve ndërgjyqëse.

Gjykata vërtetoi faktin se palët ndërgjyqëse, M.J., si shitës dhe B.K., si blerës, kanë lidhur kontratën mbi shitblerjen e paluajtshmërisë të lokalit afarist, i cili gjendet në lagjen Dardania, rruga “I.Gj.”, numër 5, e cila është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me shenjën Vr.nr...., me datë 24.04.2012, ndërsa në nenin IV të kësaj kontrate, është vërtetuar fakti se shitësi me nënshkrimin e tij vërteton se me datën e lidhjes së kontratës e ka pranuar nga blerësi vlerën e përgjithshme të hollave nëpërmjet llogarisë bankare në emër të shitjes së paluajtshmërisë në

fjalë, e që në nenin II të kësaj kontrate çmimi i shitblerjes është në lartësi prej 9,800€. Meqenëse të dy palët e kanë nënshkruar kontratën, rezulton se asnjë nga pretendimet e palës paditëse për anulimin e kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë për shkak të mos përmbushjes së saj nuk është argumentuar, për arsye se kontrata është lidhur me pajtimin e plotë të palëve kontraktuese lidhur me elementet thelbësore të kontratës, për të krijuar efekt juridik. Ajo në parim është kontratë me detyrime të dyanshme, çmimi kontraktues është pranuar nga blerësi në datën e lidhjes së kontratës, me rastin e nënshkrimit të kontratës nga të dy palët, si dhe nuk ekziston fajësia e debitorit për mospërmbushje të detyrimit ngase kontrata veçse është përmbushur.

Edhe sikur kontrata të mos ishte përmbushur siç pretendon paditësi, përkundër asaj se kontrata është përmbushur në tërësi, në rastin konkret e ka humbur të drejtën të kërkojë anulimin e kontratës mbi këtë bazë, sepse e ka lëshuar afatin ligjor të paraparë me nenin 112 e lidhur me nenin 117 të LMD-së – 1978, i cili parasheh që “E drejta për të kërkuar anulimin e rrëzueshmërisë së kontratës pushon me skadimin e afatit prej një viti nga data kur të jetë ditur shkak i rrëzueshmërisë, respektivisht i pushimit të dhunës. Kjo e drejtë në çdo rast pushon me skadimin e afatit prej pesë vjetësh nga data e lidhjes së kontratës”, ngase afati i paraparë ligjor për anulimin e kontratës është afat prekluziv - ligjor, prej një viti, i cili nuk mund të shtyhet dhe llogaritet nga dita kur të jetë ditur shkak i rrëzueshmërisë, pra pushimit të dhunës - afati subjektiv dhe 5 viteve nga dita e lidhjes së kontratës. Prandaj duke marrë parasysh se kontrata e shitblerjes është lidhur me datë 23.04.2012, është vërtetuar në gjykatë me datë 24.04.2012, ndërsa kërkesa për anulim është paraqitur, nga përfaqësuesja e paditësit në seancën e datës 21.11.2024, rezulton se padia për anulimin e kontratës është ushtruar pas kalimit të afatit subjektiv dhe objektiv, respektivisht diku pas 12 vite e 7 muaj pas vërtetimit të kontratës dhe se pala paditëse nuk ka paraqit kurrfarë prove për ti argumentuar pretendimet e tij për anulimin e kontratës së shitblerjes konform nenit 7 dhe neni 319 të LPK-së.

Gjykata po ashtu vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke e refuzuar si të pabazuar kërkesëpadinë e ndërhyrësit kryesor, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se ai mbi bazën e kontratës së shitblerjes, të lidhur me datë 09.11.2013, mes R.T., si blerës, dhe M.J., si shitës, e noterizuar me shenjën LRP.nr.... dhe Ref.LRP.nr. ..., e ka fituar të drejtën e pronësisë në njësinë kadastrale me numër ..., ZK – P., në sipërfaqe prej 330 m², lokal, kati përdhese, i regjistruar në certifikatën pronësore me numër 011953-208372, lëshuar nga ZKK Prishtinë, si dhe të paditurit B.K. dhe M.J., ta durojnë dhe lejojnë R.T. që paluajtshmërinë e lartcekur ta regjistroj në regjistra të paluajtshmërive në ZKK P., në pronësi individuale të tij, duke u bazuar në Ligjin mbi Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (LPDS, i cili ligj ka hyrë në fuqi me datë

20.08.2009), më saktësisht kapitulli III, që ka të bëjë me fitimin dhe humbjen e të drejtës së pronësisë parashihen mënyrat dhe kushtet ligjore që duhet të plotësohen për të kaluar pronësia mbi një send të paluajtshëm nga një pronar tek tjetri.

Çështje kontestuese në këtë lëndë paraqitet të jetë nëse paditësi – ndërhyrësi kryesor, e ka fituar të drejtën e pronësisë në bazë të kontratës së shitblerjes të lidhur me datë 09.11.2013, në mes të M.J., si shitës dhe R.T., si blerës, i cili e ka në posedim pronën e lartcekur dhe nëse kontrata e lidhur në mes tyre shërben si themel më i fortë juridik në fitimin e pronësisë.

Mirëpo duke u bazuar në nenin 34 paragrafi 1 të LPDS i cili shprehimisht thotë “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 të pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri”, ndërsa paragrafi 2 i po këtij neni thotë: “Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente”. Ndërsa me nenin 3 të këtij ligji është përcaktuar që “Në qoftë se në një vlerë pasurore ekzistojnë disa të drejta sendore, atëherë përparësia e tyre përcaktohet sipas kohës së krijimit të tyre, përveç nëse me ligj parashihet ndryshe”. Me nenin 52 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve është përcaktuar që “Forma e kontratës për transferin e titullit të paluajtshmërisë 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”.

Gjykata e refuzoj si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit – ndërhyrësit kryesor, duke gjetur se ky i fundit me asnjë provë nuk ka arritur të argumentojë dhe vërtetojë pretendimin e tij për fitimin e të drejtës së pronësisë ndaj paluajtshmërisë kontestuese në bazë të kontratës së shitblerjes si bazë më e fortë juridike. Në bazë të provave të administruara në këtë procedurë është vërtetuar se paditësi M.J., ka qenë pronar i paluajtshmërisë kontestuese, të cilën pronë në bazë të kontratës të datës 09.11.2013, i’ka shitur paditësit – ndërhyrësit kryesor R.T. edhe pse me parë i’ka shitur tani të paditurit, ashtu që kontrata e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse në bazë të provave të cilat gjendet në shkresa të lëndës është përpiluar dhe ka qenë e noterizuar tek noterja M.K., me numër rendor LRP....., pra konstatohet se është përmbushur njëri kriter ligjor, ekziston titulli juridik - iustus titulus, mirëpo në rastin konkret nuk është bërë regjistrimi i ndryshimit të pronësisë nga R.T., në Regjistrin e të Drejtave në Paluajtshmëri, përkatësisht në Regjistrin Kadastral Komunal, si kriter tjetër ligjor për bartjen e pronësisë në paluajtshmëritë kontestuese, pra mënyra e fitimit (modus aquirendi). Rrjedhimisht, gjykata vlerëson se mos respektimi apo mospërmbushja e të dy kriterëve ligjore me rastin e lidhjes së kontratës së shitblerjes në mënyrën dhe procedurën e paraparë me ligj, pra mos regjistrimi i ndryshimit të pronësisë në Regjistrin

Kadastral nga ana e paditësit – ndërhyrësit kryesor, e bënë këtë të fundit jo pronar të paluajtshmërisë kontestuese dhe nuk e bënë juridikisht pronar, kurse arsyetimi i të njëjtit se e ka në posedim patundshmërinë kontestuese, është i paqëndrueshëm për faktin se ajo është bartur dhe evidentuar në emër të të paditurit B.K. Andaj edhe në rastin konkret nuk përmbushen kushtet nga neni 34 par. 1 të ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, për fitim të pronësisë, e cila shprehimisht thotë “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 të pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri”.

Nga të lartcekurat gjykata vlerëson se në rastin konkret janë lidhur dy kontrata nga ana e paditësit, njëra me të paditurin B.K. dhe tjetra me – ndërhyrësin kryesor R.T., mirëpo themelin më të fortë juridik për fitimin e pronësisë e ka personi i cili e ka regjistruar të drejtën e pronësisë në Regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri, në raport me personin që ka vetëm titullin juridik dhe posedimin, ngase themelin më të fortë juridik çdoherë e ka personi i cili e ka titullin juridik dhe regjistrimin, në raport me personin tani ndërhyrësin që e ka titullin juridik dhe posedimin, andaj gjykata vlerëson se me regjistrimin e pronës në regjistrat e paluajtshmërive nga ana e të paditurit, të njëjtit ju ka siguruar baza - themeli më të fortë juridike për fitimin e pronësisë, të cilën edhe ka regjistruar sipas titullit juridik të cekur me lartë.

Gjykata po ashtu i ka vlerësuar pretendimet dhe provat tjera materiale të cilat gjenden në shkresat e lëndës, por erdhi në përfundim se të njëjtat janë pa ndikim për një vendim ndryshe, për çka edhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, andaj mbi bazën e gjendjes faktike të vërtetuar si dhe nga arsyet e cekura më lartë, kjo gjykatë gjen se në rastin konkret kërkesëpadia e paditësit dhe kërkesëpadia e ndërhyrësit kryesor, janë të pathemelta dhe të njëjtat janë refuzuar.

Vendimin që secila palë t’i bartë shpenzimet e veta procedurale gjykata e ka mbështetur në dispozitivin nga neni 450 dhe 452 të LPK-së.

Andaj duke u bazuar në të dhënat e lartcekura, gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm

C.nr. 3053/2013, datë 26.11.2024

Gjyqtari
Egzon Mujaj

UDHËZIMI JURIDIK:

Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 ditëve nga dita e pranimi të të njëjtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, nëpërmjet të kësaj gjykate.