|  |  |
| --- | --- |
| Numri i lëndës: | 2019:281604 |
| Datë: | 28.02.2025 |
| Numri i dokumentit: | 06917391 |

C.nr. 3353/18

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË – Departamenti i Përgjithshëm, me gjyqtaren Ujëvesë Hysenaj, në çështjen juridike kontestimore të paditësit I.A, rr. “...” .., Blloku II, kati 3, numër 17, të cilin me autorizim e përfaqëson Lirim Ismaili, avokat nga Prishtina, kundër të paditurve “E.C” SH.P.K., me seli në Prishtinë, rr. “... II, kati 1, numër 3, dhe të paditurit H.G.D, të cilët sipas autorizimit i përfaqëson Isamdedin Dedinca, avokat në Prishtinë, për kompensim dëmi, vlera e kontestit 26,085.57 €, në shqyrtimin kryesor publik të mbajtur më datë 22.01.2025, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I.APROVOHET NË TËRËSI SI E BAZUAR kërkesëpadia e paditësit I.A, rr. “..” .., Blloku II, kati 3, numër 17, kundër të paditurve “E.C” SH.P.K., me seli në Prishtinë, rr. “... Blloku II, kati 1, numër 3, dhe të paditurit H.G.D.

II.DETYROHEN të paditurit që paditësit, në emër të dëmit të kontraktuar, t’ia paguajnë shumën solidare prej 26,085.57 € për periudhën duke filluar nga data 15.11.2015, e deri më datë 21.05.2016, me kamatë ligjore prej 8%, duke filluar nga data e paraqitjes së padisë në gjykatë, më 14.11.2018, e deri në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 948.08 €, në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së aktgjykimit, nën kanosjen e përmbarimit ligjor.

A r s y e t i m

Paditësi, përmes përfaqësuesit të tij të autorizuar, si me padi, në shqyrtimin kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare, përmes përfaqësuesit të tij të autorizuar, ka theksuar se paditësi me të paditurin e parë kanë lidhur kontratë për bashkeinvestim të përbashkët me objektin ndërtimor banesor dhe afarist. Ka shtuar se kontratën e kanë lidhur në zyrën noteriale. Përmes kontratës ka theksuar se i kanë përcaktuar të gjitha të drejtat dhe detyrimet.

Më tutje ka shtuar se, në bazë të kontratës kryesore, paditësi dhe i padituri i parë janë dakorduar që i padituri i parë, në cilësinë e investitorit të objektit, të ndërtojë kompleksin banesor-afarist me investimet e veta dhe atë sipas paritetit të klauzolës “çelësi në dorë”, në përputhje me planin arkitektonik, lejen urbanistike dhe lejen e ndërtimit.

Më tutje ka shtuar se i padituri i parë ka qenë i obliguar me kontratën kryesore, që këtë ndërtim të objektit banesor ta bëjë në truallin, i cili ka qenë pronë e paditësit, P-71914059-07405-0 dhe P-71914059-074.

Më tutje ka shtuar se me Kontratën Kryesore janë përcaktuar në përqindje të drejtat pronësore të pronarit të truallit, tani paditësit, mbi objektin që do të ndërtohet, më konkretisht në nenin 1, paragrafi 1.4 të Kontratës Kryesore parashihet se: "Pronarit të truallit, në saje të së drejtës së vet të përcaktuar me paragrafin 1.1 të këtij neni, e që e vë në dispozicion për ndërtim paluajtshmërinë e vet, i takojnë në pronësi sipërfaqet bruto nga sipërfaqja e përgjithshme e ndërtesës si 37,5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për banim, 37,5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për penthouse (nëse planifikohet me projektin kryesor), 37,5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për afarizëm (lokale) dhe 37,5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për parkingje dhe depo."

Më tutje ka shtuar se me Aneksin për ndarjen fizike të Kontratës për Bashkëinvestim të objektit banesor-afarist me nr. rendor LRP: 9555/2015 dhe nr. të referencës 1526/2015, e datës 04.12.2015, të lidhur pranë noterës Merita Kostanica nga palët kontraktuese, tani paditësi dhe i padituri i parë, të njëjtit janë dakorduar për ndarjen fizike të banesave, të cilat do t'i takojnë paditësit dhe të paditurit të parë, ashtu që banesat mbi të cilat paditësi do ta fitojë të drejtën e pronësisë kanë qenë kati përdhesë, lokali 1 dhe lokali 3, të cilët i kanë takuar pronarit të truallit, tani paditësit. Po ashtu, sipas kësaj kontrate, pronarit të truallit, tani paditësit, i kanë takuar banesat nr. 13, 14, 15, 16, 17 dhe 18 në katin e III-të, 19, 20, 21, 22, 23 dhe 24 në katin e IV-të, 25, 26, 27, 28, 29 dhe 30 në katin e V-të, si dhe penthouse nr. 51.

Pronarit të truallit, tani paditësit, sipas aneks-kontratës i kanë takuar edhe vendparkimet me nr. 16, 17, 18, 21, 22, 28 të nivelit -1 (minus një) dhe vendparkimet nr. 138, 142, 144, 145 dhe 146 të nivelit -2 (minus dy). Sipas kësaj aneks-kontrate, pronarit të truallit, tani paditësit, i kanë takuar edhe 4 depo në nivelin -4 dhe në nivelin -2.

Më tutje ka shtuar se në nenin 3 të Kontratës Kryesore janë caktuar detyrimet e të paditurit të parë, ku ndër të tjera, në paragrafin 3.6, parashihet detyrimi i të paditurit të parë që i njëjti të paguajë dënimin kontraktues në rast se vonohet në përmbushjen e kontratës: "Investitori merr përsipër që të fillojë punimet e ndërtimit të kompleksit ndërtimor brenda afatit prej 15 ditësh nga data e marrjes së lejes së ndërtimit nga organi kompetent i Komunës së Prishtinës dhe të përfundojë ndërtimin e kompleksit ndërtimor brenda një periudhe kohore prej më së shumti 24 muaj. Ka shtuar se pas kësaj periudhe kohore, për çdo vonesë të investitorit do të aplikohen sanksione."

Më tutje ka shtuar se në Aneksin e datës 21 shtator 2013, lidhur me ndryshimin e kontratës së lidhur pranë noterës Merita Kostanica më datë 07.02.2013, me numër rendor LRP 385/2013 dhe numër reference LRP-050/2013 për investim të përbashkët, palët kontraktuese, në nenin 5 të kësaj aneks-kontrate, tani paditësi dhe i padituri janë dakorduar që: "Pavarësisht nëse leja ndërtimore merret më datë 15 nëntor 2013, afati 24-mujor sipas nenit 3.6 të Kontratës Kryesore do të fillojë të rrjedhë nga data 15 nëntor 2013."

Pra, me këtë aneks-kontratë, paditësi dhe i padituri i parë dakordohen të ndryshohet afati i caktuar në Kontratën Kryesore për sa i përket asaj se kur fillon të rrjedhë afati për fillimin e ndërtimit, ashtu që afati 24-mujor për përfundimin e ndërtimit të fillojë të rrjedhë nga data 15.11.2013.

Më tutje ka shtuar se në nenin 7 të Kontratës Kryesore parashihet dënimi kontraktues në rast të vonesës së përmbushjes së detyrimit, përkatësisht në paragrafin 7.1 theksohet se:

"Në rast të mosrespektimit të afateve të përcaktuara me paragrafin 3.6 të nenit 3 të Kontratës Kryesore, investitori, në këtë rast i padituri i parë, detyrohet që pronarit të truallit, tani paditësit, për çdo muaj vonesë përtej afatit të përcaktuar, t’ia kompensojë shumën e qirasë mujore në shumë prej 200 euro për çdo njësi banesore dhe lokal afarist."

Tutje ka theksuar se në nenin 3, paragrafi 3.6, dhe në nenin 7, paragrafi 7.1 të Kontratës, shihet se i padituri i parë, me vullnetin e tij, merr përsipër dënimin kontraktues nëse nuk e përfundon objektin banesor sipas klauzolës "Çelësat në dorë" brenda afatit prej 24 muajsh duke filluar nga data 15.11.2013. Në këtë rast, ai i detyrohet paditësit që t’ia paguajë dënimet kontraktuese në shumën prej 200 euro në muaj për çdo njësi banesore dhe lokal afarist , në nenin 3, pika 3.9, palët kontraktuese, tani paditësi dhe i padituri i dytë, janë dakorduar që "Nëse investitori nuk e përmbush kontratën, atëherë një prej pronarëve të kompanisë 'E.C' SH.P.K., përkatësisht H.G D, i cili është përfaqësues i investitorit në këtë kontratë, pranon dhe pajtohet të jetë përgjegjës ndaj pronarit të truallit edhe me pasurinë e tij personale."

Pra, nga kjo dispozitë e kësaj kontrate, shihet qartë se i padituri i dytë ka marrë përsipër detyrimin që, në rast se i padituri i parë nuk e përmbush kontratën në tërësi, ai do të jetë përgjegjës edhe me pasurinë e tij personale ndaj paditësit.

Tutje ka shtuar se të paditurit e parë, me Aktvendimin nr. 05 nr. 351-179347, të datës 25.11.2013, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës, i është lejuar ndërtimi i objektit banesor dhe afarist në bllokun B-03, nën tërësinë B1 të tërësisë urbane "B", respektivisht objekti 2 (gjithsej 35 banesa) me etazhitet 2B+P+9 në lagjen e M.. në P.., në parcelat kadastrale nr. 7404-1 dhe 7405-5, të evidentuara në certifikatën mbi të drejtën e pronës së paluajtshme nr. P-71914059-07404-1 dhe nr. P-71914059-07405-0, ZK Prishtinë, Zona Kadastrale Prishtinë. Ka theksuar se nga ky aktvendim shihet se i padituri i parë është pajisur me leje ndërtimi që nga data 25.11.2013 për ndërtimin e objektit banesor të përshkruar si më lart. Tutje ka shtuar se me procesverbalin e përpiluar nga i padituri i parë mbi pranim-dorëzimin e çelësave të njësive banesore, i datës 21.05.2016, vërtetohet fakti se i padituri i parë, në praninë e dy dëshmitarëve, A.K dhe Sh. B, ia ka dorëzuar çelësat e njësive të banimit pronarit të truallit, I.A, tani paditësit, më datë 21.05.2016.

Tutje ka shtuar se i padituri e ka pranuar aktvendimin për ndërtim më datë 25.11.2013, ndërsa punimet e objektit banesor, sipas klauzolës "Çelësat në dorë", i ka përfunduar më datë 21.05.2016, duke rënë kështu në vonesë në përmbushjen e detyrimit të tij sipas aneksit të kontratës së datës 07.02.2013 për investim të përbashkët dhe aneksit të datës 21.09.2013.

Tutje ka shtuar se, konform nenit 254 të LMD-së, palët e kanë përcaktuar lartësinë e dënimit, ndërsa i padituri ka rënë në vonesë konform nenit 257 të LMD-së.

Gjykatës i ka propozuar që të detyrohen të paditurit që paditësit, në emër të dëmit të kontraktuar, t’ia paguajnë shumën solidare prej 26,085.57 €, për periudhën nga data 15.11.2015 deri më datë 21.05.2016, me kamatë ligjore prej 8%, duke filluar nga data e paraqitjes së padisë në gjykatë, më 14.11.2018, e deri në pagesën definitive.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar 208 € për padi, 270.5 € për dy seanca të mbajtura, dhe 200 € për ekspertizë financiare gjithsej shumën prej 948.8 €,

I autorizuari i të paditurve, me përgjigje në padi në seancën e shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare, e ka kundërshtuar padinë e paditësit si të pabazuar, duke theksuar se, me kontratën për ndërtim të përbashkët, është përcaktuar se në rast të mosrespektimit të afateve të përcaktuara në nenin 3.6 të nenit 3 të kontratës, investitori detyrohet që pronarit të truallit, për çdo muaj vonesë përtej afatit të përcaktuar, t’ia kompensojë shumën e qirasë mujore në vlerë prej 200 euro për çdo njësi banesore dhe lokal afarist.

Në bazë të kësaj kontrate, ai ka argumentuar se baza juridike e kërkesës nuk duhet të jetë përmbushja e detyrimit kontraktues, por pagesa e qirasë për shkak të mos përmbushjes së kontratës.

Lidhur me të paditurin e dytë, ka shtuar se kjo padi nuk ka bazë ligjore, sepse, fillimisht, me kontratën mbi ndërtimin e përbashkët është përcaktuar që investitori duhet të bëjë dorëzimin e çdo njësie brenda afatit prej 24 muajsh. Sipas kontratës dhe anekseve të saj, investitori është dashur që paditësit t’ia dorëzojë njësitë më 15.11.2015. Megjithatë, investitori ia ka dorëzuar njësitë më 21.05.2016.

Tutje ka shtuar se se vonesa nuk ka ardhur si pasojë e fajit të investitorit, por për shkak të pengesave të shkaktuara nga vetë paditësi. Sipas tij, paditësi ka paraqitur ankesa tek inspektorati, duke pretenduar se investitori ka tejkaluar lejen e ndërtimit. Gjithashtu, paditësi është ankuar për cilësinë e ndërtimit dhe ka shkaktuar pengesa që çuan në ndalimin e punimeve nga inspektorati, derisa u bënë verifikimet e nevojshme dhe u lejuan të vazhdojnë punimet.

Më tej, i autorizuari i të paditurve ka theksuar se vetë paditësi ka zvarritur punimet e objektit dhe se detyrimi nuk mund të përmbushet, pasi dispozitat e kontratës janë nul. Ai ka argumentuar se, në rastin konkret, i padituri, në cilësinë e investitorit, nuk ka pasur mundësi objektive ta përmbushë detyrimin e tij, pasi inspektorati, si organ kompetent, ka ndërhyrë si pasojë e ankesave të paditësit.

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 3353/18, ka administruar provat, përfshirë; Kontratën për bashkëinvestim të objektit banesor me numër rendor LRP 385/13 dhe numër reference LRP 050/2013, ankesën për ndarjen fizike të kontratës për bashkëinvestim të objektit banesor afarist me numër rendor LRP.nr.9555/15 dhe numër reference 1526/2015, ankesën e kontratës së datës 07.02.2013, të notorizuar me numër rendor LRP 385/13 dhe numër reference LRP 050/2013 për investim të përbashkët, aktvendimin e Komunës së Prishtinës të datës 25.11.2013 me numër 05 nr. 351,procesverbalin mbi pranim-dorëzimin e çelësave të njësive banesore të datës 25.05.2016, ekspertizën financiare të datës 30.10.2024.

Gjykata, pasi vlerësoi provat e administruara, në kuptim të nenit 8 të LPK-së, gjeti se kërkesëpadia e paditësit është e pabazuar.

Në bazë të kontratës për bashkëinvestim të objektit banesor dhe afarist, me numër LRP-385/213 dhe numër reference LRP 050/2013, të datës 07.02.2013, gjykata ka gjetur se paditësi I.A, si pronar i truallit, dhe “E... Sh.P.K., e përfaqësuar nga bashkëpunëtori H.G.D, si investitor i objektit, kanë lidhur kontratë për bashkëinvestim të objektit kolektiv banesor dhe afarist.

Me nenin 1, paragrafi 1.4 të Kontratës Kryesore, është përcaktuar se "Pronarit të truallit, në saje të së drejtës së tij të përcaktuar me paragrafin 1.1 të këtij neni, i cili vë në dispozicion për ndërtim paluajtshmërinë e vet, i takojnë në pronësi sipërfaqet bruto nga sipërfaqja e përgjithshme e ndërtesës si 37.5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për banim, 37.5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për penthouse (nëse planifikohet me projektin kryesor), 37.5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për afarizëm (lokale), dhe 37.5% e sipërfaqes së ndërtesës të dedikuar për parkingje dhe depo."

Gjykata ka gjetur se palët ndergjygjese me nenin 3.6 të Kontratës Kryesore, kanë përcaktuar se "Investitori merr përsipër që të fillojë punimet e ndërtimit të kompleksit ndërtimor brenda 15 ditësh nga data e marrjes së lejes së ndërtimit nga organi kompetent i Komunës së Prishtinës dhe të përfundojë ndërtimin e kompleksit ndërtimor brenda një periudhe kohore prej më së shumti 24 muajsh. Pas kësaj periudhe kohore, për çdo vonesë të investitorit do të aplikohen sanksione."

Po ashtu, gjykata ka gjetur se, sipas nenit 7, paragrafi 1 të kësaj kontrate, janë përcaktuar sanksionet "Në rast të mosrespektimit të afateve të përcaktuara me paragrafin 3.6 të nenit 3 të kësaj kontrate, investitori detyrohet që, për çdo muaj vonesë përtej afatit të përcaktuar, t’i kompensojë pronarit të truallit shumën e qirasë mujore në vlerë prej 200 euro për çdo njësi banesore dhe për çdo lokal afarist."

Në bazë të aktvendimit për leje ndërtimi me numër 05 nr. 351-179347, të datës 25.11.2013, gjykata ka gjetur se leja e ndërtimit është marrë më 25.01.2013.

Gjithashtu, me aneksin për ndarjen fizike të kontratës për bashkëinvestim të objektit banesor afarist, me numër rendor LRP 9555/2015 dhe nr. Ref. 1526/2015, të datës 04.12.2015, të lidhur tek noterja, gjykata ka gjetur se palët janë dakorduar për ndarjen fizike të pronës sipas kontratës për bashkëinvestim të objektit banesor afarist. Sipas kësaj aneks-kontrate, paditësi dhe të paditurit kanë rënë dakord që pronarit të truallit, tani paditësit, t’i takojnë Lokalet në katin përdhes: lokali nr. 1 dhe lokali nr. 3. Banesat, Nr. 13, 14, 15, 16, 17 dhe 18 në katin e III-të, Nr. 19, 20, 21, 22, 23 dhe 24 në katin e IV-të, Nr. 25, 26, 27, 28, 29 dhe 30 në katin e V-të, Penthouse nr. 51 Vendparkimet, Nr. 16, 17, 18, 21, 22 dhe 28 në nivelin -1, Nr. 138, 142, 144, 145 dhe 146 në nivelin -2, Depoja, Katër depo në nivelin -2 dhe nivelin 4.

Me aneks-kontratën e datës 21.09.2013, palët janë dakorduar për ndryshimin e kushteve të kontratës së datës 07.02.2013. Në bazë të nenit 5 të aneks-kontratës, paditësi dhe i padituri janë dakorduar që "Pavarësisht nëse leja ndërtimore merret më 15 nëntor 2013, afati 24-mujor, sipas nenit 3.6 të Kontratës Kryesore, do të fillojë nga data 15.11.2013."

Me procesverbalin e datës 21.05.2016 mbi pranim-dorëzimin e çelësave të njësive banesore, gjykata ka vërtetuar se i padituri i parë i ka pranuar çelësat e njësive banesore më 21.05.2016.

Neni 34 i Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, në paragrafin 1, ka përcaktuar se "*Detyrimi kontraktues mund të përbëhet nga dhënia, veprimi, mosveprimi ose durimi."*  
Ndërsa, në paragrafin 2, ka përcaktuar se "*Detyrimi duhet të jetë i mundshëm, i lejueshëm, i caktuar përkatësisht i caktueshëm."* Neni 39 i këtij ligji, në paragrafin 1, ka përcaktuar se "*Secili detyrim kontraktues duhet të ketë bazën e lejueshme*."

Gjykata ka arritur në përfundimin se kontrata e për bashkeinvestim të përbashkët, e lidhur ndërmjet të paditësit dhe të paditurve, është juridikisht e vlefshme. Kjo për faktin se, sipas vlerësimit të gjykatës, Palët kontraktuese, në momentin e lidhjes së kontratës, kanë pasur aftësi për ta lidhur atë, kontrata është lidhur me vullnetin e lirë të të dy palëve, objekti i kontratës është përcaktuar saktë dhe qarte, është respektuar forma e për lidhjen e kontratës. Dhe me kontratë janë përcaktuar të drejtat dhe detyrimet e palëve ndergjygjese.

Neni 253 i Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, në paragrafin 1, ka përcaktuar se: "*Kreditori dhe debitori mund të kontraktojnë që debitori t’i paguajë kreditorit një shumë të caktuar të hollash ose t’i sjellë ndonjë përfitim tjetër material në qoftë se nuk e përmbush detyrimin e tij ose vonohet me përmbushjen e tij (dënimi kontraktues)."* Ndërsa neni 254 i këtij ligji, në paragrafin 1, ka përcaktuar se: "*Palët kontraktuese mund ta caktojnë lartësinë e dënimit sipas vullnetit të tyre, në një shumë të përgjithshme, në përqindje ose për çdo ditë vonese, ose në ndonjë mënyrë tjetër."* Ndërsa, paragrafi 2 i të njëjtit nen ka përcaktuar se "*Dënimi duhet detyrimisht të jetë i kontraktuar në formën e parashikuar me kontratën nga e cila është krijuar detyrimi me të cilin ka të bëjë."* Me neni 245, paragrafi , i po të njëjti ligj është përcaktuar se se: "*Kreditori në marrëdhënien e detyrimit ka të drejtë që prej debitorit të kërkojë përmbushjen e detyrimit, ndërsa debitori ka për detyrë ta përmbushë atë me ndërgjegje dhe në tërësi, në përputhje me përmbajtjen e tij."*

Nga gjendja faktike e vërtetuar, gjykata ka arritur në përfundimin se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar. Kjo për faktin se palët ndërgjegjëse, më 07.02.2013, kanë lidhur një kontratë për bashkëinvestim. Po ashtu, me kontratë kanë përcaktuar objektin e investimit të përbashkët, ku paditësi, në cilësinë e pronarit të paluajtshmërisë me numër P-71914059-07405-0, në sipërfaqe prej 549 m², dhe P-71914059-07404-1, në sipërfaqe prej 754 m², i ka vënë në dispozicion të paditurit këtë pronë. I padituri, në cilësinë e investitorit, ka marrë përsipër ndërtimin e objektit banesor të destinuar për banim, lokale afariste tregtare, garazhe dhe hapësira parkimi, sipas parimit “çelës në dorë”. Palët janë dakorduar me aneks-kontratën edhe për ndarjen e njësive banesore. Po ashtu, kanë përcaktuar edhe afatin e përfundimit të punimeve. Me aneks-kontratën e datës 21.09.2013, palët janë marrë vesh që, pavarësisht nëse leja ndërtimore merret më 15 nëntor 2013, afati 24-mujor, sipas nenit 3.6 të Kontratës Kryesore, do të fillojë të rrjedhë nga data 15.11.2013. Ndërkohë, me neni 3.6 i Kontratës Kryesore palët kane përcaktuar se: "Investitori merr përsipër të fillojë punimet e ndërtimit të kompleksit ndërtimor brenda 15 ditësh nga data e marrjes së lejes së ndërtimit nga organi kompetent i Komunës së Prishtinës dhe të përfundojë ndërtimin e kompleksit brenda një periudhe kohore prej më së shumti 24 muajsh. Pas kësaj periudhe kohore, për çdo vonesë, investitori sanksionohet”. Palët ndërgjegjëse janë pajtuar që për çdo muaj vonesë, si sanksion, i padituri të paguajë shumën prej 200 € për çdo njësi banesore dhe lokal afarist. Lejen e ndërtimit, i padituri e ka marrë në organin kompetent më 25.11.2013, ndërsa dorëzimin e çelësave të njësive banesore ndaj paditësit e ka bërë më 21.05.2016. Meqenëse palët e paditura nuk e kanë përmbushur detyrimin brenda afatit 24-mujor, siç ishte kontraktuar nga palët ndergjygjese, gjykata ka ardhur në përfundim se të paditurit kanë renë në vonese për përmbushje të detyrimit ndaj paditësit nga data 15.11.2015, kur kanë kaluar 24 muaj nga marrja e lejes për ndërtim, datë 25.11.2013. Me kontratë palët e kanë përcaktuar edhe çmimin e sanksionit ne rast të vonesës në përmbushje të detyrimit kontraktues.

Meqenëse bazuar në gjendjen faktike të vërtetuar dhe dispozitat ligjore të lartecekura gjykata e ka aprovuar kërkesëpadinë e paditësit si të bazuar, për vërtetimin e lartësisë së kërkesës, sipas propozimit të palës paditëse, ka marre provën me anë të ekspertizës financiare të datës 30.12.2024, të hartuar nga eksperti Jakup Kosumi.

Eksperti në mendimin dhe konstatimin e tij, ka theksuar se për dy lokale afariste dhe 19 njësi banesore, për periudhën nga 15.11.2015 deri më 30.11.2015, shuma e llogaritur është 26,085.57 €, bazuar në tarifën prej 200 € në muaj për secilin lokal dhe banesë.

Gjykata e ka pranuar ekspertizën si të besueshme, pasi është hartuar dhe argumentuar në mënyrë profesionale, në përputhje me rregullat e shkencës dhe profesionit.

Në bazë të gjendjes faktike të vërtetuar dhe duke aplikuar të drejtën materiale sipas dispozitave të cituara, gjykata konstatoi se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar.

Në këtë rast, Gjykata ka vlerësuar dhe refuzuar pretendimin e paditurve se i padituri i dytë nuk ka legjitimitet pasiv në këtë procedurë. Gjykata ka ardhur në përfundim se i padituri i dytë ka legjitimitet pasiv në përputhje me nenin 3.10 të kontratës kryesore të nënshkruar nga palët, e cila përcakton se, në rast se investitori nuk përmbush kontratën, njëri nga pronarët e kompanisë "E.C" sh.p.k, H. G. D, do të jetë përgjegjës për dështimin e përmbushjes, madje edhe me pasurinë e tij personale. Kjo përfshin që i padituri i dytë ka legjitimitet pasiv në këtë procedurë gjyqësore.

Po ashtu, Gjykata ka vlerësuar dhe pretendimin e paditurve se i padituri është shkaktar i vonesës së realizimit të detyrimit kontraktues për shkak të paraqitjes së një ankese në Inspektoratin Komunal. Sipas pretendimit të paditurve, kjo ka sjellë vonesa në përmbushjen e detyrimeve. Mirëpo, Gjykata ka konkluduar se ky pretendim nuk është i mbështetur nga provat e paraqitura. Te paditurit nuk kanë paraqitur prova që të vërtetojnë se ankesa në Inspektoratin Komunal ka shkaktuar vonesën e përmbushjes së detyrimeve kontraktuale, dhe prandaj ky pretendim është refuzuar si i pa provuar.

Në përmbledhje, Gjykata ka vlerësuar se i padituri i dytë ka legjitimitet pasiv dhe ka refuzuar pretendimin për vonesë nga ana e paditësit pa provat e nevojshme.

Lidhur me kamatën gjykata vendosi konform nenit Neni 378 i cili ka përcaktuar se “ *Përveç borxhit kryesor (kryegjëja), debitori po ashtu ka për detyrim edhe kamatën, në qoftë se e njëjta është përcaktuar nga ligji ose në rast se kreditori dhe debitori ashtu kanë kontraktuar”*

Gjykata vendosi që palët e paditura ti bartin shpenzimet e procedurës, bazuar në nenet 449 dhe 452 të Ligjit për Procedurën Kontestimore. Në përputhje me këto dispozita, paditësit i pranohen shpenzimet për përpilimin e padisë 208 €, për dy seanca gjyqësore nga 270 € për secilën seancë për ekspertizë financiare 200 €, gjithsej shuma e përgjithshme në vlerë prej 948.8 €.

Mbi bazën e të dhënave të mësipërme, u vendos si në dispozitivin e këtij aktgjykimi.

# GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË-Departamenti i Përgjithshëm.

# C.nr. 3353/18 datë 21.01.2025

KESHILLE JURIDIKE: Gjyqtarja

Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa, Ujëvesë Hysenaj

në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së te

njëjtit, Gjykatës së Apeli në Prishtinë,

e përmes kësaj gjykate.