

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË-Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni civil, me gjyqtaren Naime Ahmeti, në çështjen juridike kontestimore të paditësit M.Z. nga Th., L. e R., Rruga “B.P.”, nr. ..., të cilin e përfaqëson sipas autorizimit S.M. avokate nga P., kundër të paditurit M. (J.) S. nga P., tani me vendbanim të panjohur jashtë territorit të Republikës së Kosovës, të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm N.P. avokat nga P., për vërtetim pronësie, në shqyrtimin kryesor publik në prani tëautorizuarve të palëve ndërgjyqës dhe paditësit, të mbajtur, me dt. 19.03.2018, mori këtë:

A K T G J Y K I M

APROVOHET si e bazuar kërkesëpadia e paditësit M.Z. nga Th., L. e R., Rruga “B.P.”, nr. ..., dhe VËRTETOHET se paditësi mbi bazën e kontratës së shitblerjes të banesës datë 28.10.2005, të lidhur mes tij, si blerës dhe të paditurit M. (J.) S. nga P., si shitës,e ka fituar të drejtën e pronësisë në paluajtshmërinë-banesën e cila gjendet në vendin e quajtur Lagja “U.1”, U.2, Rruga “A.R.”, objekti nr...., me etazhitet B+P+3, banesa nr. ..., kati i parë, me sipërfaqe S=48.39 m2, në përbërje: 2 dhoma, 1 kuzhinë, banjë, koridor, dhe podrum, e cila sipas të dhënave nëAgjencinëKadastrale të Kosovës, sipas evidencës kadastrale do të ketënjësinë banesore nr...., bashkëpronësi në ndërtesë në pjesë të përbashkëta punuar 27.12.2011 nga Agjencia Kadastrale e Kosovës në kuadër tëGjeoprojetitKadastral i Ndërtesave.

Ky aktgjykim do të shërbej si titull juridik për regjistrimin e së drejtës së pronësisë në regjistrat e paluajtshmërive në Drejtorinë për Pronë dhe Kadastër të Komunës së Prishtinës.

Pala paditëse i ka paguar shpenzimet e procedurës.

A r s y e t i m

Paditësi në padi dhe në shqyrtimet e mbajtura në këtë Gjykatë, përmes përfaqësuesit të vet të autorizuar, ka kërkuar të vërtetohet se paditësi përmes kontratës mbi shitblerjen e banesës dt. 28.10.2005, të lidhur me të paditurin M.S. nga P.,për çmimin kontraktues në shumë prej 36.292.50 €, e ka fituar të drejtën e pronësisë në banesën e cila gjendet në Lagjene U., ish rruga ‘‘C.D.’’ tani rruga ‘A.R.’, banesa nr. ..., kati i parë, me sipërfaqe S=48.39 m2. Ka theksuar se kjo kontratëështë lidhur me shkrim, në datën e theksuar të cilën e kanë nënshkruar personalisht të dy palët kontraktuese, ditën e nënshkrimit të kontratës paditësi i ka paguar në dorë në tërësi shumën e kontraktuar, sipas specifikacionit të parave, dëftesa e pagesës dhe ka hy në posedim. Më tej ka shtuar se paditësi ka kërkuar nga i padituri që kontratën e lidhur ta vërtetojnë në gjykatë, por këtë nuk kanë arrit ta bëjnë, mirëpo i padituri i ka dhënë paditësit të gjitha dëshmitë se ishte pronar legal i banesës e të cilat me rastin e shitjes të gjitha ia ka dorëzuar paditësit, për arsyet e cekura më lartë ka kërkuar nga gjykata që mbi bazën e pronësisë faktike të bëhet dhe pronar juridikë i banesës lëndore. Në bazë të parashtruarave si më lartë ika propozuar

gjykatës që kërkesëpadia e paditësit të aprovohet në tërësi si e bazuar, ndërsa heq dorë nga shpenzimet e procedurës kontestimore.

Përfaqësuesi i përkohshëm në përgjigje në padi, seancat gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare ka theksuar se paditësi pretendon vërtetimin e të drejtës së pronësisë për banesën lëndore, mbi bazën e kontratës së shitblerjes dt. 28.10.2005, e cila nuk është e vërtetuar në gjykatë, andaj në rastin e tillë me rastin e vendosjes gjykata duhet të vlerësoj kushtet ligjore për fuqizimin e një kontrate të tillë apo konvalidimin e saj. Më tej ka theksuar se i padituri kishte prezantuar kontratën e privatizimit VR.nr.... dt. 09.09.2001, e vërtetuar në Gjykatën e IV Komunale në Beograd, dhe se pagesën e çmimit e ka bërë sipas dëftesës dhespecifikacionit të numrave tëapoentave, e që këto dy prova nuk i janë bashkangjitur provave të tjera përfaqësuesit të përkohshëm. Andaj ka theksuar se në rastet kur kontrata e shitblerjes është lidhur dheprestimet janë përmbushur, palët kanë kryer pranim dorëzimit objektit tëshitblerjes, është me rëndësi të vërtetohet fakti se shitësi ishte pronarë i ligjshëm i patundshmërisë-objekt i shitblerjes, si dhe të vlerësohet vlefshmëria e kontratës për shitblerje VR.nr...., dhe a kemi të bëjmë me patundshmëri me të cilën palët nuk mund të disponojnë lirshëm. Mbi këtë bazë e ka kontestuar padinë dhe kërkesë padinë e paditësit, ndërsa nuk ka kundërshtuar procedimin e provave të cilat do të vërtetonin drejt gjendjen faktike, nga të cilat gjykatës i mbetet të vlerësoj vlefshmërinë e dokumenteve mbi bazën e të cilave paditësi pretendon të drejtën pronësore.

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 dt. 19.03.2018, bëri administrimin e provave relevante materiale si: Lexohet kontrata e datës 28.10.2005, autorizimi në emër të M.Z. nga S. i dhenë nga M.S. i vërtetuar në Gjykatën Komunale në Mitrovicë Leg.nr.3803/2005 datës 28.10.2005,deklarata e M.S. e datës 28.10.2005,vendimi nr.7/230 i datës 19.12.1995 lëshuar nga Universiteti Prishtinës me të cilën M.S. i është ndarë banesa lëndore, kontrata mbi qiramarrjen e banesës nr.7/230-1 datë 29.12.1995, kontrata mbi shitblerjen e banesës nr.1/0-07-0440-0005-2001 e datë 08.11.2001 me VR.nr.15564/01 datës 09.11.2001,vërtetimi nr.1/0-07-0440-0006-2001 e datë 26.11.2001, dëftesa e datës 28.10.2005 me të cilën dëshmohet dorëzimi i parave dhe specifikacioni i të njëjtës date, deklarata Vr.nr.11118/05 e datës 25.10.2005, nr.1/0-07-0440-0004-2001 e datë 08.11.2001, llogaritja e çmimit të vlerës së banesës, procesverbali i vendëshiimit i datës 08.09.2017, ekspertiza gjeodezike e datës 14.09.2017 dhe plotësimi i saj, procesverbali mbi dëgjimin e dëshmitarve i datës 06.03.2018, projekti bazë nr.0346 i datë 27.02.2013 marrë nga Arhivi Komunal i Kosovës dhe shkresa e datës 15.02.2006 nga Drejtoria për Qeshtje Banesore në Prishtinë numri i Rastit DS600437, ku vërtetohet se M.Z.i janë dorëzuar qelsat e banesës.

Pas vlerësimit secilës veç e veç dhe të gjitha së bashku konform dispozitave të nenit 8 të LPK-së, gjykata erdhi në përfundim se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar, dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nga provat e administruara, gjykata vërtetoi faktin jokontestues se me dt. 28.10.2005, paditësi ka lidhur kontratë për shitblerje të banesës lëndore me M.S. nga P., në cilësi të shitësit, me të cilën vërtetohet se shitësi ka pranuar çmimin e shumë të paguar prej

36.292.50 €. Gjithashtu nuk është kontestuese se kontrata është përpiluar me shkrim dhe e njëjta nuk është vërtetuar në Gjykatë dhe se lidhur me transaksionin është përpiluar autorizimi i dhënë nga i padituri Leg.nr.3803/2005 dt. 28.10.2005 në Gjykatën Komunale në Mitrovicë, për M.Z. nga S., por lidhur me transaksionin e kryer janë propozuar edhe dëshmitarët të cilët vërtetojnë këtë marrëdhënie juridiko-civile mes kontraktuesve.

Sipas gjendjes faktike në teren në procesverbalin e vendshiqimit të dt. 08.09.2017, eksperti ka gjetur se në palujtshmërin kontestuese pala paditëse ishte në shfrytëzim dhe posedim faktik të kësaj palujtshmërie-njësi banesore.

Nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë A.A., e dt. 14.09.2017, është verifikuar se palujtshmëria lëndore gjendet në P., Rruga "A.R.", U., Objekti nr. ..., m etazhitet B+P+3, e cila është bashkëpronësi në ndërtesë në pjesë të përbashkëta, banesa nr. ..., kati i ..., me sipërfaqe S=48.39 m², në përbërje: 2 dhoma, 1 kuzhinë, banjë dhe korridor (pjesë e kontratës është edhe podrumi, të cilin pala e paditur-shitësi e kishte në shfrytëzim dhe po të njëjtin ia jep në shfrytëzim blerësit).

Po ashtu nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë është konstatuar se banesa lëndore është regjistruar në Regjistrin Kadastral në bazë të kontratës së privatizimit VR.nr.... dt. 09.09.2001 dhe ka marrë numrin si njësi kadastrale O-... ZK Prishtinë, Rruga "A.R.", U.1 punuar me 27.12.2011 nga Agjencia Kadastrale e Kosovës në kuadër të Gjeoprojektit Kadastrali i Ndërtesave

Si prova për të vërtetuar se paditësi mbi bazën e posedimit me mirbesim e ka fituar të drejtën e pronësisë në palujtshmërinë nga strave kadastrale në kontest, paditësi i ka prezantuar gjykatës dëshmitarët të cilët gjykata i ka dëgjuar në seancën e datës 06.03.2018.

Nga deponimi i dëshmitares M.Z., gjykata ka vërtetuar se çifti bashkëshortor Z. banesën lëndore e kanë blerë sipas kontratës së përpiluar me shkrim me dt. 28.10.2005 dhe ka deklaruar se ka qenë prezentë kur është përpiluar kontrata, si dhe kur të paditurit, i cili ishte profesor i Fakultetit në Prishtinë, i janë dorëzuar parat, po ashtu prezent ishte edhe bashkëshorti tani paditësi, dhe dëshmitarja Sh. Zh. nga M. Më tej ka shtuar se kontrata është përpiluar dhe po ashtu parat i janë dorëzuar të paditurit në M. e V., pas kësaj i padituri ka përpiluar autorizimin i cili gjendet në shkresa të lëndës dhe më ka autorizuar për kryerjen e veprimeve për bartje të pronësisë. Ka theksuar se pas kësaj kemi hy në posedim të banesës lëndore dhe nuk jemi pengua asnjëherë, meqenëse kontrata është realizuar në tërësi, i padituri i ka marrë paratë në shumën si në kontratë dhe më nuk kemi pas kontakt me të dhe as njohuri se ku jeton ai, pasi ka marrë paratë është larguar diku për në S..

Dëshmitarja Sh.Zh., ka deklaruar se ka qenë prezentë kur janë dhënë paratë të paditurit, të cilat i janë dorëzuar në objektin e Prokurorisë Komunale në M., në të cilën objekt gjendej edhe Gjykata, ku është përpiluar autorizimi në emër të M.Z., me të cilin i padituri i ka dhënë të gjitha autorizimet që të bartë banesën lëndore në emër të paditësit si blerës. Kjo ka qenë me dt. 28.10.2005, atë ditë edhe i janë dorëzuar paratë e shitblerjes në shumë prej 36,000.00 € dhe e kam parë me sytë e mi kur këto të holla paditësi i ka numëruar dhe ia ka dorëzuar të paditurit në dorë. Këtë e di meqenëse unë jam punëtore e Prokurorisë në

M., dhe ky dorëzim është bërë në korridorine Prokurorisë, jam e vetëdijshme se njëtransakcion i tillë nuk është dashtë të zhvillohet aty, mirëpo për rrethanat e kohës palët e kanë ndër veten më të sigurt aty dhe se i padituri donte ti merrte paratë dhe të shkonte për S.. Ka theksuar se për hire të vajzës së axhës që ka M.Z., ka prezantuar në dorëzimin e parave, meqë të paditurin nuk kam njohur, mirëpo duhej të ishte prezent një dëshmitarë kur të dorëzohen paratë.

Gjykata i ka pranuar si të besueshme dëshmit e dëshmitarve të dëgjuar pasi që dëshmia e tyre përputhet me kontratën në shkresa të lëndës si dhe me gjendjen faktike. Nga dëshmitë e dëshmitarve, procesverbali i vendshiqimit, ekspertiza e ekspertit të gjeodezise A.A., dhe provave tjera relevante, është vërtetuar se paditësi palujtshëmërin-bansën lëndore e ka në posedim të penguar që nga viti 2005, atëherë edhe kur është bërë shitëblerja si dhe i njëjti asnjë herë nuk është penguar në posedimin dhe shfrytëzimin e lirë të palujtshëmërisë-banesë lëndore.

Mbi bazën e këtyre provave të administruara e të cilave gjykata ua fali besimin, vërtetohet se paditësi palujtshëmërin e ka blerë nga i padituri M.S. nga P., i cili banesën lëndore e kishte fituar në bazë të vendimi nr.7/230 i datës 29.12.1995, sipas të cilit i ndahet banesa nga Universiteti i Prishtinës, pastajkontrata mbi shitblerjen e banesës dhe kontratës së privatizimit VR.nr.... dt. 09.09.2001, nga të cilat vërtetohet se i padituri ka pas të drejtën e pronësisë mbi banesën lëndore dhe ka disponua lirshëm, etë cilat u konstatuan dhe në ekspertizën e gjeodezisë dhe të njëjtat gjenden edhe në shkresa të lëndës, çka vërtetohet se i padituri me rastin e shitblerjes, paditësit i kanë dorëzuar tërë dokumentacionin origjinal të banesës lëndore.

Ndërsa nga Protokoli mbi dorëzimin e qelësave-fletëdorëzimi, gjykata vërtetoi se M.Z. , i ka marrë nga Drejtoria për çështje Pronësore dhe Banësore, çelësat e pronës objekt i kërkesës me nr...., me adresë në P., Rruga "C.D.", objekti ..., kati ..., banesa nr. ..., me dt. 15.02.2006.

Sipas nenit 26 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyimore kontrata është lidhur kur palët kontraktuese janë pajtuar me elementet qenësore të kontratës.

Pavarësisht se palët e kontratës mbi shitblerjen e banesës dt. 28.10.2005, në rastin konkret nuk kanë mundur që ta regjistrojnë të drejtën e pronësisë sipas punës juridike, për shkak të mos vërtetimit të kontratës, gjykata vlerëson se kërkesë padia e paditësit është e bazuar sepse sipas dispozitës së nenit 73 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, i cili ka qenë në fuqi në kohën e lidhjes së kontratës, parashihet se “Kontrata për lidhjen e së cilës kërkohet forma shkresore quhet e plotfuqishme, megjithëse nuk është lidhur në këtë formë në qoftë se palët kontraktuese i kanë zbatuar në tërësi ose në pjesën pre dominante detyrimet që dalin nga ajo, përveç në qoftë se nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma është e qartë se nuk rezulton diçka tjetër”.

Bazuar në gjendjen e vërtetuar faktike dhe dispozitat e cekura më lartë, gjykata vjen në përfundim se paditësi e ka fituar të drejtën e pronësisë në palujtshëmërin-banesën lëndore dhe at mbi bazën e përmbushjes së kontratës mbi shitblerjen e banesës, pasi që paditësi ka përmbush në tersi prestimet e dalura nga kjo kontratë dhe është në posedim të pa penguar

të banesës lëndore, andaj për këto arsye gjykata e aprovoi kërkesëpadinë e paditësit si të bazuar.

Sipas Kontratës mbi qiranë nr... dt. 29.12.1995, e lidhur ndërmjet Universitetit të Prishtinës dhe qiramarrësit M.S. nga P., sipas së cilës qëndron edhe podrumi i banesës lëndore, gjykata e shqyrtoi të njëjtën, dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, ashtu që vetëm u përmend dhe podrumi, siç edhe është konstatuar në ekspertizën e ekspertit të gjeodezisë, sepjesë e kontratës është edhe podrumi, të cilin pala e paditurshitësi e kishte në shfrytëzim dhe po të njëjtin ia jep në shfrytëzim blerësit, pra është fjala për kontratën si më lartë, kjo ngase podrumet ishin hapësira të përbashkëta të banuesve, mirëpo nuk dihej sipërfaqja e tyre, ashtu që edhe në rastin konkret gjykata nuk ka njohuri se sa është sipërfaqja e podrumit.

Gjykata vlerësoi thëniet e përfaqësuesit të përkohshëm të paditurit në seancën e shqyrtimit kryesor si të bazuara, pasi që i njëjti ka kërkuar të merren për bazë fakti se shitësi a ishte pronarë i ligjshëm i patundshmërisë -objekt i shitblerjes, dhe a kemi të bëjmë me patundshmëri me të cilën palët nuk mund të disponojnë lirshëm.

Meqenëse paditësi e ka fituar kontestin nuk i ka kërkuar shpenzimet, ndërsa shpenzimet e përfaqësuesit të përkohshëm i ka paguar në tërësi.

Mbi bazën e të dhënave si më lart u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
C.nr.2219/05, me dt. 19.03.2018

G j y q t a r j a ,

Naime Ahmeti

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes Gjykatës së Apelit në Prishtinë. Ankesa dorëzohet përmes kësaj gjykate.