



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

KP.nr. 96/22

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, Gjyqtari Gent Bekeri, në çështjen juridike të Paditësit N.P.N “E...” me seli në Suharekë, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Avokat B.K. me seli në rrugën “...” në Suharekë, ndaj të paditurit N.P.N “A...” Sh.p.k, me seli në Prizren, të cilën e përfaqëson pronari N.B., me objekt kontesti vërtetimi i pronësisë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor më datën 22.03.2023 në prani të autorizuarit të paditësit dhe të paditurit, ndërsa me datën 05.04.2023 mori këtë :

A K T G J Y K I M

- I. REFUZOHET si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit N.P.N “E...” me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se paditësi është pronarë i banesës e cila gjendet në Prizren, në rrugën “...”, lagja “ ...”, banesa në katin e parë me sipërfaqe prej 87.17m² dhe terasës në sipërfaqe prej 47.68 m², në ndërtesën “...” e ndërtuar në ngastrat kadastrale nr. ..., nr. ... dhe nr. ... në bazë të para kontratës mbi shitë-blerje e banesës me kompensim.

- II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

A r s y e t i m

Historiku i çështjes dhe pretendimet e palëve;

Paditësi N.P.N “E...” me seli në Suharekë, përmes të autorizuarit të tij, më datën 23.09.2020 ka parashtruar padi kundër të paditurit N.P.N “A...” Sh.p.k, me seli në Prizren, të cilën e përfaqëson pronari N.B., në të cilën ka theksuar se paditësi është pronarë faktik shfrytëzues dhe posedues i banesës objekti i këtij kësaj lënde, të fituar në bazë të kontratës së datës 09.07.2017 mbi shitë-blerjen e banesës me kompensim. Paditësi prej datës së lidhjes së kontratës e në vazhdim është në posedim të banesës pa penguar nga askush. Ndërsa në bazë të parakontratës palët janë pajtuar që shitë-blerjen ta bëjnë me kompensim, Paditësi disa herë kishte

tentuar që në procedurë jashtëgjyqësore që me të paditurin ta zgjidhë këtë çështje mirëpo i njëjti deri me tani nuk ka shprehur gatishmëri për një gjë të tillë andaj përmes kësaj padie ka kërkuar që të vërtetohet pronësia si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi.

Edhe përgjatë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare i autorizuari i paditësit, ka ngelur pranë padisë dhe kërkesë padisë, duke theksuar se paditësi i ka përmbushur të gjitha obligimet ndaj të paditurit sipas para kontratës së lidhur mes tyre, është në posedim të banesës, të njëjtën e shfrytëzon, ndërsa i padituri kishte për obligim që ti rregullojë dokumentacionin teknik dhe administrativ për bartjen e banesës në emër të paditësit, të lidhin kontratë mbi shitë-blerjen e banesës pranë organeve noteriale dhe të bëhej regjistrimi i banesës në emër të paditësit pranë zyrave kompetente në KK Prizren. Në fjalën përfundimtare ka deklaruar se nga provat e administruara është vërtetuar që kërkesë padia e paditësit është e bazuar, edhe për faktin se i padituri nuk e kundërshton bazën e kërkesë padisë, duke i propozuar gjykatës që të aprovohet në tërësi kërkesë padia e paditësit.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe i ka specifikuar.

Gjykata me aktvendimin e datës 19.09.20222 i ka dërguar padinë me të gjitha shkresat e bashkëngjitura të paditurit për përgjigje, mirëpo i njëjti nuk ka paraqitur përgjigje brenda afatit të përcaktuar nga gjykata.

Përgjatë seancës përgatitore ashtu edhe në fjalën përfundimtare pronari i të paditurit ka deklaruar se: nuk i kundërshtoj deklaratimet e avokatit të paditësit, pas pranimit teknik të objektit do ti përmbush të gjitha detyrimet ndaj paditësit, dhe do ti dorëzoj certifikatën e pronësisë.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat materiale të propozuara nga palët dhe ato lexoj: Para kontratën mbi shitblerjen e banesës me kompensim e datës 09.07.2017; faturën me numër A/19-e i datës 02.01.2018; faturën me numër A/1165-e e datës 08.03.2019; faturën me numër A/4832-e e datës 07.09.2020; faturën me numër A/2432-e e datës 01.06.2020; faturën tatimore me numër PZB2K33303988149; pagesën e faturave të datës 07.09.2020.

Konstatimet e nxjerra nga gjykata;

Gjykata pas analizimit të kërkesë padisë, vlerësimin të pohimeve të palëve ndërgjyqëse dhe pas administrimit të provave materiale të propozuara nga palët nxori këto konstatime:

Nga leximi i para kontratës jo formale mbi shitblerjen e banesës me kompensim e datës 09.07.2017 gjykata konstatoj faktin se palët e kanë lidhur këtë para kontratë dhe se paditësi mbi bazën e kësaj para kontrate kërkon vërtetimin e pronësisë në banesën si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi. Konstatohet se kjo para kontrate nuk është përpiluar në formë të aktit noterial.

Nga leximi i faturave me numër A/19-e i datës 02.01.2018; fatura me numër A/1165-e e datës 08.03.2019; fatura me numër A/4832-e e datës 07.09.2020; dhe fatura me numër A/2432-e e datës 01.06.2020 gjykata konstatoj faktin se paditësi e ka dorëzuar mallin tek i padituri në sasi dhe çmime si në faturë.

Ndërsa nga leximi i faturës me numër PZB2K33303988149 të lëshuar më 20.02.2020 nga Komuna e Prizrenit, gjykata konstaton se e njëjta është e lëshuar në emër të paditësit për pagimin e tatimit në pronë, por nga kjo faturë nuk mund të vërtetohet se për cilën pronë është lëshuar ngase figuron vetëm PN Blloku d D6.

Nga leximi i pagesën e faturës të datës 07.09.2020, gjykata konstatoj se në bazë të kësaj pagese është realizuara pagimi i tatimit në pronë për faturën me numër PZB2K33303988149.

Vlerësimi i gjykatës;

Gjykata në kuptim të nenit 2 par.2.1 dhe 2.2, nenit 7 par.7.1 dhe 7.2 dhe nenit 8 par 8.1 dhe 8.2 të LPK-së, e shqyrtoj kërkesën e paditësit për vërtetimin e pronësisë në paluajtshmerinë kontestuese në bazë të kontratës joformale, dhe erdhi në përfundim se kërkesa e paditësit është e pabazuar, përkatësisht i mungon baza ligjore materiale në të cilën paditësi do të mund të mbështeste kërkesën për realizimin e të drejtës së tij subjektive eventuale.

Para kontrata joformale e shitblerjes në të cilën e mbështet kërkesën paditësi, nuk i plotëson kushtet ligjore për bartjen e pronësisë në paluajtshmeri ashtu siç kërkohet me nenin 36 par.1 dhe 2 të LPDTS-së, e si rrjedhojë nuk mund të jetë bazë për fitimin e të drejtës së pronësisë përmes vendimit gjyqësor.

Ndërsa sipas nenit 36 par. 1 të Ligjit nr. 03/L-154 për Pronësi dhe të Drejta të Tjera Sendore përcaktohet se *“Për bartjen e pronësisë në paluajtshmeri 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 i po të njëjtit nën përcakton se “Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente”.

Zyrë kompetente për përpilimin e kontratës për bartjen e paluajtshmërisë, në kohën kur palët pretendojnë se kanë lidhur para kontratën, është Noteri, dhe kjo sipas Ligjit Nr. 06/L-010 Për Noterinë, përkatësisht në bazë të nenit 3 ku janë përcaktuar autorizimet e noterit dhe dokumentet noteriale dhe 40 par.1 pika 1.1 përcakton se “*Në formën e aktit noterial përpilohen 1. punët juridike objekt i të cilit është bartja apo fitimi i pronësisë apo të drejtave të tjera sendore në paluajtshmëritë.*

E që në rastin konkret palët në procedurë, nuk e kanë lidhur kontratën sipas formës së obliguar ligjore.

Përfundimet e gjykatës si me lartë, mbështetën edhe në praktikën gjyqësore të Gjykatës Supreme të Kosovës, ku në përmbledhjen e praktikës së Gjykatës Supreme¹: “Për fitimin e pronësisë me veprim juridik duhet të plotësohen disa kushte - prezumime ligjore: ekzistimi i bazës së vlefshme juridike (*justus titullus*), pronësia e personit të mëparshëm i cili e bën tjetërsimin e sendit, dorëzimi ligjor i sendit (*modus aquirendi*), dhe regjistrimi në librat publik sipas LPDTS nenit 36 paragrafi 1 ...”.

Gjykata i ka shqyrtuar edhe pretendimet e palëve se “para kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë kontestuese është lidhur ndërmjet paditësit dhe të paditurit dhe është e përmbushur në tërësi”, dhe se “duhet të vërtetohet pronësia mbi bazën e kësaj para kontrate”, mirëpo gjykata gjeti se ky pretendim nuk është i bazuar .

Sipas nenit 58 të LMD-së përcaktohet se “*Kontrata, për lidhjen e së cilës kërkohet forma me shkrim është e vlefshme edhe pse nuk është lidhur në këtë formë, në qoftë se palët kontraktuese detyrimet i kanë përmbushur në tërësi ose në pjesën më të madhe që dalin nga kontrata, përveç nëse qartë del ndryshe nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma.* E që në rastin konkretë rezulton se para kontrata mbi shitë-blerjen e banesës me kompensim është në kundërshtim me dispozitën e nenit 58 të LMD-së, sepse për bartjen e paluajtshmërisë kontrata

¹ Përmbledhja nga Praktika e Gjykatës Supreme në Kontestet Pronësore e vitit 2019, fq.138

duhet të lidhet në formë të shkruar dhe në një zyre kompetente, e cila do të shërbej si titull për regjistrimin e pronësisë pranë organeve kompetente.

Për më tepër bazuar në provat e administruara dhe deklaramit të palëve në procedurë, gjykata erdhi në përfundim se i padituri nuk është pronar i palujtshmërisë objekt i këtij kontesti, pasi që banesa për të cilën kërkohet vërtetimi i pronësisë ende nuk është pranuar teknikisht nga organet kompetente, dhe nuk është e regjistruar pronësia e kësaj ndërtesë, rrjedhimisht objekti nuk është në qarkullim juridik, meqenëse i padituri nuk është pronar i regjistruar i objektit dhe i njëjti nuk është në qarkullim juridik, i padituri nuk ka autorizime ligjore që të tjetërsoj apo të bartë pronësinë e kësaj banese.

Edhe për vetë faktin se të dy palët kanë deklaruar se duhet të zhvillohet procedura e legalizimit të objektit, pronari në këtë rast i padituri të pajiset me certifikata pronësore, e më pastaj pranë zyrave noteriale të lidhin marrëveshje të veçanta me qëllim të bartjes së pronës, Si rrjedhojë, gjykata nuk ka tagër të nxjerr vendim me të cilin do të krijonte raporte të reja materiale-juridike, apo të krijonte një të drejtë subjektive.

Andaj Gjykata kufizohet vetëm në konstatimin e ekzistimit të një të drejte subjektive e cila del nga norma ligjore përkatëse dhe të kujdeset që disponimet e palëve ne procedurë dhe në raportet e tyre juridiko-civile janë në pajtueshmëri me rendin juridik, dispozitat ligjore dhe rregullat e moralit publik.

Gjykata ka vlerësuar edhe theksimet tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka gjetur se të njëjtat janë pa ndikim në vendosjen ndryshe.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës është marrë në bazë të nenit 450 të LPK-së,

Nga arsyet e cekura dhe bazës ligjore të cekur si më lartë, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti i Përgjithshëm

KP.nr.96/22, datë 05.04.2023

Gjyqtari
Gent Bekeri

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankese në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimi të aktgjykimit, në Dhomën e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerciale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së Parë të kësaj Gjykate.