

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS, kolegji i përbërë nga gjyqtarët: Isa Kelmendi, kryetar, Shukri Sylejmani dhe Erdogan Haxhibeqiri, anëtarë, në çështjen juridike të paditësit A. B. nga ..., të cilin e përfaqëson N. P., av. nga ..., kundër të paditurit R. B. nga ..., të cilin e përfaqëson R. Z., av. nga ..., për shkak të përmbushjen së kontratës, duke vendosur përkitazi me revizionin e të autorizuarit të paditurit, paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, Ac.nr.3344/2013 datë 11.4.2018, në seancën e kolegjit të mbajtur më 20.12.2018, mori këtë:

A K T G J Y K I M

Me aprovimin e pjesërishtëm të revizionit të paditurit, NDRYSHOHET aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, Ac.nr.3344/2013 datë 11.4.2018 dhe ai i Gjykatës Themelore në Prishtinë, C.nr.839/07 datë 14.6.2013 vetëm sa i përket kamatës në shumën e gjykuar, ashtu që në këtë shumë paditësit i gjykohet kamata të cilën e paguajnë bankat vendore për mjetet e deponuara në kursim, me afat mbi një vit, pa destinim të caktuar, duke filluar nga data 13.4.2007 e gjer në pagesën definitive gjersa në pjesën tjetër revizioni i të paditurit REFUZOHET si i pabazuar.

A r s y e t i m i

Me aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, Ac.nr.3344/2013 datë 11.4.2018, është refuzuar si e pabazuar ankesa e të paditurit ndërsa është vërtetuar aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë, C.nr.839/07 datë 14.6.2013, me të cilin nën pikën I të dispozitivit miratohet si e bazuar kërkesëpadia e paditësit Agim Bala nga Prishtina dhe detyrohet i padituri R. B. nga ..., që paditësit në emër të përmbushjes së kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë të lidhur me datë ..., me nr. protokollues Vr.nr..., datë ..., t'ia paguaj çmimin kontraktues në shumë prej 90.000 € dhe atë me kamatë prej 3,5%, duke filluar nga data 13.4.2007 e deri në pagesën definitive. Nën pikën II të dispozitivit, detyrohet i padituri që paditësit shumën nga pika I të dispozitivit të këtij aktgjykimi si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 928.08 €, të paguaj në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së aktgjykimit, nën kërcënim të përbarimit të dhunshëm.

Kundër aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë, i autorizuari i të paditurit me kohë ka paraqitur revizion për shkak të shkeljeve qenësore të dispozitave të procedurës kontestimore dhe aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që revizioni të aprovohet si i bazuar dhe që të dy aktgjykimet e gjykatave të instancave më të ulët të prishen dhe çështja t'i kthehet në rigjykim gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktgjykimin e goditur dhe pretendimet e revizionit dhe pas vlerësimit të tyre, në kuptim të nenit 215 të LPK-së, gjeti se:

Revizioni është pjesërisht i bazuar.

Nga shkresat e lëndës rrjedhë se paditësi me të paditurin janë vëllezër. Ndërgjyqësit ishin pronarë nga ½ të ngastrës kadastrale nr. ..., nga fleta poseduese nr..., z.k. Prishtinë, në vendin e quajtur "...", me kulturë shtëpi-ndërtesë në sipërfaqe prej 0.00.80 ha si dhe me kulturë oborr në sipërfaqe prej 0.04.02 ha e në sipërfaqe të përgjithshme prej 0.04.82 ha. Nga kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë të lidhur më datë 28.3.2006 në mes të paditësit A. B. , si shitës, dhe të paditurit R. B., si blerës, rezulton se të njëjtit janë bashkëpronarë faktik dhe juridik në shfrytëzim të përhershëm nga ½ pjesë ideale të paluajtshmërisë e cila evidentohet sipas fletës poseduese nr. ..., z.k. Prishtinë, ngastra kadastrale nr. ..., me kulturë shtëpi-ndërtesë, në sipërfaqe prej 0.00.80 ha dhe oborr në sipërfaqe prej 0.04.02 ha, në sipërfaqe të përgjithshme prej 0.04.82 ha – tokë urbane, në vendin e quajtur "Pashko Vasa". Me nenin 2 të kësaj kontrate është përcaktuar se A. B., i shet R. B., pjesën e kësaj patundshmërie prej 7.5 m x 12.0 m = 90 m² në shfrytëzim të përhershëm nga paluajtshmëria e përkthuar nën pikën I të kësaj kontrate, në shumë të përgjithshme prej 90.000.00 €. Me nenin 3 të kontratës parashihet se ndërgjyqësit janë pajtuar që afati i pagesës së çmimit të jetë një vit prej ditës së nënshkrimit të kontratës dhe se pagesa do të bëhet në tërësi e jo në këste. Me nenin 4 të kësaj kontrate blerësi R. B. , për blerjen e kësaj parcele ka marrë përsipër se në rast se nuk e përmbushë obligimin kontraktues në afatin e caktuar, ka lënë peng – garanton me një banesë 90 m² në etazhin e tretë në objektin e ri që kufizohet me hotelin "...". Gjithashtu palët kontraktuese janë pajtuar që në rast se vjen deri te rrënimi i objektit të ri të ndërtuar në pjesën e parcelës së shitur sipas kësaj kontrate, kontrata mbi shitblerjen do të jetë e pavlefshme, gjegjësisht parcela e shitur mbetet pronë e A. B.. Në këtë kontratë po ashtu palët janë pajtuar se bartja e pronësisë mund të bëhet në momentin e nënshkrimit të kontratës dhe se me këtë kontratë janë të pajtimit edhe familjarët e palëve kontraktuese dhe Njëherit për çdo eventualitet ata marrin për obligim përmbushjen e kësaj kontrate. Kjo kontratë është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë dhe është protokolluar me nr. Vr.nr..., datë ...

Me kontratën e shitblerjes së paluajtshmërisë e datës 24.3.2006, i padituri R. B., në cilësinë e shitësit, ka lidhur kontratën me A. Z. , në cilësinë e blerësit, me të cilën kontratë R. B. nga ngastra kadastrale me nr. ..., në vendin e quajtur "Pashko Vasa", me kulturë shtëpi – ndërtesë, në sipërfaqe prej 0.00.80 ha dhe oborr me të drejtë të përhershme të shfrytëzimit në sipërfaqe prej 0.04.02 ha ose në sipërfaqe të përgjithshme prej 0.04.82 ha, e evidentuar në f.p. nr.

..., z.k. Prishtinë, ia shet $\frac{1}{2}$ nga pjesa e tij ideale A. Z., për çmimin kontraktues prej 50.000 €, shuma të cilën blerësi e ka paguar në ditën e lidhjes së kontratës ndërsa blerësi ka hyrë në posedim të pjesës së blerë. Edhe kjo kontratë është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë dhe është protokolluar me nr. Vr.nr..., me datë ..., Tani nga certifikata mbi të drejtat e pronës së paluajtshme e datës 5.8.2008 me nr. UL-..., rezulton se R. B. dhe A. Z. janë pronarë – posedues të nga $\frac{1}{4}$ të ngastrës kadastrale me nr. 7150 në vendin e quajtur “Pashko Vasa” me sipërfaqe prej 482 m² ndërsa paditësi A. B., është pronar i $\frac{2}{4}$ të kësaj paluajtshmërie. Nga mendimi dhe konstatimi i ekspertit të gjeodezisë rezulton se paditësi A. B., nuk e ka në shfrytëzim tërë sipërfaqen e pjesës së tij që duhet të jetë 241 m² por ka në shfrytëzim vetëm 155 m² ndërsa i padituri R. B., që pas shitjes së pjesës së tij $\frac{1}{2}$ A. Z., është dashur të ketë 155 m² por i njëjti e ka në shfrytëzim 206.50 m². Pasi që paditësi ka përmbushur detyrimin kontraktues ndaj të paditurit duke ia dorëzuar pjesën e patundshmërisë së shitur gjersa i padituri nuk e ka përmbushur detyrimin e vet të përcaktuar me nenin 2 të kontratës mbi shitblerje të datës 28.3.2006 përkatësisht pagesën e shumës prej 90.000 €, ka parashtruar padi më datë 13.4.2007 me të cilën kërkon përmbushjen e kontratës përkatësisht pagesën e shumës prej 90.000 € me kamatë ligjore nga i padituri.

Gjykata e shkallës së parë, duke u bazuar në këtë gjendje të vërtetuar faktike e aprovon në tërësi kërkesëpadinë e paditësit si të bazuar. Vlerëson se meqë kontrata është nënshkruar nga të dy palët kontraktuese, është vërtetuar në gjykatë, në të janë përcaktuar qartë detyrimet e palëve ndërgjyqëse e në anën tjetër nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë është vërtetuar fakti se paditësi A. B., nuk e ka në shfrytëzim tërë sipërfaqen e pjesës së tij që duhet të jetë 241 m² por ka në shfrytëzim vetëm 155 m², rezulton se paditësi e ka përmbushur detyrimin kontraktues duke i dorëzuar në shfrytëzim të përhershëm pjesët nga paluajtshmëria e tij e kontraktuar me kontratë dhe duke përmbushur detyrimin kontraktues, ndërsa në anën tjetër i padituri R. B., edhe pse ka marrë në shfrytëzim pjesën e paluajtshmërisë së paditësit dhe në të është ndërtuar objekti afaristo-banesor, nuk e ka përmbushur detyrimin e tij kontraktues. Prandaj, duke u bazuar në dispozitat e nenit 17 dhe 262 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyimore, ka vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit të saj.

Gjykata e shkallës së dytë, në procedurën ankimore, ka pranuar si të drejtë dhe të ligjshëm qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë kur ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar ngase aktgjykimi i ankimuar përmban arsye të mjaftueshme për të gjitha faktet relevante për gjykim të drejtë të cilat i pranon edhe kjo Gjykatë, prandaj ka refuzuar ankesën e të paditurit dhe ka vërtetuar aktgjykimin e gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës, duke u nisur nga gjendja e tillë e çështjes, pranon në tërësi si të drejtë dhe të ligjshëm qëndrimin juridik të gjykatave të instancës më të ulët ngase duke vërtetuar drejt dhe në mënyrë të plotë gjendjen faktike, drejtë kanë zbatuar dispozitat e procedurës kontestimore dhe të drejtën materiale kur kanë gjetur se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar. Kjo ngase aktgjykimet e lartpërmendura përmbajnë arsye të mjaftueshme për të gjitha faktet relevante të vlefshme për gjykimin e drejtë të këaj çështjeje të cilat arsye i pranon

edhe kjo Gjykatë. Aktgjykimi i goditur nuk është i përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore për të cilat kjo Gjykatë kujdeset sipas detyrës zyrtare në kuptim të nenit 215 të LPK-së.

Gjykata Supreme e Kosovës i vlerësoi si të pabazuara thëniet e revizionit të paditurit se aktgjykimi i goditur është marrë me shkelje qenësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.2 (n) të LPK-së, se dispozitivi ka të meta për shkak të cilave nuk mund të ekzaminohet, është në kundërtënie me arsyetimin etj. Dispozitivi i aktgjykimit është i qartë dhe i kuptueshëm dhe nuk është në kundërshtim me vetveten dhe arsyet e aktgjykimit. Po ashtu, është i pabazuar pretendimi i të paditurit se aktgjykimi i goditur në revizion është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore që iu janë bërë në procedurën e gjykatës së shkallës së dytë. Kjo për arsye, se sipas dispozitës së nenit 204 të LPK-së, është paraparë se në arsyetimin e aktgjykimit gjegjësisht aktvendimit, gjykata e shkallës së dytë duhet t'i vlerësojë thëniet në ankesë që kanë qenë të rëndësishme vendimtare për dhënien e vendimit të saj. Në rastin konkret, gjykata ankimore në arsyetimin e aktgjykimit të saj në tërësi ka pranuar arsyet për faktet relevante të gjykatës së shkallës së parë si të drejta dhe të ligjshme, ngase aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë përmban arsyet e plota dhe të mjaftueshme për të gjitha faktet vendimtare të cilat janë parashtruar në ankesë, prandaj pretendimet e revizionit në këtë drejtim, kjo gjykatë i vlerëson si të pabazuara ngase arsyetimi i aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë duhet të paraqesë përgjigje në arsyet e ankesës të cilat janë të mjaftueshme kur u referohet arsyeve të gjykatës së shkallës së parë të cilat i ka çmuar si të drejta, sikurse drejt ka vepruar në rastin konkret gjykata e shkallës së dytë, përndryshe përsëritja e arsyeve nga aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë do të ishte i panevojshëm. Për më tepër, kjo Gjykatë shton se sipas nenit 214.2 të Ligjit të procedurës kontestimore, revizioni nuk mund të paraqitet për shkak të konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, përderisa revizioni në të vërtetë për këto arsye i godet aktgjykimet e instancave më të ulët duke potencuar se këto aktgjykime janë bazuar në vlerësim të gabueshëm të provave, ngase në pyetje është kontrata fiktive për shitblerje të patundshmërisë. Mirëpo, pala e paditur nuk mund të provoj faktin se në pyetje është kontratë fiktive aq më tepër pasi që kjo shitblerje është realizuar pjesërisht.

Në bazë të nenit 17 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore, pjesëmarrësit e marrëdhënies detyrimit kanë për detyrë të zbatojnë detyrimin e vet dhe janë përgjegjës për përmbushjen e detyrimit kështu që marrëveshja e ndërgjyqësve – kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë me të cilën palët kontraktuese janë marrë vesh për pjesë përbërëse esenciale, është kontratë për palën dhe e njëjta krijon të drejta dhe detyrime për palët kontraktuese sikurse është parashikuar me nenin 148 par. 1 të LMD-së. Në bazë të nenit 124 të këtij Ligji, është parashikuar se në kontrata dypalëshe kur njëra palë nuk e përmbushë detyrimin e vet, pala tjetër mundet nëse nuk është caktuar ndryshe të kërkon përmbushjen e detyrimit ose nën kushtet e caktuara me ligj, me deklaratë të thjeshtë ta zgjidhë kontratën nëse zgjidhja e kontratës nuk krijohet sipas vet ligjit e në çdo rast ka të drejtë në kompensimin e dëmit. Kështu, në bazë të kësaj dispozite paditësi si palë kontraktuese ka dy autorizime të kërkon nga i padituri përmbushjen e kontratës ose

zgjidhjen e kontratës, por pasi që paditësi e ka përmbushur detyrimin e vet me të drejtë ka kërkuar që i padituri po ashtu të përmbushë detyrimin e vet dhe me të drejtë është aprovuar kërkesëpadia nga ana e gjykatës së shkallës së parë sipas vlerësimit të Gjykatës Supreme të Kosovës.

Gjykata Supreme duke u kujdesur sipas detyrës zyrtare lidhur me aplikimin e gabuar të së drejtës materiale, gjeti se kamata e aprovuar në shumën e gjykuar është zbatuar në mënyrë jo të drejtë me dispozitën e nenit 277 të LMD-së ngase kjo kamatë nuk është caktuar në përputhshmëri me këtë dispozitë ligjore, pasi që kamata e pranuar në lartësi prej 3.5% nuk është thënë se të jetë e njëjtë në të gjitha bankat vendore. Andaj, duke u nisur nga fakti se lidhur me kamatën e aprovuar aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë dhe asaj të dytë është marrë me zbatim të gabuar të së drejtës materiale, të njëjtit në këtë pjesë u ndryshuan e në bazë të dispozitës së nenit 224 par. 1 të LPK-së.

Nga sa u tha më sipër, me zbatimin e dispozitës së nenit 222 dhe 224 par. 1 të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS – PRISHTINË
Rev.nr.267/2018 datë 20.12.2018

Kryetari i kolegjit,
Isa Kelmendi