



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA E APELIT PRISHTINË

Numri i lëndës: 2020:909020

Datë: 18.01.2021

Numri i dokumentit: 01416086

Ac.nr.2424/2018

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS, në kolegjin e përbërë nga gjykatësit: Gëzim Llulluni kryetar, Nora Bllaca-Dula dhe Halide Reka anëtarë, në çështjen kontestuese të paditësit I.S. nga fshati ...live, Komuna e Vitisë, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit F.B., avokat nga Gjilani, ndaj të paditurit I.G. nga Gjilani, lagja “...” p.n, të cilin e përfaqëson me autorizim Y.H., avokat nga Gjilani, me objekt kontesti: përmbushja e kontratës, duke vendosur lidhur me ankesën e të autorizuarit të paditurit, e paraqitur kundër Aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan C.nr.629/2016 të dt.06.04.2018, në seancën e kolegjit e mbajtur me dt. 12.01.2021, mori këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET e pa bazuar ankesa e të autorizuarit të paditurit I.G. nga Gjilani, lagja “...” p.n, ndërsa Aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Gjilan C.nr.629/2016 i dt.06.04.2018, VËRTETOHET.

A r s y e t i m

Me aktgjykimin e atakuar të gjykatës së shkallës së parë, aprovohet si e bazuar kërkesëpadia e paditësit I.S. nga Gjilani, e ushtruar ndaj të paditurit I.G. nga Gjilani. Në pikën e I të dispozitivit, obligohet i padituri I.G. nga Gjilani, që në afat prej 30 ditësh t’i eliminoj të metat materiale dhe t’i përfundoj punët e papërfunduara në banesën numër 13, katin e VI me një sipërfaqe prej 112.58 m<sup>2</sup>, e ndërtuar në kuadër të kompleksit banesor “...” në Gjilan, konkretisht në kompleksin banesor kolektiv i cili gjendet në patundshmërinë e cila gjendet në ngastrën kadastrale P-... me kulturë “tokë ndertimore”, vendi i quajtur fidanishte me një sipërfaqe prej 1066m<sup>2</sup>, Zona Kadastrale Gjilan, dhe të njëjtën banesë blerësi t’ia dorëzoj në posedim dhe në përputhje të plotë me kushtet e përcaktuara në momentin e shitblerjes, ose të obligohet i padituri që të bëjë zbritjen e çmimit të shitblerjes sipas raportit të vlerës së sendit-banesës pa të meta dhe vlerës së sendit-banesës me të meta, pra në shumë prej 6.894.00€, me qëllim që blerësi t’i eliminoj vet të metat materiale dhe t’i përfundoj punët e papërfunduara në banesë.

Në pikën II të dispozitivit, theksohet se, në rast se padituri nuk e përmbush detyrimin e tillë të përshkruar si në pikën I të dispozitivit të këtij vendimi, atëherë detyrohet që në emër të përmbushjes së kontratës mbi shitblerjen e banesës në ndërtim, sipas projektit-kompleksi "...” të dt.19.09.2011, t'i kompensoj paditësit shumën e të hollave në lartësi prej 6.894.00€, me kamatë vjetore 8% duke filluar nga data 10.08.2016 e deri në pagesën definitive, krejt në afat prej 15 ditësh, pas ditës së pranimit të aktgjykimit, nën kërcënimin e përmbartimit të dhunshëm. Me të njëjtin aktgjykim në pikën III të dispozitivit, detyrohet i padituri I.G., që paditësit t'ia kompensoj shpenzimet gjyqësore në lartësi prej 954.00€, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh, pas ditës së pranimit të aktgjykimit, nën kërcënimin e përmbartimit të dhunshëm.

Kundër këtij aktgjykimi, brenda afatit ligjor ka paraqitur ankesë përfaqësuesi i të paditurit, për shkak të shkëljes së dispozitave të procedurës kontestimore, konstatimit të gabuar apo jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që gjykata e shkallës së dytë ankesën ta aprovoj si të bazuar dhe aktgjykimin e atakuar ta ndryshoj, duke refuzuar si të pabazuar kërkesëpadinë paditësit, ose të njëjtin ta prish dhe çështjen t'ia kthej gjykatës se shkallës së parë në procedurë të serishme.

Përgjigje në ankesë, ka paraqitur përfaqësuesi i paditësit, me propozim që ankesa e të paditurit të refuzohet në tërësi si e pabazuar, ndërsa aktgjykimi i atakuar të vërtetohet në të gjitha pikat e tij.

Gjykata e Apelit e Kosovës, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktgjykimin e atakuar, pretendimet ankimore, ato të përgjigjes në ankesë dhe pas vlerësimit të tyre në kuptim të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

### **Ankesa është e pa bazuar.**

Nga shkresat e lëndës rrjedhë se: paditësi përmes përfaqësuesit të tij të autorizuar ka ushtruar padi në gjykatën e shkallës së parë ndaj të paditurit, për evitimin e të metave materiale apo përmbushjen e kontratës mbi shitblerjen e banesës në ndërtim, sipas projektit-kompleksi "...” të dt.19.09.2011, lidhur me banesën nr.13 kati i VI-të në sipërfaqe prej 112.58m<sup>2</sup>. Përfaqësuesi i paditësit në shqyrtim përgatitor të dt.23.10.2017, e ka bërë përcaktimin e vlerës së kontestit e që është shuma 6.894.00€, në emër të kompensimit të dëmit-mos përmbushje e kontratës.

Gjykata e shkallës së parë e ka shqyrtuar padinë dhe pas administrimit dhe vlerësimit të provave, ka vërtetuar gjendjen faktike dhe ka vendosur për aprovimin në tërësi si të bazuar të kërkesëpadisë së paditësit, duke e obliguar të paditurin që të i eliminoj të metat materiale dhe t'i përfundoj punët e papërfunduara në banesën nr.13 kati i VI me sipërfaqe prej 112.58m<sup>2</sup>, e ndërtuar në kuadër të kompleksit banesor "...” në Gjilan... me detaje të tjera, me hollësisht të përshkruara si në dispozitivin e aktgjykimit të atakuar.

Në arsyetimin aktgjykimit të gjykatës së shkallës së parë theksohet se, paditësi I.S. nga fshati ...live, me dt.19.09.2011, kishte blerë nga i padituri I.G. nga Gjilani, një banesë e cila ishte duke u ndërtuar në kuadër të kompleksit banesor "...”, në ndërtim e sipër edhe atë në kuadër të pronës së paluajtshme P-... ZK Gjilan, detaje tjera të përshkruara si në arsyetimin e aktgjykimit të atakuar.

Paditësi dhe i padituri, lidhur me këtë banesë, kanë përpiluar një kontratë mbi shitblerjen e banesës në ndërtim dhe të njëjtën e kanë vërtetuar në ish-Gjykatën Komunale në Gjiilan, sipas nr. Vr.nr.7904/11 të dt.19.09.2011, ku shitës ishte I.G., ndërsa blerës I.S. nga fshati ...live, Komuna e Vitisë. Faktin e tillë të shitblerjes gjykata e ka vërtetuar edhe nga dëshmia e dëshmitarit B.H. nga Gjiilani, i cili me rastin e nënshkrimit të kësaj kontrate në gjykatë, kishte pasur autorizim nga paditësi-blerësi I.S. dhe i cili në mënyrë të qartë i ka sqaruar të gjitha rrethanat lidhur me këtë shitblerje.

Pastaj, gjykata e shkallës së parë nga dëftesat e dt.17.10.2011, Janar 2012, Shkurt 2012, Qershor 2012, Mars 2013, gjykata ka vërtetuar shumat e pagesave të cilat janë bërë nga B.H. i autorizuar i blerësit në këtë rast, tani paditës, në emër të I.G. dhe B.SH., si dhe nga pasqyra e transfereve bankare, gjykata ka vërtetuar faktin se B.H. me dt.17.02.2012, ia kishte bërë pagesën për banesë I.G. dhe atë në shumën prej 2,000€, kurse me dt.02.10.2012, shumën e të hollave në lartësi prej 2,000€ dhe me dt.14.01.2013, shumën e të hollave në lartësi prej 2,500€, të gjitha këto fakte janë vetëtuara nga pasqyra e transfereve bankare dhe atë prej periudhës kohore 01.08.2012 deri me datën 31.12.2013, detajet tjera të përshkruara si në pjesën arsyetuese të aktgjykimit të atakuar.

Gjykata e shkallës së parë, me tutje në arsyetimin e aktgjykimit ka theksuar se, nga ekspertiza dhe vlerësimi i ekspertit të ndërtimtarisë R.S. të dt.16.12.2016, ka vërtetuar faktin se ky vlerësim është bërë lidhur me punët e pa përfunduara në banesën nr.13 kati i VI-të, në sipërfaqe prej 112.58m<sup>2</sup>, e ndërtuar në kuadër të kompleksit banesor "...", ku eksperti ka përdorur Metodën e kostos lidhur me këtë vlerësim, duke marrë për bazë informacione të materialeve dhe punimeve të ngjashme, ashtu që rikapitullimi i punëve të papërfunduara për momentin është 6.894.00€, ashtu që gjykata kësaj ekspertize i ka falur besimin e plotë. Sipas gjykatës së shkallës së parë, është konstatuar po ashtu se, nëse i padituri nuk i kryen veprimet e cekura si në pikën I të dispozitivit të këtij vendimi, atëherë, detyrohet që në emër të përmbushjes së kontratës mbi shitblerjen e banesës të dt.19.09.2011, t'ia kompensoj paditësit shumën e të hollave në lartësi prej 6.894.00€.

Gjykata e shkallës së parë, gjithashtu në arsyetimin e aktgjykimit të atakuar, është sqaruar edhe lidhur me kamatën për mos përmbushjen e kontratës, duke e caktuar rrjedhën e saj nga dt.10.08.2016 deri në pagesën definitive, në pajtim me dispozitat e nenit 382 të LMD-së. Krejt në fund ka vendosur edhe lidhur me shpenzimet e procedurës të specifikuara si në pjesën arsyetuese të aktgjykimit të atakuar.

Këtë gjendje faktike të çështjes gjykata e shkallës së parë, e ka bazuar në dispozitat ligjore të nenit 143 të LPK-së si dhe nenet 478,479, 488 par.1 dhe 2, nenin 489 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (Ligji i vjetër i vitit 1978) dhe ka vendosur si në dispozitivin e aktgjykimit të atakuar.

Gjykata e Apelit, nisur nga kjo gjendje e çështjes vlerëson se, qëndrimi dhe përfundimi juridik i gjykatës së shkallës së parë është i drejtë dhe i ligjshëm, pasi që aktgjykimi i atakuar nuk është i përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragrafi 2, pika b), g), j), k) dhe m) e LPK-së, dhe e drejta materiale është zbatuar në mënyrë të drejtë, për të cilat shkaqe Gjykata e Apelit kujdeset sipas detyrës zyrtare në kuptim të dispozitës së nenit 194 të LPK-së.

Pra, nuk qëndron pretendimi ankimor për shkelje esenciale të procedurës nga neni 182 paragrafi 2 pika n) të LPK-së, siç pa të drejtë pretendohet në ankesën e përfaqësuesit të paditurit, sepse dispozitivi i aktgjykimit të atakuar është i qartë, në harmoni të plotë me arsyetimin e dhënë dhe në të njëjtin janë dhënë arsye konkrete për faktet me rëndësi vendimtare, për një vendosje të tillë. Pastaj aktgjykimi nuk ka të meta, për shkak të të cilave nuk mund të ekzaminohet e po ashtu nuk ka kundërthënie përkitazi me faktet vendimtare, por, i njëjti është i kuptueshëm dhe i marrë në pajtim me dispozitat ligjore. Nuk qëndron pretendimi ankimor se, paditësi në kohën e arritjes së marrëveshjes mbi shitblerjen e banesës, që është objekt lëndor në këtë lëndë, ka qenë i vetëdijshëm se është obligim i investitorit për të përfunduar banesën, me arsyetim se investitori i ka premtuar se është obligim i tij që blerëseve të ua dorëzoj banesat e blera me çelësa në dorë.

Mirëpo, sipas gjykatës së shkallës së dytë pretendimi i tillë është e pabazuar, sepse shitësi tani i padituri dhe blerësi tani paditësi, me kontratën e lidhur me dt.19.09.2011 në Gjilan, lidhur me shitblerjen e banesës në ndërtim, në nenin 5 të kësaj kontrate është theksuar qartë se, *palët kontraktuese deklarojnë se kjo kontratë është arritur si rezultat i shprehjes së lirë e të mirë të vullnetit të palëve pa kërcenim, lajthim apo mashtrim*. Po ashtu edhe në nenin 6 të saj, qartë është përcaktuar, *obligim i shitësit ndaj blerësit, si dhe pajtimi në mes tyre që shitësi ti eliminoj të gjitha të metat eventuale sikur me rastin e dorëzimit, po ashtu edhe tre muaj më vonë, detaje të tjera si në nenin në fjalë*. Nga gjithë kjo rezulton se, palët kontraktuese, me vullnetin e tyre të lirë, kanë lidhur këtë kontratë dhe i kanë përcaktuar dispozitat e saj. Është fakt se, paditësi në kohën e lidhjes së kontratës, është njoftuar nga shitësi se banesa është në ndërtim e sipër, por, ka qenë obligim i shitësit, që banesën e shitur t'ia dorëzoj blerësit tani paditës, në gjendjen e rregullt dhe pa të meta. Pra, askund në kontratën në fjalë nuk përmendet ndonjë obligim të cilin e merr investitori për ta përfunduar banesën, sepse kontrata është lidhur në mes të shitësit të banesës, tani i paditur dhe blerësit, tani paditës. Nëse të metat e paraqitura në banesën kontestuese janë shkaktuar me fajin e investitorit, apo pune kryesit atëherë, shitësi i banesës është dashur që këtë çështje ta rregulloj me investitorin dhe paditësit t'ia dorëzoj banesën pa të meta ose në të kundërtën të paguaj shumën të cilën e ka konstatuar eksperti i ndërtimtarisë, në këtë rast, shuma prej 6.894.00€. Kështu që, në këtë aspekt pretendimi ankimor është i pabazuar.

Bazuar në konstatimet e me sipërme, Gjykata e Apelit vlerëson se, gjykata e shkallës së parë drejtë dhe plotësisht ka vërtetuar gjendjen faktike në këtë çështje kontestimore, duke gjetur si bazë kontratën mbi shitblerjen e banesës, në të cilën qartë janë përcaktuar detyrimet e shitësit, tani i paditur për banesën të cilën ia ka shitur blerësit përkatësisht paditësit. Pra, gjendja faktike është vërtetuar në mënyrë të drejtë dhe të plotë dhe është obligim i shitësit, tani i paditur, që të veproj ashtu siç ka vërtetuar edhe gjykata e shkallës së parë, në dispozitivin e aktgjykimit të atakuar.

Gjykata e Apelit se, gjykata e shkallës së parë, në këtë çështje kontestimore ka vërtetuar drejtë dhe plotësisht gjendjen faktike dhe aktgjykimi i atakuar, nuk është përfshirë në shkelje esenciale të procedurës për të cilat kjo gjykatë kujdeset sipas detyrës zyrtare, e as me shkelje të tjera për të cilat pretendohet me ankesën e paraqitur nga përfaqësuesi i të paditurit, ashtu që, në këtë gjendje të vërtetuar faktike, gjykata e shkallës së parë drejtë ka zbatuar edhe të drejtën materiale, kur në aktgjykimin e atakuar i referohet dispozitave përkatëse ligjore të cilat aplikohen në situatat e tilla, siç është kjo e paditësit.

Me dispozitën e nenit 478 par.1 të LMD (ligji vjetër) është përcaktuar se, “*Shitësi përgjigjet për të metat materiale të sendit që ka pasur në momentin e kalimit të rrezikut në blerësin, pavarësisht a e ka pasur të njohur këtë ose jo*”. Kështu që edhe shitësi-i padituri në rastin konkret duhet që ti përgjigjet blerësit-paditësit për të metat e kontaktuara në banesën, e cila është objekt i shitblerjes në mes tyre si palë kontraktuese, sepse shitësi i ka përmbushur në tërësi obligimet kontraktuese.

Prandaj, qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë, lidhur me këtë çështje juridike kontestuese si të drejtë dhe të ligjshëm, në tërësi e pranon edhe Gjykata e Apelit e Kosovës.

Nga të gjitha arsyet e paraqitura e pajtim me dispozitat e nenit 195 par. 1 pika d) të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË  
Ac.nr.2424/2018, me dt.12.01.2021

Kryetari i kolegjit-gjykatësi  
Gëzim Llulluni