



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN

---

Numri i lëndës: 2019:156532

Datë: 26.02.2024

Numri i dokumentit: 05373645

**CN.nr.482/16**

**GJYKATA THEMELORE NË PRIZREN- Departamenti i Përgjithshëm**, gjyqtarja Edije Sezairi, në lëndën jokontestimore sipas propozimit të propozuesit H.H. nga fshati ..... Komuna e Dragashit, të cilin e përfaqëson i autorizuari avokat Y.K. nga Prizreni, kundër kundërpropozuesit Komuna e Prizrenit, të cilën e përfaqëson përfaqësuesja ligjore V.I.Xh. nga Prizreni, duke vendosur për propozimin lidhur me blerjen e banesës, me datë 26.09.2023 mori këtë:

**A K T V E N D I M**

**I. REFUZOHET si i pabazuar** propozimi i propozuesit H.H. nga fshati .... Komuna e Dragashit me të cilin ka kërkuar që: *“të aprovohet propozimi i propozuesit H.H. nga fshati .... Komuna e Dragashit, dhe të njëjtit ti lejohet blerja e banesës të paraqitur në këtë propozim, sipas vlerësimit të ekspertit gjegjës”*.

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

**A r s y e t i m**

Propozuesi H. dhe P.H. përmes të autorizuarit të tyre av. Y.K. me datë 15.08.2016 në gjykatë fillimisht kanë paraqitur propozimin kundër kundërpropozuesit Komuna e Prizrenit. Në propozim kanë theksuar se me Kontratën mbi shfrytëzimin e banesës nr.446/78 të datës 11.03.1978, propozuesit kanë fituar të drejtën e banimit në banesën familjare në Prizren, në rr. “.....” në sipërfaqe prej 56,60 m2. Poashtu kanë theksuar se meqenëse propozuesit deri më tash nuk kanë blerë këtë banesë, atëherë i janë drejtuar kundër-propozuesit me kërkesë për t’iu mundësuar blerjen e banesës. Ndërsa nga ana e kundër propozuesit kanë marrë njoftimin nr. 02-465-132147 të datës 03.08.2016, me të cilën njoftohen propozuesit se të drejtën për blerjen e banesës në fjalë mund të realizojnë vetëm pranë Gjykatës Kompetente. Andaj i ka propozuar gjykatës që të aprovohet si e bazuar propozimi i propozuesve. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Me parashtrësën e datës 25.09.2018 i autorizuari i propozuesve ka njoftuar gjykatën se si trashëgimtare i të ndjerit R.H. është i biri i tij, këtu propozuesi H.H. andaj kanë propozuar që në këtë çështje jokontestimore si palë duhet të jetë vetëm propozuesi H.H.

Në seancën e datës 26.09.2023 i autorizuari i propozuesit av. Y.K. ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë propozimit dhe pranë deklarimeve gjatë seancave të mëhershme. Ndërsa në fjalën përfundimtare e parashtruar me shkrim pranë kësaj gjykate me datën 28.09.2023 ka theksuar se, me kontratën mbi shfrytëzimin e banesës nr.446/78 e datës 11.03.1978 e lidhur ndërmjet bashkësisë vetëqeverisëse të interesit për banesën në Prizren dhe të H.R. e cila abnesë gjendet në Prizren, në sipërfaqe prej 56,60 m<sup>2</sup>, banesa dy dhoma, një kuzhinë, banjë, wc, paradhome, korridor dhe depo i është dhënë në shfrytëzim H.R. i cili në bazë të kontratës në fjalë ka fituar edhe të drejtën e banimit. Ka theksuar se në të njëjtën kontratë janë shënuar edhe shfrytëzuesit e kësaj banese, saktësisht fëmijët e H.R. Në ndërkohë H.R. ka vdekur dhe si trashëgimtar të tij janë H.H. dhe të bijtë dhe të bijat e të ndjerit H.R. Gjithashtu ka theksuar se gjatë administrimit të provave, gjykata ka administruar edhe provën pëlqimi i të gjithë shfrytëzuesve të kësaj banese, që është e vërtetuar te noteri, të cilët kanë pranuar dhe kanë dhënë pëlqimin se propozuesi H.H. mund të blejë banesën që është objekt i kësaj çështje jo-kontestimore. Si dhe pas ekspertizës të ekspertit të ndërtimitarisë dhe vlerësimit L.M. i cili pas daljes në vend ka bërë vlerësimin e banesës në shumë prej 566 euro. Andaj i ka propozuar gjykatës që të aprovohet propozimi i propozuesit si të bazuar. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar në shumë prej 970,00 euro.

Përgjatë shqyrtimit kryesor edhe përfaqësuesja e kundër-propozuesit V.I.Xh. ka deklaruar se mbettë në tërësi pranë deklarimeve të mëhershme. Ndërsa në fjalën përfundimtare e parashtruar me shkrim ka theksuar se në bazë të provave të administruara gjatë shqyrtimit kryesor, propozuesit nuk kanë arritur të vërtetojnë faktin se ju lejohet blerja e banesës kontestuese. Po ashtu ka theksuar se propozimi i propozuesve është i pa qartë dhe pakuptueshëm, ku të njëjtin gjykata ka pas për obligim ta kthejë në precizimin e propozimit pasi që nga i njejt nuk mund të kuptohet qartë se çka është objekti i kontestit, andaj gjykatës i ka propozuar që të njëjtin ta refuzoj tërësisht si të papabazuar.

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike dhe fakteve vendimtare, Gjykata gjatë shqyrtimit kryesor ka bërë administrimin dhe vlerësimin e këtyre provave: leximi i kontratës mbi shfrytëzimin e banesës e lidhur në mes BVI Komunës së Prizrenit dhe H.R. me nr. 446/78 të datës 11.03.1978, përgjigje lëshuar nga Drejtoria e Administratës Sektori për çështje pronësore juridike Komunës së Prizrenit, me nr. 02-465-132147 të datës 03.08.2016, pëlqimi të dhënë nga P.H. me datën 02.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3138/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, pëlqimi të dhënë nga N.H. me datën 02.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3126/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, pëlqimi të dhënë nga Sh.G. me datën 13.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3489/2019 me datën 13.08.2019 në Dragash, dëshmi vdekje për I.R.R. lëshuar nga Komuna e Dragashit me datën 27.08.2019, pëlqimi të dhënë nga A.R. me datën 16.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3673/2019 me datën 16.08.2019 në Dragash, pëlqimi të dhënë nga Sh.H. me datën 02.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3125/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, pëlqimi të dhënë nga M.H. me datën 16.08.2019 vërtetuar tek noteri I.K. me nr. OV-2017/2019 të datës 16.08.2019, në qytetin Osijek Republika e Kroacisë, pëlqimi të dhënë nga H.I. me datën 02.08.2019 vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3127/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash dhe ekspertiza punuar nga eksperti gjyqësor L.M. me datën 23.02.2021.

Nga leximi i kontratës mbi shfrytëzimin e banesës me nr.446/78 e datës 11.03.1978 gjykata ka konstatuar se kontrata në fjalë është lidhur në mes Bashkësisë Vetëqeverisëse e Interesit për Banim-..... Komunës së Prizrenit dhe H.R. nga Prizreni, gjykata ka konstatuar se

ndërmjet palëve të njëjta është lidhur banesa për banim, në sipërfaqe prej 56,60 m<sup>2</sup> (për shkak të kopjes jo të mirë të kontratës, e njëjta kontratë ka qenë e palexueshme në faqen e dytë të saj).

Nga leximi i përgjigjes me nr.e referencës 02-465-132147 e datës 03.08.2016, të lëshuar nga Drejtoria e Administratës Sektori për çështje pronësore juridike Komunës së Prizrenit, gjykata ka konstatuar se në bazë të kërkesës nga i autorizuari i propozuesit av. Y.K. lidhur me blerjen e banesës në fjalë, e njëjti sektor ka theksuar se nuk është në mundësi ti përgjigjet pozitivisht për blerjen e banesës, më gjerësisht si në përgjigje në kërkesë.

Nga pëlqimi i dhënë nga P.H. me datën 02.08.2019 e vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3138/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, gjykata ka konstatuar se P.H. ka deklaruar se e njëjta si shfrytëzuese e banesës nuk është e interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është e pajtimit që të njëjtën banesë mund të blehet vetëm nga H.H.

Nga pëlqimi i dhënë nga N.H. me datën 02.08.2019 e vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3126/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, gjykata ka konstatuar se N.H. ka deklaruar se i njëjta si shfrytëzuese i banesës kontestuese nuk është i interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është i pajtimit që e njëjta banesë të blehet vetëm nga H.H.

Nga pëlqimi i dhënë nga Š.H. me datën 13.08.2019 e vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br. 3489/2019 me datën 13.08.2019 në Dragash, gjykata ka konstatuar se Š.H. ka deklaruar se e njëjta si shfrytëzuese i banesës kontestuese nuk është e interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është e pajtimit që e njëjta banesë të blehet vetëm nga H.H.

Nga pëlqimi i dhënë nga A.R. me datën 16.08.2019 e vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br.3673/2019 me datën 16.08.2019 në Dragash, gjykata ka konstatuar se A.R. ka deklaruar se i njëjti si shfrytëzuese i banesës kontestuese nuk është i interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është i pajtimit që e njëjta banesë të blehet vetëm nga H.H.

Nga pëlqimi i dhënë nga Š.H. me datën 02.08.2019 e vërtetuar tek noteri U.M. me nr. LRP. Br.3125/2019 me datën 02.08.2019 në Dragash, gjykata ka konstatuar se Š.H. ka deklaruar se e njëjta si shfrytëzuese e banesës kontestuese nuk është e interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është e pajtimit që e njëjta banesë të blehet vetëm nga H.H.

Nga pëlqimi i dhënë nga M.H. me datën 16.08.2019 me datën 16.08.2019 vërtetuar tek noteri I.K. me nr. OV-2017/2019 të datës 16.08.2019, në qytetin Osijek Republika e Kroacisë, gjykata ka konstatuar se M.H. ka deklaruar se i njëjti si shfrytëzues i banesës kontestuese nuk është i interesuar për blerjen e banesës në fjalë, si dhe është i pajtimit që e njëjta banesë të blehet vetëm nga H.H.

Nga leximi i dëshmi vdekje për I.R.R. lëshuar nga Komuna e Dragashit me datën 27.08.2019, gjykata ka konstatuar se pas vdekjes e njëjta ka lënë bashkëshortin Servet Ramadani dhe birin A.R.

Nga ekspertiza e ekspertit të ndërtimtarisë L.M. me datën 23.02.2021, dhe fotot bashkangjitur ekspertizës të datës 23.02.2021 është konstatuar se me datën 09.02.2021 eksperti ka bërë shiqimin në vend të banesës e cila ndodhet në Prizren, rruga .... në sipërfaqe të përgjithshme prej 56.60 m<sup>2</sup>, e cila përbëhet prej dy dhomave, kuzhinës, banjo, korridor dhe depo, e banueshme vjetërsia e banesës masë tridhet vjet. Sipas ekspertizës çmimi i shitjes është 566.00 euro.

### *Ligji i aplikueshëm*

Me dispozitën e nenit 7 par.1 të Ligjit Nr.04/L-061 Për Shitjen e Banesave për të cilat ekziston e Drejta Banesore parashihet: “Çdo bartës i së drejtës banesore, përkatësisht shfrytëzues i banesës në pronësi shoqërore apo publike, përveç në rastet nga neni 11 i këtij ligji, duhet të paraqes kërkesë me shkrim për blerjen e banesës ndërsa me par.3 të nenit të njejtë parashihet “Kërkesa nga par.1 i këtij neni duhet të dorëzohet në afat prej dy vitesh nga dita e paraqitjes së kërkesës për blerjen e banesës, ndërkaq par.4 të nenit të njejtë parasheh “Nëse shitësi për kundër kërkesës së bartësit të së drejtës banesore respektivisht blerësit të autorizuar i cili ka të drejtë të blejë banesë refuzon ose nuk ka lidh kontrat brenda afatit të paraparë në par.3 të këtij neni, blerësi fiton të drejtën që në procedurë jo kontestimore të kërkojë nga gjykata kompetente që të nxjerr aktvendim i cili e zëvendëson kontratën (i cili ligj ka hyrë në fuqi me dt.28.01.2012).

Me dispozitat e nenit 15 par.1 pika 1.1 të Ligjit të njejtë Nr.04/L-061 parashihet “Kontrata e lidhur nga palët kontraktuese duhet të respektojë afatin e përcaktuar me par.3 të nenit 7 të këtij ligji ndërsa par.2 parasheh: “Kontrata e nënshkruar nga palët kontraktuese vërtetohet në institucionin kompetent.”

Neni 32 i ligjit të njejtë Nr.04/L-061 parasheh: “Kontratat mbi shfrytëzimin e banesës të cilat janë arritur në pajtim me dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore (“Gazeta Zyrtare e KSAK”-së, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86), që formalisht janë lidhur deri në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të jenë të vlefshme deri në dy (2) vite, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji”.

Neni 7.1 të Ligjit të Procedurës Kontestimore parasheh se: “Palët kanë për detyrë të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla”.

Propozuesi deri në përfundim të shqyrtimit nuk ka arritur të argumentojë me prova valide pretendimet e tij të cekura në propozimin për blerjen e banesës ashtu siq ka pasur për obligim sipas nenit 7.1 të LPK-së. Po ashtu bazuar në nenit 7, par. 3 i Ligjit për Blerje të Banesës i cili parasheh “Kërkesa nga paragrafi 1 i këtij neni duhet të dorëzohet në afat prej 2 vitesh, nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji, kurse kontrata e shitjes së banesës duhet të lidhet në afat prej 3 muajsh, nga dita e paraqitjes së kërkesës për blerjen e banesës”, ligji ka qenë në fuqi deri më 21.12.2013. Gjithashtu bazuar edhe në Ligjin për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit nr.04/L061 për Shitjen e Banesave për të cilat ekziston e Drejta Banesore ku thuhet “dy vitesh, nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji, zëvendësohet me “3 vitesh, nga dita e hyrjes në fuqi të ligjit bazik” pavarësisht ndryshimeve dhe zgjatjes së afatit për 1 vit, propozuesi ka humbur afatin, saktësisht kërkesë pranë Komunës së Prizrenit Drejtorisë për Pronësi është paraqitur jashtë afatit të përcaktuar me ligj dhe atë me datë 28.07.2016. Gjithashtu edhe neni 33 paragrafi 1 i këtij ligji parasheh “Nëse bartësi i të drejtës banesore nuk lidh kontratë të shitblerjes para skadimit të afatit të përcaktuar me nenin 32 të këtij ligji, vazhdon ta shfrytëzojë banesën si qiramarrës”, e që në rastin konkret nuk janë ndërmarrë asnjë nga veprimet e cekura me ligj, andaj gjykata ka vendosur sikurse në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Në rastin konkret gjykata nuk ia fali besimin as ekspertizës të ekspertit të ndërtimtarisë L.M. nga Prizreni, e datës 23.02.2021.

Gjykata ka vlerësuar edhe deklaratimet dhe provat tjera mirëpo ka gjetur se të njejtat janë pa ndikim në vendosjen të kësaj çështje juridike.

Vendimi si në pikën II të dispozitivit që secila palë ti bartë shpenzimet e veta procedurale është i bazuar në nenin 450 dhe 452 të LPK-së, e që në rastin konkret duke patur për bazë suksesin e procesit gjyqësorë ndërsa kundërpropozuesi nuk i ka kërkuar shpenzimet procedurale.

Andaj, në bazë të lartcekurave gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

**GJYKATA THEMELORE NË PRIZREN**  
**Departamenti i Përgjithshëm**  
**CN.nr.482/16 të datës 26.09.2023**

**Gjyqtarja**  
**Edije Sezairi**

**KËSHILLË JURIDIKE:** Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 dite nga dita e pranimit të tij, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e përmes kësaj gjykate.