



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
**REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO**  
**GJYKATA E APELIT PRISHTINË**

---

Numri i lëndës: 2019:202414  
Datë: 16.09.2024  
Numri i dokumentit: 06165830

**Ac.nr.9994/21**

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË**, kolegji në përbërje nga gjyqtarët Arsim Hamzaj - kryetar i kolegjit, Frosina Sylejmani e Besnik Feka - anëtar të kolegjit, në çështjen juridike kontestimore të paditësit N.B., nga Gjilani, të cilin me autorizim e përfaqëson av.S.R., avokat nga Gjilani, kundër të paditurit R.M., ish nga Gjilani, tani me vendbanim në Nish, Republika e Serbisë dhe I.A., nga Gjilani, lagja “...” rruga e Ferizajit, p.nr., të cilin me autorizim e përfaqësojnë av.Sh.I. dhe av.K.I., të dy nga Gjilani, për shkak të anulimit të kontratës dhe vërtetimit të së drejtës së pronësisë, duke vendosur sipas ankesës së paditësit, të paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan - departamenti i përgjithshëm, C.nr.1011/18, të datës 01.10.2021, në seancën e kolegjit të mbajtur me datën **16.09.2024**, mori këtë:

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

**APROVOHET e themeltë** ankesa e paditësit N.B. nga Gjilani, **PRISHET** aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Gjilan - departamenti i përgjithshëm, C.nr.1011/18, të datës 01.10.2021, dhe lënda i kthehet të njëjtës gjykatë në rigjykim dhe rivendosje.

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

Gjykata e shkallës së parë, me aktgjykimin e ankimuar, C.nr.1011/18, të datës 01.10.2021, në pikën I (një) të dispozitivit, e ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit, me të cilën ka kërkuar që të anulohet kontrata e shitblerjes për njësinë kadastrale 2423-2 me numër veprues të lëndës 1443/2002 e datës 16.07.2002 e lidhur në mes të R.M. (të cilin sipas autorizimit e kishte përfaqësuar A.J., avokat nga Gjilani, tani i ndjerë) në cilësinë e shitësit dhe I.A., nga Gjilani në cilësinë e blerësit, e evidentuar sipas Çertifikatës së pronës nr.8610/2018 Z.K.Gjilan, dhe aktvendimin për ndryshim në regjistrat kadastral për pronën e paluajtshme e sipërshënuar dhe të vërtetohet e drejta e pronësisë në njësinë kadastrale P-70403013-02423-2, me sipërfaqe prej 1060 m<sup>2</sup>, e cila gjendet në vendin e quajtur “Kodra e Dëshmorëve” (ish Popovica), ZK Gjilan,

me kulturë tokë bujqësore, arë e cila aktualisht është e regjistruar në emër të të paditurit I.A. nga Gjilani. Në pikën II (dy) të dispozitivit, e ka shfuqizuar masën e përkohshme të caktuar me aktvendimin C.nr.1011/18, të datës 23.11.2018. në pikën III (tre) të dispozitivit, e ka detyruar, të paditurin që të paditurit të dytë I.A. t'ia paguaj shpenzimet e procedurës gjyqësore në shumën prej 1,116.00€, në afat prej 15 ditësh pas plotëfuqishmërisë së këtij aktvendimi, më gjerësisht si në aktgjykimin e atakuar.

Kundër këtij aktgjykimi, brenda afatit ligjor, paditësi ka paraqitur ankesë, duke e atakuar të njëjtin për shkak të *shkeljeve të dispozitave të procedurës kontestimore, konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale*, me propozim që Gjykata e Apelit e Kosovës në Prishtinë, ankesën e tyre ta aprovoj si të bazuar, ndërsa aktgjykimin e atakuar ta prish dhe çështjen ta kthejë në rigjykim në gjykatën e shkallës së parë ose të njëjtin ta ndryshojë dhe ta aprovojë kërkesëpadinë.

Përmes përgjigjes në ankesë, i padituri i dytë e ka kundërshtuar ankesën e palës paditëse duke propozuar refuzimin e saj dhe vërtetimin e aktgjykimit të gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata e Apelit e Kosovës si gjykatë e shkallës së dytë, pas vlerësimit të pretendimeve ankimore lidhur me aktgjykimin e ankimuar, në mbështetje të dispozitave të nenit 194, 208 dhe 209 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

*- Ankesa e paditësit, është e themeltë.*

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësi N.B. nga Gjilani, përmes të autorizuarit të tyre, me datën 22.11.2018 pranë gjykatës së shkallës së parë, ka parashtruar padi kundër të paditurve, për anulimin e kontratës së shitblerjes dhe vërtetimin e së drejtës së pronësisë.

Gjykata e shkallës së parë duke vepruar sipas padisë së paditësve, pas shqyrtimit dhe administrimit të provave të propozuara nga palët ndërgjyqëse, ka nxjerrë aktgjykimin e ankimuar C.nr.1011/18, të datës 01.10.2021, me të cilin e ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit, duke vendosur më decidivisht si në dispozitiv të tij. Në arsyetim të aktgjykimit ka theksuar se në rastin konkret nga administrimi i provave të propozuara ka vërtetuar se paditësi dhe i padituri i parë në vitin 1987, kanë lidhur kontratë për shitblerjes e njësisë kadastrale nr.2423/1 në sipërfaqe prej 1060 m2, por që kjo kontratë asnjëherë nuk është regjistruar në regjistrat kadastrale, ndërsa në vitin 2002 i padituri i parë R.M., i përfaqësuar nga avokati A.J., kishin lidhur kontratë me të paditurin e dytë I.A. mbi shitblerjen e njësinë kadastrale nr.2423-2 në sipërfaqe prej 1060 m2 në shumën e të hollave në lartësi prej 85.000 euro, të cilën shumë blerësi ia kishte paguar shitësit ditën e nënshkrimit të kontratës dhe që nga ajo kohë i njëjti e shfrytëzon i qetë dhe i papenguar nga askush, fakt ky i vërtetuar nga Kontrata e shitblerjes të lidhur me datën 16.07.2002 dhe e vërtetuar në ish Gjykatën Komunale në Gjilan dhe e regjistruar në regjistrat kadastral. Gjykata ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit nuk ka bazë ligjore dhe të njëjtin e refuzoi në tërësi, pasi që nuk është vërtetuar themelësia e saj ashtu që në bazë të nenit 28 të LTHMPJ-së, i njëjti nuk e ka fituar të drejtën e pronësisë në pronën e paluajtshme kontestuese, ku kjo dispozitë ligjore theksohet se *“Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri*

ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh”, e që në rastin konkret nga provat e administruara, paditësi nuk ka dorëzuar ndonjë dokument valid mbi të cilin do të dëshmonte se i njëjti që nga vitit 1987 është posedues i kësaj paluatjshmërie, përveç që ka një kontratë mbi shitblerjen e paluatjshmërisë në vitin 1987, por e cila nuk është e vërtetuar në ish Gjykatën kompetente.

Gjykata e Apelit e Kosovës, nisur nga kjo gjendje e çështjes, vlerëson së përfundimi dhe qëndrimi i gjykatës shkallës së parë rreth mënyrës së vendosjes, nuk është i drejtë dhe i ligjshëm, ngase aktgjykimi i atakuar është marrë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.1 dhe 182.2 pika b) dhe n) të LPK, por edhe nga arsyeja se dispozitivi i aktgjykimit të atakuar është i pakuptueshëm, kontradiktor me vetveten dhe arsyet e dhëna, për më tepër që të njëjtit i mungojnë edhe arsyet për faktet vendimtare, në ndërkohë që edhe e drejta materiale është zbatuar gabimisht, për të cilin aspekt kjo gjykatë kujdeset zyrtarisht konform nenit 194 të LPK. Po ashtu sipas vlerësimit të Gjykatës së Apelit edhe gjendja faktike në këtë procedurë nuk është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë, për të cilën arsye pastaj ka ardhur edhe deri te zbatimi i gabuar i të drejtës materiale.

Përveç të lartcekurave aktgjykimi përmban edhe shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore të parapara me nenin 182 par.1, 182.2 pika i), lidhur me nenin 422 të LPK-së (për të cilën gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare). Kjo pasi që gjykata e shkallës së parë me rastin e dërgimit të ftesës për palën e paditur në seancë të njëjtën nuk e ka pranuar pala, apo të ketë vepruar sipas dispozitave përkatëse. Me dispozitën e nenit 422 par.1 të LPK-së parashihet se “Për në seancë kryesorë me letërthirrje thirren palët që nuk kanë qenë të pranishme në seancën përgatitore, si dhe dëshmitarët dhe ekspertët që duhet të paraqiten sipas vendimit të gjykatës për marrjen e provave”. Kjo pasi që gjykata ka vendosur që i padituri të ftohet, ndërsa që fare nuk ia ka dërguar ftesën të njëjtit, mirëpo është mjaftuar me shënimin në procesverbal se I padituri nuk është ftuar në mënyrë të rregullt, **për shkak të mungesës së adresës së tij**, e në seancat tjera ka konstatuar se gjykata nuk e ka ftuar, **por e ka marrë për bazë deklaratën e dhënë te noteri**, ndërsa që tutje ka konstatuar se janë plotësuar kushtet për mbajtjen e shqyrtimit gjyqësor. Në këtë mënyrë, gjykata e shkallës së parë ka bërë shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore të parapara me nenin 182 par.1, lidhur me nenin 422 të LPK-së.

Shkeljet e mësipërme të dispozitave imperative të procedurës kontestimore, përbëjnë shkelje esenciale ligjore, me rëndësi absolute, sipas nenit 182.2 pika (k), (i) dhe n) të LPK-së. Shkelje të këtij karakteri, krijojnë prezumimin e menjëhershëm se vendimi gjyqësor i lëshuar, e që shqyrtohet nga Gjykata e Apelit, është i padrejtë dhe i paligjshëm, pavarësisht shqyrtimit të drejtë apo jo të anës materiale/substanciale të kontestit, që gjykata e shkallës së parë ka bërë. Për këtë arsye, meqë shkelje të tilla janë evidentuar duke pasur për bazë pretendimet ankimore të palëve ndërgjyqëse nga kjo Gjykatë e shkallës së dytë, atëherë aktgjykimi i atakuar është dashur të priset dhe lënda të rikthehet nëgjykim të shkallës së parë, në mënyrë që një aktgjykim i tillë të jetë i qartë dhe i përmbarueshëm, e më e rëndësishmja, të ndikojë në realizimin konkret të së drejtës që kërkohet.

Edhe gjendja faktike në këtë procedurë nuk është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë. Në fakt sipas arsyetimit të gjykatës së shkallës së parë, del se paluajtshmëria kontestuese është regjistruar pa bazë juridike në emër të paditurit. Në lidhje me këtë fakt gjykata është bazuar vetëm në historiatin për parcelën kontestuese dhe asgjë më shumë. Gjykata ankimore nuk mund të pranojë këtë përfundim të gjykatës së shkallës së parë, ndërsa siç edhe vet gjykata e shkallës së parë ka vërtetuar se këtë ngastër kadastrale paditësi e shfrytëzon dhe të njëjtën e ka rrethuar me mur dhe ka të ndërtuar shtëpinë. Nuk mund të injorohet fakti i ekzistimit të murit dhe shtëpisë në ngastrën kontestuese të cilën e ka ndërtuar paditësi të cilin fakt e ka injoruar gjykata e shkallës së parë në arsyetimin e aktgjykimit të saj. Gjendja faktike nuk është sqaruar në mënyrë të plotë dhe të drejtë as në raport me posedimin dhe mirëbesimin e pretenduar të paditësit.

Andaj për gjykatën ankimore mbetet e pakuptueshme se mbi çfarë baze ka bërë refuzimin e kërkesëpadisë së paditësit, për çka edhe rezulton fakti se gjykata e shkallës së parë gabimisht e ka zbatuar të drejtën materiale në këtë procedurë, i cili zbatim ka ardhur si rezultat, i vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike në këtë procedurë, si dhe shkeljeve të dispozitave procedurale nga neni 182.2 pika b) të LPK. Për arsyet e cekura si më lartë aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë u deshtë që të prishet në tërësi dhe lënda të kthehet në rivendosje, ngase gjykata e shkallës së dytë nuk ka pasur mundësi që të njëjtin eventualisht ta ndryshoj.

Përveç të cekurave më lartë, është vlerësim i Gjykatës së Apelit se e drejta e pronësisë është një e drejtë e garantuar me ligj dhe kushtetutë dhe duhet t'i respektohet plotësisht, secilit që i takon. Një mbrojtje të tillë, kjo e drejtë, e gëzon nga dispozitat përkatëse të Kushtetutës së Republikës së Kosovës (neni 46), e veçanërisht në nenin 1 të Protokollit nr.1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, i cili nen shprehimisht përcakton se: "*Çdo person fizik dhe juridik, ka të drejtën që të gëzojë qetësisht pasurinë e tij*". Në këtë drejtim, edhe Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut, përmes aktgjykimeve të saj, e ka theksuar rëndësinë e gëzimit paqësor të pasurisë nga ana e qytetarëve dhe detyrimet pozitive të shtetit, në raport me garantimin e kësaj të drejte, por edhe të përmbartimit të vendimeve gjyqësore të kësaj natyre (*rasti Vrioni e të tjerë kundër Shqipërisë*). Megjithatë, përkundër faktit se procedura në këtë çështje kontestimore ka filluar që shumë vite, për shkak të shkeljeve thelbësore të procedurës kontestimore, në të cilat është përfshirë aktgjykimi i atakuar, e bënë të pamundur vërtetimin apo ndryshimin e tij. Përveç kësaj, pavarësisht karakterit absolut të një të drejte dhe mbrojtjes së saj të plotë me ligj, paraprakisht, është detyrë e gjykatës që me rastin e vendosjes në raste të tilla, të zbatojë me përpikmëri procedurën kontestimore, të vërtetojë drejtë dhe në mënyrë të plotë gjendjen faktike, në mënyrë që edhe e drejta materiale të zbatohet drejtë, e më pas, të hartojë aktgjykimin në përputhje me nenin 160 të LPK-së, në mënyrë që një aktgjykim i tillë të jetë i qartë dhe plotësisht i përmbartueshëm. Në të kundërtën, përkundër zgjatjes së procedurës gjyqësore, palët nuk do të kenë mundësi të realizojnë të drejtat e tyre kushtetuese, pavarësisht ekzistimit të një vendimi gjyqësor të formës së prerë, lidhur me realizimin e asaj të drejte.

Në riprocedurë udhëzohet gjykata e shkallës së parë që t'i eliminojë shkeljet e konstatuara si më lartë, të eliminojë shkeljet procedurale të lartcekura, në atë mënyrë që të ndërmerr veprime procedurale të nevojshme për vendoje meritore. Tutje udhëzohet gjykata e shkallës së parë që me rastin e vendosjes sipas kërkesëpadisë së paditësit pasi të vërtetojë bazën juridike të

kërkesëpadi së paditësit, të vërtetojë në mënyrë të plotë gjendjen faktike, e pastaj duke zbatuar ligjin material të vendosë për tërësinë e kërkesëpadi së paditësit. Në fund udhëzohet gjykata e shkallës së parë që me rastin e përpilimit të aktgjykimit, t'i ketë parasysh kërkesat ligjore që rrjedhin nga dispozitat e nenit 160 të LPK-së, ashtu që pas administrimit të provave të propozuara nga palët ndërgjyqëse, të vërtetojë gjendjen faktike, duke i vlerësuar edhe të gjitha pretendimet tjera të palëve ndërgjyqëse të cekura më lartë, si dhe duke dhënë arsyetim të mjaftueshëm për këto pretendime dhe në fund të vendos për kërkesëpadinë e paditësit në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme, përfshirë këtu edhe vendosjen e sërishme të kërkesës së palëve për shpenzimet procedurale. Në çdo rast veprimet dhe vendimet e gjykatës duhet të jenë në harmoni me dispozitat ligjore dhe standardet e gjykimit të drejtë.

Meqenëse aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë është prishur në tërësi, atëherë domodoshmërisht është dashur të priset edhe pjesa e cila ka të bëjë me shpenzimet procedurale, për të cilat gjykata e shkallës së parë duhet të vendos sërish në procedurën e rigjykimit.

Nga arsyet e cekura Gjykata e Apelit, vendosi sikurse në dispozitiv të këtij aktvendimi në mbështetje të dispozitave nga neni 194 dhe 195 paragrafi 1 pika (c) të LPK, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË**  
**Ac.nr.9994/21, datë 16.09.2024**

**Kryetari i kolegjit - Gjyqtari**  
**Arsim Hamzaj**