

GJYKATA E APELIT TË KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjyqtari Hasan Shala kryetar i kolegjit dhe gjyqtarëve Mediha Jusufi e Gani Avdiu, anëtarë të kolegjit, në çështjen juridike të paditësve D.I. nga Istogu dhe H.Y., e veja e Q. nga Istogu, e përfaqësuar nga i autorizuari N.I., nga Istogu, kundër të paditurve Sh.I. nga Istogu dhe B.B., nga Istogu, i përfaqësuar nga i autorizuari Z.B., av. nga Istogu, me bazë juridike anulimi i kontratës së shitblerjes, vlera e kontestit 500 euro, duke vendosur lidhur me ankesën e përfaqësuesit të paditësve, të ushtruar kundër aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Pejë-Dega në Istog, C.nr.159/2011 të dt. 17.07.2013, në seancën e kolegjit të mbajtur me dt. 18.04.2016, muar këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si e pabazuar ankesa e përfaqësuesit të paditësve D.I. nga Istogu dhe H.Y., nga Istogu, gjersa aktgjykimi Gjykatës Themelore Pejë-Dega në Istog, C.nr.159/2011 i dt. 17.07.2013, **VËRTETOHET**.

A r s y e t i m

Gjykata Themelore Pejë-Dega në Istog, me aktgjykimin C.nr.159/2011 të dt. 17.07.2013, Refuzohet kërkesëpadia me të cilin është kërkuar që të anulohet kontrata mbi shitblerjen e pasurisë së patundshme, e lidhur me Gjykatën Komunale në Istog, V.nr.906/11 e dt. 27.06.2011 në mes të shitësit Sh.I. dhe blerësit B.B., e pronës e cila evidentohet sipas certifikatës së pronësisë nr.01034 ZK Istog, pjesa 1/1 e përshkruar në kopjen e planit si ngastër kadastrale nr.323/2, vendi i quajtur “Istog”, si 1/8 e ngastrës 975 dhe vërtetohet se paditësve D. Sh.I. dhe H.Y.- e veja e Q., nga Istogu, ju takon e drejta e përparësisë të blerjes së pronës të përshkruar si në pikën 1 të këtij aktgjykimi, me detyrim që të paditurit t’ua njohin paditësve këtë të drejtë, të paguaj shpenzimet procedurale, të gjitha këto në afat prej 15 ditëve nga marrja e aktgjykimit, në tërësi e pabazuar. II. Detyrohen paditësit që të paditurit të parë Sh.I. nga Istogu, t’ia kompensoj shpenzimet procedurale në lartësi prej 200 euro, e në mënyrë solidare.

Kundër këtij aktgjykimi me kohë ka ushtruar ankesë përfaqësuesi i paditësve, për shkak të konstatimit të shkeljeve esenciale të dispozitave të LPK-së, vërtetimit jo të plotë dhe të gabuar të gjendjes faktike dhe aplikimit të gabuar të të drejtës materiale. Me propozim që të aprovojë në tërësi si të bazuar ankesën e paditësve D. I. dhe H.Y., që të dy nga Istogu, kundër aktgjykimit C.nr.159/2011 dt. 17.07.2013, ashtu që aktgjykimi i atakuar të priset dhe lënda

të kthehet në rishqyrtim, ose aktgjykimi i atakuar ndryshohet ashtu që padia dhe kërkesëpadia e paditësve të aprovohet në tërësi si e bazuar sikurse edhe është. Të paditurit detyrohen në kompensimin e shpenzimeve gjyqësore dhe procedurale.

Përgjigje në ankesë ka ushtruar përfaqësuesi i të paditurve me propozim që Gjykata e Apelit në Prishtinë ankesën e paditësve D. e H.Y. ta refuzoj si të pabazuar dhe ta vërtetojë aktgjykimin e Gjykatës Themelore në Pejë Dega në Istog C.nr.159/11 dt. 17.07.2013 si të bazuar.

Kolegji i Gjykatës së Apelit, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktgjykimin e atakuar, pretendimet ankimore dhe pas vlerësimit të tyre në kuptim të nenit 194, të LPK, gjeti se:

- Ankesa është e pabazuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësit kanë ushtruar padi kundër të paditurve me bazë juridike anulimi i kontratës së shitblerjes. Gjykata ka caktuar seancën e shqyrtimit kryesor ka nxjerr provat siç janë: Kopja e Planit, shkresat në origjinal të fotokopjuara pas krahasimit të lëndës Vr.nr.906/11 të dt. 27.06.2011, kontrata V.nr.906/11 e dt. 27.06.2011, dëshmia mbi pagesën e çmimit kontraktues, përmes transaksionit bankar e dt. 27 qershor 2011 në shumën prej 28.900 euro, e në dobi të paditurit të parë Sh.I., paguar nga i padituri i dytë IB.B. në cilësi të blerësit, certifikata e pronës në emër të paditurit Sh.I., sipërfaqja 5317 metra katror, ngastra nr.00323/2, fotokopjet e letërnjoftimeve të paditurve, bashkangjitur kontratës mbi shitblerjen, dëgjimi dhe procedimi i dëshmitarëve Basri e Vehbi I., si dhe Xhevdet B.B. nga Istogu. Andaj duke u bazuar në provat e cituara më lartë gjykata e shkallës së parë ka vendosur sikurse në dispozitiv të aktgjykimit të ankimuar.

Qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë si të rregullt dhe të bazuar në ligj në tërësi e aprovon edhe kjo gjykatë, për arsye se aktgjykimi nuk është përfshirë me shkelje qenësore të dispozitave të procedurës kontestimore, konform nenit 182.2 të LKP-së, të cilat shkelje gjykata e shkallës së dytë i heton sipas detyrës zyrtare në bazë të nenit 194 të LPK-së. Për shkak të zbatimit të rregullt të dispozitave të procedurës kontestimore dhe për shkak të hetimit të rregullt dhe të plotë të gjendjes faktike e cila nuk vihet në dyshim me asnjë pretendim ankimor, gjykata e shkallës së parë drejtë e ka aplikuar edhe të drejtën materiale. Gjithashtu janë të pabazuara pretendimet ankimore se aktgjykimi i ankimuar është përfshirë me shkelje qenësore. Meqenëse aktgjykimi i ankimuar nuk përmban të meta të cilat kishin me e kontestuar ligjshmërinë e aktgjykimit. Dispozitivi i aktgjykimit nuk është në kundërshtim me arsyetimin dhe me prova që gjenden në shkresa të lëndës, që do të thotë se aktgjykimi i ankimuar është i qartë, preciz e konciz. Duke marrë parash se kërkesa për anulimin e kontratës së shitblerjes me të drejtë të përparësisë në blerje është padi me të cilën gjykata duhet ta ketë parasysh shitja me të drejtë përparësie në blerje krijon marrëdhënie juridike midis shitësit dhe blerësit, ngase shitësi është i obliguar që të lajmëroj blerësin për shitjen e paluajtshmërisë si në rastin konkret si dhe për kushtet e kësaj shitje, dhe të ofroj që ai sendin ta blejë me çmimin e njëjtë. Në bazë të dispozitave ligjore shitësi ka për obligim ta lajmëroj blerësin se dëshiron ta shes sendin. Ai me këtë informatë duhet ta lajmëroj për

kushtet e shitjes dhe t'i bëjë ofertë blerësit për ta blerë sendin me çmim të njëjtë. Me këtë shitësi i paluajtshmërisë e ka kryer obligimin e vet të cilin e ka ndaj blerësit me përparësi blerje. Andaj, nga tërë provat të nxjerrura gjatë seancës së shqyrtimit kryesor në gjykatën e shkallës së parë është vërtetuar se paluajtshmëria që është objekt shqyrtimi i kontratës së shitblerjes iu ka ofruar shitjen, bile është ofruar edhe ofertë publike duke vënë tabelën toka në shitje, që do të thotë se i padituri i parë iu ka ofruar paditësve dhe familjarëve tjerë shitjen e patundshmërisë. Andaj, me të drejtë gjykata e shkallës së parë ka refuzuar kërkesëpadinë për anulimin e kontratës së shitblerjes të paluajtshmërisë e cila është lidhur dhe legalizuar në gjykatë, me pretendim se paditësi ka të drejtën e përparësisë në blerje.

Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t'i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti. Pronësia është pushteti faktik dhe juridik mbi sendin, ose pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar me ligj. E drejta e pronësisë është një institut juridik nga i cili pronari ka autorizime të veçanta, siç janë: Posedimi, gëzimi dhe disponimi i sendit, por ushtrimi i këtyre të drejtave duhet të bëhet në pajtim me ligjin. Vetë fakti se duhet të ushtrohen autorizimet në kuadër të ligjit del se pronari është i kufizuar me realizimin e tagrave të tij dhe se e drejta e pronësisë nuk është absolutisht e përkufizuar. Bartja e pronësisë nga një titullar në tjetrin zakonisht bëhet përmes qarkullimit juridik të të drejtave sendore. Qarkullimin juridik të të drejtave e mundësojnë punët e vlefshme juridike siç është kontrata e shitblerjes. Përfitimin e pronësisë nuk është e mjaftueshme vetëm punë juridike e vlefshme por kërkohet edhe dorëzimi i sendit, respektivisht regjistrimi i të drejtës së pronësisë në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. Në rastin konkret kontrata e shitblerjes e cila është objekt shqyrtimi është e lidhur konform dispozitave ligjore të cilat ishin në fuqi në momentin e lidhjes.

Janë të pabazuara pretendimet ankimore se aktgjykimi i ankimuar është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, për shkak se aktgjykimi i ankimuar nuk është përfshirë me të meta për shkak të së cilave nuk do të kishte mundësi të hetohet dhe të vlerësohet ligjshmëria e tij. Dispozitivi i aktgjykimit është i qartë, i kuptueshëm dhe nuk ka kundërthënie me vetveten dhe me arsyet e aktgjykimit.

Po ashtu janë të pabazuara pretendimet ankimore se gjendja faktike nuk është vërtetuar rregullisht dhe tërësisht dhe se gjendja e vërtetuar faktike nuk vihet në dyshim me pretendimet ankimore. Për shkak të zbatimit të rregullt të dispozitave të procedurës kontestimore dhe vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes së fakteve. Nga gjykata e shkallës së parë drejtë është aplikuar edhe e drejta materiale, për shkak se gjykata e shkallës së parë bindshëm dhe në mënyrë të sigurt ka vërtetuar faktin relevant se me rastin e lidhjes së kontratës së shitblerjes e cila është objekt shqyrtimi i kësaj kërkesëpadie është lidhur konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Qarkullimin e Paluajtshmërive dhe kushteve të përcaktuara në Ligjin mbi Marrëdhëniet Detyrimore.

Duke marr parasysh pretendimet tjera ankimore të cilat konsistojnë ndaj aktgjykimit të ankimuar gjykata e shkallës së dytë konsideron se këto pretendimet ankimore janë të pabazuara ngase nuk kemi të bëjmë me shkelje thelbësore të dispozitave të Ligjit të Procedurës Kontestimore, të cilat shkelje kjo gjykatë i vështron sipas detyrës zyrtare në kuptim të nenit 194, të LPK. Andaj me të drejtë gjykata e shkallës së parë ka vendosur kur ka refuzuar kërkesëpadinë e paditëses duke vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit të ankimuar.

Nga sa u tha me lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi në kuptim të nenit 195.1 pika d), të LPK-së.

GJYKATA E APELIT TË KOSOVËS NË PRISHTINË
AC.nr. 2932/2013 të datës 18.04.2016

KRYETARI I KOLEGJIT-GJYQTARI
Hasan Shala