



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

Ac.nr.3483/16

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Qerim Ademaj, kryetar i kolegjit, Zenel Leku dhe Rustem Thaqi, anëtar të kolegjit, në çështjen juridike kontestimore të paditësve 1.F.G. nga Kamenica, të cilin sipas autorizimit e përfaqësojnë A.S., avokat nga Gjilani dhe S.Z., Byro Juridike ‘J... me seli në Gjilan, Rr.’ M. ..., pa nr. dhe 2.R.J. nga Kamenica, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson M.M., avokat nga Gjilani, kundër të paditurve 1.D.S. nga Kamenica, të cilin me autorizim e përfaqëson N.H., avokat nga Prishtina, Rr...., 2.M.GJ. e 3. B.S., në adresa të panjohura në R. E Serbisë, të cilët i përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm R.B., avokat nga Kamenica, 4.ZH.S., me adresë të panjohur në R. e Serbisë, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm E.C., avokat nga Kamenica dhe 5. A.M., nga fshati. ..., Komuna e Kamenicës, tani me vendbanim në ..., Zurich- Zvicërr, të cilin me autorizim e përfaqëson N.H., avokat nga Prishtina, Rr...., për shkak të vërtetimit të së drejtës së përparësisë në blerje dhe anulimin e kontratës mbi shitblerjen, vlera e kontestit 10500 Euro, duke vendosur sipas ankesës së të autorizuarve të paditësve, e paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan-Dega në Kamenicë- Departamenti i Përgjithshëm, C.nr.75/2012, i datës 22.07.2016, në seancën jo publike të mbajtur me datë 25.01.2020, mori këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si e pathemeltë ankesa e të autorizuarve të paditësve F.G. dhe R.J. që të dy nga Kamenica, dhe aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Gjilan-Dega në Kamenicë- Departamenti i Përgjithshëm, C.nr.75/2012, i datës 22.07.2016, VËRTETOHET.

A r s y e t i m

Gjykata e shkallës së parë me aktgjykimin e ankimuar C.nr.75/2012, i datës 22.07.2016., ka vendosur:

I. Refuzohet si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësve F.G. dhe R.J., që të dy nga Kamenica, me të cilën ka kërkuar që të anulohet kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërive me shenjën VR.nr.313/2012 prej dt.05.03.2012, e lidhur në mes të paditurve M.GJ., B.S., ZH.S. dhe D.S. si shitës dhe të paditurit A.M. si blerës i pronave të paluajtshme i ng.kad.nr...., me sipërfaqe prej 3775 m², dhe ng.kad.nr.... me sipërfaqe prej 0.1.01,40 ha, që të dyja në v.q. 'LL... për Z.K. Kamenicë dhe të vërtetohet e drejta e përparësisë për blerje e paditësve F.G. dhe R.J. ndaj të paditurve M.GJ., B.S., ZH.S. dhe D.S. me nga ½ të pjesës ideale të këtyre ngastrave të cilat evidentohen në certifikatën e pronës UL-71107041-85 në v.q. 'LL... për Z.K. Kamenicë dhe të detyrohen të paditurit që paluajtshmëritë e njëjta në kushte të njëjta, t'ia shesin paditësve F.G. dhe R.J. në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi nën kërcënim përmbarimi të dhunshëm e në rast se kontrata nuk përpilohet brenda këtij afati atëherë ky aktgjykim do të shërbejë si bazë juridike për regjistrimin e të drejtës së pronësisë të këtyre paluajtshmërive në emër të F.G. dhe R.J. si dhe të obligohen të paditurit në pagimin e shpenzimeve të procedurës për padi, për taksa gjyqësore, për ekspertizë, për përfaqësim në seanca gjyqësore si dhe shpenzimet për përfaqësuesit e përkohshëm sipas TA të OAK.

II. Aktvendimi C.nr.75/2012 prej datës 21.09.2012, me të cilën është caktuar masa e përkohshme gjegjësisht ky aktvendimi do të bie poshtë dhe nuk do të ketë kurrfar efekti juridik për palët.

III. Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës, detyrohen paditësit që në mënyrë solidare në emër të taksës për vendim, kësaj gjykate ti paguajnë shumën prej 50 Euro, në afat prej 15 dite nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi.

Kundër këtij aktgjykimi të autorizuarit e paditësve në afat ligjor kanë paraqitur ankesë, duke e goditur për shkak të shkeljeve esenciale të procedurës kontestimore nga neni 182 parag 1 e lidhur me nenin 8 dhe paragrafi 2 nën pika n) të LPK, konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim bërë gjykatës se shkallës së dytë që aktgjykimin e ankimuar ta ndryshojë dhe ta aprovoj kërkesëpadinë e paditësve si të bazuar apo të njëjtin aktgjykim ta anulojë dhe lëndën ta kthejë në rivendosje.

Të paditurit nuk kanë paraqitur përgjigje në ankesë.

Gjykata e Apelit si gjykatë e shkallës së dytë, pas vlerësimit të pretendimeve ankimore lidhur me aktgjykimin e atakuar, në mbështetje të dispozitës së nenit 194, 195 dhe 200, të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

-Ankesa nuk është e bazuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësit në gjykatën e shkallës së parë kanë ushtruar padi, të cilën së fundi herë e kanë precizuar me parashtresën e datës 22.07.2016, me kërkesën që gjykata pas administrimit dhe vlerësimit të provave në shkresat e lëndës të bie aktgjykim me të cilën kërkesën e tyre, të specifikuar më konkretisht si në petitumin e padisë t'ua aprovojë në tërësi si të bazuar, ndërsa të paditurit po ashtu ti detyrojë që në mënyrë solidare ti bartin shpenzimet e procedurës kontestimore.

Lidhur me padinë e ushtruar, paditësit kanë pretenduar se katër të paditurit e parë kanë qenë bashkëpronarë të ngastrave kadastrale nr.... me kulturë mal-pyll ZK Kamenicë dhe ... me kulturë arë, ku parcela me nr.... në anën veriore është kufizuar me parcelën e paditësit R.J., e evidentuar si ngastër nr...., ndërsa në anën perëndimore me parcelën kadastrale nr...., pronë e paditësit F.G., ndërsa parcela nr.1864/1 në anën veriore është kufizuar me parcelën e po paditësit F.G.. Duke qenë se katër të paditurit e parë si bashkëpronar të parcelave lëndore nr.... dhe 1864/1, në vitin 2012 pa dijeninë dhe pëlqimin e paditësve si pronar të ngastrave fqinje, i kanë tjetërsuar tek i padituri i pestë, paditësit pretendojnë se kontrata e shitblerjes e lidhur në mes të paditurve 1-4 në njërën anë si shitës dhe të paditurit të pestë si blerës, duhet të anulohet për shkak se paditësit si pronarë të pronave fqinjë kanë pasur të drejtën e parablerjes ligjore lidhur me këto dy ngastra të shitura me çka në të njëjtën kohë kanë pretenduar se këta dy paditës kanë të drejtën e përparësisë në blerjen e tyre sipas kushteve të njëjta për të cilat i është shitur të paditurit të pestë.

Gjykata e shkallës së parë duke vepruar sipas padisë ka caktuar dhe mbajtur seancën e shqyrtimit gjyqësorë, në të cilën ka administruar provat shkresore ku me analizimin dhe vlerësimin e tyre ka ardhur në përfundimin se kërkesëpadija e paditësve nuk ka mbështetje në ligj dhe si e tillë duhet refuzuar ku edhe ka nxjerrë aktgjykimin e ankimuar C.nr.75/2012, i datës 22.07.2016, duke vendosur më decidivishtë si në dispozitivin e të njëjtit.

Lidhur me mënyrën e vendosjes, gjykata e shkallës së parë ka arsyetuar se përkundër faktit se me provat e nxjerra është vërtetuar se paditësit kanë qenë pronar të ngastrave fqinje me ngastrat e katër të paditurve të parë, të cilat me kontratën e shitblerjes VR.nr.313/2012 e datës 05.03.2012, i ishin shitur të paditurit të pestë, paditësit nuk gëzojnë të drejtën e pretenduar për anulim të kësaj kontrate të shitblerjes me arsyetimin se të njëjtit lidhur me ngastrat e shitura nga katër të paditurit e parë si bashkëpronar kanë gëzuar të drejtën e parablerjes si pronarë të ngastrave fqinje me këto ngastra të te paditurve sepse në kohën kur është lidhur kjo kontratë e shitblerjes në zbatim ka qenë Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, i cili në dispozitën e nenit 44, shprehimisht ka përcaktuar se të drejtën e parablerjes e kanë personat që përmes kontratës me marrëveshje e kanë krijuar të drejtën e parablerjes dhe kjo e drejtë duhet të regjistrohet dhe e drejta e parablerjes vlen edhe te bashkëpronësia ku bashkëpronarët kanë të drejtën e parablerjes prej bashkëpronarëve të tjerë.

Në rastin konkret sipas vlerësimit të gjykatës së shkallës së parë, nuk ka mundur të gjejë zbatim dhe të aplikohet Ligji për Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme (Gazeta Zyrtare KSAK nr.45/81 ,29/86 dhe 28/88, pasi që me dispozitën e nenit 296 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, si dispozitë kalimtare shprehimisht është përcaktuar se me hyrjen në fuqi të këtij ligji, pushojnë së vepruari të gjitha dispozitat e ligjeve të mëparshme që kanë rregulluar këtë materie përveç në rastet kur me këtë ligj është paraparë ndryshe, me qka duke qenë se e drejta e parablerjes është rregulluar me dispozitat e këtij ligji, atëherë në asnjë rrethanë nuk mund të aplikohen dhe të gjejnë zbatim dispozitat e ligjit për pronën e paluajtshme, për të cilin paditësit kanë pretenduar se vlen në rastin konkret.

Lidhur me shpenzimet e procedurës, gjykata e shkallës së parë ka vendosur konform dispozitës së nenit 463 parag. 2 të LPK-së, me arsyetimin se të paditurit përkundër asaj që kontestin e kanë fituar të njëjtit shpenzimet nuk i kanë kërkuar me çka palët i ka obliguar që secili të bartë shpenzimet e veta.

Mënyrën e vendosjes sipas aktgjykimit të ankimuar si të rregullt dhe të bazuar në ligj e gjenë edhe Gjykata e Apelit e Kosovës, për shkak se kjo gjykatë me vlerësimin e aktgjykimit të ankimuar ka konstatuar se i njëjti 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. I njëjti

aktgjykim po ashtu del të mos jetë përfshirë as në shkelje të tjera procedurale sipas pretendimeve ankimore të paditësve.

Pretendimi ankimor i të autorizuarve të paditësve se aktgjykimi i ankimuar është përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.2 pika (n) i LPK-së, për Gjykatën e Apelit është pretendim tërësisht i pathemeltë. Kjo gjykatë vlerëson se aktgjykimi i atakuar është mjaft i qartë si në pjesën e dispozitivit ashtu edhe të arsytimit, e në përputhje të plotë me përmbajtjen e kërkuar me dispozitat e nenit 160 të LPK-së. Gjykata e shkallës së parë del se ka dhënë arsye të mjaftueshme për faktet vendimtare të cilat kanë pasur ndikim në mënyrën e vendosjes sipas të njëjtit aktgjykim, qoftë për ato jokontestuese dhe kontestuese, ku dhe faktet e vërtetuara nga gjykata e shkallës së parë kanë mbështetje të plotë ne provat shkresore të cilat i ka administruar gjatë shqyrtimit kryesor, ku edhe ka dal si e pathemeltë kërkesëpadia e paditësve

Të pathemeltë Gjykata e Apelit e vlerëson pretendimin ankimor e të autorizuarve të paditësve për konstatim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatim të gabuar të ligjit material, ngase kjo gjykatë me shikimin në shkresat e lëndës konstaton se me provat e nxjerra gjatë shqyrtimit kryesor të mbajtur tek gjykata e shkallës së parë, e veçmas ekspertizës nga lëmi i gjeodezisë e punuar me datë 21.02.2016, pa dyshim është vërtetuar fakti se katër të paditurit e parë kanë qenë bashkëpronarë të ngastrave kadastrale nr... me kulturë mal-pyll ZK Kamenicë dhe ... me kulturë arë, ku parcela me nr... në anën veriore është kufizuar me parcelën e paditësit R.J., e evidentuar si ngastër nr..., ndërsa në anën perëndimore me parcelën kadastrale nr..., pronë e paditësit F.G., ndërsa parcela nr.1864/1 në anën veriore është kufizuar me parcelën e po paditësit F.G.. Ky fakt del se nuk ka qenë kontestues as në mes ndërgjyqësve në shqyrtimin gjyqësor të mbajtur.

Në mes ndërgjyqësve po ashtu del se nuk ka qenë kontestues as fakti se i padituri D.S. para se ngastrat kadastrale nr... me kulturë mal-pyll ZK Kamenicë dhe ... me kulturë arë, në vitin 2012 ti shiteshin të paditurit të pestë nga an e tij dhe bashkëpronarëve të tjerë, i kishte bërë ofertë babait të paditësit të parë si kryefamiljar që të njëjtat ngastra ti blinte për çmimin prej 4 euro për metër katror i cili i ishte ofruar nga persona të tjerë, ofertë kjo e cila del se nuk ishte pranuar nga paditësi i parë i cili i kishte kthyer përgjigje këtij të padituri me datë 24.01.2012, pasi që i njëjti përkundër asaj që kishte shprehë interesim për blerjen e tyre, nuk ja ka bërë me dije këtij të padituri se a po e pranon apo jo ofertën, ndërsa sa i përket paditësit të dytë po

ashtu ka qenë fakt jokontestues se i njëjti nuk ishte lajmëruar nga katër te paditurit e parë si bashkëpronar se e kanë ndërmend ti shesin parcelat e tyre ne fjalë.

Mbi bazën e këtyre fakteve jokontestuese, dhe gjendjes faktike të vërtetuar në mënyrë te plotë dhe të drejtë, sipas vlerësimit të Gjykatës se Apelit drejtë është aplikuar e drejta materiale nga gjykata e shkallës së parë, pasi qe në kohën kur në mes katër te paditurve të parë si shitës, të cilët kanë qenë bashkëpronar te ngastrave kadastrale nr. nr... me kulturë mal-pyll ZK Kamenicë dhe ... me kulturë arë, dhe te paditurit të pestë si blerës i këtyre ngastrave, është lidhur dhe legalizuar kontrata e shitblerjes nr. Vr.nr. 313/2012, e datës 05.03.2012 , ne zbatim ka qenë Ligji nr. 03/L-154 për pronësinë dhe te drejtat tjera sendore, i cili ligj me dispozitën e nenit 44 paragrafi 2 ka përcaktuar shprehimisht se „ *E drejta e parablerjes mund të krijohet përmes ligjit ose përmes kontratës. E drejta kontraktuese e parablerjes krijohet përmes marrëveshjes nëpërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe personit që e ka të drejtën e parablerjes. E drejta e parablerjes bëhet e vlefshme ndaj personave të tretë, nëse regjistrohet në regjistrin e të drejtave të paluajtshmëritë* ”, ndërsa me dispozitën e nenit 52 paragrafi 4 ka përcaktuar shprehimisht „ *Në qoftë se objekt i bashkëpronësisë është një paluajtshmëri , atëherë secilit i takon e drejta e parablerjes. Në qoftë se disa bashkëpronar parashtrojnë kërkesën për të drejtën e parablerjes, secilit i takon e drejta e parablerjes sipas pjesës se vet . E drejta e parablerjes ekziston edhe atëherë kur një gjykatë ka urdhëruar shitjen e pjesëls ne ankand publik. E drejta e parablerjes nuk ekziston, nëse një bashkëpronar pjesën e tij jua shet trashëgimtarëve të tij* ”.

Pra, në kuptim të dispozitës ligjore te nenit 44 dhe 52 të Ligji nr. 03/L-154 për pronësinë dhe te drejtat tjera sendore , qartë rrjedh se e drejta sendore e parablerjes mund te krijohet vetëm përmes ligjit dhe kontratës, ku sipas ligjit e drejta e parablerjes i njihet vetëm bashkëpronarëve, e jo edhe pronarëve te ngastrave fqinje, ndersa e drejta sendore kontraktuese e parablerjes përmes kontratës mund te krijohet përmes marrëveshjes ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe personit qe ka te drejtën e parablerjes , e cila për tu bërë e vlefshme ndaj personave te tretë duhet domosdoshmërisht te regjistrohet ne regjistrin e te drejtave te paluajtshëmërive.

Në rastin konkret me provat e administruara nga gjykata e shkallës së parë, qartë rezulton se këtu paditësit nuk e kanë pas cilësinë e bashkëpronarëve ne ngastrat kadastrale nr... me kulturë mal-pyll ZK Kamenicë dhe ... me kulturë arë, pasi qe bashkëpronar të tyre kanë qenë katër te paditurit të parë, te cilët me marrëveshje ja kanë shitur ne vitin 2012 të paditurit të

pestë, ndersa paditësit gjatë shqyrtimit kryesor të mbajtur tek gjykata e shkallës së parë nuk kanë arritur që të dëshmojnë dhe argumentojnë se më kontratë të lidhur me katër të paditurit e parë si bashkëpronar kanë krijuar të drejtën e parablerjes në ngastrat lëndore dhe se atë të drejtë e kanë regjistruar në regjistrin publik të paluajtshmërive.

Paditësit në këtë rast nuk kanë arritur të vërtetojnë faktet mbi të cilat e kanë mbështetur kërkesën e tyre edhe pse kjo kanë qenë detyrë e tyre në kuptim të nenit 322 paragraf 1 dhe 2 e lidhur me neni 7 paragraf 1 dhe 319 paragraf 1 të LPK-së, e anën tjetër gjykatës i ka munguar autorizimi që të nxjerr prova sipas detyrës zyrtare sepse me neni 7 paragraf 2 të LPK-së, me të cilin përcaktohet se: “ *Gjykata është e autorizuar të vërtetojë edhe faktet të cilat palët nuk i kanë paraqitur si dhe të marr edhe provat të cilat palët nuk i kanë propozuar, vetëm po që se nga rezultati i shqyrtimit dhe i të provuarit del përfundimi se palët kanë për qëllim disponimin me kërkesat me të cilat nuk mund të disponojnë lirisht (të përcaktuara në kuptim të nenit 3 paragraf 3 të këtij ligji) në qoftë se me ligj nuk është përcaktuar ndryshe ”.*

Pretendimi ankimor i të autorizuarve të paditësve se në rastin konkret gjykata e shkallës së parë gabimisht ka zbatuar ligjin material, sepse për vendosje lidhur me kërkesën e paditësve është dashur që të aplikoj dispozitën e nenit 19 paragrafi 2 të Ligjit për Qarkullimin e Paluajtshmërive (Gazeta Zyrtare e KSAK nr. 45/81, 29/86 dhe 28/88), e cila rregullon të drejtën e parablerjes të tokave bujqësore siç kemi pas të bëjmë edhe me rastin konkret, sipas vlerësimit të Gjykatës se Apelit është pretendim tërësisht i pabazë, për shkak se me dispozitën e nenit 296 të Ligji nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, shprehimisht përcaktohet „ *Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, pushojnë së vepruari të gjitha dispozitat e ligjeve të mëparshme që kanë rregulluar këtë materie, përveç në rastet kur me këtë ligj është paraparë ndryshe ‘*”. Pra në kuptim të kësaj dispozite ligjore, e në lidhshmëri edhe me neni 44 dhe 52 të të njëjtit ligj, duke marrë për bazë se Ligj nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore ka rregulluar materien e të drejtës së parablerjes sendore, në rastin konkret nuk mund të gjen zbatim dispozita e nenit 19 paragrafi 2 të Ligjit për Qarkullimin e Paluajtshmërive (Gazeta Zyrtare e KSAK nr. 45/81, 29/86 dhe 28/88), pasi që në kohën kur në mes të paditurve është lidhur kontrata për shitblerjen e ngastrave kontestuese lëndore ka qenë veç në zbatim dhe aplikim Ligj nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore.

Pra , Gjykata e Apelit e pranon në tërësi përfundimin e gjykatës së shkallës së parë, ngase në rastin konkret gjendja faktike e konstatuar nga gjykata e shkallës së parë është në pajtim me

të drejtën materiale të referuar nga ajo gjykata, nga ka rrjedhur edhe përfundimin meritor i kësaj çështje kontestuese.

I drejtë del te jetë edhe vendimi për shpenzimet e procedurës , pasi qe te paditurit si palë gjyq fituese nuk i kanë kërkuar shpenzimet, me çka gjykata më aplikim te dispozitës se nenit 463 parag. 2 të LPK, më të drejtë ka vendosur qe secila palë ti bartë shpenzimet e veta procedurale.

Nga arsyet e cekura Gjykata e Apelit, gjeti se gjykata e shkallës së parë në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme ka vendosur në këtë çështje juridike, prandaj në mbështetje të dispozitave nga neni 194, 195 paragrafi 1 pika (d), e lidhur me nenin 200 të LPK-së, u vendosë si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË

Ac.nr. 3483/16, me datë 25.01.2021

Kryetari i kolegjit,
Qerim Ademaj , d.v