

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS – kolegji i përbërë nga gjyqtarët: Erdogan Haxhibeqiri, kryetar, Mr.sc.Muhamet Rexha dhe Gyltene Sylejmani, anëtarë, në çështjen juridike të paditësit B. Q., nga Gjilani, kundër të paditurve H. M. dhe D. R., që të dytë nga Gjilani, objekti i kontestit vërtetimi i drejtës së përparësisë së blerjes dhe anulimit të kontratës mbi shitblerje, duke vendosur lidhur me revizionin e paditësit, paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, AC.nr. 1513/2013 datë 12.1.2017, në seancën e kolegjit të mbajtur më 10.7.2017, mori këtë:

A K T G J Y K I M

Refuzohet si i pabazuar revizioni i paditësit paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, AC.nr. 1513/2013 datë 12.1.2017.

A r s y e t i m i

Me aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës, AC.nr. 1513/2013 datë 12.1.2017, është refuzuar si e pabazuar ankesa e paditësit dhe është vërtetuar aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Gjilan, C.nr. 359/2005 datë 22.3.2013, me të cilën nën pikën I të dispozitivit është refuzuar si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit me të cilën ka kërkuar anulimin e kontratës së shitblerjes VR.nr.3398/2004 datë 19.10.2004, lidhur në mes të paditësit të parë H. M. si blerës dhe të paditurit të dytë D. M. R., si shitës, lidhur me ngastrën kadastrale nr. ..., me kulturë shtëpi në sipërfaqe prej 45 m² dhe oborr me sipërfaqe prej 242 m², në sipërfaqe të përgjithshme prej 287 m² e cila gjendet në Rr. “Varosh” R.A. “Presheva” e evidentuar sipas fletë posedimit ... zk Gjilan.

Nën pikën II të dispozitivit të aktgjykimit masa e përkohshme e sigurisë së kërkesëpadisë C.nr. 359/2005 datë 5.2.2008 shfuqizohet.

Nën pikën III të dispozitivit është obliguar paditësi që të paditurve të kompensojë shpenzimet procedurale në shumën prej 616 €, shumën prej 50 € në emër të përpilimit me shkrim të këtij aktgjykimi të gjitha këto në afat prej 15 ditësh nga dita me plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi nën kërcënim të përmbarimit të dhunshëm.

Kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit paditësi ka paraqitur revizion duke sulmuar të njëjtin për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale me propozimi që të dy aktgjykimet të gjykatës së shkallës së parë dhe ajo e shkallës së dytë të prishen dhe lënda të kthehet gjykatës së shkallës së parë në rigjykim.

Në përgjigjen në revizion të paditurit kanë propozuar që revizioni i paditësit të refuzohet si i pabazuar dhe aktgjykimi i goditur të vërtetohet.

Gjykata Supreme e Kosovës, pas shqyrtimit të aktgjykimit të goditur në kuptim të nenit 215 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

Revizioni i paditësit është i pabazuar.

Në procedurë të zhvilluar pranë gjykatës së shkallës së parë është vërtetuar fakti se paditësi pretendon se ka të drejtën e përparësisë së blerjes të ngastrës kadastrale ..., me kulturë shtëpi, në sipërfaqe prej 45 m² dhe oborr në sipërfaqe prej 242 m², në sipërfaqe të përgjithshme prej 287 m², e evidentuar sipas listës poseduese nr. ..., ZK Varosh dhe në bazë të përparësisë së blerjes ka kërkuar anulimin e kontratës së shitblerjes lidhur në mes të paditurit të parë H. M., si blerës dhe të paditurit të dytë D. R., si shitës e legalizuar pranë Gjykatës Komunale në Gjilan, VR.nr. ..., datë ..., Paditësi të drejtën e përparësisë së blerjes bazon në faktin se më 20 shkurt 2002 ka blerë prej të paditurit të dytë D. R., ngastrën kontestuese dhe për këtë ka paguar 45.000 DM dhe sipas marrëveshjes ka qenë në bartja do të bëhet pasi që i padituri i dytë D. R., i kryen procedurat e trashëgimisë. I padituri i dytë përkundër kësaj këtë paluajtshmëri ka tjetërsuar të paditurit të parë në bazë të kontratës në fjalë.

Gjykata e shkallës së parë në bazë të gjendjes së vërtetuar faktike ka gjetur se paditësi nuk e ka titulluarin e të drejtës së përparësisë së blerjes në bazë të nenit 20 të Ligjit mbi Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme (e shpallur në Gazetën zyrtare KSAK nr. 45/81, 29/86 dhe 28/88), e aplikueshme sipas Rregullores së UNMIK-ut nr. 1999/24. Me dispozitën e nenit 20 është përcaktuar se bartësi i të drejtës së pronësisë i cili dëshiron të shet tokën në rajonin e ndërtimit ka për detyrë që së pari t'i afrojë për shitje komunës në territorin e së cilës gjendet toka. Sipas vlerësimit të gjykatës së shkallës së parë në bazë të dispozitës në fjalë paditësit nuk i garantohet e drejta e përparësisë së blerjes.

Gjykata e shkallës së dytë në tërësi ka pranuar konstatimet dhe vlerësimin juridik të gjykatës së shkallës së parë duke refuzuar ankesën e paditësit dhe duke vërtetuar aktgjykimin e gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës, duke pranuar në tërësi qëndrimin juridik të arsytimit të aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë është e mendimit se drejt e ka zbatuar të drejtën materiale kur ka refuzuar ankesën e paditësit.

Në bazë të gjendjes së vërtetuar faktike, sipas vlerësimit të Gjykatës Supreme të Kosovës, gjykatat e instancës më të ulët drejt kanë aplikuar dispozitën e nenit 20 të Ligjit mbi Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme (e shpallur në Gazetën zyrtare KSAK nr. 45/81, 29/86 dhe 28/88). Nga kjo dispozitë del se paditësi nuk e ka titulluarin e të drejtës së përparësisë së blerjes të ngastrës nr. ..., sipas listës poseduese ..., z.k Gjilan, pasi që në tokën ndërtimore titulluar i drejtës së përparësisë blerjes është komuna në territorin e së cilës gjendet toka e kursesi kjo e drejtë nuk i takon paditësit.

Thëniet e revizionit se paditësi ka të drejtën e përparësisë së blerjes së fqinjë i vetëm i të paditurit D. R., janë të pabaza pasi si u theksua më lartë në tokën ndërtimore titullar i të drejtës së përparësisë së blerjes është vetëm komuna ku gjendet paluajtshmëria. Paluajtshmëria e cila ka qenë objekt i shitblerjes në mes të paditurve, është tokë ndërtimore e jo tokë bujqësore për të cilën pretendon padituri në revizion, pasi që e njëjta gjendet në rajonin e qytetit në Gjilan.

Gjykata Supreme nuk i vlerësoi pretendimet tjera të revizionit pasi që ato kryesisht kanë të bëjnë me gjendjen faktike e që për këtë shkak revizioni nuk mund të paraqitet.

Nga arsyet e dhëna më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi në bazë të nenit 222 të LPK.

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS-PRISHTINË

Rev.nr. 74/2017, më 10.7.2017

Kryetari i kolegji

Erdogan Haxhibeqiri