



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

Rev.nr.55/2024

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS, kolegji i përbërë nga gjyqtarët: Mr.sc. Muhamet Rexha, kryetar, Beshir Islami dhe Milena Gjeriq, anëtarë, në çështjen juridike të paditësit S. H. nga fshati ..., Komuna e Gj., të cilin e përfaqëson Av. Bardhosh Dalipi nga Gj., kundër të paditurve G. H. dhe A. A. të dy nga fshati ., Komuna e Gj., këtë të fundit e përfaqëson Av. Mustaf Musa nga Gj., për shkak të anulimit të kontratës për shitblerjen e paluajtshmërisë dhe vërtetimit të drejtës së parablerjes, duke vendosur sipas revizionit të paditësit, të paraqitur kundër aktgjyqimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ac.nr.4795/2021 datë 4.09.2023, në seancën e kolegjit të mbajtur më 22.02.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si i pathemeltë revizioni i paditësit i paraqitur kundër aktgjyqimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ac.nr.4795/2021 datë 4.09.2023.

A r s y e t i m i

Me aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës Ac.nr.4795/2021 dt.4.09.2023, është refuzuar si e pa themeltë ankesa e paditësit dhe është vërtetuar aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Gjilan C.nr.274/2017 dt.24.05.2021, me të cilin, me pjesën e I të dispozitivit të tij, e ka refuzuar si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit, me të cilën ka kërkuar që të anulohet kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë LRP.nr....., Ref....., dt.21.04.2015, e lidhur në mes të paditurit të parë dhe të paditurit të dytë, dhe të vërtetohet se paditësi e ka të drejtën e përparësisë së blerjes së parcelës me nr.P-70403039-..., Z.K. M., vendi i quajtur “ Shpat Dushin Dol” në sipërfaqe prej 1567 m2, dhe të detyrohen të paditurit që këtë paluajtshmëri t’ia rikthejnë paditësit dhe të njëjtën, i padituri i parë sipas të njëjtave kushte t’ia shet paditësit dhe të detyrohen të paditurit që në mënyrë solidare t’ia kompensojnë shpenzimet procedurale, brenda 15 ditësh nga dita e pranimit të aktgjyqimit. Me pjesën e II të dispozitivit të tij obligohet paditësi që të paditurit të dytë t’ia kompensojë shpenzimet procedurale në shumën prej 644.00 euro, në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të aktgjyqimit.

Kundër aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë, në afat ligjor paditësi ka paraqitur revizion, për shkak të, shkeljes thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që, të aprovohet revizioni, dhe të ndryshohet aktgjykimi i shkallës së dytë dhe ai i shkallës së parë, ashtu që të aprovohet kërkesëpapia e paditësit, të anulohet kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë, e sipër përmendur, dhe të vërtetohet se paditësi ka të drejtën e përparësisë në blerje të paluajtshmërisë të njësisë kadastrale të sipër cekur, apo t'i anulojë këto aktgjykime dhe çështjen ta kthejë në rigjykim, si dhe t'i paguajnë paditësit shpenzimet e procedurës kontestimore.

Përgjigje në revizion ka paraqitur i padituri i dytë, nëpërmjet të cilës kundërshton pretendimet e revizionit, me propozim që i njëjti të refuzohet si i pabazuar.

Gjykata Supreme e Kosovës, pas shqyrtimit të shkresave të lëndës dhe të pretendimeve të revizionit si dhe aktgjykimit të goditur në kuptim të dispozitës së nenit 215 të LPK-së, ka gjetur se:

Revizioni i paditësit, është i pathemeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se paditësi me padinë e parashtruar në gjykatën e shkallës së parë, më datën 4.04.2017, ka kërkuar anulimin e kontratës së shitblerjes të lidhur midis të paditurit të parë dhe të dytë, të lidhur më datën 21.04.2015, me shenjën LRP.nr..., Ref...., tek Noteri në Gjilan, lidhur me paluajtshmërinë nr..., në v.q. "Shpat Dushin Dol", me sipërfaqe prej 1567 m2, me të dhënat tjera si në padi dhe petitumin e saj, përkatësisht si në dispozitiv të aktgjykimit.

Me leximin e certifikatës pronësore të dt.29.03.2017, vërtetohet fakti se paditësi është pronar i ngas.kad. P-70403039-..., në vendin e quajtur Dushin Dol Blato, ZK- M., me sipërfaqe prej 528 m2. Me leximin e certifikatës së dt.29.03 2017, nr..., vërtetohet se i padituri A.A. (E.) është pronar i ngas. kad. P – 70403039-..., në vendin e quajtur Sh. D. D., ZK – M., me sipërfaqe prej 1567 m2. Nga leximi i kontratës së dhurimit LRP nr... dt.1.12.2016, të lidhur tek noteri në Gjilan, i padituri i parë G. H., me paditësin S. H., kanë lidhur kontratën e dhurimit të paluajtshmërisë ngas.kad. P-..., ZK- M., në sipërfaqe prej 100 m2, në vendin e quajtur Shpat Blato, pjesa e pronës 1/1. Me leximin e Kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë LRP.nr..., Ref., dt.21.04.2015, tek Noteri në Gj., i padituri i parë, me të paditurin e dytë, kanë lidhur kontratën mbi shitblerjen e paluajtshmërisë dhe atë për ngas.kad. ..., ZK-M., pronë private në sipërfaqe prej 113

m2, e cila gjendet në v.q. Shpat Blato, nga e cila njësi është shitur sipërfaqja prej 113 m2 dhe njësia kadastrale ..., ZK-M., pronë private, në sipërfaqe prej 1073 m2, në vendin e quajtur Dushin Dol Blato, njësia kadastrale ..., ZK-M., pronë private me sipërfaqe prej 81 m2, në vendin e quajtur Dushin Dol Blato, njësia kadastrale ..., pronë private me sipërfaqe prej 300 m2, në vendin e quajtur Shpat Dushin Dol, në çmimin kontraktues prej 20.000-euro. Në bazë të certifikatës së pronësisë me nr.të lëndës ..., vërtetohet fakti se i padituri A. A., është pronar i ngastrës – njësisë kadastrale P-70403039-..., ZK-M., në vendin e quajtur Shpat Dushindol, pronë private, në sipërfaqe prej 1567 m2.

Nga administrimi i provave tjera, shikimi në vendin e ngjarjes, gjykata ka konstatuar se ngastra kadastrale ..., e cila gjendet në ZK- M., është djerrinë, e papunuar, e rrethuar me rrethojë teli metalik, shufra hekuri, në tri anë, me përjashtim të anës jugore dhe ka qasje në rrugën e cila është e karakterit publik. Nga ekspertiza e gjeodezisë dt.19.11.2020, të ekspertit të gjeodezisë V. A., gjykata ka vërtetuar se parcela kadastrale ... ZK-M., në vendin e quajtur Dushindol Blato, evidentohet në emër të paditësit – pronarit S. H., në sipërfaqe prej 528 m2, parcela kadastrale ..., në të njëjtin vend, evidentohet në emër të pronarit – të paditurit G. H., dhe ka sipërfaqe prej 100 m2, parcela kadastrale ..., ZK-M., në vendin e quajtur Shpat Dushindol, evidentohet në emër të paditurit – pronarit A. A., në sipërfaqe prej 1567 m2, e cila është terren i lirë dhe në të nuk ka të ndërtuar asgjë dhe është e përkufizuar me rrethojë teli në pjesën veriore, perëndimore dhe atë jugore, me përkufizimet tjera si në ekspertizën e gjeodezisë. Nga vërtetimi i DGJKP-së në Gjilan, me nr...., dt.21.04.2015, vërtetohet fakti se DGJKP në Gjilan, nuk ka pranuar ofertën e (e të paditurit) G. H., për blerjen e ngastrave kadastrale. Nga fletë deponimi i dt.10.04.2015, NLB Bankë, vërtetoi faktin se A. A., ka deponuar kaparin prej 2000-euro, në llogari të G. H. Nga dëshmia e pagesës e dt.21.04.2015, vërtetohet se A. A., ka paguar shumën prej 18.000,00 euro, në llogari të G. H., sipas kontratës të lidhur tek Noteri me shenjën LRP.nr..., REF ... Nga Historiati – informacioni i dt. 2.03.2021 i DGJKP-së, në Komunën e Gj., sipas regjistrit të ndërrimeve nr..., nr..., lidhur me ngastrat kadastrale, rrjedh, përveç tjerash, edhe përkitazi me ngastrën kadastrale ..., në sipërfaqe prej 0.15.67 m2, se e njëjta është krijuar me bashkimin e njëjësive dhe atë ..., ..., ..., dhe tani evidentohet në emër të paditurit A. E. A. nga fsh...

Gjykata e shkallës së parë, ka vlerësuar se kontrata e lartcekur e shitblerjes është lidhur në formën e paraparë ligjore dhe nuk është në kundërshtim me dispozitat e nenit 97 dhe 102 të LMD-së, nuk janë plotësuar kushtet ligjore për anulimin e kontratës së përmendur në dispozitivin e

aktgjykimit, pasi që e njëjta është lidhur me vullnet të plotë të palëve kontraktuese dhe në përputhshmëri me dispozitat ligjore në fuqi. Prandaj, në bazë të kësaj gjendje faktike të vërtetuar, ka gjetur se është e pabazuar kërkesëpadia e paditësit, sepse, nuk kanë argumentuar me asnjë provë se kontrata, anulimin e të cilës e ka kërkuar, është me nulitet relativ apo absolut, përkatësisht e pavlefshme dhe po ashtu, veç tjerash, sa i përket të drejtës së parablerjes, të pretenduar nga pala paditëse, duke pasur parasysh edhe dispozitat e nenit 44 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, i njëjti në rastin konkret, nuk ka provuar se e ka të drejtën e parablerjes, kështu që, gjykata e shkallës së parë, e ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit dhe ka vendosur si në dispozitivin e aktgjykimit të saj.

Gjykata e shkallës së dytë në procedurën ankimore në tërësi ka pranuar konstatimet faktike dhe qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë duke vlerësuar se drejt ka vërtetuar gjendjen faktike dhe në mënyrë të drejtë e ka zbatuar të drejtën materiale, kur ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit është e pabazuar dhe ka vërtetuar aktgjykimin e shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës, në këtë gjendje të çështjes, vlerëson se aktgjykimet e gjykatave të instancës më të ulët nuk janë përfshirë me zbatim të gabuar të së drejtës materiale dhe as me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore për të cilat kjo gjykatë kujdeset sipas detyrës zyrtare e as me shkelje të tjera të LPK-së, të pretenduara nga revizioni. Dispozitivi i aktgjykimit është i qartë, në përputhje të plotë me arsyetimin, kurse, në arsyetim janë dhënë arsye të mjaftueshme për të gjitha faktet relevante të vlefshme për gjykimin e drejtë të kësaj çështje juridike, andaj, konsideron se pretendimet e revizionit përkitazi me shkeljet e sipër përmendura, nuk mund t'i vejnë në pyetje aktgjykimet e instancave më të ulëta.

Gjykata Supreme e Kosovës, konsideron si të drejtë dhe të ligjshëm qëndrimin juridik të gjykatave të instancës më të ulët përkitazi me refuzimin e kërkesës së paditësit, pasi që janë dhënë arsye bindëse dhe të pranueshme edhe nga kjo Gjykatë. Nuk qëndrojnë pretendimet e revizionit lidhur me kërkesën për nulitetin e kontratës dhe vërtetimit të drejtës së parablerjes, për faktin sepse, kontrata e sipër përmendur, me numër e datë si në dispozitiv të aktgjykimit të gjykatës së shkallës së parë, anulimin e të cilës e ka kërkuar paditësi me padi, nuk është lidhur në kundërshtim me dispozitat e nenit 89 dhe nenit 97 të LMD-së, nuk është në kundërshtim, pra, me parimet dhe rendin juridik kushtetues, me dispozitat imperative etj, e njëjta nuk është lidhur me (vi, clam, precario) me mashtrim, kërcënim, lajthim. Kontrata për shitblerjen, e sipër përmendur, ka objektin (lëndën)

e lejuar, të mundshëm, bazën juridike të lejueshme, nuk ka të meta në shprehjen e vullnetit të palëve kontraktuese, gjë që flet në llogari të faktit se kjo kontratë nuk është lidhur në kundërshtim me dispozitat e sipër cekura ligjore, pra, nuk mund të konsiderohet se është kontratë jo valide, jo e vlefshme, siç pretendohet në mënyrë të pabazuar nga pala paditëse.

Në anën tjetër, në kontekstin e mësipërm, sikundër del nga administrimi i provave që gjenden në shkresat e lëndës, po ashtu, rezulton se paditësi nuk ka të fituar të drejtën e parablerjes, si institut i së drejtës reale (sendore), i cili është rregulluar edhe me dispozitat e nenit 44.1,2, të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, (2009) me të cilat përcaktohet shprehimisht se “ Një paluajtshmëri (ose bashkëpronësia në një paluajtshmëri) mund të ngarkohet në atë mënyrë, që një person të ketë të drejtën e parablerjes.” “ E drejta e parablerjes mund të krijohet përmes ligjit ose përmes kontratës. E drejta kontraktuese e parablerjes krijohet përmes marrëveshjes ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe personit që e ka të drejtën e parablerjes. E drejta e parablerjes bëhet e vlefshme ndaj peronave të tretë, nëse regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë”. Nga këtu, rrjedh, se pala paditëse nuk ka provuar se e ka fituar të drejtën e parablerjes në paluajtshmërinë kontestuese në kuptim të dispozitave të sipër përmendura ligjore, nga të cilat, gjithashtu, rezulton, se Ligji i sipër përmendur, tani më nuk njeh institutin e mëparshëm të drejtës së përparësisë së blerjes, por, tani vetëm institutin e të drejtës sendore të parablerjes (neni 44, etj të LPDTS-së).

Në raport me pretendimet tjera të revizionit, përkitazi me çështjen juridiko civile të paluajtshmërisë kontestuese të përfshirë me kontratën e lartë cekur, (rreth të drejtës së përparësisë në blerje, vlefshmërisë së dispozitave tjera – LMQPP-së, etj), edhe kjo gjykatë, vlerëson po ashtu se çështja konkrete civile, veç asaj që u sipër theksua, është rregulluar edhe me dispozitën e nenit 282.1 të LPDS-së, sipas të cilës “ Ky ligj zbatohet në të gjitha bartjet e pronësisë për sendet e luajtshme dhe të paluajtshme pas hyrjes në fuqi të tij” dhe me dispozitën e nenit 296 të këtij ligji, është paraparë që “ 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 përcaktuar ndryshe “.

Për arsyet e sipër përmendura, revizioni i paditësit u refuzua si i pa themeltë, ndaj, sipas dispozitës së nenit 222 të LPK, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS-PRISHTINË

Rev.nr.55/2024 datë 22.02. 2024

Kryetari kolegjit,
Mr.sc. Muhamet Rexha