



C.nr.896/2013

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ-Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil,Gjyqtari Burim Emërllahu, në çështjen juridike të paditësve [REDACTED] dhe [REDACTED], të dy nga Fshati [REDACTED] Komuna e Ferizajit ,të cilët sipas autorizimit i përfaqëson [REDACTED],nga Fshati [REDACTED] Komuna e Ferizajit,kundër të paditurve [REDACTED] ,nga [REDACTED] ,Republika e Serbisë dhe [REDACTED] nga Prishtina,të cilët sipas autorizimit i përfaqëson avokati [REDACTED] nga Prishtina,baza e kontestit vërtetimi i përparësisë në blerje, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesorë ,me datë 31.05.2017 mori këtë:

AKTGJYKIM

I.REFUZOHET SI E PABAZUAR kërkespadija e paditësve [REDACTED] dhe [REDACTED],me të cilën kanë kërkuar që të anulohet parakontrata për shitblerjen e paluejtshmërisë e noterizuar LRP 683/2013 ,e datë 21.02.2013 ,me të cilën i padituri i parë [REDACTED] i ka shitur të paditurit të dytë [REDACTED] nga Prishtina ,njësin kadastrale nr.394 ,në sipërfaqe prej 11.356 m2 ,ZK Softaj,si dhe të detyrohet i padituri [REDACTED],që ngastrën kadastrale nr.394 ,në sipërfaqe prej 11.356 m2 ,të ua shesë paditësve [REDACTED] dhe [REDACTED] që të dy nga Fshati [REDACTED] ,në pjesë të barabarta ,për qmimin total prej 24.000 euro ,në afat prej 15 ditësh ,nga dorëzimi i këtij aktgjykimi ,e në të kundërtën aktgjykimi të zëvendson kontratën për shitblerjen e paluejtshmërisë dhe paditësve tu shërbej si bazë juridike për regjistrimin e të drejtës së pronësisë së paluejtshmërisë në librat kadastral në Ferizaj.

II.Detyrohen paditësit [REDACTED] dhe [REDACTED] që të paditurve [REDACTED] dhe [REDACTED] ,në emër të shpenzimeve të procedurën kontestimore t'ua paguajnë shumën e të hollave prej 1616 euro.

III.Hudhet poshtë si e palejuar kërkesa e përfaqësuesit të të paditurve avokatit [REDACTED] nga Prishtina me të cilën në emër të shpenzimeve të procedurës i ka kërkuar 1241.60 euro

IV.Pasi të bëhet i plotëfuqishëm ky aktgjykim masa e sigurimit të kërkesëpadis e caktuar me aktvendimin e kësaj gjykate Cn.nr.159/2013 ,i datës 22.11.2013 mbetet jashtë fuqie në atë mënyrë që ndalesa e caktuar me aktvendimin e sipër përmendur ,nuk egziston pas plotëfuqieshmërisë së këtij aktgjykimi.

A r s y e t i m

Paditësit [REDACTED] dhe [REDACTED] ,që të dy ,nga Fshati [REDACTED] ,Komuna e Ferizajit kanë parashtruar padi në këtë gjykatë, kundër të paditurve [REDACTED],nga [REDACTED] ,Republika e Serbisë dhe [REDACTED] nga Prishtina me bazë juridike vërtetimi i përparësisë në blerje.

Paditësit në padi kanë theksuar: I padituri i parë [REDAKTUAR] është pronarë i paluejtshmërisë dhe atë njësi kadastrale nr.394/0 e quajtur [REDAKTUAR], në sipërfaqe prej 11356 m², që evidentohet në QDPP nr.394-0 ZK Softaj, të cilën paluejtshmëri ia ka shitur të paditurit të dytë [REDAKTUAR], në bazë të parakontratës të hartuar tek noteri LRP 683/2013, të datës 21.02.2013, për qmimin kontraktues prej 210 euro për ari, ose gjithsejt shumën prej 24.000 euro, në bazë të parakontratës i ka paguar shumën prej 10.000 euro. Paluejtshmëria e shënuar më sipër me kulturë është tokë bujqësore, e cila në pjesën më të madhe kufizohet me paluejtshmërinë e paditësve dhe atë njësi kadastrale nr.364.365,395,415,417 dhe 458, të evidentuara në QDPP nr.27,ZK Softaj, si bashkëpronë e paditësve. Ndërsa i padituri i dytë fare nuk ka paluejtshmëri që kufizohet me paluejtshmërinë e të paditurit të parë, ngase i njëjti është nga Prishtina dhe nuk posedon kurrfarë paluejtshmërie në [REDAKTUAR]. I padituri i parë [REDAKTUAR] paluejtshmërinë e tij i ka shitur të paditurit të dytë [REDAKTUAR] pa i bërë ofertë me shkrimë paditësve [REDAKTUAR] dhe [REDAKTUAR] ashtu siq është paraparë me dispozitat e nenit 23 të Ligjit mbi Qarkullimin e Pasurisë së Paluejtshme. Kurse për tu realizuar përparsia në blerje këtë të drejtë e përcakton neni 19 par 1 dhe 2 i të njëjtit ligj. Duhet theksuar se paditësit me profesjon janë bujq. Në këtë rast nga mënyra e përshkruar vërtetohet se të paditurit kanë bërë shkeljen e të drejtës së përparsisë në blerje, në dëm të paditësve, pasi që paditësit kanë qenë marrë vesh me të paditurin e parë që ngastrën e tij në fjalë të ia blejnë në pjesë të barabarta që përndryshe atë marrëveshje atëherë edhe tani e respektojnë.

Paditësit me kërkesëpadi kanë kërkuar që të aprovohet si bazuar kërkespadija e tyre me përmbajtje si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

Përrfaqësuesi i autorizuar i të paditurve avokati [REDAKTUAR] nga Prishtina ka kërkuar nga gjykata që ta refuzoj në tërësi si të pabazuar kërkespadin e paditësve si dhe i ka kërkuar edhe shpenzimet e procedurës.

Me qëllim të vlerësimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike në këtë qështje konkrete civilo-juridike, gjykata bëri shikimin dhe leximin e provave edhe atë: Certifikata mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme e dt. 19.03.2013, në emër të [REDAKTUAR], Certifikata mbi të Drejtat Pronësore e dt. 16.07.2013, në emër të [REDAKTUAR], shikimi në një skicë ku figurojnë numrat e ngastrave, deklarata e dëshmitarit [REDAKTUAR] e dt. 22.11.2013, shikimi dhe leximi në një kopje të planit të dt. 15.03.2017, Certifikata mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme të dt. 15.03.2017, në emër të [REDAKTUAR] para kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë e dt. 21 shkurt 2013, nr. LRP nr.683/2013, shkresa e dt. 07.04.2014, vërtetimi mbi pranimin e dërgesës 0283871 në fotokopje, skica e identifikimit e hartuar nga eksperti gjeodet e dt. 11.04.2017, si dhe shikimi në 6 foto që ia ka prezentuar eksperti gjeodet gjykatës, certifikata mbi të drejtat e paluajtshme e dt. 06.04.2017.



Gjykata i ka vlersuar provat sipas nenit.8 të LPK-ës, me shtjellimin dhe vlerësimin e provave, gjykata ka konstatuar këtë gjendje faktike:Nga Mendimi dhe Konstatimi i ekspertit gjeodet [REDACTED] gjykata ka konstatuar se ngastra kadastrale 394-0 në sipërfaqe prej 11356 metra katëror evidentohet në Zyrën Kadastrale Komunale në emër të [REDACTED], dhe kufizohet me këto ngastra , ngastrën kadastrale 395-0 ,e cila evidentohet ZKK Ferizaj në emër të bashkëpronarëve [REDACTED] dhe [REDACTED] ngastrën kadastrale 590-0 e cila evidentohet në ZKK Ferizaj në emër të Komunës - Pasuri shoqërore – rrugë, me ngastrën kadastrale 393-0 e cila evidentohet në ZKK Ferizaj në emër të [REDACTED] me ngastrën kadastrale 425-0 e cila evidentohet në ZKK Ferizaj në emër të [REDACTED], dhe ngastrën kadastrale 418-0 e cila evidentohet në ZKK Ferizaj në emër të bashkëpronarve [REDACTED] dhe [REDACTED], të gjitha në Zonën kadastale Softaj. Ngastra kadastrale 394-0 është mbjellur me bari –livadh.

Me leximin e parakontratës mbi shitblerjen e paluejtshmërisë ,gjykata ka vërtetuar se me datë 21.02.2013 ,i padituri [REDACTED] në cilësin e shitësit dhe i padituri [REDACTED] në cilësin e blerësit ,kishin lidhur parakontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë,gjegjësishtë ngastrën kadastrale nr.394-0,ZK Softaj,për qmimin e shitblerjen prej 24000 euro,kurse në datën e sipër përmendur i padituri [REDACTED] i'a kishte paguar në emër të qmimit të shitblerjes së paluajtshmërisë së sipër përmendur të paditurit [REDACTED] shumën prej 10000 euro.kurse shuma e mbetur prej 14000 euro ishte paraparë t'i paguhej t'e paditurit [REDACTED] ,nga i padituri [REDACTED] ,me datën 31.12.2013,datë kjo kur edhe te paditurit kishin paraparë lidhjen e kontratës kryesore.

Me leximin e Certifikatës mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme të datës 06.04.2017.gjykata ka vërtetuar në bazë të evidencës kadastrale për ngastrën kadastrale kontestuese ndonje person nuk ka te drejte te parablerjes të regjistruar në regjistrin e paluajtshmërive .

Gjykata pasi analizoi provat e administruara erdhi në përfundim se kërkesëpadia e paditësve është e pabazuar edhe atë nga këto arsye: e drejta sendore e përparsisë në blerjen e sendit të paluajtshëm ,gjegjësishtë qështja juridiko civile që ka të bëjë me të drejtën sendore të përparparësi së një subjekti të së drejtës për ta blerë një send të paluajtshëm ,në krahasim me subjektet tjera të së drejtës ka qenë e rregulluar më parë edhe me Ligjit për Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme (“Gazeta zyrtare e KSAK” nr. 45/81, 29/86, 28/88) ,mirëpo ligji i sipër përmendur sa i përket dispozitave që kanë rregulluar të drejtën sendore të përparësis në blerje të sendit të paluajtshëm privat nuk është në fuqi[nuk është më ligj i zbatueshëm] ,sepse është shfuqizuar me Ligjin për Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore i Kosovës i vitit 2009 ,konkretishtë me nenin neni 296 të të njejtit ligj ,me të cilin është paraparë se me hyrjen në fuqi të këtij ligji, pushojnë së vepruari të gjitha dispozitat e ligjeve të mëparshme që kanë rregulluar këtë materie.Ligji për Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore e ka rregulluar qështja juridiko civile që ka të bëjë me të drejtën sendore të përparësi së një personi për ta blerë një send të paluajtshëm , në krahasim me personat tjerë , me nenet 44 ,45 , 46 , 47,48,49,50,52 paragrafi 4, 68 paragrafi 1 ,neni 115.Nga Përmbajtja e dispozitave në fjalë rezulton se Ligji per Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore nuk e ka paraparë mundësinë

që një subjekt i së drejtës që është me profesjon bujk të ketë të drejtën sendore të përparsisë në blerjen e një sendi të paluejtshëm duke u bazuar në faktet se ai është bujk se sendi i tij i paluejtshëm kufizohet me sendin e paluejtshëm që ka qëllim të shitet, prandaj as paditësit në bazë të ligjit që është në fuqi, konkretisht Ligji për Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore nuk e kanë të drejtën sendore të përparsisë në blerje të paluejtshmërisë kontestuese, sepse Ligji për Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore si ligj i zbatueshëm nuk e ka paraparë mundësin që një person të ketë të drejtën sendore të përparsisë në blerjen e një sendi të paluejtshëm duke u bazuar në faktet se me profesjon është bujk dhe sendi i tij i paluejtshëm kufizohet me sendin e paluejtshëm që ka qëllim të shitet. Nga përmbajtja e dispozitave të neneve 44 paragrafi 2 dhe nenin 115 të Ligji për Pronësin dhe të Drejtat Tjera Sendore shihet se me këtë ligj është paraparë se e drejta sendore e parablerjes për të pasur efekt juridik duhet të jetë e regjistruar në regjistrat e paluejtshmërive, kurse gjykata me leximin e Certifikatës mbi të Drejtat e Pronës së Paluejtshme të datës 06.04.2017, ka vërtetuar në bazë të evidencës kadastrale për ngastren kadastrale kontestuese ndonjë person nuk ka të drejtë të parablerjes të regjistruar në regjistrin e paluejtshmërive për ngastren kadastrale kontestuese.

Gjykata bazuar në nenin 452 të LPK-së i ka detyruar paditësit që të paditurve t'ua paguajnë shpenzimet gjyqësore në lidhje me pjesëmarrjen e parfaqësuesit të të paditurve në 4 seanca gjyqësore si dhe për përgjegjje në padi duke u bazuar sa i përket lartësisë edhe në tarifën e OAK-ut.

Kurse gjykata ka vendosur si në pikën III të dispozitivit të këtij aktgjykimi, sepse në lidhje me shpenzimet që kanë të bëjnë me procedurën e masës së sigurimit të kërkesëpadis gjykata ka vendosur me aktvendimin e datës 22.11.2013, i cili është vërtetuar me aktgjykimin e gjykatës së Apelit të Kosovës të datës 07.10.2016, prandaj nuk mund të ketë gjykim dy herë për të njëjtat shpenzime.

Gjykata ka vendosur si në pikën IV të dispozitivit të këtij aktgjykimi duke u bazuar në nenin 309.2 të LPK-së.

Nga arsyet e cekura më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Më datë 31.05.2017

Gjyqtari
Burim Emërllahu



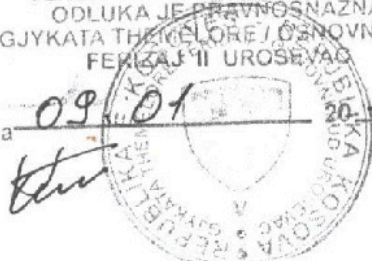
UDHËZIM MBI MJETIN JURIDIK: kundër këtij aktgjykimi mund të ndërrohet ankesa gjykatës së Apelit në Prishtinë në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, nëpërmes të kësaj gjykate.

REPUBLIKA E KOSOVËS  REPUBLIKA KOSOVA

VENDIMI ËSHTË I PLOTFUQISHËM
ODLUKA JE PRAVNOOSNAZNA
GJYKATA THEMELORE / OSNOVNI SUD
FERIZAJ / UROŠEVAČ

Më
Dana

09.01.2018



CA.nr. 2974/17