

GJYKATA E QARKUT E GJILANIT

Përmes trupit gjykues të përbërë nga Gjyqtarja e Çështjeve Civile e EULEX-it ROSITZA BUZOVA si kryetare e trupit gjykues, Gjyqtar vendor MUHAMET REXHA dhe Gjyqtar vendor ABDULLAH AHMETI, si anëtar të trupit gjykues,

Ne lëndën civile të paditësve AGUSH AGUSHI, SABIT AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI nga fshati ZHEGËR, Komuna e GJILANIT, me përfaqësues të autorizuar Avokati MUSTAFË MUSA nga GJILANI të ushtruar kundër të paditurve BRANISLAV MILKOVIC nga fshati BUDRIKA E POSHTME, Komuna e PARTESHIT, FATLUM KADRIU nga fshati ZHEGËR, Komuna e GJILANIT, me përfaqësues të autorizuar Avokati AVDULLAH ISMAJILI nga GJILANI dhe LJUBISHA STAMENKOVIC nga fshati ZHEGËR, Komuna e GJILANIT, me përfaqësues të përkohshëm Avokati ENVER HALILI nga GJILANI,

Pas padisë së parashtruar për vërtetimin e drejtës së përparësisë së blerjes sipas Nenit 254, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 03/L-006 mbi Procedurë Kontestimore (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.38/2008) ("LPK") lidhur me Nenin 19, paragrafët 1 dhe 2 të Ligjit mbi Bartje të pronës së Paluajtshme (LBPP) (Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.45/81, 29/86 dhe 28/88) dhe padive për anulimin e kontratave për shitblerje të pronës së paluajtshme sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP me vlerë të kontestit prej 2 000 Euros,

Pas që është vendosur sipas ankesës së parashtruar nga AGUSH AGUSHI, SABIT AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI kundër Aktgjykimit C.nr.509/2008 të GJYKATES KOMUNALE TE GJILANIT, të datës 20 prill 2010 në procedurë të shkallës së dytë sipas Nenit 185 - 205 LPK,

Pas këshillimit dhe votimit lidhur me ankesën e sipërpërmendur në seancën e trupit gjykues, sipas Nenit 190, paragrafi 1, Ijalja e parë të LPK, të mbajtur me 6 qershor 2011,

Përmes kësaj e sipas Nenit 195, paragrafi 1, pika d) lidhur me Nenin 200 të LPK merr këtë:

AKTGJYKIM

Ankesa e AGUSH AGUSHI, SABIT AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI, të gjithë nga fshati ZHEGËR, Komuna e GJILANIT, përfaqësuar nga Avokati MUSTAFË MUSA nga GJILANI, **REFUZHET** si e pabazuar dhe **VËRTETOHET** Aktgjykimi C.nr.509/2008 i GJYKATES KOMUNALE TE GJILANIT, i datës 20 prill 2010.

ARSYETIMI

I. Historiati procedural

1. Me Aktgjykimin C.nr.509/08 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, i datës 20 prill 2010 është refuzuar si e pabazuar, padia e paditësve AGUSH AGUSHI, SABIT AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI, të gjithë nga fshati ZHEGËR, e parashtruar kundër të paditurve BRANISLAV (STANIMIR) MILKOVIC nga fshati BUDRIKA E POSHTME, FATLUM KADRIU dhe LJUBISHA STAMENKOVIC, të dy nga fshati ZHEGËR, për vërtetimin e drejtës së përparësisë së blerjes për ngastrën kadastrale nr. nr.91, ne vendin e quajtur "SUKA QESMA", në sipërfaqe prej 0.15.71 ha, dhe për ngastrën kadastrale nr. 92, ne vendin e quajtur "SUKA VISHE XHADE", me sipërfaqe prej 0.16.78 ha, të regjistruara në Certifikatën mbi te Drejtat e Pronës së Paluajtshme nr.913, ZK ZHEGËR. Me Aktgjykimin e njëjtë paditë për anulimin e kontratës mbi shitblerje të këtyre pronave të paluajtshme Vr.nr.2706/06, të datës 31 korrik 2006, të lidhur ndërmjet të paditurve BRANISLAV MILKOVIC dhe FATLUM KADRIU dhe të kontratës mbi shitblerje Vr.nr.4049/06, të datës 16 tetor 2006, të lidhur ndërmjet të paditurve LJUBISHA STAMENKOVIC dhe FATLUM KADRIU ishin të refuzuar. Paditësit ishin të obliguar t'i paguajnë në mënyrë solidare shpenzimet e procedurës kontestimore bazuar në Nenin 452, paragrafi 1 LPK.
2. Me 1 qershor 2010, është parashtruar ankesa nga ana e paditësve AGUSH AGUSHI, SABIT AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI, përmes përfaqësuesit të tyre të autorizuar, Avokatit MUSTAFË MUSA, duke e kundërshtuar në tërësi Aktgjykimin C.nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010 për *shkelje esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore*, sipas Nenit 182, paragrafi 2, pika n) të LPK, për *vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike*, sipas Nenit 183 të LPK dhe për *aplikimin e gabuar të së drejtës materiale*, sipas Nenit 184 të LPK. Ankuesit kërkuan nga Gjykata e shkallës së dytë të ndryshoj Aktgjykimin nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010, duke e aprovuar padinë ose alternativisht të anuloj Aktgjykimin duke e kthyer lëndën Gjykatës së shkallës së parë në rigjykim.
3. Ne pajtim me Nenin 187, paragrafi 2 LPK, me 15 korrik 2010 është dorëzuar përgjigja në ankesë në emër të paditurit LJUBISHA STAMENKOVIC nga ane e përfaqësuesit të tij të përkohshëm Avokati ENVER HALILI. Me 19 korrik 2010 është paraqitur përgjigja në ankesë në emër të paditurit FATLUM KADRIU nga ana e përfaqësuesit të tij të autorizuar Avokatit AVDULLAH ISMAJILI. Shprehur shkurtimisht, të dyja palët pohuan se Aktgjykimi C.nr.509/2008 i Gjykatës Komunale të GJILANIT, i datës 20 prill 2010 ishte marr ligjërisht, duke pohuar se nuk ka arsye siç është paraqitur në ankesë dhe kërkuan vërtetimin e tij.
4. Me që ankesa nuk është administruar plotësisht nga Gjykata e shkallës së parë,

Gjykata e shkallës së dytë ia dorëzoi kopjen e saj të paditurit BRANISLAV MILKOVIC, sipas Nenit 176, paragrafi 1, fjalia e parë lidhur me Nenin 116, paragrafi 5, fjalia e parë dhe paragrafi 2 të LPK, duke e vendosur në tabelën e shpalljeve për një afat prej 7-ditëve. Përgjigjet e të paditurve LJUBISHA STAMENKOVIC dhe FATLUM KADRIU janë dorëzuar ankuesve me 30 maj 2011 nëpërmes përfaqësuesit të tyre të autorizuar Avokatit MUSTAFË MUSA, sipas Nenit 187, paragrafi 2 të LPK.

II. Kompetencat e trupit gjykues të Gjykatës së Qarkut të GJILANIT

5. Lënda civile e shkallës së dytë - AC.nr.286/2010 e Gjykatës së Qarkut të GJILANIT ishte përzgjedhur sipas Nenit 5, paragrafi 1, pika e) të Ligjit Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat, Përzgjedhjen dhe Caktimin e Lëndëve të Gjyqtarëve dhe Prokurorëve të EULEX-it në Kosovë ("Ligji Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat") me një Aktvendim të Gjyqtarit të EULEX-it, të datës 16 dhjetor 2010. Seanca dëgjimore, sipas Nenit 5, paragrafi 7, fjalia e parë e Ligjit Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat, është mbajtur me 22 shkurt 2011 nga Gjyqtari i EULEX-it të emëruar si i Deleguar i Kryetarit të Asamblesë së Gjyqtarëve të EULEX-it, sipas Vendimit ref.nr.JC/EJU/OPEJ/2230/mgc/11, të datës 28 janar 2011. Gjyqtar i njëjtë i EULEX-it, duke u bazuar në Nenin 5, paragrafi 7, fjalia e dytë e Ligjit Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat, morri Aktvendimin e datës 24 shkurt 2011 për caktimin e lëndës trupit gjykues prej tre-anëtarëve të Gjykatës së Qarkut GJILAN, sipas Nenit 5, paragrafët 2 dhe 4 të Ligjit Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat, me gjyqtar të EULEX-it si kryetar të trupit gjykues dhe dy gjyqtar Kosovar, si anëtarë, të emëruar pas Vendimit mbi përjashtim ref.nr.JC/EJU/OPEJ/2298/mgc/11 të Kryetarit të Asamblesë së Gjyqtarëve të EULEX-it, të datës 3 mars 2011 sipas Nenit 5, paragrafi 5 të Ligjit Nr. 03/L-053 me Vendimin Agj.nr.38/11 të Kryetarit të Gjykatës së Qarkut të GJILANIT, të datës 9 mars 2011.

6. Duke qenë i përbërë sipas ligjit dhe në pajtim me kriteret specifike të Nenit 5, paragrafët 1, 2, 4, 5 dhe 7 të Ligjit Nr. 03/L-053, ky trup gjykues tre-anëtarësh i Gjykatës së Qarkut të GJILANIT është i autorizuar të gjykojë lëndën AC.nr.286/2010 bazuar në kompetencat vepruese të Gjykatës së shkallës së dytë të paraparë me dispozitat e përgjithshme të Nenit 15, paragrafi 2 dhe Nenit 176, paragrafi 3 të LPK.

III. Lejueshmëria e ankesës dhe procedura e shkallës së dytë

7. Nuk ekzistojnë pengesa procedurale për të vendosur lidhur me ankesën. *Së pari*, paraqitja e tyre nuk është e ndaluar por është saktësisht e paraparë me Nenin 176, paragrafi 1, fjalia e parë LPK, me që vendimi i kundërshtuar është Aktgjykim meritor sipas padisë. *Së dyti*, ankesa nuk është e pa afatshme, sipas Nenit 186, paragrafi 2 të LPK. Aktgjykimi C.nr.509/2008 i Gjykatës Komonale të GJILANIT, i datës 20 prill 2010 është dorëzuar sipas rregullit përfaqësuesit të autorizuar të të paditurve Avokatit MUSTAFË MUSA me 24 maj 2010. Ankesa është paraqitur nga ane tij në Gjykatën Komonale të GJILANIT me 1 qershor 2010, para kalimit të afatit prej 15-ditëve siç parashihet me Nenin 176, paragrafi 1, fjalia e parë të LPK, dmth. me 8 qershor 2010. *Së treti*, ankesa nuk është e palejuar sipas Nenit 186, paragrafi 3 LPK. Ankesa është paraqitur në procedurë të shkallës së parë në emër të paditësve të cilët kanë të drejtë dhe interes ligjor për ta paraqitur me që nuk ka pas heqje dorë nga ankesa dhe/apo tërheqje

nga cila do palë. Ankesa është nënshkruar nga Avokati MUSTAFË MUSA, i autorizuar me autorizim të datës 22 tetor 2008 e cila është e përgjithshme dhe brenda veprimeve të autorizuara që përshinë edhe të drejtën për t'i përdorur këtë mjet të rregullt juridike të paraparë me Nenin 90, paragrafi 2, pika a) të LPK. *Së katërti*, ankesa ka përmbajtje të detyrueshme sipas Nenit 178, pikat a) - d) të LPK dhe nuk është e pakompletuar sipas Nenit 179, paragrafi 1 LPK. Prandaj, nuk ekzistojnë bazat ligjore të cilat përjashtojnë lejueshmërinë e ankesës dhe të kësaj procedure të shkallës së dytë sipas Neneve 176-205 të LPK të iniciuar nga ai.

IV. Përmbledhje e procedurave të shkallës së parë

8. Padia është parashtruar me 26 korrik 2007 dhe e regjistruar me numër të lëndës si C.nr.462/2007 të Gjykatës Komunale të GJILANIT. Bazuar në paraqitjen e parë padia është parashtruar nga AGUSH AGUSHI si paditës kundër BRANISLAV MILKOVIC dhe FATLUM BAJRAM KADRIU si të paditur, dhe ate: 1) për të vërtetuar të drejtën e paditësit për përparësinë e blerjes së ngastrës kadastrale nr.91 në vendin e quajtur "SUKA QESMA", në sipërfaqe prej 00.15.71 ha, dhe ngastrës kadastrale nr.92 në vendin e quajtur "SUKA VISHE XHADE", në sipërfaqe prej 00.16.78 ha, të regjistruar në Certifikatën nr. UL-70403026-00913, të datës 20 korrik 2007, ZK ZHEGËR; 2) për ta anuluar kontratën mbi shitblerje të këtyre pronave të paluajtshme të lidhur ndërmjet BRANISLAV MILKOVIC si shitës dhe FATLUM KADRIU si blerës me çmim prej 8 000 Eurosh, të vërtetuar si Vr.nr.2706/2006 nga Gjykata Komunale e GJILANIT me 31 korrik 2006; 3) për ta obliguar paditurin e parë ta shes paluajtshmërinë e kontestuar paditësit me kushtet e njëjta sipas kontratës së vërtetuar nga Gjykata brenda 15-ditëve nën kërcënim të përbarimit të dhunshëm të Aktgjykimit; 4) për ta obliguar paditurin e dytë ta pranoj regjistrimin e ngastrave në emër të paditësit nga ana e Drejtoratit për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë (DGKP) - GJILAN dhe ta autorizoj atë për kompensim të çmimit të paguar nga shuma e barabartë që është depozituar në llogarinë e Gjykatës Komunale të GJILAN.

9. Padia e parë më pas është korigjuar dhe ndryshuar për sa i përket aspektit të saj subjektiv dhe objektiv gjatë seancës sipas lëndës C.nr.462/2007. Në seancën gjyqësore të mbajtur me 27 dhjetor 2007 përfaqësuesi i autorizuar i paditësit Avokati MUSTAFË MUSA e korigjoi emrin e të paditurit të dytë në padi nga "FATLUM BAJRAM KADRIU" në "FATLUM BAHRI KADRIU". Me parashtrësë të të njëjtit përfaqësues të paraqitur me 8 janar 2008 vlera e kontestit është shtuar nga 250 në 2 000 Euro, dhe LJUBISHA STAMENKOVIC si pronar i mëparshëm i ngastrës kadastrale nr.91 në vendin e quajtur "SUKA QESMA", në sipërfaqe prej 00.15.71 ha, është paraqitur si i paditur i ri në procedure. Gjatë shqyrtimit kryesor të mbajtur me 14 maj 2008 Avokati MUSTAFË MUSA në pikën II të kërkesë padisë ka përfshirë edhe anulimin e kontratës mbi shitblerje Vr.nr.4409/06 të lidhur ndërmjet të paditurve LJUBISHA STAMENKOVIC dhe FATLUM KADRIU, dhe të vërtetuar pran Gjykatës Komunale të GJILANIT me 16 tetor 2006.

10. Aktgjykimi C.nr.462/2007 i Gjykatës Komunale GJILAN, të datës 14 maj 2008 për refuzimin e padive si të pabazuara pas ankesës së AGUSH AGUSHI është anuluar

me Aktgjykimin AC.nr.226/2008 të Gjykatës së Qarkut të GJILANIT, të datës 26 gusht 2008 me kthimin e lëndës në gjykatë të shkallës së parë në rigjykim sipas Nenit 369 të Ligjit mbi Procedurë Kontestimore ("Gazeta Zyrtare e RSFJ" Nr. 4/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91 dhe "Gazeta Zyrtare e RSJ" Nr. 27/92, 31/93, 24/94, dhe 12/98). Gjykata e shkallës së dytë gjeti shkelje të dukshme të dispozitave të procedurës kontestimore nga Neni 354, paragrafi 1, pika 13 të Ligjit mbi Procedurë Kontestimore për shkak të mospërputhjes në dispozitiv me arsyetimin dhe provat e shqyrtuara për sa i përket pronësisë së ngastrës fqinje kadastrale nr.89 të regjistruar në emër të ndjerit QAIL (AGUSHI) REXHEPI dhe trashëgimisë ligjore ndërmjet atij dhe paditësit AGUSHI AGUSHI bazuar në Vendimin e plotfuqishëm mbi trashëgiminë T.nr.91/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008.

11. Për rigjykim të saj lënda është regjistruar nën shenjën C.nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT. Gjatë procedurës së mëtejme, me 17 nëntor 2008 Avokati MUSTAFË MUSA propozoi ndryshimin brenda kufijve subjektive të padisë për sa i përket paditësve kështu që ajo konsiderohet të jetë e parashtruar nga të gjithë trashëgimtarët ligjor të të ndjerit QAHIL (AGUSHI) REXHEPI të shpallur sipas vendimit të plotfuqishëm mbi trashëgiminë T.nr.91/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008 - AGUSHI, SABIT, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI.

12. Me Aktgjykimin C.nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010, paditë e korigjuara, të plotësuara dhe të ndryshuara gjatë procedurës, janë refuzuar si të pabazuara. Sipas arsyetimit, i padituri BRANISLAV MILKOVIC ka qenë pronar i mëparshëm i ngastrës kadastrale nr.92 në vendin e quajtur "SUKA VISHE XHADE", me kulturë- arë, klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.16.78 ha, të regjistruar në Listën Poseduese nr.70403026-884, ZK ZHEGËR, ndërsa i padituri LJUBISHA STAMENKOVIC ka qenë pronar i mëparshëm i ngastrës kadastrale nr.91 në vendin e quajtur "SUKA QESMA", me kulturë- arë, klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.15.71 ha, të regjistruar në Listën Poseduese nr.750, ZK ZHEGËR. Të dytë ia shitën pronat e tyre të paditurit FATLUM KADRIU përmes kontratës mbi shitblerje V.nr.2706/06, të datës 31 korrik 2006 dhe respektivisht kontratës mbi shitblerje V.nr.4096/06, të datës 16 tetor 2006. Pas kërkesës së blerësit regjistrimi kadastral i këtyre ngastrave ishte ndryshuar në emër të tij sipas Vendimit nr.951/1476/06, të datës 26 tetor 2006 dhe Vendimit nr.951/1470/06, të datës 26 tetor 2006 të DGKP – GJILAN. Bazuar në këto konstatime faktike, Gjykata e shkallës së parë vendosi se ngastra kadastrale nr.89 – në bashkëpronësi të paditësve sipas trashëgimisë nuk është në fqinjësi të ngastrës kadastrale nr.92, e blerë nga i padituri FATLUM KADRIU me 31 korrik 2006. Pra ai e kishte të drejtën e përparësisë së blerjes së ngastrës së afërt kadastrale nr.91 gjatë shitjes nga i padituri LJUBISHA STAMENKOVIC me 16 tetor 2006. Me këtë arsyetim paditë u refuzuan.

V. Ekzaminimi ankimor i Gjykatës së shkallës së dytë sipas Nenit 194 LPK

Shkeljet esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore - Neni 182 LPK

13. Arsyeja e parë për ta kundërshtuar Aktgjykimin C.nr.509/2008 të Gjykatës komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010, bazohet në Nenin 181, paragrafi 1, pika a)

LPK për shkeljet esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore sipas Nenit 182, paragrafi 2, pika n) LPK. Megjithatë, formulimi normativ vetëm se është cituar pa ndonjë konkretizim të bazuar në përmbajtje të Aktgjykimit të ankimuar. Gabimet të cilat kishin me përjashtu ekzaminimin nuk janë specifikuar nga ana e ankuesve që do të shqyrtoheshin nga ky kolegji. Diapozitivi është i kuptueshëm dhe jo kontradiktor me veten ose me arsyetimin i cili është dhënë për të gjitha faktet relevante që janë vendimtare në këtë kontest. Aktgjykimi përmban baza të qarta dhe objektive lidhur me këto fakte thelbësore të cilat nuk janë të pakuptimta dhe kontradiktore. Nuk ka paqëndrueshmëri ndërmjet asaj se çka është theksuar në arsyetim mbi dokumentet dhe procesverbalet e deklaratave të dhënë gjatë procedurës dhe përmbajtjes së tyre të vërtet. Të gjitha provat e mbledhura janë vlerësuar ndaras dhe si tërësi nga ana e Gjykatës së shkallës së parë në përputhje me Nenin 8 të LPK. Për atë, ky trup gjykues konsideron se arsyeja procedurale sipas Nenit 182, paragrafi 2, pika n) LPK në ankesë është e pabazuar dhe nuk përjashton qëndrueshmërinë e Aktgjykimit.

14. Shkeljet e procedurës kontestimore nën Nenin 182, paragrafi 2, pikat b), g), j), k) dhe m) LPK të cilat Gjykata e shkallës së dytë është e obliguar t'i shqyrtoj sipas *detyrës zyrtare* nuk janë përcaktuar në këtë ekzaminim ankimor sipas Nenit 194 LPK. Aktgjykimi është marr pas padive të cilat bien nën kompetence ekskluzive të Gjykatës Komonale të GJILANIT sipas Nenit 41 LPK lidhur me kontestet që kanë të bëjnë me çështjet pronësore (*Neni 182, paragrafi 2, pika b) LPK*). Nuk është bazuar në disponimet e paligjshme të palëve sipas Neni 3, paragrafi 3 LPK (*Neni 182, paragrafi 2, pika g) LPK*). Asnjë palë nuk iu është mohuar e drejta e komunikimit në gjuhën e saj/ tij amtare në shqyrtimin gjyqësor siç është paraparë me Nenin 96 LPK (*Neni 182, paragrafi 2, pika k) LPK*). Personat të cilët morën pjesë në këtë lëndë kishin të drejtë të veprojnë si palët në procedurë me zotësi dhe përfaqësim të duhur procedural (*Neni 182, paragrafi 2, pika k) LPK*). Publiku, sipas Nenit 444, paragrafi 1 LPK, nuk është përjashtuar nga shqyrtimi kryesor në asnjërin nga seancat e mbajtura (*Neni 182, paragrafi 2, pika m) LPK*).

15. Brenda kufizimeve të ekzaminimit ankimor domosdoshmërisht të përcaktuar me Nenin 194 LPK, Gjykata e shkallës së dytë konstaton se nuk ekzistojnë shkelje të procedurës kontestimore sipas Nenit 182, paragrafi 2, pika n) LCP siç është shënuar në ankesë dhe ato sipas Nenit 182, paragrafi 2, pikat b), g), j), k) dhe m) LPK, të mbikëqyrur sipas *detyrës zyrtare*. Shkelje të tjera procedurale, pavarësisht nga realiteti i tyre, nuk mund të shqyrtohen me që nuk janë të përfshira brenda kufijve të lejueshëm të ekzaminimit ankimor siç është përkufizuar me Nenin 194 LPK. Për atë, Aktgjykimi i atakuar nuk mund të anulohet mbi asnjë bazë procedurale sipas Nenit 181, paragrafi 1, pika a) LPK.

Vërtetimi i gabuar dhe jo i plotë i gjendjes faktike - Neni 183 LPK

16. Arsyeja e dytë në ankesë bazohet në Nenin 181, paragrafi 1, pika b) LPK për vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike. Megjithatë, është gjithashtu e pabazuar për sa i përket kritereve të Nenit 183, paragrafi 1 LPK – Gjykata e shkallës së parë nuk ka përcaktuar ndonjë fakt të rëndësishëm relevant në mënyrë të gabueshme dhe

nuk ka dështuar ta vërtetoj atë. Nuk ka fakte të reja ose prova të reja të prezantuara ose të propozuara në ankesë sipas Nenit 180, paragrafët 1 dhe 2 LPK të cilat sipas Nenit 183, paragrafi 2 LPK japin indikacion se gjendja faktike në Aktgjykimin C.nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010 nuk është as e gabuar e as jo e plotë. Pohimi i bazuar, në pajtim me Nenin 160, paragrafi 4 LPK përfshinë fakte të prezantuara dhe provat e propozuara nga ana e palëve, sikurse edhe faktet e vërtetuara nga Gjykata e shkallës së parë me provat e administruara. Këto të fundit janë ekzaminuar me kujdes dhe vlerësuar veçmas dhe në tërësi, në pajtim me Nenin 8, paragrafët 1 dhe 2 LPK. Konstatimet faktike të arritura mbi këto baza provuese janë të drejta dhe të plota.

17. Ngastra kadastrale nr.P-70403026-00088-0 ("ngastra kadastrale nr.88"), ngastra kadastrale nr.P-70403026-00089-0 (ngastra kadastrale nr.89), ngastra kadastrale nr.P-70403026-00091-0 (ngastra kadastrale nr.91), ngastra kadastrale nr.P-70403026-00092-0 (ngastra kadastrale nr.92) dhe ngastra kadastrale nr.P-70403026-00093-0 (ngastra kadastrale nr.93) janë njësitë e ZK ZHEGËR/ŽEGRA, të vendosura një pas një sipas renditjes së tyre të shënuar si më lartë, njëra pas tjetrës në formë të drejtkëndëshave paralel, duke u kufizuar kah ana e tyre e majtë perëndimore me rrugën BUDRIGË E POSHTME-SIURDHAN nr.1095-0. Ky konfiguracion është vërtetuar në bazë të shënimeve grafike dhe numerike kadastrale të konstatimeve të nxjerra nga ekspertiza e ekspertëve të gjeodezisë nga 17 marsi 2010 dhe shtojcave të saj - skica e ngastrave dhe kopja përkatëse e planit të lëshuar për këtë lëndë nga DGKP - GJILAN. Karakteristikat e detajuara të ngastrave kadastrale nr.89, nr.91 dhe nr.92, në lidhje për këtë kontest, janë me sa vijon më poshtë.

18. **Ngastra kadastrale nr.89** është e vendosur në ZK ZHEGËR, në vendin e quajtur "TRSKE SUKA", në sipërfaqe prej 00.28.41 ha (2 841 m²), më parë e regjistruar në Certifikatën e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme nr.P-70403026-00089-0, të datës 20 korrik 2007 dhe 2 gusht 2008 në emër të QAIL (AGUSH) REXHEPI. Pas vdekjes së tij me 21 mars 1983 trashëgimia e tij është rregulluar në procedurë jokontestimore. Në këtë procedurë, pasi që trashëgimtarët e shkallës së parë dhe të dytë janë identifikuar dhe vajzat e tij janë tërhequr nga trashëgimia, me Aktvendimin e T.nr.91/08 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008 për të gjitha pronat e tij, duke përfshirë edhe ngastrën kadastrale nr.P-70403026-00089-0, të regjistruar në Listën Poseduese nr. P-70403026-00011, ZK ZHEGËR, si trashëgimtarë të QAIL (AGUSH) REXHEPI janë shpallur: SABIT AGUSHI, AGUSH AGUSHI, REXHEP AGUSHI, SKENDER AGUSHI, në pjesë ideale prej 1/5 për secilin, AHMET AGUSHI, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI (në vend të djalit të tij të ndjerë RAMADAN AGUSHI)- në pjesë ideale prej 1/5 së bashku për të gjithë. Aktvendimi mbi Trashëgimin T.nr.91/08 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008 u bë i plotfuqishëm me 30 qershor 2008. Bazuar në te, me Vendimin e DGKP-GJILAN nr.1065/08, të datës 8 gusht 2008 ngastra kadastrale nr.P-70403026-00089-0, ZK ZHEGËR, me kulturë tokë pjellore e klasës së I-rë dhe në sipërfaqe prej 2 841 m², është regjistruar me 26 gusht 2008 në emër të SABIT (QAIL) AGUSHI- 3/15, AGUSH (QAIL) AGUSHI – 3/15, REXHEP (QAIL) AGUSHI – 3/15, SKENDER (QAIL) AGUSHI – 3/15, AHMET (RAMADAN) AGUSHI – 1/15, MUHAMET (RAMADAN) AGUSHI–1/15 dhe FADIL

(RAMADAN) RAMADANI - 1/15 (Certifikatë e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme nr.P-70403026-0089-0, të datës 16 mars 2010, ZK ZHEGËR). Në shqyrtimin kryesor të mbajtur me 20 prill 2010, sipa Nenit 368 LPK, është qartësuar nga eksperti i gjeodezisë MAHMUT BAJRAMI se ngastra kadastrale nr.89 kufizohet: 1) me ngastrën kadastrale nr.91 në veri; 2) me ngastrën kadastrale nr.88 në jug (e regjistruar në Listën Poseduese nr.276 në emër të SHABAN ZEQRIRI); 3) me ngastrën kadastrale nr.90 në lindje (e regjistruar në Listën Poseduese nr.439 në emër të NAFIJE SADRIU); dhe 4) me rrugën BUDRIGË E POSHTME- SHURDAN në përfundim. Sipas konstatimeve përfundimtare dhe mendimit të të njëjtit ekspert në shqyrtimin kryesor mbajtur me 20 prill 2010, **nuk ekzistojnë kufijtë ndërmjet ngastrës kadastrale nr.89 dhe ngastrës kadastrale nr.92.**

19. Ngastra kadastrale nr.91 është e vendosur në ZK ZHEGËR, në vendin e quajtur "SUKA ÇESMA", me kulturë tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe të përgjithshme prej 00.15.71 ha (1 571 m²), më parë e regjistruar në Listën Poseduese nr.750, ZK ZHEGËR si pronësi e LUBISHA (MILAN) STAMENKOVIC (Vendimi i Agjencisë Kadastrale të Kosovës - ZK ZHEGËR nr.951-1470/06, të datës 26 tetor 2006). Sipas kontratës me shkrim mbi shitblerjen e pronës së paluajtshme Vr.nr.4049/06, të vërtetuar me 16 tetor 2006 nga Gjykata Komunale e GJILANIT, LUBISHA (MILAN) STAMENKOVIC, si pronar, sipas Listës Poseduese nr.750, CZ ZHEGËR nr.70403026, i kësaj ngastre kadastrale, e shet tërë sipërfaqen e saj FATLUM KADRIUT, të përfaqësuar nga OSMAN LIMANI sipas autorizimit nr.2711/06, të datës 31 korrik 2006, për një çmim prej 8 000 Eurove - Neni 1. Shuma e parave është pranuar nga shitësi në ditën kur është nënshkruar kontrata siç edhe është vërtetuar në mënyrë të saktë në Nenin 2 të kontratës. Sipas Nenit 321, paragrafi 1 LPK, nuk ka pas nevojë të dëshmojnë faktet në lëndë të cilat janë vërtetuar në procedurë gjyqësore për vërtetimin e kontratës mbi shitblerje Vr.nr.4049/06, të datës 16 tetor 2006 se KOMBINATI BUJQESOR INDUSTRIAL "AGROKULTURA"-GJILAN me një deklaratë të depozituar në shkresat e lëndës, nuk është i interesuar për ofertën e LUBISHA (MILAN) STAMENKOVIC për ta blerë ngastrën kadastrale nr.91, të regjistruar në Listën Poseduese nr.750, ZK ZHEGËR, në vendin e quajtur "SUKA ÇESMA", tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.15.71 ha dhe refuzimin e të njëjtës ofertë sipas Vendimit nr.01.01101/3222, të datës 24 korrik 2006 të Komunës së GJILANIT - DGKP. Në ditën e vërtetimit të kontratës Vr.nr.4049/06 - 16 tetor 2006 një dëftesë pranimi është përpiluar për të vërtetuar se blerësi FATLUM KADRIU pagoi për ngastrën kadastrale nr.91 blerësit LUBISHA STAMENKOVIC me para në dorë çmimin prej 21 208.50 Euro, dhe të dyja palët konfirmuan përmbushjen e obligimeve të tyre. Kjo dëftesë është nënshkruar nga nga LUBISHA STAMENKOVIC dhe nga BAHRI KADRIU, babai i FATLUM KADRIUT. Me Vendimin e Agjencisë Kadastrale të Kosovës nr.951-1470/06, të datës 26 tetor 2006, sipas Nenit 3, paragrafët 3, 6 dhe 7 të Ligjit mbi Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, është aprovuar kërkesa e FATLUM KADRIUT, e datës 26 tetor 2006 lidhur me regjistrimin e ngastrës kadastrale nr.91, në vendin e quajtur "SUKA ÇESMA", me kulturë - tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.15.71 ha - pronësia e LUBISHA STAMENKOVIC, me ndryshimin e bërë në bazë të kontratës mbi shitblerje Vr.nr.4049/06, të datës 16 tetor 2006 sipas numrit rendor nr.39/06 në emër të FATLUM KADRIU si pronar i ri, evidentuar në Listën Poseduese nr.913, ZK

ZHEGËR. Pas këtij ndryshimi, regjistrimi kadastral është vërtetuar zyrtarisht me Certifikatën nr.UL-70403026-00913 të lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale GJILAN me 30 nëntor 2006 dhe me 20 korrik 2007. Ligjshmëria e tij është konfirmuar nga ekspertiza e gjeodezisë a datës 17 mars 2010 dhe Njesisë së Data Bazës së bashkëngjitur të lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale – GJILAN me 16 mars 2010. Në skicën e ekspertizës së gjeodezisë shihet se ngastra kadastrale nr.91 kufizohet: 1) me **ngastrën kadastrale nr.92 në veri**; 2) me **ngastrën kadastrale nr.89 në jug**; 3) me ngastrën kadastrale nr.90 në lindje (regjistruar në Listën Poseduese nr.439 në emër të NAFIJE SADRIU); 4) me rrugën BUDRIGË E POSHTME- SHURDAN në perëndim. Kufiri ndërmjet ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.92 është **159.83 m**, ndërsa ai ndërmjet ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.89 është **157.16 m**.

20. Ngastra kadastrale nr.92 është vendosur në ZK ZHEGËR, në vendin e quajtur “SUKA VISHE XHADE”, me kulturë – tokë pjellore e klasës së I-rë, me sipërfaqe të përgjithshme prej 00.16.78 ha (1 678 m²), më parë e regjistruar në Listën Poseduese nr.884, ZK ZHEGËR, në emër të BRANISLAV (STANIMIR) MILKOVIC (Vendimi i Agjencisë Kadastrale të Kosovës – ZK ZHEGËR, nr.951-1476/06, të datës 26 tetor 2006). Me kontratën mbi shitblerjen e pronës së paluajtshme Vr.nr.2706/06, të vërtetuar me 31 korrik 2006 nga Gjykata Komunale e GJILANIT, BRANISLAV (STANIMIR) MILKOVIC, si pronar i kësaj ngastre kadastrale, e shiti atë në sipërfaqe të saj të përgjithshme FATLUM KADRIUT me çmim prej 8 000 Euro - Neni 1. Është pajtuar që shuma e parave do të pranohet nga shitësi në ditën e nënshkrimit të kontratës - Neni 2. Sipas Nenit 321, paragrafi 1 LPK nuk ka pas nevojë të dëshmojnë faktet të cilat janë vërtetuar në procedurë gjyqësore për vërtetimin e kontratës mbi shitblerje Vr.nr.2706/06, të datës 31 korrik 2006 se KOMBINATI BUJQESOR INDUSTRIAL “AGROKULTURA”-GJILAN/GNJILANË me një deklaratë të depozituar në shkresat e lëndës, nuk është i interesuar për ofertën e BRANISLAV MILKOVIC për ta blerë ngastrën kadastrale nr.92, në vendin e quajtur “SUKA VISHE XHADE”, tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.16.78 ha, dhe refuzimin e të njëjtës ofertë sipas Vendimit nr.01.01101/3491 të Komunës së GJILANIT - DGKP, të datës 26 korrik 2006. Një dëftesë-pranimi me shkrim është përpiluar për të dëshmuar se BAHRI KADRIU, në emër të djalit të tij FATLUM KADRIU, si blerës, ka paguar për ngastrën kadastrale nr.92 me para në dorë shumën totale prej 22 653.50 € shitësit BRANISLAV MILKOVIC, i cili e dorëzoi pronën e tij. Me Vendimin e Agjencisë Kadastrale të Kosovës nr.951-1476/06, të datës 26 tetor 2006, në pajtim me Nenin 3, paragrafët 3, 6 dhe 7 të Ligjit mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme është aprovuar kërkesa e FATLUM KADRIUT, e datës 26 tetor 2006 lidhur me regjistrimin e ngastrës kadastrale nr.92 në vendin e quajtur “SUKA VISHE XHADE”, me kulturë – tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.16.78 ha – pronë e BRANISLAV MILKOVIC sipas Listës Poseduese nr.84, ZK ZHEGËR, me ndryshimin e bërë në bazë të kontratës mbi shitblerje Vr.nr.2706/06, të datës 31 korrik 2006 sipas numrit rendor nr.38/06 në emër të FATLUM KADRIUT, si pronar i ri, evidentuar në Listën Poseduese nr.913, ZK ZHEGËR. Pas këtij ndryshimi, regjistrimi kadastral është vërtetuar zyrtarisht me Certifikatën nr.UL-70403026-00913 të lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale – GJILAN me 30 nëntor 2006 dhe me 20 korrik 2007. Ligjshmëria e tij është konfirmuar nga ekspertiza e

gjeodezisë a datës 17 mars 2010 dhe Njesisë së Data Bazës së bashkëngjitur të lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale GJILAN me 16 mars 2010. Në skicën e kësaj ekspertize dhe nga kopja e planit shihet se ngastra kadastrale nr.92 kufizohet: 1) me ngastrën kadastrale nr.93 në veri; 2) me ngastrën kadastrale nr.91 në jug; 3) me ngastrën kadastrale nr.90 në lindje (regjistruar në Listën Poseduese nr.439 në emër të NAFIJE SADRIU); dhe 4) me rrugën BUDRIGË E POSHTME- SHURDAN në perëndim.

Absolutisht nuk ka kufij ndërmjet ngastrës kadastrale nr.92 dhe ngastrës kadastrale nr.89

21. Kjo gjendje faktike e vërtetuar me Aktgjykimin C.nr.509/08 e Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010 nuk është as e gabuar e as jo e plotë, përkundër asaj çka është deklaruar në ankesë. *Së pari*, ai përmban konstatimet për sa i përket regjistrimit të ngastrës kadastrale nr.89 në sipërfaqe prej 2 841 m² të trashëguar nga paditësit, kufiri i ngastrës me ngastrën kadastrale nr.91 në sipërfaqe prej 1 571 m², dhe shitjen e ngastrës kadastrale nr.91 dhe ngastrës kadastrale nr.92 nga pronarët e mëparshëm të atyre ngastrave LUBISHA STAMENKOVIC dhe BRANISLAV MILKOVIC, blerësit FATLUM KADRIU. Pretendimet e ankuesve se këto fakte nuk janë të vërtetuara nga Gjykata e shkallës së parë janë të pabazuara. *Së dyti*, sipas Nenit 319, paragrafi 2 LPK vetëm *faktet e rëndësishme* për dhënien e vendimit duhet të vërtetohen në procedurë posedimi prej 30-vjetëve i ngastrës kadastrale nr.89 nga ana e paraardhësve të paditësve nuk është paraparë si kusht në dispozitat e të drejtës së aplikueshme materiale, si i tillë është i pavend dhe pavërtetësia e tij në Aktgjykimin e atakuar nuk paraqet paplotësueshmërinë e gjendjes faktike sipas Nenit 183, paragrafi 1 LCP. *Së treti*, pretendimet e ankuesve se ngastrat kadastrale nr.91 dhe 92 janë blerë nga ana e të paditurit BAHRI KADRIU janë *të pasakta* - ai nuk është paraqitur si *i paditur* në këtë lëndë e as në padinë e parë si dhe në ndryshimet vijuese gjatë procedurës; personi i njëjtë nuk ka lidhë, *si blerës*, kontratat mbi shitblerje Vr.nr.2706/06, të datës 31 korrik 2006 dhe Vr.nr.4049/06, të datës 16 tetor 2006. Për atë, vendimi Gjykatës së shkallës së parë se i padituri FATLUM KADRIU si palë kontraktuese në këto dy transaksione ligjore ka blerë ngastrat kadastrale nr.91 dhe 92 është i saktë dhe i vërtetuar mirë sipas provave të grumbulluara në pajtim me Nenin 319, paragrafi 3 LPK. *Së katërti*, është i gabuar pretendimi në ankesë se kufiri ndërmjet **ngastrës kadastrale nr.89 dhe nr.91 është 159.83 m** - gjatësia është qartë e precizuar në skicë të ekspertizës së gjeodezisë të datës 17 mars 2010 e që është **157.16 m**, ndërsa **159.83 m** është gjatësia e kufirit ndërmjet **ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.92**. *Së pesti*, faktet e vetme *pozitive*, të tilla siç janë kanë ndodh në realitet, duhet të vërtetohen gjatë procedurës - Neni 319, paragrafi 1 LPK. Në të kundërtën, një fakt *negativ* i porealizuar, siç është mos ofrimi i ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.92 nga ana e LUBISHA STAMENKOVIC dhe BRANISLAV MILKOVIC paditësve, me që nuk është paraparë me ligj, nuk është vërtetuar - mos ekzistimi i tillë nuk është konstatuar me asnjë provë - Neni 321, paragrafi 4 LPK.

22. Pas këtij ekzaminimi, vendimi i marr nga Gjykata e shkallës së dytë është se të gjitha argumentet e ankuesve lidhur me arsyen e dytë në ankesë, arsye që bie nën Nenin 181, paragrafi 1, pika a) LPK, janë të pabazuara - gjendja faktike në Aktgjykimin e atakuar nuk është i gabuar dhe jo i plotë sipas Nenit 183 LPK.

Zbatimi i gabueshëm i drejtës materiale - Neni 184 LPK

23. Sipas Nenit 194 LPK Gjykata ekzistuese e shkallës së dytë do të ekzaminojë Aktgjykimin e atakuar brenda kufijve të shkaqeve të treguara në ankesë, sikurse edhe sipas detyrës zyrtare për zbatimin e gabuar të drejtës materiale sipas Nenit 184 LPK.

24. Duke pasur parasysh lëndën e padive, *ligji i aplikueshëm* sipas Nenit 1.1, pika a) të Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 1999/24 në këtë rast është Ligji mbi Bartjen e Pronës së Paluajtshme (LBPP) (Gazeta Zyrtare KSAK Nr. 45/1981, 29/1986 dhe 28/1988) në fuqi në Kosovë me 22 mars 1989. Sipas Nenit 19, paragrafi 1 të këtij Ligji, bartësi i të drejtës së pronësisë së tokës bujqësore, ai i cili dëshiron ta shes atë tokë, është i obliguar ta bëjë një ofertë me shkrim së pari Organizatës së Punës së Bashkuar e cila merret me prodhimtarinë bujqësore, kooperativave bujqësore në Komunë ku gjendet ajo tokë, Komunës ku gjendet ajo tokë dhe *bujkut-poseduesi i tokës fqinje*. Neni 19, paragrafi 2 LBPP përcakton se nëse janë disa bujq-posedues të tokës fqinje, toka bujqësore e të cilëve kufizohet me tokën prej njërit nga shitësit, bujku-poseduesi *toka bujqësore e të cilit në pjesën më të madhe kufizohet me tokën e shitësit* do të ketë përparësi në ushtrimin e të drejtës së përparësisë së blerjes. Nëse bartësi i të drejtës së pronësisë nuk e bënë ofertën sipas Nenit 19 LBPP, ose e shet pronën e paluajtshme personit të tretë nën kushtet më të favorshme, *bartësi i së drejtës së përparësisë së blerjes* mund të parashtrojë padi duke kërkuar anulimin e kontratës së shitblerjes, sikurse edhe të shitjes së pronës së paluajtshme atij/asaj nën kushtet e njëjta bazuar në Nenin 26, paragrafi 2 LBPP.

25. Duke bërë përmbledhjen e dispozitave të cituara më lartë, *legjitimiteti aktiv* i padisë për vërtetimin së drejtës së përparësisë së blerjes sipas Nenit 254, paragrafi 1 LPK lidhur me Nenin 19, paragrafi 1 *in fine* LBPP dhe padia për anulimin e kontratës mbi shitblerje të lidhur në shkëlqje të Nenit 26, paragrafi 2 LBPP i **takon bujku-poseduesit/ve të tokës bujqësore fqinje, pjesa më madhe e të cilit kufizohet me tokën bujqësore të shitësit**. Ekzistimi i këtij legjitimiteti aktiv të *bartësit të drejtës së përparësisë së blerjes me prioritet* në ushtrimin e kësaj të drejte është parakusht i parë i detyrueshëm për aprovimin e padive duke kërkuar në mënyrë grumbulluese këto elemente: 1) cilësinë e bujku-poseduesit/ve; 2) shfrytëzimi i atyre tokave për bujqësi; 3) kufizimin e tyre së paku me një kufi; dhe 4) gjatësinë maksimale të këtij kufiri ndërmjet tyre në krahasim me kufijtë e tokave të tjera që kufizohen me pronën e shitësit. Vetëm kur të gjitha këto kushte përmbushen, bujku-poseduesi përkatës ka përparësi ligjore ta blejë pronën fqinje duke e larguar ndonjë palë të tretë nga shitja e saj. Me që janë kufizuese sipas natyrës së vet dhe me që përkufizojnë mundësitë e blerësve eventual, të gjitha këto kriteret duhet të interpretohen me saktësi. Proporcioni i kësaj rregulle të veçantë sipas Kapitullit III të LBPP të aplikueshme për bartjen e tokës bujqësore është *bashkim* i saj me tokën bujqësore fqinje që kufizohet në pjesë më të madhe me të dhe kështu bëjnë konsolidimin e përgjithshëm të saj.

Prendimet për sa i përket ngastrës kadastrale nr.92

26. E drejta e përparësisë së blerjes sipas Nenit 19, paragrafi 1 *in fine* LBPP siç është paraparë në mënyrë të saktë me të njëjtën dispozitë, sikurse edhe me Nenin 19, paragrafi 2 LBPP është e bazuar në *posedim të tokës bujqësore e cila kufizohet me tokën që është në shitje*. Prandaj, mosekzistimi i kësaj të drejte primare përjashton të drejtën sekondare të përparësisë si mjet ndihmës i saj. Kjo është saktësisht një hipotezë. *Së pari*, prona në ngastrën kadastrale nr.89 e vendosur në vendin e quajtur "TRSKE SUKA", e kulturës-tokë pjellore e klasës së I-rë, në sipërfaqe prej 00.28.41 ha, më parë e regjistruar në Listën Poseduese nr. P-70403026-00011, ZK ZHEGËR në emër të QAIL (AGUSH) REXHEPI, është rregulluar si pjesë e trashëgimisë së tij në procedurë jokontestimore me Aktvendim T.nr.91/2008 të Gjykatës Komonale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008. Me që kjo e fundit nuk është retroaktive, deri më 30 qershor 2008 - data e plotfuqishmërisë, SABIT, AGUSH, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI nuk ishin të shpallur si trashëgimtarë ligjor të QAIL (AGUSH) REXHEPI dhe të drejtat e tyre në ngastrën kadastrale nr.89 nuk janë përcaktuar në pajtim me Nenin 13 lidhur me Nenin 36 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronësoro-Juridike (Gazeta Zyrtare e RSFJ, Nr.6/1980) dhe Nenin 94 të Ligjit mbi Procedure Jokontestimore (Gazeta Zyrtare e RSFJ, Nr.42/1986). Asnjë provë nga ana e paditësve nuk është sjell në pajtim me Nenin 319, paragrafi 1 LPK për *posedimin e tyre të ngastrës kadastrale nr.89* të ushtruar përmes kultivimit të tokës së saj pjellore para vërtetimit të bashkëpronësisë së tyre mbi atë ngastër me Aktvendimin T.nr.91/08 të Gjykatës Komonale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008. Pra, duke aplikuar rregullën mbi barrën e provës sipas Nenit 332, paragrafi 1 LPK, SABIT, AGUSH, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI nuk mund të konsiderohen *bujq- posedues* të ngastrës kadastrale nr.89 me 31 korrik 2006, kur BRANISLAV MILKOVIC barti te FATLUM KADRIU ngastrën kadastrale nr.92. Pa këtë kualitet të dyfishtë- detyruës sipas Nenit 19, paragrafi 1 *in fine* LBPP, paditësit nuk mund të kualifikohen si bartës të drejtës së përparësisë së blerjes së ngastrës kadastrale nr.92. *Së dyti*, është vërtetuar me saktësi në këtë lëndë se **ngastra kadastrale nr.89** është e rrethuar : 1) me ngastrën kadastrale nr.91 në veri; 2) me ngastrën kadastrale nr.88 në jug; 3) me ngastrën kadastrale nr.90 në lindje; dhe 4) me rrugën në perëndim. Për sa i përket **ngastrës kadastrale nr.92**, ajo është e vendosur ndërmjet: 1) ngastrës kadastrale nr.93 në veri; 2) ngastrës kadastrale nr.91 në jug; 3) ngastrës kadastrale nr.90 në lindje; dhe 4) rrugës në perëndim. Kjo rënditje qartas vërteton se **ngastra kadastrale nr.89 dhe ngastra kadastrale nr.92 nuk janë fqinje dhe nuk kufizohen fare**. Ky konfiguracion është vërtetuar zyrtarisht me kopjen e planit lidhur me këto njësi kadastrale e që është lëshuar nga DGKP- GJILAN, me skicën e përpiluar me shkrim nga eksperti i gjeodezisë i caktuar për këtë lëndë si pjesë përbërëse e konstatimit dhe mendimit të tij, sikurse edhe me plotësimin e bërë nga ai sipas Nenit 368 LPK në shqyrtimin kryesor me 20 prill 2010. Ngastrat kadastrale nr.89 dhe nr.92 janë të vendosura në vendet e ndryshme të ZK ZHEGËR - "TRSKE SUKA" and "SUKA VISHE XHADE", dhe janë të vendosura ashtu që ngastra kadastrale nr.91 tërësisht i ndanë ato – sipërfaqet e tyre nuk janë të lidhura në asnjë pjesë, dhe asnjëri nga kufijtë e tyre nuk janë të prekshme. Pra, **fqinjësia e ngastrës kadastrale nr.89 dhe ngastrës kadastrale nr.92 e kërkuar me Nenin 19, paragrafi 1 në fund dhe paragrafi 2 LBPP nuk ekziston**, çka do të thotë se është e mjaftueshme të

përfshihet e drejta e përparësisë së blerjes së paditësve si bashkëpronarë të ngastrës së parë lidhur me shitjen e ngastrës së dytë. Vendndodhja e tyre në zonën e njëjtë kadastrale dhe afërsia e tyre (10 m është për afërsisht largësia në veri/jug) janë ligjërisht të parëndësishme me që nuk mund të kompensojnë *mospërputhjen e kufijve të jashtëm të pronës së tyre së paku në një kufij të përbashkët*. Siç përcaktuar me Nenin 19, paragrafi 2 LBPP, vetëm kur toka bujqësore *kufizohet* me ndonjë tjetër, atëherë ato *fqinjësohen* dhe rregulli sipas Kapitullit III të LBPP është i aplikueshëm për bartjen e tyre. Argumenti i kundërt, me që ngastrat kadastrale nr.89 dhe nr.92 *nuk janë kufitare* atëherë ato *nuk janë* tokë bujqësore *fqinje* dhe ky rregull nuk është i aplikueshëm për shitjen e tyre.

27. Përgjithësisht, duke u bazuar ekskluzivisht dhe vetëm në bashkëpronësinë e ngastrës kadastrale nr.89 të fituar me trashëgimi me 30 qershor 2008, paditësit nuk ishin *bujq posedues të tokës bujqësore që fqinjërohej me ngastrën kadastrale nr.92 para shitjes me 31 korrik 2006*. Mospërmbushja e këtyre kushteve të detyrueshme sipas Nenit 19, paragrafi 1 *në fund* dhe paragrafi 2 LBPP përjashton statusin e paditësve si *mbajtës të së drejtës së përparësisë e blerjes* së ngastrës kadastrale nr.92. Si pasojë, kjo i privon paditësit nga *legjitimiteti aktiv* në padi sipas Nenit 254, paragrafi 1 LPK për konfirmimin e të drejtës së përparësisë për ta blerë ngastrën kadastrale nr.92, dhe në padi sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP për anulimin e kontratës së shitblerjes Vr.2706/06, të datës 31 korrik 2006 të lidhur ndërmjet të paditurve BRANISLAV MILKOVIC dhe FATLUM KADRIU sipas shkeljes së pretenduar. Mungesa e legjitimitetit aktiv të paditësve e plotëson refuzimin dy padive për sa i përket ngastrës kadastrale nr.92 pavarësisht nëse shitja e saj është ofruar në pajtim me Nenin 19, paragrafët 3 dhe 6 LBPP dhe/ose më pas prona është shitur personit të tretë nën kushtet më favorshme. Anulimi i kontratës për shkak të këtyre shkeljeve, sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP mund të kërkohet nga Gjykata ekskluzivisht dhe vetëm nga *mbajtësit e së drejtës së përparësisë së blerjes* parakusht i parë absolut i cili në lidhje me paditësit nuk ekziston me që **ngastra e tyre kadastrale nr.89 nuk është fqinje me asnjë kufi të ngastrës kadastrale nr.92 – si objekt i kontratës kontestuese Vr.nr.2706/06.**

Pretendimet për sa i përket ngastrës kadastrale nr.91

28. Kur ka disa bujq- posedues të tokës fqinje e cila kufizohet me tokën bujqësore të shitësit, sipas Nenit 19, paragrafi 2 LBPP atëherë, **ai, toka bujqësore e të cilit në pjesë më të madhe kufizohet me tokën e shitësit ka përparësi në ushtrimin e drejtës së përparësisë së blerjes**. Në këtë hipotezë, kur bëhet fjalë për konkurrencë, vendoset në favor të tokës bujqësore fqinje me atë tokë e cila shitet në pjesën më të gjatë të saj. Megjithatë, në korrelacion kur është fjala për ngastrën kadastrale nr.89/ngastrën kadastrale nr.91, ky kriter shtesë lidhur me përparësinë nuk është përmbushur. Nuk është e kontestueshme se sipas llojit të kulturës të dyja paraqesin tokë pjellore të klasës së I-rë. Gjithshtu nuk është e kontestueshme se *zona përreth-* kufiri verior i ngastrës kadastrale nr.89 përputhet me kufirin jugor të ngastrës kadastrale nr.91. Është e pakontestueshme, më në fund, se dy prona tjera fqinje me të- ngastra kadastrale nr.92 në veri dhe ngastra kadastrale nr.90 në lindje – janë toka bujqësore. Në këtë spektër faktesh, bazuar në Nenin 19, paragrafi 2 LBPP e drejta e përparësisë së blerjes, si ekskluzive, është masë

plotësuese vetëm për tokën bujqësore e cila ka kufirin më të gjatë me atë të shitësit. Siç është dëshmuar me kopjen e planit të lëshuar nga DGKP – GJILAN dhe skicës nga ekspertiza e gjeodezisë me 17 mars 2010, kufiri verior ndërmjet **ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.92** është **159.83 m**, kufiri jugor ndërmjet **ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.89** është **157.16 m** dhe kufiri lindor ndërmjet **ngastrave kadastrale nr.91 dhe nr.90** është **9.87 m** (kufiri perëndimor i ngastrës kadastrale nr.91 është me rrugë dhe jo me tokën bujqësore). Kjo shkallë e matjes pason me ndarjen e gjatësisë së kufijve dhe qartas ilustron përparësinë e sipas Nenit 19, paragrafi 2 LBPP të ngastrës kadastrale **nr.92** që kufizohet në maksimum me ngastrën kadastrale nr.91 për **159.83 m**. Në të kundërtën, **ngastra kadastrale nr.89** është në vendin e dytë në këtë shkallë dhe e humb përparësinë duke qenë fqinje me ngastrën kadastrale nr.91 për vetëm **157.16 m**. Konkurrenca ndërmjet tyre është zgjidhur me *proporcionin numerik në përmasën e kufijve të tyre me pronën e shitësit* sipas Nenit 19, paragrafi 2 LBPP - titullar i të drejtës së përparësisë së blerjes sipas Nenit 19, paragrafi 1 *në fund* LBPP është posedues i ngastrës kadastrale nr.92 pjesa më e madhe e tokës bujqësore e së cilit kufizohet me tokën e shitësit LUBISHA STAMENKOVIC. Epërsia është e shprehur në përparësinë e dhënë me ligj për këtë titullar në ushtrimi e drejtës së përparësisë së blerjes pas shitjes së ngastrës kadastrale nr.91. Argumentet e paditësve se e lidhin këtë përparësi me kohëzgjatjen 30-vjeçare të posedimit të familjes së tyre të ngastrës kadastrale nr.89 janë të pabazuara. Njësoj janë të pabaza vlerësimet në ankesë se përparësia varet nga sipërfaqet e tokave në fjalë, domethënë 2 841 m² të ngastrës kadastrale nr.89 kundrejt 1 678 m² të ngastrës kadastrale nr.92. Asnjëra nga këto kritere në mënyrë të pavarur apo së bashku nuk janë të rëndësishme për përparësinë kur janë disa bujq- posedues të tokave bujqësore fqinje. Neni 19, paragrafi 2 LBPP e zgjidh konkurrencën e tyre sipas një kriteri të definuar në mënyrë të saktë- *kufiri mbizotërues* me tokën e shitësit, pa dhënë kritere alternative ose pa lejuar aplikimin e parimit të veprimit të lirë. Qëllimi i tij legjislativ është që të garantoj bashkimin e tokës bujqësore që është në procedurë bartjeje dhe të tokës më të afërt, me kufi maksimale në krahasim me pronat tjera të afërta, dhe kështu të siguroj bashkimin maksimal të tokave për shkak të shfrytëzimit të tyre të ardhshëm. Në këtë rast, FATLUM KADRIU bleu ngastrën kadastrale nr.92 nga LUBISHA STAMENKOVIC sipas kontratës Vr.nr.2706/06, të vërtetuar nga Gjykata Komunale e GJILANIT me 31 korrik 2006. Në këtë datë palët kontraktuese përmbushën obligimet e tyre – blerësi pagoi çmimin e pronës së paluajtshme, ndërsa shitësi ia dorëzoi pronën atij. Pra, bazuar në këtë transaksion ligjor të lidhur në formën e paraparë me ligj pa modalitete që e shtyjnë bartjen, të drejtën pronësore mbi ngastrën kadastrale FATLUM KADRIU e ka fituar me *dorëzimin e kësaj prone private në posedim të tij* sipas Nenit 34, paragrafi 1 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronësoro-juridike. Njëherësh, ai e ka fituar *të drejtën plotësuese të përparësisë* për ta blerë ngastrën kadastrale nr.91 *si posedues* i ngastrës kadastrale fqinje nr.92 me *përparësi* në ushtrimin e saj sipas Nenit 19, paragrafi 2 LBPP bazuar në kufirin e përgjithshëm më të gjatë mbizotërues. Ky status më pas nuk është ndryshuar deri me 16 tetor 2006 kur FATLUM KADRIU e shfrytëzoi këtë privilegj ligjor për ta blerë ngastrën kadastrale nr.91 nga LUBISHA STAMENKOVIC përmes kontratës Vr.nr.4046/06. Njëherë e aplikuar nëpërmes pjesëmarrjes në këtë transaksion nga FATLUM KADRIU – ky titullar, sipas Nenit 19, paragrafi 1 *në fund* LBPP, i së drejtës së

përparësisë së blerjes me përparësi të garantuar me Nenin 19, paragrafi 2 të LBPP, është ushtruar dhe kështu është parandaluar *ex leges*. Prandaj, hipoteza e të drejtës së paditësve se kanë përparësi në blerjen e ngastrës kadastrale nr.91 si bashkëpronarë të ngastrës kadastrale nr.89 të dytë në renditje të përparësisë sipas Nenit 19, paragrafi 2 LBPP për shkak të mos-ushtrimit sipas titullarit primar nuk është e aplikueshme. Kjo e fundit u përdor në kontratën Vr.nr.4046/06, çka automatikisht e përjashtoi mundësinë për zëvendësim eventual në këtë cilësi nga ana e paditësve. Prandaj as në mënyrë primare e as në mënyrë sekondare, sipas trashëgimisë ata ndonjëherë nuk janë autorizuar si mbajtës të së drejtës së përparësisë për ta blerë ngastrën kadastrale nr.91. Më në fund ky përvetësim është i pamundshëm me që me 16 tetor 2006 trashëgimia e QAIL REXHEPI fare nuk ishte rregulluar në favor të AGUSHI, SABIT, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI si trashëgimtarë ligjor të pronës së ngastrës kadastrale nr.89. Ky status, siç kemi cek më lartë, i është dhënë atyre përmes Aktvendimit T.nr.91/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 18 qershor 2008 e që u bë e plotfuqishme me 30 qershor 2008 *më tej por pa efekt retroaktiv ligjor* për tu kthyer me 16 tetor 2006 kur, me kontratën Vr.nr.4049/06, është shitur ngastra kadastrale nr.91 nga BRANISLAV MILKOVIC te FATLUM KADRIU.

29. Shkurtimisht, bazuar në bashkëpronësi të ngastrës kadastrale nr.89 të fituar përmes trashëgimisë të rregulluar me 30 qershor 2008, paditësit nuk ishin *bujq - posedues të tokës bujqësore që është fqinje me ngastrën kadastrale nr.91 e me kufi mbizotëruese në krahasim me të gjitha pronat fqinje të së njëjtës kulturë, para shitjes me 16 tetor 2006*. Atyre ju mungon statusi sipas Nenit 19, paragrafi 1 *në fund* dhe paragrafi 2 LBPP të mbajtësve të së drejtës së përparësisë së blerjes mbi ngastrën kadastrale nr.91 dhe që këtej të legjitimitetit aktiv në padi, sipas Nenit 254, paragrafi 1 LPK për konfirmimin ekzistencës së kësaj të drejte, dhe në padi sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP për anulimin e kontratës mbi shitblerje Vr.nr.4049/06, të datës 16 tetor 2006 ndërmjet LUBISHA STAMENKOVIC dhe FATLUM KADRIU të lidhur në shkelje të tij. Mungesa e këtij legjitimiteti aktiv të paditësve *plotëson* refuzimin e dy padive për sa i përket ngastrës kadastrale nr.91 me që parakushti i parë pozitiv për aprovimin e tyre mungon- paditësit nuk janë mbajtës me përparësi të blerjes në këtë shitje sepse **kufiri i ngastrës së tyre kadastrale nr.89 është më i shkurt (157.16 m) se sa kufiri me ngastrën tjetër kadastrale fqinje nr.91 (159.93 m)** - objekt i kontratës Vr.nr.4049/06.

30. Veçmas nga argumentet tashmë të shprehura, ekzistojnë edhe tjera plotësuese për mosaprovimin e padive. *Së pari*, bazuar në Nenin 26, paragrafi 2 LBPP paditësit mund të kontestojnë kontratat përkatëse mbi shitblerje vetëm mbi bazat e të parapara me dispozitë të *veçantë*. Prandaj, mos-ofrimi i tokës bujqësore nga ana e pronarit të saj, sipas Nenit 19 - 22 LBPP ose shitja e saj personit të tretë nën kushte më të volitshme mund të shërbej si bazë për anulimin e kontratave në favor të paditësve me kusht që të *drejtat e tyre materiale janë shkelur nga këto mangësitë*. Ata nuk mund të thirren në shkelje të tilla si bazë për anulimin e kontratave që do të dëmtojnë një apo më shumë mbajtës të së drejtës së përparësisë së blerjes të renditur në 19, paragrafi 2 LBPP sipas renditjes së ushtrimit të kësaj të drejte sipas Nenit 19, paragrafi 6 LBPP. Ky përkufizim rezulton nga kriteret e përgjithshme të domosdoshme të paraqitura në Nenin 2, paragrafi 4 LPK se

paditësit duhet të kenë *interes ligjor* në padi. Prandaj, proceduralisht është i palejueshëm anulimi i kontratave të kontestueshme pas padisë së AGUSH, SABIT, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI për shkelje sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP për sa i përket ndonjërit nga bartësit e së drejte së përparësisë së blerjes në Nenin 19, paragrafi 1 LBPP. Për më tepër, shkeljet të tilla nuk janë pretenduar në padi e as identifikuar në lëndë. Kontrata Vr.2706/06 dhe kontrata Vr.4049/06 janë lidhur pasi që KOMBINATI BUJQESOR INDUSTRIAL "AGROKULTURA" dhe Komuna e GJILANIT si mbajtës së të drejtës së përparësisë së blerjes i refuzuan ofertat e ish- pronarit të ngastrës kadastrale nr.91 - LUBISHA STAMENKOVIC dhe ish-pronarit të ngastrës kadastrale nr.92 - BRANISLAV MILKOVIC për shitjen e tyre. Ky kriter i ofrimit të pronës është saktësisht i përkuftizuar me Nenin 19, paragrafi 6 LBPP për bartësit e drejtës së përparësisë së blerjes sipas Nenit 19, paragrafët 1 dhe 2 LBPP. Përbushja e këtij kriteri nuk ishte e nevojshme për sa i përket paditësve me që ata kurrë nuk e patën këtë status. Pra, mos-ofrimi i ngastrave kadastrale nr.91 dhe 92 atyre nuk shkel Nenet 19 - 22 LBPP dhe nuk arsyeton anulimin e kontratave Vr.2706/06 dhe Vr.4049/06 sipas Nenit 26, paragrafi 2 LBPP. Së dyti, kriteret e përgjithshme për ligjshmërinë e këtyre kontratave janë përbushur. Të dyja kontrata kanë formën e paraparë me ligj- ishin të lidhura me shkrim dhe vërtetuara nga Gjykata Komunale e GJILANIT në pajtim me Nenin 26, paragrafi 1 LBPP. Obligimet kontraktuese të palëve në procedurë ishin përbushur me pagesën e çmimit dhe dorëzimin e posedimit të pronave të bartura. Në fund, kontratat Vr.2706/06 dhe Vr.4049/06 janë regjistruar në Kadastër në pajtim me Nenin 3, paragrafët 3, 6 dhe 7 të Ligjit mbi Themelimin e Regjistrimit të së Drejtës së Pronës së Paluajtshme. Pra, në procedurë gjyqësore për vërtetimin e këtyre kontratave dhe procedurë administrative për regjistrimin kadastral të bartjes së pronës, ligjshmëria e tyre përfundimisht është vërtetuar zyrtarisht nga ane autoriteteve kompetente publike.

31. Konkluzioni i përgjithshëm që është nxjerr nga kjo analizë është se nuk ekziston aplikim i gabueshëm i së drejtës materiale sipas Nenit 181, paragrafi 1, pika c) LPK- me marrjen e Aktgjykimit të atakuar C.nr.705/2008, të datës 20 prill 2010 Gjykata Komunale e GJILANIT ka aplikuar të drejtën materiale në mënyrë të drejtë dhe nuk i ka aplikuar në mënyrë të pavend dispozitat e saj siç është paraparë me Nenin 184 LCP.

VI. Konkluzioni

32. Bazuar në vlerësimet e mësipërme Gjykata e shkallës së dytë do ta refuzon ankesën e AGUSH, SABITI, REXHEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUSHI dhe FADIL RAMADANI si të pabazuar dhe do ta konfirmoj Aktgjykimin C.nr.509/2008 të Gjykatës Komunale të GJILANIT, të datës 20 prill 2010 sipas nenit 195, paragrafi 1, pika d) lidhur me Nenin 200 LPK. Aktgjykimi është marrë sipas ligjit pa arsye të cekura nën Nenin 181, paragrafi 1, pikat a) – c) LPK siç është kërkuar në ankesë ose të tjera që duhet konsiderohen sipas detyrës zyrtare në këtë procedurë ankimore për sa i përket refuzimit të padive me bazë ligjore në Nenin 254, paragrafi 1 LCP për konfirmimin e drejtës së përparësisë së blerjes sipas Nenit 19, paragrafi 1 në fund LBPP dhe padive me bazë ligjore në Nenin 26, paragrafi 2 LBPP për anulimin e kontratave të shitblerjes,

sikurse edhe lidhur me koston e procedurës të ngarkuar paditësve në mënyrë solidare sipas Nenit 452, paragrafi 1 L.PK.

Bazuar në arsyetimet e sipërpërmendura është vendosur si në dispozitiv.

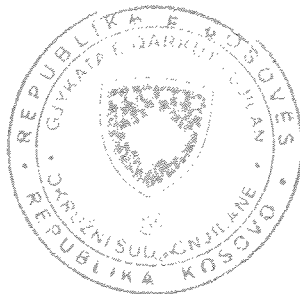
LEGAL REMEDY: Kundër këtij Aktgjykimi nuk lejohet ankesa.

GJYKATA E QARKUT E GJILANIT

AC. nr.286/2010, me 06.06.2011

GJYQTARE- KRYETARE E TRUPIT GJYKUES

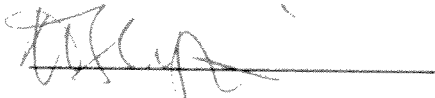
ROSITZA BUZOVA



Republika e Kosovës  Republika Kosovo
SAKTËSINË E KOPJËS E VËRTETON
TAČNOST OTPRAVKA POTVRĐUJE

Punëtori i autorizuar
Dvlastni radnik

**Përkthyer nga anglishtja në shqip nga:
Xhangyle Ilijazi, perkthyesë në EULEX,**



Përgatitur në Gj. Angleze si gjuhë zyrtare, në përputhje me Nenin 17 të Ligjit Nr. 03/L-053 mbi Kompetencat, Përzgjedhjen e lëndëve dhe Çaktimin e lëndëve të Gjyqtarëve dhe Prokurorëve të EULEX-it në Kosovë.