

GJYKATA KOMUNALE NË FERIZAJ

C.Nr.644/05

GJYKATA KOMUNALE NË FERIZAJ, përmes kryetares të Trupit Gjykses, gjykatëses së EULEX-it Verginia Micheva-Ruseva, asistuar nga proces-mbajtësja Svetoslava Savova dhe përkthyesët ndërkombëtarë të gjuhës shqipe dhe serbe Arben Pallaska dhe Natasa Malesevic, në lëndën e paditësit Miodrag Jovanovic nga Ferizaj, me vendbanim në Vodeniciste u Trgviste, komuna Vranje, Republika e Serbisë, përfaqësuar nga avokati Dobrica Lazic nga Gracanica kundër të paditurve Musli Shabani nga Ferizaj, përfaqësuar nga avokati Muhamet Beqiri mbi padinë mbi anulimin e kontratës së shitblerjes për patundshmëri, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor më datë 18.05.2011, lëshon si në vijim

AKTGJYKIM

Me **APROVIMIN** e padisë së Miodrag Jovanovic **kontrata e shitblerjes** nënshkruar në emër të Miodrag Jovanovicit si shitës, përfaqësuar nga Muhamet Beqiri, nga Ferizaj, në bazë të një letre autorizimi regjistruar në Gjykatën Komunale në Ferizaj më datë 05.09.2001 me numër VR.nr.964/2001, autorizim i cili ishte lëshuar në bazë të një autorizimi tjetër regjistruar në Gjykatën Komunale në Jagodinë (Serbi) më datë 03.09.2001 me numër VR.nr.3453, dhe Musli Shabani nga Ferizaj, si blerës, vërtetuar nga Gjykata Komunale në Ferizaj më datë 27.11.2001 me numër **VR. nr.1366/2001** **DEKLAROHET E PAVLEFSHME.**

Musli Shabani URDHËROHET të heqë dorë nga posedimi dhe të largohet nga patundshmëria e përshkruar në fletën e posedimit 3682, **Parcela kadastrale 511/11** e një sipërfaqe të përgjithshme prej 0.5.64 ha e Zonës Kadastrale Ferizaj në vendin Fabrika Ulja, brenda pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga data kur aktgjykimi është pranuar nga ai. Nëse Musli Shabani dështon t'a bëjë këtë ai do të dëbohet nga Parcela e lartpërmendur.

Komuna e Ferizajit, Zyra Kadastrale, URDHËROHET të ndryshojë regjistrat e saj kadastralë në përputhje me këtë aktgjykim dhe të kthejë mbrapsht ndryshimet e bëra në regjistrat kadastralë për shkak të kontratës së transaksionit të lartpërmendur në lidhje me

parcelën kadastrale 511/11 të Zonës Kadastrale Ferizaj, përshkruar në fletën poseduese 3682.

Padia e Miodrag Jovanovic kundër Musli Shabanit për të vërtetuar vlefshmërinë ligjore të kontratës së shitblerjes lidhur mes Miodrag Jovanovic dhe Idriz Haliti e datës 22 prill 2003 dhe verifikuar nën numrin Vr.nr.771/2003 të Gjykatës së Qarkut Ferizaj **HIDHET POSHTË** si e **papranueshme**.

Padia e Miodrag Jovanovic kundër Musli Shabani për të detyruar zyrën e Kadastrës së Komunës së Ferizaj për të ndryshuar titullin e pronësisë së parcelës kadastrale 511/11 të Zonës Kadastrale Ferizaj, përshkruar në fletën poseduese 3682 në më të Idriz Halitit **HIDHET POSHTË** si e **papranueshme**.

Kërkesat e Miodrag Jovanovic dhe të Musli Shabani për kompensimin e shpenzimeve gjyqësore **REFUZOHEN** si të **pabazuara**.

ARSYETIMI

I. Prapavija

Paditësi ishte pronari i një prone të patundshme përshkruar në fletën poseduese 3682 (pas kësaj ‘Parcela) – një oborr në Ferizaj, regjistruar si parcelë kadastrale 511/11 me sipërfaqe të përgjithshme prej 0.5.64 ha të Zonës Kadastrale Ferizaj në vendin Fabrika Ulja.

Si rezultat i ngjarjeve pas fushatës ajrore së NATO-s në 1999, Miodrag Jovanovic u largua nga prona e tij në Ferizaj dhe shkoi të jetonte në një fshat në komunën Vranje, Serbi. Fillimisht aty kishte një shtëpi të ndërtuar në Parcelën e tokës por ajo u shkatërrua nga bombardimet dhe oborri ishte i vetmi që ngeli. Parcela iu transferua Musli Shabanit përmes një kontrate transaksioni e datës 27.11.2001 (pas kësaj ‘Kontrata e Transaksionit’) nënshkruar në emër të Miodrag Jovanovic nga Muhamet Beqiri, avokat nga Ferizaj, i cili përfaqëson gjithashtu të paditurin në këtë procedurë, në bazë të një autorizimi (regjistruar në Gjykatën Komunale të Ferizaj më datë 05.09.2001, VR. nr. 964/2001) nënshkruar nga Zllata Miletqi i cili ia transferoi Beqirit autorizimin për transaksionin e marrë nga ajo nga Miodrag Jovanovic (letra e autorizimit nënshkruar nga Miodrag Jovanovic ishte regjistruar në Gjykatën Komunale Jagodinë (Serbi) më datë

03.09.2001, VR. nr.3453). Çmimi i transaksionit për Parcelën ishte 39 480 DM. Kontrata e Transaksionit u regjistrua në Gjykatën Komunale Ferizaj nën numrin VR.nr. 1366/2001 më datë 27.11.2001 dhe transferimi u regjistrua në Regjistrat Kadastralë të Ferizaj, duke e bërë Musli Shabanin pronar të regjistruar të Ngatrës.

II Padi

Më datë 25 tetor 2005, Padiësi ngriti padi në Gjykatë për anulimin e Kontratës së Shitblerjes.

Baza për padinë është se Padiësi deklaroi se ai ka autorizuar Zllata Miletiq që të transferojë të drejtat e tij pronësore të Ngatrës por se ai e ka tërhequr të njëjtën ditë letrën e autorizimit. Megjithatë Zllata Miletiq e kishte shitur atë pa pëlqimin e tij. Për më tepër ai nuk e kishte marrë kurrë çmimin e blerjes nga Zllata Miletiq, Muhamet Beqiri ose Musli Shabani. Për këtë arsye Kontrata e Transaksionit në lidhje me transferimin e Ngatrës është e pavlefshme. Padiësi pretendon se ai ia kishte shitur Parcelën Idriz Halitit nga Ferizaj i cili i kishte paguar çmimin prej 62 040 DM. Kontrata ishte verifikuar në Gjykatën Komunale Ferizaj por ndryshimi i titullit të pronësisë nuk ishte bërë në regjistrat sepse Parcela ishte tashmë e regjistruar në emrin e Musli Shabanit. Padiësi kërkon nga Gjykata anulimin e Kontratës së Shitblerjes, të vërtetojë vlefshmërinë ligjore të kontratës së shitblerjes nënshkruar mes tij dhe Idriz Halitit, së datës 22.04.2003 dhe verifikuar në Gjykatën Komunale Ferizaj nën numrin Vr.771/2003 dhe të detyrojë zyrën kadastrale që të ndryshojë titullin e pronësisë së Ngatrës në emrin e Idriz Halitit. Padiësi kërkon gjithashtu ri-imbursimin e shpenzimeve gjyqësore.

I padituri Musli Shabani kundërshton padinë: së pari në bazë të papranueshmërisë duke deklaruar se padiësi nuk ka legjitimitet që të ngrejë padi meqënëse ai nuk është më pronari i Ngatrës; dhe së dyti mbi meritat e kontestit, në bazë të asaj se transaksioni është bërë në mënyrë të ligjshme në bazë të një dokumentacioni të rregullt dhe ai ka paguar shumën e plotë të transaksionit. Për më tepër ai sfidoi padinë sipas dispozitave të Nenit 460 të Ligjit mbi Kontratat dhe Detyrimin i cili parasheh se shitja e të mirave të dikujt tjetër është e detyrueshme për një palë kontraktuese, por nëse blerësi nuk ishte i informuar mbi faktin se të mirat i përkasin dikujt tjetër, ai mund të hedhë poshtë kontratën dhe të kërkojë dëme nëse, për shkak të asaj që u tha më lart, kontrata është e

pamundur që të realizohet. I padituri i propozon gjykatës që të hedhë poshtë paditë dhe të udhëzojë paditësin që të ngejë padi të re për kompensim kundër Zllata Miletiq.

III. Historiku Procedural

Pas ngritjes së padisë në Gjykatën Komunale Ferizaj më datë 25 tetor 2005, lënda iu caktua një gjykatësi të vetëm raportues. Gjykatësi raportues ka mbajtur seanca më datë 24 janar 2006, 19 maj 2006, 20 shtator 2006 dhe më datë 5 dhjetor 2006 dhe pezulloi procedurën për një kohë të pacaktuar derisa gjykata të ishte në gjendje të ftonte zyrtarisht dëshmitarin Zllata Miletiq i cili jetonte në Serbi.

Përmes një vendimi të një Gjykatësi të EULEX-it deleguar nga Kryetari i Asamblesë së Gjykatësve të EULEX-it më datë 23 mars 2011, lënda iu caktua Gjykatësit të EULEX-it të Gjykatës së Qarkut së Prishtinës meqënëse u arrit përfundimi se lënda përmbush kërkesat parashikuar nga Neni 5.1 pika c (ii) i Ligjit mbi Juridiksionin (Ligji Nr. 03/L-53).

Trupi Gjykues caktoi një seancë të shqyrtimit kryesor më datë 21 prill 2011 dhe pas seancës së mbajtur më datë 18 maj 2011 procedura e përfundua.

IV. Vlerësimi faktik dhe ligjor

1. Pranueshmëria e padisë

Para fillimit të ekzaminimit të meritave të padisë, Gjykata studion pranueshmërinë e padisë. Paditësi kërkon anulimin e Kontratës së Shitblerjes në pajtim me Nenin 103 të Ligjit mbi Kontratat dhe Detyrimet (OG 29/78) (LKD) sepse mungon pëlqimi i njëjës prej palëve kontraktuese dhe në këtë mënyrë është në kundërshtim me rregulloret detyruese (Neni 26 lidhur me Nenin 91 dhe Nenin 86 të LKD). Në pajtim me Nenin 109 LKD gjykata mban parasysh pavlefshmërinë si detyra e saj në gjatë punës, ndërkohë që mund të pretendohet nga *çdo person i interesuar*. Pra kjo dispozitë deklaron se gjykata, *sipas detyrës zyrtare*, konsideron nëse kontrata mund të konsiderohet si e pavlefshme apo jo dhe se çdo person i cili është i interesuar në këtë çështje ka të drejtë të ngejë padi për këtë arsye në gjykatë. Ligji as nuk kërkon që paditësi të jetë pronari i pronës së transferruar me kontratë apo një palë të kontratës. Kontrata e pavlefshme nuk transferron ndonjë të drejtë apo detyrim dhe nuk ndryshon në ndonjë mënyrë marrëdhëniet ligjore mes palëve, është thjesht e pavlefshme. Kjo është arsyeja pse të gjithë personat e

interesuar në këtë çështje mund të ngrenë pretendime ndaj pavlefshërisë së kontratës. Padiësi është palë e Kontratës së Shitblerjes dhe mund të pretendojë anulimin e saj. Për më tepër pretendimi mbi anulimin nuk kufizohet në kohë. Në pajtim me Nenin 109 LKD, për këtë arsye Gjykata gjen padinë e pranueshme.

2. Vlerësimi i meritave:

2.1 Vlerësimi faktik:

Faktet e mëposhtme janë të pakundërshtueshme në këtë lëndë. Miodrag Jovanovic ishte pronari i pakundërshtueshëm i Parcelës deri në 1999, kur ai u iku nga Ferizaj dhe morri strehim në qytetin Vodeniciste u Trgviste në Serbi. Nga vendi ku ishte në mërgim, Miodrag Jovanovic vendosi të shiste Parcelën dhe autorizoi Zllata Miletijq të realizonte një kontratë transaksioni. Më vonë ai nënshkroi një kontratë transaksioni për Parcelën Idriz Halitit, i cili nuk mund të ndryshonte titullin e pronësisë në regjistrat kadastralë në komunën Ferizaj sepse sipas regjistrave Miodrag Jovanovic nuk ishte më i regjistruar si pronari i Ngastrës por ishte i padituri Musli Shabani. Musli Shabani ka qenë i regjistruar si pronari i Ngastrës në Regjistrin Kadastral si pasojë e Kontratës së Shitblerjes.

Pra, pyetja kryesore në këtë lëndë është nëse Miodrag Jovanovic vullnetarisht ka hequr dorë nga të drejtat e tij pronësore mbi Parcelën dhe më specifikisht, nëse ai ka nënshkruar letrën e autorizimit duke autorizuar Zllata Miletijq që të realizojë Kontratën e Shitblerjes në emër të tij.

Me prezantimin e provave me shkrim mund të sqarohet se Miodrag Jovanovic ishte pronar i një parcele në Ferizaj me sipërfaqe të përgjithshme prej 0.5.64 ha të Zonës Kadastrale Ferizaj, regjistruar në fletën poseduese 3682 si parcela kadastrale Nr 511/11 në vendin Fabrika Ulja.

Më datë 5 shtator 2001 Miodrag Jovanovic autorizoi Zllata Miletijq që të shiste Parcelën. Letra e autorizimit ishte verifikuar në Gjykatën Komunale Vladicin Han (Serbi) me numër Vr.nr.526/2001.

Të njëjtën ditë, 5 shtator 2001 Zllata Miletijq ri-autorizoi Muhamet Beqirin, avokat nga Ferizaj që të shiste Parcelën në emër të Jovanovic. Në letën e autorizimit ajo deklaroi se ajo kishte transferuar autorizimin Vr.nr.3453 datës 3 shtator 2001 vërtetuar në Gjykatën Komunale Jagodinë (Serbi), autorizim i cili i ishte dhënë asaj nga Miodrag Jovanovic.

Më 27 nëntor 2001, Muhamet Beqiri si përfaqësues i Miodrag Jovanovic, në cilësinë e blerësit nënshkroi kontratën e transaksionit me Musli Shabanin, blerësin. Çmimi i

parcelës së blerë ishte 39 480 DM. Kontrata e shitblerjes u verifikua në Gjykatën Komunale në Ferizaj më 27 nëntor 2001 nën Vr.nr. 1366 /2001.

Më 31 dhjetor 2002 Musli Shabani ishte regjistruar si pronar i Parcelës.

Duhet të përmendet se i padituri ka prezantuar dhe Gjykata e ka pranuar si provë kontratën e datës 4 shtator 2001 sipas së cilës Zllata Miletiq, si përfaqësuese e Miodrag Jovanovic, ia ka shitur të paditurit Musli Shabanit Parcelën me çmim prej 39 480 DM. Kjo kontratë nuk është vërtetuar kurrë në gjykatë. Të njëjtën ditë, më 4 shtator 2001, Zllata Miletiq e ka nënshkruar një letër konfirmimi se ka pranuar nga blerësi Musli Shabani 39 480 DM në emër të çmimit të shitblerjes.

Më 9 janar 2002 Miodrag Jovanovic ka autorizuar Nexhat Qorrollin, avokat nga Ferizaji, të shesë Parcelën në emër të tij. Ky autorizim është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Vladicin Han nën Vr.nr.2/2002.

Më 16 janar 2002 Miodrag Jovanovic, si shitës, ka nënshkruar kontratë me Idriz Halitin, Ferizaj, si blerës, duke ia shitur atij Parcelën me çmim prej 62 040 DM. Në kontratë palët kanë deklaruar se shitësi ka pranuar 40 000 DM kur është nënshkruar kontrata dhe 22 040 DM e tjera do të paguhen një muaj më vonë. Kjo kontratë kurrë nuk është vërtetuar në Gjykatë. Përmes deklaratës me shkrim të datës 16 janar 2002 Miodrag Jovanovic ka konfirmuar se ka pranuar 40 000 DM si pjesë e çmimit të shitblerjes dhe se të tjerat do të merren pas një muaji. Një listë me numrat serik të banknotave gjithashtu është e bashkëngjitur.

Më 14 mars 2002 në Merdare me një deklaratë me shkrim Miodrag Jovanovic ka konfirmuar se ai ka pranuar nga Idriz Haliti 11 130 Euro si pjesë e mbetur e çmimit të shitblerjes.

Më 22 prill 2003 Nexhat Qorrolli, si përfaqësues i Miodrag Jovanovic, bazuar në autorizimin e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Vladicin Han nën Vr.nr.2/2002, ka nënshkruar kontratë shitblerjeje me Idriz Halitin me çmim prej 30 000 Euro. Kontrata është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj nën Vr.nr. 771/03.

Idriz Haliti nuk ka mundur të regjistrohet si pronar i Parcelës në zyren kadastrale të komunës meqë Musli Shabani tashmë ishte regjistruar si i tillë.

Sipas kërkesës së Gjykatës, Gjykata Komunale në Jagodinë ka kërkuar të dhëna dhe ka informuar Gjykatën Komunale në Ferizaj përmes një letre të datës 18 shtator 2006 se autorizimi me numër Vr.nr.3453 i datës 3 shtator 2001 nuk është vërtetuar në gjykatë.

Më 3 shtator 2001 gjykata në Jagodinë ka regjistruar certifikimet duke filluar me numrin 2912/2001 dhe duke përfunduar me numrin 2927/2001. Një kopje e librit të regjistrimit është e bashkëngjitur përgjigjes së Gjykatës Komunale në Jagodinë. Ekzaminimi i faqeve të librit të regjistrimit vetëm ka vërtetuar përputhjen me informacionet e pranuar nga Gjykata Komunale e Jagodinës. Në 2001 një dokument me numër Vr.nr.3453 është vërtetuar në Gjykatën e Jagodinës por jo më 3 shtator dhe jo nga paditësi por nga një person me emrin Dusan Vidovic i cili ka vërtetuar “deklaratën”.

Sipas informacioneve të ofruara nga Zyra Kadastrale në Ferizaj me numër

No 01000/2011 të datës 3 maj 2011 Parcela është e regjistruar në emër të të paditurit bazuar në kontratën e shitblerjes. Regjistrimi është urdhëruar përmes vendimit 953-2/2659 të datës 31.12.2002 të Zyres së Kadastrit dhe Gjeodezisë, Komuna e Ferizajit.

Secila nga palët ka dhënë deklaratat përpara Gjykatës.

Sipas paditësit më 4 shtator 2001 Zllata Miletqi e ka vizituar atë në shtëpinë e tij në fshatin Radovnica, komuna e Vranjes, Serbi, ku ai ishte vendosur pas 1999. Ai nuk e kishte njohur atë. Ajo i ka propozuar atij ta shesë pronën e tij në Kosovë dhe i ka treguar kontrata të tjera shitblerjeje të cilat i kishte lidhur duke ndërmjetësuar në mes të shitësve Serb dhe blerësve Shqiptar-Kosovar. Miodrag Jovanovici është pajtuar të autorizojë atë për të shitur pronën e tij. Zllata Miletqi ka fjetur atë natë në shtëpinë e tij dhe të nesërmen ata së bashku kanë shkuar në Gjykatën Komunale në Vladicin Han ku Miodrag Jovanovic ka vërtetuar nënshkrimin e tij nën autorizimin që ka autorizuar Zllata Miletqin të shesë Parcelën. Ai gjithashtu ka autorizuar atë me një autorizim tjetër për të shitur një pronë tjetër që e ka pasur në Grebno. Në orën 10.00 në mëngjes ata kanë përfunduar vërtetimet, Zllata Miletqi ka marrë dy kopje origjinale të secilit autorizim ndërsa Miodrag Jovanovic ka mbajtur një. Pastaj janë ndarë dhe Miodrag Jovanovic është kthyer në fshatin Radovnica. Djali i tij është kthyer atë ditë në shtëpi dhe Miodrag Jovanovic ka biseduar me të lidhur me autorizimet. Djali i tij i ka thënë se dihej se Zllata Miletqi kishte mashtruar shumë njerëz me blerje të pronave dhe ata vendosën të shkojnë në Jagodinë dhe të gjejnë Zllatën, në mënyrë që Miodrag Jovanovic të tërheqë autorizimet e lëshuara. Ata të dy shkuan të njëjtën ditë, 5 shtator 2001, në Jagodinë të takojnë Zllata Miletqin. Ajo është kthyer në shtëpi rreth orës 23.00. Miodrag Jovanovic e informoi atë se ai po tërhiqte dy autorizimet e tija dhe kërkoi origjinalet që ajo i kishte marrë me herët atë ditë. Ajo ia ktheu vetëm një kopje origjinale të secilës me shpjegimin se kopja tjetër i ishte

marrë nga KFOR në kufi me Kosovën. Ajo i ka thënë se atë ditë kishte qenë në Kosovë dhe gjithashtu kërkoi që ai t'ia jepte dy fotografi të tij. Miodrag Jovanovic nuk ia dha dhe ka shkuar në shtëpi. Ai nuk ka pasur më kontakt me të derisa ka kuptuar se ajo e kishte shitur Parcelën. Idriz Haliti, të cilit Miodrag Jovanovic ia kishte shitur Parcelën, nuk mund ta regjistronte atë në librat kadastral. Duke kuptuar këtë, Miodrag Jovanovic ka vizituar Zllata Miletinqin në Jagodinë dhe ajo i ka dhënë atij një deklaratë me shkrim se ajo nuk e kishte shitur pronën dhe nuk i kishte dhënë para atij. Për më shumë, Miodrag Jovanovic ka shkuar në Brezovicë, në Shtëprce, të raportojë në polici kundër Zllata Miletiqit. Polici i kishte thënë atij se kjo nuk ishte hera e parë që njerëzit po ankoheshin për Zllata Miletinqin, por ajo ishte në Serbi dhe prandaj ata nuk mund te bëjnë asgjë kundër saj nga Kosova. Polici nuk e kishte regjistruar ankesën e tij. Sa i përket kontratës së shitblerjes me Idriz Haliti paditësi ka shpjeguar se ai kishte nënshkruar dy kontrata shitblerjeje me të, një personalisht dhe një përmes përfaqësuesit të tij të autorizuar Nexhat Qorolli. Ai kishte marrë çmimin e shitblerjes në tërësi. Paditësi pretendon se i padituri e kishte thirrur dy apo tre herë dhe kishte kërkuar nga ai t'ia kthente paratë Halitit duke thënë se ai do t'i paguante atij dyfishin e çmimit të paguar nga Haliti.

I padituri Musli Shabani ka shpjeguar se një person nga Ferizaji, Basri Topali, e kishte njoftuar atë me Zllata Miletinqin dhe i kishte thënë atij se ajo kishte një pronë për të shitur. Ai e kishte pyetur për pronarin e pronës dhe ajo kishte shpjeguar se pronari jetonte afër Vladichin Hanit dhe se ai kishte frikë të vijë në Kosovë. Kjo ishte arsyeja pse ajo kishte autorizimin nga ai për të shitur tokën e tij. Ata vizituan vendin, dhe pastaj u pajtuan për çmimin prej 39 480 DM. I padituri e njohte pronën nga më herët meqë teafërmit e tij e kishin ndërtuar shtëpinë e Jovanovicit. Sipas të paditurit ai nuk mund të kujtohet se në cilën datë saktësisht e kishte takuar Zllata Miletiq lidhur me shitblerjen, por ai ka konfirmuar se të gjitha dokumentet që i ka nënshkruar lidhur me Parcelën ishin me data të sakta. I padituri, avokati i tij Beqiri dhe Zllata Miletiq kane shkuar në gjykatë në Ferizaj ku Miletiqi ka ri-autorizuar avokatin e të paditurit, Muhamet Beqirin, për të shitur Parcelën të paditurit Shabani në emër të Miodrag Jovanovicit, bazuar në autorizimin që ajo e kishte nga Jovanovici, të datës 3 shtator 2001. Transferimi i autorizimit ishte bërë sepse lidhja e kontratës së shitblerjes kërkonte lejen e komunës e cila praktikisht mund të merrej në një periudhë një mujore dhe Miletiqi nuk është pajtuar të vijë prapë në Ferizaj. Sipas të paditurit, ata kane lënë autorizimet e datës 3 shtator 2001 në gjykatë. Pas

verifikimit të ri-autorizimit ai ka paguar Miletiqit çmimin e shitblerjes sipas marrëveshjes me para në dorë. Kjo ka qenë rreth mesditës. Ajo i ka thënë se ajo po shkonte drejtpërdrejtë te pronari për t'ia dorëzuar paratë atij. Më vonë ajo i kishte sjellur atij edhe një letër tjetër autorizimi të nënshkruar nga Miodrag Jovanovic duke i shpjeguar atij që ta merrte në rast se do ti nevojitej.

Fillimisht, gjykata ka pranuar që Zllata Miletiq të merret në pyetje si dëshmitare dhe e ka ftuar sipas rregullave, por ajo nuk është paraqitur ne gjykatë duke dërguar një letër përmes faksit, më 19 maj 2006, duke e informuar gjykatësin se ishte e sëmurë. Më vonë, gjykatësi i ri i caktuar ka refuzuar kërkesën e të paditurit për të ftuar Miletiqin si dëshmitare¹.

Vleresimi ligjor:

Paditësi ka parashtruar tre padi në gjykatë kundër të paditurit. Gjykata do të shqyrtojë secilën nga ato sipas radhës së parashtrimt.

A/ Anulimi i kontratës së shitblerjes

Është e pakontestueshme në këtë rast se Miodrag Jovanovic ka qenë pronari i regjistruar i Parcelës në kohën kur është nënshkruar Kontrata e Shitblerjes. Pastaj, pas dokumenteve të prezantuara, duket se më 3 shtator 2001 në Gjykatën Komunale në Jagodinë Jovanovici ka autorizuar Zllata Miletiqin të shesë Parcelën në emër të tij; pastaj më 5 shtator 2001 ne Gjykatën Komunale në Vladicin Han ai e ka autorizuar atë për herë të dytë për të shitur Parcelën në emër të tij; të njëjtën ditë Zllata Miletiq ia ka transferuar këtë autorizim Muhamet Beqirit, avokat nga Ferizaji, por, bazuar në autorizimin e parë të Jovanovicit, të datës 3 shtator 2001; dhe më 27 nëntor 2001 në Gjykatën Komunale në Ferizaj Muhamet Beqiri, duke vepruar në emër të Jovaniovic, ka nënshkruar kontratën e shitblerjes me të paditurin Musli Shabani. Bazuar në kontratën e shitblerjes Musli Shabani është regjistruar si pronar i Parcelës.

Pyetja kryesore në këtë rast është nëse Zllata Miletiq ka qenë e autorizuar në mënyrë të rregullt nga Jovanovici për të shitur Parcelën në emër të tij. Dhe cili autorizim duhet të merret parasysh në këtë rast – ai i cili është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Jagodinë

¹ Shih proceverbalin e shqyrtimit kryesor më 21 prill, faqe 9, verzioni anglisht, dhe atë të 18 majit 2011, faqe 21 dhe 22 në verzionin anglisht

më 3 shtator 2001 apo ai i vërtetuar në Gjykatën Komunale në Vladichin Han më 5 shtator 2001.

Kontrata e shitblerjes i referohet autorizimit të nënshkruar nga Zllata Miletqi në emër të Muhamet Beqirit dhe vërtetuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj më 5 shtator. Ky autorizim është prezantuar në gjykatë kur është vërtetuar kontrata e shitblerjes dhe ende mbahet në dosjen e regjistrit të kontratave. Në këtë autorizim qartazi është shkruar se Miletqi në këtë mënyrë ia transferon Muhamet Beqirit autorizimin Vr.nr.3453 të datës 3 Shtator 2001, dhe të verifikuar në gjykatën Komunale të Jagodinës, i cili autorizim i është dhënë asaj nga Miodrag Jovanovic. Autorizimi Vr.nr.3453 i datës 3 Shtator 2001 nuk është paraqitur nga palët në gjykatë, nuk është mbajtur në zyrën verifikuese të gjykatës së Ferizajt, dhe si duket është zhdukur. Por nga përmbajtja e letrës së gjykatës komunale të Jagodinës dhe nga kopja e librave të shkrimores së gjykatës mund të konkludohet se autorizimi Vr.nr.3453 i datës 3 Shtator 2001 nuk është verifikuar në gjykatën e Qarkut në Jagodinë pasi nuk është regjistruar në librat përkatës. Numri i regjistrimit ekziston në gjykatë por nën këtë numër me 3 Shtator 2001 është verifikuar një dokument tjetër. Me 3 Shtator 2001 gjykata e Jagodinës ka verifikuar dokumentet e regjistruar nga numrat 2912 deri te 2927. Prandaj ky autorizim nuk është verifikuar në gjykatë.

Sipas nenit 10 të Ligjit mbi transferimin e pronës së paluajtshme (OG SRS 15/74, në pajtim me nenin 64 të Ligjit kjo dispozitë ka qenë e zbatueshme në Kosovë po ashtu) kontrata për transferimin e të drejtën pronësore të paluajtshme duhet të bëhet me shkrim dhe nënshkrimet e palëve kontraktuese duhet të certifikohen nga gjykata. Për më tepër, neni 33 i Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridiko-pronësore (OG RSFJ 6/80) jep kërkesë shtesë për vlefshmërinë e kontratës së transaksionit – e drejta pronësore mbi një pronë do të sigurohet me regjistrimin në librat kadastral. Sipas nenit 90 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore forma e parashkruar me ligj për një kontratë apo ndonjë transaksion ligjor tjetër do të vlen po ashtu tek autorizimi për të përmbyllë një kontratë të tillë. Si rrjedhojë ligji kërkon autorizimin për përmbylljen e kontratës së transaksionit të pronës së paluajtshme të jetë në formë të shkruar dhe nënshkrimi i personit autorizues të verifikohet në gjykatë.

Shtrirja e autorizimit rregullohet nga neni 91 të LMD. Paragrafi 1 thotë se një person i autorizuar mund të ndërmerr vetëm ato veprime ligjore të cilat bien brenda shtrirjes së njëjtë të autorizimit të tij. Ligji lejon transferimin e autorizimit por vetëm nëse personi

autorizues e lejon atë qartazi. Sipas nenit 86 paragrafi 1 i LMD një agjent nuk mund të transferojë kompetencën e tij tek një tjetër përveç nëse i jepet e drejtë me ligj apo me kontratë. Si përjashtim ai mund të bëjë të më lartën pas parandalimit për të bërë punën vet, me kusht që interesi i parimit të tij kërkon një veprim të menjëhershëm të transaksionit ligjor (paragrafi 2 i nenit 86 të LMD). Në rast se agjenti kalon kufirin e kompetencave, parimi i tij do të marr obligimin vetëm pasi të aprovohet shkelja.

Miletiq nuk ka qenë i autorizuar në mënyrë të rregullt, që në emër të Jovanovicit të shes pronën e tij e as që të autorizojë ndonjë person tjetër që të bëjë këtë pasi që autorizimi Vr.nr.3453, i datuar 3 Shtator 2001, nuk është verifikuar në Gjykatën Komunale në Jagodinë, gjë që është në kundërshtim me nenin 90 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore. Është e vërtetë që më 5 Shtator 2001 Jovanovic-i në mënyrë të rregullt e ka autorizuar Zllata Miletiqin që të shes parcelën dhe ky autorizim është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Vladicin Han nën Vr.nr.526/2001. Por autorizimi i nënshkruar nga Miletiq në emër të Jovanovic-it ku autorizon Muhamet Beqirin që të shes parcelën nuk është bazuar në autorizimin Vr.nr.526/2001 të Gjykatës Komunale në Vladicin Han por në Vr.nr.3453/2001 të Gjykatës Komunale në Jagodinë, i cili duket se është falsifikuar. Miletiq nuk ka mundur që të i transferojë te Muhamet Beqiri të drejtat (për të lidhur një kontratë të shitblerjes në emër të pronarit) të cilat ajo kurrë nuk i ka pasur. Gjykata nuk pajtohet që duke lëshuar autorizimin Vr.nr.526/2001 të Gjykatës Komunale në Vladicin Han më 5 Shtator 2001 (që ka ndodhur para se që Miletiq ka nënshkruar autorizimin në emër të Muhamet Beqirit²), Jovanovic ka aprovuar veprimin e ndërmarrë ligjor. Autorizimi reflekton dashjen e atij i cili e ka lëshuar atë. Kur Jovanovic e ka nënshkruar autorizimin në Gjykatën Komunale në Vladicin Han më 5 Shtator 2001 ai nuk e ka ditur që Miletiq tashmë e kishte falsifikuar autorizimin “e lëshuar nga ai”, të datuar 3 Shtator 2001. Ai nuk e ka ditur që para se të arrijë në shtëpinë e tij në Fshatin Radvinca më 4 Shtator në mbrëmje, Miletiq ka qenë në negociata me Musli Shabanin që të shes parcelën dhe që ai edhe kishte marrë të holla si çmim i shitblerjes. Sipas provave me shkrim më 4 Shtator 2001 Miletiq dhe Shabani kanë nënshkruar një kontratë për shitblerje në të cilën ata janë pajtuar mbi pjesët më esenciale të kontratës dhe veçanërisht

² Sipas paditësit Zllata Miletiq e ka vizituar atë më 4 Shtator 2001 dhe më 5 Shtator në mëngjes ata kanë shkuar në Gjykatën Komunale në Vladicin Han për të vërtetuar autorizimin. Ata e kanë përfunduar këtë rreth orës 10.00 dhe pastaj ajo ka shkuar në Kosovë. Në të njëjtën ditë ajo e ka autorizuar Muhamet Beqirin që të nënshkruaj kontratën mbi shitblerjen.

për çmimin. Kjo kontratë nuk është verifikuar në gjykatë, pasi që gjykata është dashur që të pranojë pajtimin e komunës për blerjen (që sipas të paditurin ka mundur të sigurohet në një periudhë një mujore). Në atë ditë Miletqi i ka marrë të hollat e çmimit për parcelën sipas marrëveshjes në shumë prej 38 480 DM. Pasi që doli që gjykata nuk do të verifikojë kontratën mbi shitblerjen më 4 Shtator 2001, ditën e ardhshme më 5 Shtator Miletqi është kthyer në Ferizaj përsëri dhe ia ka lëshuar autorizimin Beqirit, avokatit të Shabanit. Nuk ka asnjë provë që tregon që Jovanovici ka ditur për shitblerjen dhe që ai e ka konfirmuar autorizimin. Për më shumë konfirmimi duhet të bëhet në formën e njëjtë që kërkohet – me shkrim dhe vërtetuar nga gjykata. Prandaj, gjykata konstaton se Muhamet Beqiri nuk ka qenë i autorizuar sipas rregullave nga Jovanovici për të lidhur kontratën e shitblerjes. Gjithashtu, nuk ka prova të cilat mbështesin përfundimin se Jovanovici ka pranuar shumën e transaksionit për pronën e tij nga i padituri.

Rrjedhimisht, nuk ka prova që mbështesin faktin se kontrata e shitblerjes është lidhur me qëllim ose pjesëmarrje të Jovanovicit. Prandaj, mund të konkludohet se Kontrata e Shitblerjes nuk ka qenë marrëveshje e detyrueshme shitblerjeje e parcelës 511/11, pronë e Jovanovicit, meqë nuk është provuar se ai, si pronar ligjor i Parcelës, ka qenë palë që ka dhënë pajtimin në kontratën në fjalë. Prandaj, Kontratës së Shitblerjes i mungon vullneti i pëlqimit i njëjës nga palët kontraktuese dhe nuk është lidhur asnjë kontratë detyruese përkitazi me Parcelën (neni 26 i LMD). Prandaj, Kontrata e Shitblerjes shpallet nule dhe e pavlefshme në pajtim me nenin 103 paragrafi 1 i LMD.

I padituri ka prezantuar prova që ka paguar shumën e transaksionit. Megjithatë, fakti se i Padituri ka bërë pagesën në fjalë dhe, prandaj, ka paguar çmimin e pronës nuk paraqet ndonjë rëndësi për çështjen e pronës. I padituri duhet të kërkojë korigjim nga personi që ka pranuar pagesën. Gjykatës i duket e qartë se I Padituri është mashtruar nga Miletqi e cila i ka pranuar paratë për pronën.

Sa i përket pretendimeve të të paditurit mbi aplikimin e nenit 460 të LMD. Dispozita e nenit 460 e LMD thotë se shitja e mallit të dikujt tjetër do të jetë detyruese për palën kontraktuese por nëse shitësi nuk ka qenë i vetëdijshëm ose nuk e ka pasur për detyrë të jetë i vetëdijshëm për faktin se malli ka qenë i dikujt tjetër, ai mund të mohojë kontratën dhe mund të kërkojë dëmshpërblim, për shkak të lartcekurave, qëllimi i kontratës është e pamundur të realizohet.

Kontrata e kontestuar nuk bie nën fushëveprimin e nenit 460 të LMD, meqë blerësi, sipas kontratës së shitblerjes është Jovanovici. Miletiqi nuk e ka shitur pronën e dikujt tjetër³. Transaksioni i pronës së dikujt tjetër nuk është kontratë nule. Është kontratë e vlefshme por nuk transferon të drejta pronësore. Dhe kjo është rrjedhojë e parimit të përgjithshëm *nemo dat quod non habet* (askush nuk mund të japë diçka ai/ajo nuk ka). Si kontratë e vlefshme, ajo mund të ndërpritet nga gjykata me anë të kërkesës së blerësit dhe përgjegjësia i takon shitësit, të cilit i duhet të kthejë çmimin, të paguajë shpenzimet e kontratës dhe të kompensojë blerësin për dëmtimet e pësuarat. Këto dëmtime janë pasojë e faktit se blerësi duhet të kthejë posedimin e pronës te pronari. Edhe po të jetë e vlefshme, kontrata e transaksionit e pronës së dikujt tjetër nuk e privon pronarin nga e drejta e tij në pronë. Ai mund të kërkojë nga gjykatë dëbim nga prona me anë të procedurës për pengesë në posedim. Në anën tjetër, kontrata e shitblerjes është anuluar dhe si e tillë, qëndron e pavlefshme, pra është një gjë që nuk ekziston në lëminë ligjore. Për këtë arsye, nuk është e mundur të ndërpritet një gjë që nuk ekziston. Kontrata e pavlefshme nuk mund të ketë forcë ligjore për asnjë palë, ajo nuk bën transferin e të drejtës në pronë dhe çdo gjë që buron nga kjo kontratë i kthehet (neni 104.1, LPK).

Kontrata për transaksion është autentike ngase është verifikuar në gjykatë, por nuk ka ndonjë efekt ligjor sepse Muhamet Beqiri i cili nënshkroi në cilësinë e shitësit nuk ishte i autorizuar nga ana e pronarit të vërtetë të pronës dhe ai nuk ka mundur të transferojë të drejtat pronësore, mbi të cilat asnjëherë nuk ka pasur të drejtë⁴.

Rregulli i përgjithshëm i prapaveprimit për t'i kthyer në kushtet e mëparshme marrëdhëniet në mes të palëve kontraktuese parashihet me nenin 104.1, LKD. *Ex officio* kjo zbatohet nga gjykata.

Pasi që kontrata e shitblerjes me kaq shpallet e pavlefshme, Musli Shabani urdhërohet të tërhiqet nga posedimi i tij dhe të largohet nga Parcela. Siç u tha edhe më lart, në mungesë të provave që Jovanovic pranoi çmimin, gjykata nuk mund ta urdhërojë atë t'i kthejë çmimin të paditurit. Ky i fundit mund t'i drejtohet personit që pranoi të hollat⁵.

Zyra Kadastrale e Komunës së Ferizajit/Urosevac urdhërohet të kthejë librat kadastralë në gjendjen para regjistrimit të kontratës për transaksion.

³ Kjo mund të jetë hipotezë nëse Transaksioni ka pasur emrin e saj si shitës i Parcelës

⁴ Kjo është pasojë e rregullit që askush nuk mund të transferojë më shumë të drejta se sa që gëzon.

⁵ Sipas letrës për konfirmim, datuar 4 shtator 2001, Zlatta Miletiq pranoi çmimin e blerjes.

Përfaqësuesi i të paditurit citon vendimin e Gjykatës Supreme në Bosnje dhe Hercegovinë, të lëshuar në procedurën e rishqyrtimit NR 389/90. Gjykata është dakort me mendimin e Gjykatës Supreme në përgjithësi se në një situatë garimi në mes të dy kontratave me shkrim për blerje, ajo që bën transferin e të drejtës pronësore regjistrohet në librat kadastralë. Mirëpo, përfundimet e arritura në vendim nuk janë të zbatueshme në kontestin aktual. Këtu, gjykata ka të bëjë me kontratë të pavlefshme. Vetë titulli i regjistrimit në librat kadastralë nuk e bën personin e regjistruar pronar të së drejtës pronësore që iu “transferua” me anë të kontratës së pavlefshme. Regjistrimi në librat kadastralë është kushti i fundit për marrjen e të drejtës pronësore. Kushti i parë është kontrata e vlefshme me shkrim. Kontrata për transakcion nuk është e vlefshme dhe si pasojë, regjistrimi i Musli Shabanit në kadastër nuk ka mundur ta bëjë atë pronar të ngastrës. Citimi i vendimit të Gjykatës Supreme në Bosnje dhe Herzegovinë nuk mund të jetë i zbatueshëm në kontestin në mes të Shabanit dhe Halitit.

Në shënimet e fundit që përmbajnë datën 23 maj 2011, përfaqësuesi i të paditurve deklaroi se Jovanovic e dinte se Parcela është shitur nga Miletiq, por ai prap, pabesisht i shiti për herë të dytë Halitit. Gjykata nuk është dakort me këtë mendim. Siç theksoi vërtetë përfaqësuesi i të paditurit në seancën e mbajtur më 18 maj 2011, paditësi pranoi se më 28 tetor 2002, kishte kuptuar se Miletiq kishte shitur Parcelën e tij, por nuk ka vajtur në zyrën kadastrale për të kuptuar se cili ishte regjistruar si pronar. Mirëpo, gjykata vë re se Jovanovic kishte autorizuar Nexhat Qorrollin për të shitur Parcelën më 9 janar 2002, pra, para se të informohej se Parcela tanimë ishte shitur nga Miletiq. Për më tepër, duhet të vihet re se më 28 tetor 2002, akoma ishte e regjistruar nën emrin Jovanovic. Librat kadastralë pësuan ndryshim më 31 dhjetor 2002. Gjykata nuk gjen ndonjë indikacion që paditësi ka qenë i pabesë apo ka keqpërdorur.

B/ Për të përcaktuar vlefshmërinë ligjore të kontratës për blerje të lidhur në mes të paditësit dhe Idriz Halitit, datuar 22 prill 2003, verifikuar me numrin Vr.nr.771/2003 në Gjykatën Komunale në Ferizaj.

Gjykata gjen se ky pretendim është i papranueshëm ngase pala paditëse nuk ka interes ligjor për t'a mbështetur, në kundërshtim me nenin 2.4 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore. Kjo kontratë tashmë ishte verifikuar në gjykatë në vitin 2003 dhe përsëritja

e procedurës së njëjtë të verifikimit është e papranueshme. Për më tepër, verifikimi i kontratës për transakcion nuk zbatohet në procedurë të kontestuar.

Pasi që të kthehen librat kadastralë në gjendjen e mëparshme dhe Jovanovic regjistrohet si pronar i ngastrës, kontrata në fjalë Vr.nr.771/2003 e Gjykatës Komunale në Ferizaj mund të sjellet në zyrën kadastrale për të ndryshuar titullin e pronësisë nga personi me emrin Jovanovic në Haliti.

Duhet të ceket këtu se Gjykata nuk e ka të qartë se si gjatë procedurës së verifikimit të kontratës, palët apo përfaqësuesit e tyre kanë sjellur listën e posedimit No 3683 me emrin Jovanovic, datuar 22 prill 2003 dhe lëshuar nga Komuna Ferizaj ngase më 31 dhjetor 2002, Musli Shabani tashmë ishte regjistruar si pronar i ngastrës 511/11⁶. Çështja do të dërgohet në zyrën e prokurorisë.

C/ Obligimi i zyrës kadastrale për të ndryshuar titullarin e pronësisë në emrin Idriz Haliti

Gjykata gjen se ky pretendim është i papranueshëm ngase paditësi nuk ka interes ligjor për këtë, në kundërshtim me nenin 2.4 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore.

Me aprovimin e pretendimit të parë, në pajtim me nenin 104.1, LPK, Gjykata tashmë ka urdhëruar Zyrën Kadastrale në Ferizaj të ndryshojë regjistrimin e ngastrës në emrin Jovanovic.

Siç u tha edhe më lart, pas kthimit të librave kadastralë në gjendjen para regjistrimit të kontratës për transakcion, personi i interesuar mund të sjellë kontratën Vr.nr.771/2003, të Gjykatës Komunale në Ferizaj në kadastër dhe gjeodezi për të regjistruar pronarin e ri të ngastrës.

Në rast të refuzimit, pala që ka bërë kërkesën mund ta kundërshtojë në gjykatë.

V.Shpenzimet e procedurës:

Shpenzimet e gjykatës

Pasi që padia është aprovuar, i padituri nuk ka të drejtë kompensimi për shpenzime dhe prandaj, pretendimi i të paditurit për kompensim me kaq hidhet poshtë. Përfaqësuesi i paditësit kërkon kompensim për shpenzime në bazë të tarifave të avokatit. Duke marrë parasysh specifikat e kontestit, Gjykata gjeti se të gjitha palët e përfshira në këtë lëndë

⁶ Shih vendimin 953-2/2659 datuar 31.12.2002 nga Zyra e Gjeodezisë, Komuna e Ferizaj/Urosevac

duhet të marrin sipër shpenzimet e veta. I padituri nuk do të marrë sipër shpenzimet e paditësit ngase ai nuk ishte përgjegjës për transakcionin e falsifikuar. Ai kishte humbur të holla ngase kishte paguar çmimin e blerjes dhe nuk është e arsyeshme që të pësojë humbje të tjera financiare. Gjykata hedhë poshtë kërkesën e paditësve për kompensim të shpenzimeve.

Siç u tha edhe më lart, në pajtim me nenin 143.1 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore, është vendosur si në dispozitiv të këtij akt-gjykimi.

MJETI LIGJOR

Palët mund të kërkojnë rishqyrtimin e këtij aktgjykimi nëpërmjet Gjykatës Komunale në Ferizaj/Urocevac në Gjykatën e Qarkut në Prishtinë pesëmbëdhjetë (15) ditë nga pranimi i këtij akt-gjykimi nga pala në fjalë.

Gjykata Komunale në Ferizaj

C.No. 644/2005

01.07.2011

Përpiluar në gjuhën angleze,

Gjuhë e autorizuar

Kryetari i Trupit Gjykses

Verginia Micheva-Ruseva

