

GJYKATA KOMUNALE NË PEJË

Kryetari i Trupit Gjykues:

Gjyqtari i EULEX-it Riku Jaakkola

20.09.2011

C nr. 1061/07

- Paditësit:** Cedomir Cerovic, G. Milanovac, Serbi;
Milovan Cerovic, Beograd, Serbi;
Kosa Cerovic, G. Milanovac, Serbi;
Milenko Cerovic, Velika Plana, Serbi;
të gjithë përfaqësohen nga avokati Naser Husaj
- Të paditurit:** Agron Kelmendi, Pejë;
I përfaqësuar nga avokati Ferid Gjokolli
- Gani Krasniqi, Pejë
I përfaqësuar nga avokati Haxhë Nikçi
- Nuo Kabashi, Pejë;
Selim Jusaj, Deçan;
që të dytë i përfaqëson avokati Selim Berisha
- Lënda:** Anulim i kontratës së shitblerjes së pronës së patundshme,
vlera e kontestit 55.000 Euro
- Shqyrtimi Kryesor:** 06 dhe 08 Shtator 2011

AKTGJYKIM

Padia kundër Gani Krasniqit, Nuo Kabashit dhe Selim Jusajt APROVOHET. Kontratat e shitblerjes se pronave te patundshme në vijim, me këtë shpallen të pavlefshme:

- Kontrata e datës 10.11.2000 e verifikuar në Gjykatën Komunale në Pejë me datë 24.11.2000, me numrin 1771/00, e nënshkruar në emër të Çedomir Cerović, Milovan Cerovic, Vuko Cerovic dhe Milenko Cerovic si shitës dhe Gani Krasniqi si blerës, duke konsideruar pronat që gjenden në parcelat kadastrale me numër 295/8, 295/3, 295/17 dhe 294/2 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.
- Kontrata e datës 02.07.2002 e verifikuar në gjykatën komunale në Pejë me datë 15.10.2002 me numër 9015/02, me Gani Krasniqin si shitës dhe Nuo Kabashi si blerës, duke konsideruar parcelën kadastrale me numër 294/2 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.
- Kontrata e datës 21.05.2004 e verifikuar në Gjykatën Komunale në Pejë me datë 30.07.2004, me numrin 3353/04, me Nuo Kabashin si shitës dhe Selim Jusaj si blerës, duke konsideruar parcelën kadastrale me numër 294/2 dhe 294/7 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.

Zyra kadastrale në Pejë urdhërohet që të bëj fshirjen e regjistrimit të rrejtshëm dhe që të bëj regjistrimin e këtyre parcelave në gjendjen e tyre të mëparshme.

Padia e Cedomir Cerovic, Milovan Cerovic dhe Milenko Cerovic kundër Agron Kelmendit REFUZOHET. Padia e Kosa Cerovic kundër Agron Kelmendit TËRHIQET.

Shpenzimet procedurale

Gani Krasniqi, Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj janë të obliguar që bashkërisht tu paguajnë paditësve shumën e përgjithshme prej 1.325€ në emër të kompensimit të shpenzimeve procedurale.

Paditësit janë të obliguar që në mënyrë të përbashkët t'ia paguajnë Agron Kelmendit 80€ në emër të kompensimit të shpenzimeve procedurale.

PËRMBLEDHJE

Prapavija e pakontestueshme

Sipas kontratës së shitblerjes së patundshmërisë së datës 10.11.2000 Cedomir Cerovic, Milovan Cerovic, Vuko Cerovic dhe Milenko Cerovic nga Peja, aktualisht jetojnë jashtë Kosovës, patundshmërinë e tyre, parcelat kadastrale nr. 295/8, 295/3, 295/17 dhe 294/2 të Zonës Kadastrale të Bjelo Poljes së Komunës së Pejës ia kanë shitur Gani Krasniqit nga fshati Vranoc i Pejës. Sipërfaqet e këtyre parcelave kadastrale dhe godinat që gjenden në këto parcela janë të përmendura në këtë kontratë. Sipas kontratës shitësit janë përfaqësuar nga një person i autorizuar, që do të thotë nga Agron Kelmendi nga Peja. Sipas Autorizimit të bashkangjitur kësaj kontrate shitësit kanë autorizuar Agron Kelmendin nga Peja dhe Miroslav ZonjiC-in nga Beogradi që të nënshkruajnë kontratën e shitblerjes lidhur me patundshmëritë e cekura më sipër

dhe të marrin të hollat dhe të përmbushin të gjitha veprimet lidhur me shitblerjen dhe regjistrimin. Në këtë Autorizim thuhet se e njëjta është vërtetuar në komunën e CaCakut me datë 31.10.2000.

Para kësaj kontrate të shitblerjes të cekur më lart parcela kadastrale nr. 295/8 ka qenë e regjistruar në emër të Cedomir Cerovic, parcela kadastrale nr. 295/3 në emër të Milovan Cerovic, parcela kadastrale nr. 295/17 në emër të Vuko Cerovic dhe parcela kadastrale nr. 294/2 në emër të Milenko Cerovic.

Pas kontratës së shitblerjes parcelat në fjalë janë regjistruar në emër të Gani Krasniqit me datë 30.8.2001. Nuo Kabashi ka ble parcelën e sipër përmendur nr. 294/2 nga Gani Krasniqi me datë 2.7.2002 dhe është regjistruar në emër të tij me datë 7.7.2003. Gani Krasniqi pastaj e ka ndarë këtë parcelë në tri parcela të tjera, e të cilat janë regjistruar me numrat 294/2, 294/7 dhe 294/8. Selim Jusaj bleu parcelat 294/2 dhe 294/7 nga Nuo Kabashi me datë 30.7.2004 dhe këto parcela janë regjistruar në emër të Selim Jusaj me datë 16.8.2004. Parcela numër 294/8 ka mbet në posedim të Nuo Kabashit.

Padia

Paditësit kërkojnë që kontratat e shitblerjes së patundshmërisë në vijim të shpallen të anuluar dhe te pavlefshme:

- Kontrata e datës 10.11.2000 e verifikuar në Gjykatën Komunale në Pejë me datë 24.11.2000, me numrin 1771/00, e nënshkruar në emër të Cedomir Ceroviç, Milovan Cerovic, Vuko Cerovic dhe Milenko Cerovic si shitës dhe Gani Krasniqi si blerës, duke konsideruar pronat që gjenden ne parcelat kadastrale me numër 295/8, 295/3, 295/17 dhe 294/2 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.

- Kontrata e datës 02.07.2002 e verifikuar në gjykatën komunale në Pejë me datë 15.10.2002 me numër 9015/02, me Gani Krasniqin si shitës dhe Nuo Kabashi si blerës, duke konsideruar parcelën kadastrale me numër 294/2 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.

- Kontrata e datës 21.05.2004 e verifikuar në Gjykatën Komunale në Pejë me datë 30.07.2004, me numrin 3353/04, me Nuo Kabashin si shitës dhe Selim Jusaj si blerës, duke konsideruar parcelën kadastrale me numër 294/2 dhe 294/7 në Zonën Kadastrale Bjelo Polje.

Paditësit po ashtu kërkojnë që të pandehurit të obligohen për të paguar shpenzimet procedurale gjyqësore në shumë 4.875€.

Bazat e padisë

Paditësit janë pronar të vërtet të parcelës në fjalë. Kontrata e shitblerjes e datës 10.11.2000 është lidhur pa dijeninë e paditësve dhe duke shfrytëzuar këtë autorizim të falsifikuar.

Përgjigjja e Agron Kelmendi

I padituri e ka kontestuar padinë. Ai po ashtu ka kërkuar që paditësit të obligohen që ti kompensojnë atij shpenzimet procedurale gjyqësore.

Bazat për përgjigje në padi

Padia është e pabazuar, sepse nuk ka marrëdhënie ligjore në mes të paditurit dhe paditësve. I padituri është paraqitur si një person i autorizuar në këtë kontratë shitblerjeje të patundshmërisë, dhe ai nuk është palë kontraktuese. Ai as nuk e ka në posedim të tij patundshmërinë në fjalë. Prandaj ai nuk ka legjitimitet pasiv për të qenë i paditur në këtë kontest.

Përveç kësaj, nëse zbulohet se është shitur prona e dikujt tjetër, kontrata e tillë nuk do të jetë çështje e anulimit sepse bazuar në nenin 460 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyruese (SFRJ 29/1978, më vonë LMD) kontrata e shitjes së pasurisë të tjetrit do të jetë detyruese për pjesën kontraktuese. Kjo do të thotë se kjo kontratë ka efekt juridik për palët kontraktuese dhe prandaj është e vlefshme.

Përgjigjja e Gani Krasniqit

I padituri e ka kontestuar padinë. Ai po ashtu ka kërkuar që paditësit të obligohen që ti kompensojnë atij shpenzimet procedurale gjyqësore.

Bazat për përgjigje në padi

I padituri ia ka paguar çmimin blerës Agron Kelmendit, i cili ishte i autorizuar nga ana e shitësve që të lidh kontratë dhe të merrte të hollat. Ne rast se Autorizimi është falsifikuar i padituri nuk ishte në dijeni të kësaj dhe ai nuk kishte arsye të dyshonte mbi vlefshmërinë e këtij dokumenti.

Përgjigjet e Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj

Të paditurit e kanë kontestuar padinë. Ata po ashtu kanë kërkuar që paditësit të obligohen që të ia kompensojnë atyre shpenzimet procedurale gjyqësore në shumë 1.317€.

Bazat për përgjigje në padi

Nuo Kabashi ka ble parcelën në fjalë nga Gani Krasniqi, i cili u regjistrua si pronar i kësaj parcele në kohën kur u bë kontrata. Selim Jusaj ka ble parcelat në fjalë nga Nuo Kabashi, i cili u regjistrua si pronar i asaj parcele në kohën kur u lidh kontrata. Që të dyja këto kontrata të shitblerjes janë të vlefshme. Duke llogaritur në nenin 7 të Ligjit mbi Krijimin e Regjistrimit për

Regjistrim të të Drejtës Pronësore, që të dy edhe Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj kishin të drejtë të besonin në korrektësinë dhe saktësinë e regjistrimit mbi të drejtat pronësore. Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj nuk kishin njohuri dhe as që mund të kishin dijeni se paraardhësi i tyre i regjistruar Gani Krasniqi nuk ishte pronari i vërtet i parcelës në fjalë.

Çështja e vlefshmërisë së kontratës paraprake të shitblerjes në mes Milenko Cerovic/Agron Kelmendit dhe Gani Krasniqit nuk ka asnjë efekt në vlefshmërinë e kontratës së shitblerjes së fundit të Nuo Kabashit dhe Selim Jusaj.

Prapavija procedurale

C 1061/07 është numër ri për lëndën numër C 243/05. Me datë 14 Shkurt 2005 Cedimir Cerovic, Milovan Cerovic, Vučko Cerovic dhe Milenko Cerovic parashtruan padi kundër Agron Kelmendit dhe Gani Krasniqit. Kjo lëndë mori numrin C 243/05. Me 1 Mars 2007 Gjykata Komunale në Pejë lëshoi aktvendim dhe vendosi të pezulloj këtë procedurë për shkak të procedurës penale që ishte në vazhdim e sipër (P.no. 217/07) lidhur me të njëjtën çështje. Me 26 Nëntor 2007 Gjykata Komunale vendosi të vazhdoj me këtë procedurë. Në atë kohë lënda numër C 243/05 mori numër të ri C 1061/07.

Me vendim të Gjyqtarit të Eulex-it duke vepruar si përfaqësues i Kryetarit të Asamblesë së Gjyqtarëve të Eulex-it me datë 4 Nëntor 2010, lëndën C 243/05 (numri valid C 1061/07) ia caktoi Gjyqtarit të Eulex-it Riku Jaakkola.

Më vonë u kuptua se Milenko Cerovic tashmë kishte parashtruar padi të re me datën 4 Qershor 2010 me numër C 330/10 kundër Agron Kelmendit, Gani Krasniqit, Nuo Kabashit dhe Selim Jusaj. Kjo lëndë kishte të bënte ashtu si edhe lënda numër C 1061/07 (ish lënda 243/05). Kjo lëndë nuk iu bë me dije Gjyqtarëve të Eulex-it.

Me datë 30 Mars 2011 Milenko Cerovic parashtrroi kërkesë për të bashkuar lëndët C 243/05 (me numër valid C 1061/07) dhe C 330/10. Me vendim të Gjyqtarit të Eulex-it duke vepruar si përfaqësues i Kryetarit të Asamblesë së Gjyqtarëve të Eulex-it me datë 18 Korrik 2011, edhe lënda C 330/10 iu caktua Gjyqtarit të Eulex-it Riku Jaakkola.

Gjykata mbajti seancë paraprake lidhur me të dy këto lëndë me datë 23 Gusht 2011. Në seancën paraprake Gjykata lëshoi aktvendim lidhur me bashkimin e këtyre lëndëve C 1061/07 (ish lënda C 243/05) dhe C 330/10. Në këtë seancë paditësit po ashtu përmirësuan padinë e tyre. Më tej Gjykata lëshoi aktvendim për caktimin e vlerës së padisë si dhe për shumën e taksës gjyqësore që duhet paguar. Në fund të seancës paraprake palët dhe përfaqësuesit e tyre ishin ftuar në shqyrtimin kryesor me 06 Shtator.

Shqyrtimi Kryesor është mbajtur me 6 dhe 8 Shtator 2011. Një ditë para shqyrtimit kryesor Gjykata ka pranuar një kërkesë nga avokati i paditësve për të zgjeruar dhe zgjatuar padinë kundër të paditurve shtesë .

Në shqyrtimin kryesor me datë 06 Shtator Gjykata ka lëshuar një Aktvendim për ta refuzuar kërkesën në lidhje me zgjerimin dhe zgjatjen e padisë kundër të paditurve tjerë shtesë meqë sipas nenit 264 paragrafi 2 të ligjit mbi Procedurat Kontestimore (më vonë LPC) nëse një paditës dëshiron që të zgjeroj padinë në mënyrë që të përfshijë të paditur shtesë, kjo duhet që të bëhet para përmbylljes së seancës paraprake dhe vetëm me pëlqimin e të paditurit shtesë. Këto kërkesa nuk janë përmbyllur.

Në shqyrtimin kryesor me datë 06 Shtator, avokati i të paditurve Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj propozoi që gjykata duhet që të urdhëroj ndonjë dëshmi eksperte në lidhje me grafologjinë. Avokati i të paditurit Gani Krasniqi propozoi që të dëgjohet i padituri Agron Kelmendi në cilësinë e dëshmitarit. Gjykata vendosi që shqyrtimi kryesor nuk do të shtyhet për të marrë këto dëshmi të reja të propozuara meqë palët sipas nenit 402 paragrafi 1 të LPC kanë “detyrë që të prezantojnë të gjitha dëshmitë që ata kishin për qëllim që ti mbledhin gjatë rrjedhjes së procedurave jo më vonë se seanca paraprake”. Në seancën paraprake palët nuk kanë bërë asnjë propozim në lidhje me këtë dëshmi të re. Sa i përket dëgjimit të Agron Kelmendit, gjykata po ashtu theksoj se Agron Kelmendi ishte ftuar në shqyrtimin kryesor si palë e paditur, por ai nuk është paraqitur dhe ai nuk mund që të detyrohet për të dëshmuar meqë sipas nenit 377 LPC “ nëse ndonjëra nga palët dështon që të paraqitet për marrje në pyetje asnjë presion nuk mund të bëhet mbi atë palë, e as që të detyrohet për të dhënë deklaratën e tij”.

Lista e provave

Në listën e më poshtme së pari ceket se cila palë ka prezantuar provën. Pas emrit të provës është përshkrimi i asaj që supozohet që kjo provë dëshmon.

Provat e dokumentuara

Paditësit:

- 1) Kopja e kontratës së shitblerjes së patundshmërisë, e vërtetuar në Gjykatën Komunale të Pejës me datë 24.11.2000
 - Kontrata e shitblerjes në fjalë është lidhur përmes dokumenteve të falsifikuara
- 2) Kopje e autorizimit të avokatit, nr. 2671/2000 e datës 31.10.2000
 - Autorizimi në fjalë është i falsifikuar
- 3) Kopje e certifikatës së vdekjes së Vuko Cerovic
 - Vuko Cerovic ka vdekur me datë 7.7.1995 prandaj ai nuk ka mundur ta ketë nënshkruar autorizimin e avokatit në fjalë
- 4) Aktvendimi mbi trashëgimin e Gjykatës Komunale të Pejës O.no. 151/95, e datës 17.10.1995
 - Kosa Cerovic ka trashëguar parcelën kadastrale nr. 291/17 nga i ndjeri Vuko Cerovic

- 5) Kopje e letrës nga Komuna e CaCakut e datës 2.2.2005
- Autorizimi në fjalë është i falsifikuar

Seancat dëgjimore të paditësve

- 1) Cedomir Cerovic
- 2) Milovan Cerovic
- 3) Milenko Cerovic

Seancat dëgjimore për të paditurit

- 1) Gani Krasniqi
- 3) Nuo Kabashi
- 4) Selim Jusaj

Vlerësimi faktik dhe ligjor

Hyrje

Rasti ka të bëj me anulimin e tere kontratave të shitblerjes së pasurive të patundshme. Sipas paditësve, kontratat e parë (e datës 10.11.2000 me blerës Gani Krasniqin) është lidhur në emër të pronarëve të regjistruar, por me autorizim të rrejshëm. Në lidhje me kontratën e parë, çështja kryesore për tu zgjidhur është se nëse autorizimi është i rrejshëm apo nuk është. Çështja tjetër në lidhje me kontratën e parë është statusi i Agron Kelmendit. Ai ka argumentuar se ai nuk mund të jetë i paditur në këtë rast meqë ai nuk është palë kontraktuese.

Në lidhje me dy kontratat e më vonshme, situata qëndron ndryshe. Nuo Kabashi e ka blerë parcelën në fjalë nga pronari i regjistruar Gani Krasniqi e më vonë Selim Jusaj i ka blerë parcelat në pyetje nga pronari i regjistruar Nuo Kabashi. As që është pohuar që këto kontrata nuk do të jenë detyruese në mes të këtyre palëve kontraktuese- kjo nuk është një çështje që duhet të zgjidhet në këtë rast. Çështja për tu zgjidhur është nëse këto kontrata janë detyruese në lidhje me pronarin e vërtetë, nëse del që shitësi Gani Krasniqi nuk ka qenë pronari i vërtetë. Në lidhje me këto kontrata pyetja paraprake për tu zgjidhur është validiteti i kontratës së mëparshme me Gani Krasniqin si blerës.

Gjykata ka vlerësuar pyetjet e përmendura më lartë në lidhje me secilën palë të paditur.

Padia kundër r Agron Kelmendit

Për arsye se Kosa Cerovic e ka tërhequr padinë e saj kundër Agron Kelmendit në shqyrtimin kryesor dhe Agron Kelmendi është pajtuar me tërheqjen e saj të padisë, gjykata e konsideron padinë e Kosa Cerovic të tërhequr.

Agron Kelmendi është paraqitur si një person i autorizuar për palët shitëse në kontratën e parë të shitblerjes së pasurisë së patundshme. Është e qartë që ai nuk është palë kontraktuese në këtë kontratë . Ai nuk është dhe asnjëherë nuk ka qenë i regjistruar si pronar i parcelës në pyetje. Andaj, çështja e pavlefshmërisë së kësaj kontrate nuk ka të bëjë me të dhe nuk ndikon tek ai fare. Gjykata është e mendimit se Agron Kelmendi nuk mund të jetë palë në këtë çështje. Gjykata gjen se padia e Cedomir Cerovicit, Milovan Ceroviq dhe Milenko Ceroviq kundër Agron Kelmendit duhet që të refuzohet.

Padia kundër r Gani Krasniqit

Sipas paditësve kontrata e parë (e datës 10.11.2000, blerës Gani Krasniqi) është lidhur në emër të pronarëve të regjistruar, por me autorizim të rrejshëm. Gjykata vë në dukje se Nenet 26, 28, 89 dhe 103 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore (RSFJ 29/1978, më vonë LMD) ofrojnë bazat ligjore për zgjidhjen e pavlefshmërisë së mundshme të kontratës së parë të shitblerjes. Sipas nenit 26 “ një kontratë duhet që të lidhet pasi që palët kontraktuese kanë arritur marrëveshje në lidhje me elementet thelbësore konstituive (kushtet) e kontratës”. Neni 28 prezanton elementin kryesor të një marrëveshjeje: shprehjen e dëshirës për të hyrë në kontratë . Një kontratë nuk ekziston pa shprehjen e dëshirës për të hyrë në kontratë. Një person mundet që të lidh një kontratë po ashtu duke lëshuar një autorizim një personi tjetër sipas nenit 89 te Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore. Në këtë rast është e qartë se, nëse kontrata është lidhur më një autorizim të rrejshëm, pa dijeninë e paditësve dhe nëse paditësit nuk e kanë pranuar çmimin e shitjes, në fakt asnjë marrëveshje nuk ekziston mes palëve, sipas neneve 26 dhe 28 të LMD. Andaj, kontrata është në kundërshtim me rregullat e detyrueshme dhe duhet që të shpallet e pavlefshme sipas nenit 103 të LMD. Gjykata vëren se paditësit kanë një grumbull provash për të dëshmuar se autorizimi i avokatit është i falsifikuar. I padituri ka argumentuar se ai ka paguar çmimin e blerjes paditësve dhe andaj ai ka një grumbull provash se paditësit i kanë pranuar paratë .

Dëshmitë e prezantuara

Paditë sit *Cedomir Ceroviq, Milovan Ceroviq dhe Milenko Ceroviq* kanë dëshmuar se ata nuk e kanë nënshkruar autorizimin e avokatit (dëshmia nr.2) dhe se ata nuk kanë qenë në dijeni të kontratës për shitblerjen e pasurisë së patundshme (dëshmia nr.1). Ata nuk kanë pranuar para as për parcelat e tokës. Ata kanë dëgjuar për këtë kontratë të shitblerjes dikur kur kontrata kishte përfunduar. Paditësit nuk ishin në gjendje që të cekin datën apo edhe vitin kur kanë dëgjuar për këtë shitblerje.

I Padituri Gani *Krasniqi* ka dëshmuar se pas luftës, në vitin 2000, ai dhe disa anëtarë të familjes së tij ishin të interesuar që të blejnë disa parcela që gjendeshin afër vendit nga vinte familja e tyre. Kur Gani Krasniqi nuk ishte në gjendje që ti gjente pronarët e këtyre parcelave nga

kadastra, ai e kontaktoi agjencionin për pasuri të patundshme. Ky agjencion e kishte qendrën në Beograd dhe një zyre në Pejë. Agron Kelmendi ishte kontakt-personi i kë tij agjencioni në Pejë dhe emri i kontakt-personit në Beograd ishte Miroslav ZonjiC. Agjencioni ka siguruar listën poseduese në lidhje me parcelat në pyetje nga zyra kadastrale dhe autorizimin për ti shitur këto parcela nga pronarët. Gani Krasniqi asnjëherë nuk u takua apo nuk ka folur me pronarët, të gjitha kontaktet ishin bërë përmes përfaqësuesve të agjencionit, Agron Kelmendi dhe Miroslav ZonjiC. Gani Krasniqi asnjë herë nuk u takua me Miroslav ZonjiC, vetëm me Agron Kelmendin. Gani Krasniqi ka paguar çmimin e blerjes Agron Kelmendit i cili ishte autorizuar nga ana e shitësve.

Paditësit kanë prezantuar si dëshmi të dokumentuar kopjet në pyetje të autorizimeve të avokatëve (dëshmia nr.2), *certifikatën e vdekjes së Vuko Cerovic (dëshmia nr.3), aktvendimin mbi trashëgiminë të gjykatës komunale në Pejë (dëshmia nr. 4) dhe letrën me përgjigje nga Komuna e Çaçakut 2.2.2005 (dëshmia nr.5).*

Gjykata vëren se sipas autorizimit në pyetje është vërtetuar në Komunën e Çaçakut se me 31.10.2000 me numër 2671/2000. Çertifikata e vdekjes e Vuko Cerovicit i cili ka qenë i regjistruar si pronar i parcelës numër 295/17, dëshmon pa dyshim se Vuko Ceroviq nuk ka mundur që ta nënshkruaj këtë autorizim meqë ai kishte vdekur me datë 7.7.1995. Aktvendimi mbi trashëgiminë vërteton se kur ky autorizim dhe më vonë kontrata e shitblerjes ishin në nënshkruar, Kosa Ceroviq e kishte trashëguar veqme parcelën numër 295/17 dhe ishte pronari i vërtetë i asaj parcele. Në bazë të letrës me përgjigje nga komuna e Çaçakut e datës 2.2.2005 dhe të adresuar për Kosa Cerovicin, autorizimi në pyetje nuk ishte vërtetuar në Zyrën e Administratës Komunale dhe Shërbimeve të Përgjithshme të Komunës së Çaçakut nën numrin 2671/2000 me datë 31.10.2000 meqë numrat e verifikimit me atë datë ishin më të larta se sa në këtë dokument. Gjykata gjen se letra me përgjigje dëshmon se autorizimi në pyetje nuk ishte vërtetuar asnjëherë në komunën e Çaçakut.

Evaluimi i dëshmimeve

Gjykata vëren se të gjitha dëshmitë e dokumentuara të prezantuara i mbështesin dëshmitë e paditësve. Në veçanti fakti që Vuko Cerovic nuk ka mundur që ta nënshkruaj autorizimin meqë ai veç se kishte vdekur para më shumë se pesë vitesh para datës së supozuar në pyetje, është një indikacion shume i fortë se ky dokument është i falsifikuar. Po ashtu letra me përgjigje nga komuna e Çaçakut tregon të njëjtën gjë, meqë dëshmon se së paku verifikimi i atij dokumenti është i falsifikuar.

I padituri nuk ka prezantuar ndonjë dëshmi që sugjeron se autorizimi nuk është i falsifikuar. Gjykata nuk dyshon se Gani Krasniqi është duke e thënë të vërtetën por dëshmia e tij në asnjë mënyrë nuk e mbështet argumentin se autorizimi në pyetje do të ishte i vërtetë . Ka shumë gjasa që Gani Krasniqi nuk ka pasur ndonjë arsye për të dyshuar origjinalitetin apo vlefshmërinë e dokumentit. Më tej, Gani Krasniqi nuk ka ofruar ndonjë dëshmi se paditësit të kenë pranuar

çmimin e blerjes. Ai vetë ka dëshmuar se ia ka paguar çmimin e blerjes Agron Kelmendit, e jo paditësve.

Konkluzionet

Mbi këto baza Gjykata gjen se paditësit kanë dëshmuar se autorizimi në pyetje është i rrejshëm. Andaj Agron Kelmendi nuk është autorizuar (neni 89 i LMD) për të lidhur shitblerjen e pronës së paluajtshme dhe që ti shes parcelat në pyetje Gani Krasniqit. Si pasojë po ashtu elementi kryesor i kontratës, shprehja e dëshirës për të hyrë në kontratë (neni 28 i LMD) mungon. Meqë i padituri nuk ka dëshmuar se paditësit kanë pranuar as çmimin e blerjes, asnjë nga elementet e kontratës nuk janë përmbushur andaj nuk ka pasur kontratë të lidhur. Padia kundër Gani Krasniqit duhet që të aprovohet dhe sipas nenit 103 të LMD kontrata e shitblerjes e datës 10.11.2000 dhe e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Pejë me 24.11.2000 nën numrin 1771/00 duhet që të deklarohet e pavlefshme dhe nule. Sipas nenit 110 të LMD e drejta për të deklaruar pavlefshmëri nuk do të skadojë .

Padia kundër Nuo Kabashit dhe Selim Jusajt

Siç u tha më lartë, gjykata ka përcaktuar se kontrata e shitblerjes e datës 10.11.2000 duhet që të deklarohet e pavlefshme. Kjo nënkupton që Gani Krasniqi nuk ka qenë pronar i vërtetë i parcelës numër 294/2 kur ai ia ka shitur këtë parcelë Nuo Kabashit me datë 2.7.2002 dhe Nuo Kabashi nuk ka qenë pronar i vërtetë i parcelës 294/2 dhe 294/7 kur ai ia ka shitur këto parcela Selim Jusajt me datë 30.7.2004. Çështja për tu zgjidhur është se nëse këto kontrata janë ende Detyrimore në lidhje me pronarin e vërtetë Milenko Ceroviq.

Njohuritë e të paditurve

Të paditurit kanë argumentuar se ata nuk kanë qenë në dijeni për asnjë nga të metat në lidhje me kontratën e mëparshme në mes të Cedomir Ceroviq, Milovan Cerovic, Vuko Cerovic dhe Milenko Cerovic si shitës dhe Gani Krasniqit si blerës. Ata i kanë blerë parcelat e tyre nga pronari i regjistruar dhe ata kanë pasur të drejtë që të mbështeten në korrektësinë, vërtetësinë dhe saktësinë të regjistrit në lidhje me regjistrimin e të drejtave të pronësisë. Paditësit në anën tjetër, kanë argumentuar se që të dy Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj kanë qenë të vetëdijshëm në lidhje me pavlefshmërinë e kontratës së mëparshme, kur ata i kanë lidhur kontratat e tyre.

Gjykata vëren se që të dy paditësit Cedomir Cerovic, Milovan Cerovic dhe Milenko Ceroviq dhe të paditurit Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj kanë dëshmuar në shqyrtimin kryesor. Asnjë nga këto dëshmi në asnjë mënyrë nuk ka treguar që Nuo Kabashi apo Selim Jusaj do të kishin qenë të vetëdijshëm për ndonjë parregullsi në lidhje me kontratën e mëparshme, kur ata i kanë blerë parcelat e tyre. Paditësit (në dëshmitë e tyre) nuk kanë qenë në gjendje për të specifikuar se kur ata i kanë kontaktuar të paditurit për herën e parë, por ka qenë e qartë se kjo ka ndodhur kur që

të dyja kontratat në pyetje kishin përfunduar. Gjykata andaj gjen se nuk ka dëshmi që tregon që Nuo Kabashi ose Selim Jusaj kanë pasur dijeni për parregullsitë për kontratën e mëparshme, kur ata kanë hyrë në marrëveshjet-kontratat e tyre.

Vlerësimi ligjor

Gjykata vëren se vendimi në lidhje me vlefshmërinë e këtyre kontratave sa i përket pronarit të vërtetë Milenko Cerovic duhet që të përcaktohet mbi faktet në vijim:

- Milenko Cerovic është pronar i vërtetë i parcelës në pyetje
- Gani Krasniqi ka qenë pronar i regjistruar i parcelë s 294/2 kur ai ia ka shitur parcelën Nuo Kabashit
- Nuo Kabashi ka qenë pronar i regjistruar i parcelës 294/2 dhe 294/7 kur ai ia ka shitur këto parcela Selim Jusajt
- Kur Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj i kanë blerë parcelat e tyre ata ishin duke vepruar në mirëbesim(bonafide), kështu që ata nuk ishin në dijeni për pavlefshmërinë e shitblerjes së mëparshme.

Gjykata vëren se principi baze, universal në lidhje me transferin e të drejtave pronësore quhet *nemo dat quod non habet* që do të thotë se askush nuk mund që të transferoj një titull më të mirë në pronë se sa ai që e ka bërë. Një përjashtim i këtij principi bazë është principi i mirëbesimit, qe do të thotë se nëse dikush ka qenë duke vepruar në mirëbesim, e kjo, pa dijeninë e parregullsive në shitblerjen e mëparshme, atij do ti takojë titulli i përmendur. Një kërkesë e mëtejme për aplikimin e këtij principi është po ashtu se personi qe vepron në mirëbesim nuk ka pasur arsye që të dyshojë në vlefshmërinë e kontratës së mëparshme. Në lidhje me shitblerjen e pasurisë së patundshme kjo kërkon që së paku personi ka kontrolluar nga regjistri publik se kush është pronar i regjistruar i të drejtës pronësore në pyetje.

Në këtë rast është e qartë që Gani Krasniqi nuk ka qenë pronar i vërtetë i parcelës të cilën ai e ka transferuar në Nuo Kabashin dhe Nuo Kabashi nuk ka qenë pronari i vërtetë i parcelave të cilat ia ka transferuar Selim Jusajt. Kur aplikohet principi i *nemo dat quod non habet*, do të thotë që ata nuk kane qenë të autorizuar që ti transferojnë këto parcela më tej. Të paditurit kanë argumentuar që ata kanë vepruar në mirëbesim, meqë ata i kanë blerë këto parcela nga pronarë të regjistruar. Të paditurit i janë referuar nenit 7 të Ligjit mbi Themelimin e një Regjistri për Të Drejtat Pronësore të një Pasurie të Paluajtshme (2002/5) dhe po ashtu në praktikën ligjore të të gjitha gjykatave të mëparshme supreme të RSFJ-së dhe krahinave autonome të RSFJ-së . Sipas nenit 7 të Ligjit mbi Themelimin e një Regjistri për Të Drejtat Pronësore të një Pasurie të Paluajtshme (2002/05) regjistrimet në regjistrë të të drejtave të pasurisë së paluajtshme gëzojnë pre supozimin e saktësisë, vërtetësisë dhe ligjshmërisë për deri sa të korrigjuara nga ana e procedurave të vendosura nga ky ligj.

Gjykata vëren se sipas nenit 10 të Ligjit mbi Themelimin e një Regjistri për Të Drejtat Pronësore të një Pasurie të Paluajtshme (2002/05) ky ligj do të hyjë në fuqi atë ditë që miratohet nga Kuvendi i Kosovës dhe shpallet nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm. Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm ka shpallur me 20.12.2002 (Rregulla e UNMIK-ut 2002/22) këtë ligj me kusht që ajo do të hyjë në fuqi posa legjislacioni shtesë i specifikuar është miratuar nga Kuvendi dhe i shpallur sipas rregullit. Ligji i kërkuar mbi Ndryshimet dhe Shtesat në Ligj nr. 2002/05 në lidhje me Themelimin e një Regjistri për Të Drejtat Pronësore të një Pasurie të Paluajtshme (2003/13) është shpallur nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm me 18.8.2003 (rregulla e UNMIK-ut 2003/27). Kjo do të thotë që ky ligj ka hyrë në fuqi faktikisht me datë 18.8.2003. Në këtë rast do të thotë që kur Nuo Kabashi e ka blerë parcelën në pyetje nga Gani Krasniqi me datë 2.7.2002 ky ligj nuk kishte hyrë në fuqi ende. Meqë Nuo Kabashi ka qenë i regjistruar si pronar me 7.7.2003, ky regjistrim po ashtu ishte bërë para se ligji të hyjë në fuqi, që do të thotë se ky regjistrim nuk është bërë sipas kësaj ligji po ashtu. Andaj, regjistrimi i pronësisë së Nuo Kabashit nuk ka pasur efektet ligjore siç janë përshkruar në nenin 7. Mbi këto baza Gjykata gjen se ky ligj nuk mund që të aplikohet në lidhje me kontratat e shitblerjes në pyetje.

Të paditurit po ashtu i janë referuar praktikës ligjore të të gjitha Gjykatave Supreme të RSFJ-së dhe krahinave autonome të RSFJ-së. Gjykata vëren se gjendja faktike në lidhje me regjistrimet e së drejtave mbi pronat e paluajtshme në Kosovë janë shumë të ndryshme nga gjendja faktike në ish RSFJ-në dhe krahinat e saja autonome. Është një fakt i njohur i përgjithshëm se gjatë luftës në vitet 1998-1999 regjistrat e zyrës kadastrale në Kosovë kanë qenë ose të shkatërruara ose të transferuara në territorin e Serbisë. Rikonstruimi i regjistrave ka filluar pas luftës, por ende është në vazhdim e sipër. Është e pamundur për të ditur nëse të dhënat e regjistruara në Kadastër janë të azhuruara dhe të besueshme në kohën kur këto transaksione në fjalë ishin lidhur. Po ashtu fakti se shumë njerëz janë detyruar të largohen nga lufta dhe ti braktisin pronat e tyre nga pronësitë e tyre, krijojnë rrethana të posaçme në të cilat zyra e Kadastrës nuk mund të konsiderohet si një burim i besueshëm i informatave. Për shumë vite pas luftës, refugjatët nuk ishin në gjendje që të kthehen për ti kontrolluar pronat e tyre dhe regjistrat. Gjykata gjen se për shkak të kësaj situate të ditur mirë në Kosovë, regjistrat në Kadastër nuk mund që të konsiderohen si burime të besueshme të informatave pas lufte. Andaj, meqë gjendja faktike është e ndryshme, praktikat ligjore të ish Gjykatave Supreme të RSFJ-së dhe krahinave të saj autonome nuk mund të konsiderohen si të aplikueshme po ashtu.

Konkluzionet

Mbi këto baza Gjykata gjen se Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj nuk janë të mbrojtur nga principi i mirëbesimit. Po ashtu duke marrë parasysh se prona e paluajtshme në pyetje është marrë nga pronarët e vërtetë, paditësit, me veprime mashtruese, principi i *nemo dat quod non habet* duhet që të konsiderohet si kryesori në këtë rast. Meqë Gani Krasniqi nuk ka qenë pronar i vërtetë i parcelës nr. 294/2 ai nuk ka pasur të drejtë që t'ia shes këtë parcelë Nuo Kabashit dhe Nuo

Kabashi nuk ka pasur të drejtë që ti shes parcelat me numër 294/2 dhe 294/7 Selim Jusajt. Andaj, padia kundër Nuo Kabashit dhe Selim Jusajt duhet që të aprovohet dhe sipas nenit 103 të LMD kontratat e shitblerjes në pyetje duhet që të deklarohen të pavlefshme. Sipas nenit 110 e drejta për të deklaruar pavlefshmëri nuk do të skadojë .

Shpenzimet procedurale

Meqë Gani Krasniqi, Nuo Kabashi dhe Selim Jusaj e kanë humbur rastin, ata sipas neneve 452 dhe 453 të LPK obligohen që të reimbursejnë të gjitha shpenzimet e nevojshme të procedurave paditësve. Të katër paditësit kanë kërkuar 1000 € për secilin si reimbursim për shpenzimet e udhëtimit, vendosjes dhe shpenzimet shtesë për ushqim gjatë shqyrtimit kryesor. Si shtesë ata kanë kërkuar 550 € si tarifë të avokatit të tyre Naser Husaj dhe taksën e paguar gjyqësore prej 325€. Sipas avokatit Naser Husaj tarifa e tij përbëhet nga 100€ për padinë, 300€ për dy shqyrtime kryesore dhe 150 € për seancën paraprake. Të paditurit kanë pranuar shumën e tarifës së avokatit por ata nuk kanë pranuar shumën e kërkuar nga vetë paditësit.

Gjykata vë re se paditësit nuk kanë specifikuar shumën e shpenzimeve që kërkojnë saç e parashikon neni 463 paragrafi 2 i LPK. Vetëm tarifa e avokatit të tyre dhe shuma e paguar e taksave gjyqësore është specifikuar siç duhet. Andaj Gjykata është e obliguar që të vlerësojë shumën e shpenzimeve të nevojshme në përputhje me nenin 453 paragrafi 1 të LPK-së . Pa pasur informata të mëtejshme në lidhje me shpenzimet e vërteta të paditësve dhe duke marrë parasysh se paditësit jetojnë në Serbi, gjykata gjen se 150€ është shumë e mjaftueshme për secilin paditës të pranishëm në shqyrtimin kryesor. Kjo do të thotë që Çedomir Ceroviq, Milovan Ceroviq dhe Milenko Ceroviq kanë të drejtë për një kompensim prej 150€ secili, pra në tërësi 450€. Meqë Kosa Ceroviq nuk ka qenë prezentë në shqyrtime, nuk ka pasur as shpenzime udhëtimi e as të vendosjes. Kur tarifa e avokatit 550€, të cilën shumë paditësit e kanë pranuar dhe taksat e paguara gjyqësore prej 325€ të shtohen, shuma totale e shpenzimeve të nevojshme do të jetë 775€.

Meqë Çedomir Ceroviq, Milovan Ceroviq dhe Milenko Ceroviq kanë humbur rastin kundër Agron Kelmendit, ata janë të obliguar që të paguajnë shpenzimet e tija sipas nenit 452 të LPK-së .Kosa Ceroviq e ka tërhequr padinë kundër Agron Kelmendit. Sipas nenit 456 paragrafi 1 të LPK-së po ashtu paditësi i cili e tërheq padinë duhet që të paguajë shpenzimet nëse i padituri ka përmbushur detyrimin. Andaj, që të gjithë të paditurit janë të obliguar që së bashku ti kompensojnë shpenzimet e Agron Kelmendit. Shuma e kërkuar prej 80€, është tarifa e caktuar për avokatë për parashtrimin e dy përgjigjeve ndaj padisë. Andaj, Gjykata pranon shumën e kërkuar.

KËSHILLA LIGJORE

Palët kanë të drejtë që të parashetrojnë ankesë kundër këtij aktgjykimi në Gjykatën e Qarkut në Pejë përmes Gjykatës Komunale në Pejë brenda 15 ditësh nga dita kur kopja e këtij aktgjykimi u është dorëzuar palëve.

Gjykata Komunale në Pejë, 20 Shtator 2011.

Riku Jaakkola
Kryetar i trupit gjykues
Gjyqtar i EULEX-it

