

GJYKATA KOMUNALE E PRISHTINËS

C.No.2355/07

GJYKATA KOMUNALE E PRISHTINËS, përmes Gjyqtares së EULEX-it Verginia Micheva-Ruseva, e ndihmuar nga procesmabjtësi Stephen Parkinson dhe përkthyesit ndërkombëtarë në Shqip dhe Serbisht Gjergj Zimaj dhe Biljana Maric, në rastin e paditëses Tatjana Davila nga Zelanda e Re, e përfaqësuar nga avokati Zivojin Jokanovic ndaj të paditurve Halil Krasniqi, Enver Krasniqi dhe Naser Krasniqi nga Prishtina, në padinë lidhur me anulimin e kontratës së pronës së paluajtshme, pas seancës kryesore të shqyrtimit gjyqësor të mbajtur më 15.12.2010, lëshon këtë

AKTGJYKIM

Me **APROVIMIN** e padisë së Tatjana Davilës nga Zelanda e Re kontrata e transaksionit e nënshkruar në emër të Olivera Dimitrijevicit dhe Srdjan Karadzicit si shitës, të përfaqësuar nga Nikola Aslimoski, nga Shkupi, sipas autorizimit dhe me Halil Krasniqin, Enver Krasniqin dhe Naser Krasniqin nga Prishtina, si blerës të vërtetuar më 27.10.2000 në Gjykatën Komunale të Prishtinës nën Vr. No. 3030/2000, **SHPALLET E PAVLEFSHME NË PJESËN** në të cilën Srdjan Karadzici, i përfaqësuar nga Nikola Aslimoski shiti këtë pronë të paluajtshme: $\frac{1}{2}$ e pjesëve ideale të parcelës kadastrale 4940/2 me një sipërfaqe të përgjithshme të 0.02.13 ha të Zonës Kadastrale të Prishtinës dhe $\frac{1}{2}$ e pjesëve ideale të parcelave kadastrale: 1814/2 me një sipërfaqe prej 0.21.30ha, 1818/2 me sipërfaqe prej 0.20.37 ha dhe 1819/2 me sipërfaqe prej 0.71.83 ha, të tri këto parcela në Veternik, Zona Kadastrale e Prishtinës, të katër parcelat të përshkruara në fletën poseduese 6633.

Komuna e Prishtinës, Zyra e Kadastrit dhe Gjeodezisë URDHËROHET që t'i ndryshojë librat kadastral në pajtim me këtë aktgjykim dhe t'i kthejë ndryshimet e bëra në librat kadastral në gjendjen që ishin para regjistrimit të kontratës së transaksionit në pjesën e anuluar.

Halil Krasniqi, Enver Krasniqi dhe Naser Krasniqi urdhërohen që t'ia paguajnë Tatjana Davilës 200 (dyqind) € për mbulimin e shpenzimeve procedurale, si dhe 250 (dyqind e pesëdhjetë) € në emër të taksës së Gjykatës në Gjykatën Komunale të Prishtinës.

ARSYETIM

I.Historiati

Paditësja është motër e Srdjan Karadzicit. Ata së bashku ishin bashkëpronarë të parcelave të përshkruara në fletën poseduese 6633 (këtu e tutje “Parcelat”) – një oborr dhe kati i parë i një shtëpie në Prishtinë, i regjistruar në parcelën kadastrale 4940/2 me një sipërfaqe të përgjithshme prej 0.02.13 ha të Zonës Kadastrale të Prishtinës dhe parcelat kadastrale: 1814/2 me sipërfaqe 0.21.30ha, 1818/2 me sipërfaqe prej 0.20.37 ha dhe 1819/2 me sipërfaqe prej 0.71.83 ha, të tri këto parcela në Veternik, Zona Kadastrale e Prishtinës. Të drejtat e pronës mbi këto parcela ata i fituan si trashëgimtarë nga nëna e tyre Jelena Karadzic, e cila vdiq më 18.05.1984. Kati përdhësë i së njëjtës shtëpi së bashku me pjesën tjetër të oborrit me një sipërfaqe të përgjithshme prej 0.02.13 ha dhe tri parcelat në Veternik, Zona Kadastrale e Prishtinës 1814/1 me sipërfaqe 0.21.20ha, 1818/1 me sipërfaqe prej 0.20.38 ha dhe 1819/1 me sipërfaqe prej 0.71.80 ha ishin pronë e Olivera Dimitrijevicit, bashkëshortja e të ndjerit Vojislav Dimitrijevic, vëlla i Jelena Karadzicit. Të tetë këto parcela iu ishin bartur të paditurve Halil Krasniqit, Enver Krasniqit dhe Naser Krasniqit përmes një kontrate të transaksionit të datës 27.10.2000 (tani e tutje: “Kontrata e Transaksionit”) dhe e nënshkruar, në emër të shitësve Olivera Dimitrijevic dhe Srdjan Karadzic, nga Nikola Aslimoski, nga Shkupi, në bazë të autorizimit. Ky autorizim ishte i nënshkruar nga Olivera Dimitrijevic personalisht dhe si një person i autorizuar nga Srdjan Karadzici. Çmimi i transaksionit për Parcelat ishte 300 000 € dhe ekziston një deklaratë që duket të jetë nënshkruar nga Olivera Dimitrijevic që vërteton se pagesa e shtëpisë dhe oborrit në shumën prej 200 000 € ishte bërë sipas kësaj. Kontrata e transaksionit ishte regjistruar nga ana e Gjykatës Komunale të Prishtinës nën Vr. No. 3030/2000 më 27.10.2000 dhe bartja ishte regjistruar në Librat Kadastral të Prishtinës, duke e bërë Halil Krasniqin, Enver Krasniqin dhe Naser Krasniqin posedues të regjistruar të: 1/6 e pjesëve ideale secilin prej tyre të parcelave kadastrale 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 (paditësja Davila mbeti pronare e 1/2 e pjesëve ideale të secilës prej katër

parcelave) dhe pronarë ekskluzivë të parcelave kadastrale 4940/1, 1814/1, 1818/1 dhe 1819/1.

II. Padia

Më 25 tetor 2007, Paditësja ngriti një padi në Gjykatë për anulimin e Kontratës së Transaksionit lidhur me pjesët e shitura në emër të vëllaut të saj Srdjan Karadzic.

Baza e padisë është se paditësja deklaron se vëllau i saj asnjëherë nuk e kishte autorizuar gruan e dajës së tij Olivera Dimitrijevic që të autorizojë një person tjetër, sikurse Nikola Aslimoski, për bartjen e të drejtës së tij të pronës të Parcelave dhe se prandaj Kontrata e Transaksionit lidhur me bartjen e pronës së Srdjan Karadzicit është e pavlefshme. Paditësja pretendon se vëllau i saj ishte i sëmurë mendor dhe ishte detyruar nga të paditurit që ta linte pasurinë e tij në Kosovë. Ai kurrë nuk kishte marrë asnjë para për pronën dhe jetoi në varfëri deri në fund të jetës.

Halil Krasniqi, Enver Krasniqi dhe Naser Krasniqi e kanë kontestuar padinë: së pari mbi bazën se transaksioni ishte bërë në mënyrë ligjore në bazë të dokumentacionit të rregullt, së dyti mbi bazën se të Paditurit e kanë paguar tërë çmimin e transaksionit dhe në fund bile kishin marrë më pak, pasi që në momentin e fundit doli se paditësja është gjithashtu pronare e Parcelave, dhe së treti mbi bazën se ata ishin të siguruar nga i biri i Olivera Dimitrijevicit se pjesa e parave të paguara për shitblerje të pjesës ideale të paditëses mbahen dhe kur të paraqitet ajo do t'i paguhet asaj.

III. Historia Procedurale

Pasi u ngrit padia në Gjykatën Komunale të Prishtinës më 25 tetor 2007, lënda iu caktua një gjyqtari raportues. Gjyqtari raportues mbajti disa seanca dhe i shtyri procedurat për kohë të pacaktuar pasi që ndihej e kërcënuar nga një palë.

Përmes një vendimi të një Gjyqtari të EULEX-it që vepronte sipas delegimit të Kryetares së Asamblesë së Gjyqtarëve të EULEX-it më 24.09.2010, lënda iu caktua Gjyqtarit civil të EULEX-it , pasi që u konstatua se rasti i plotësonte kushtet e nenit 5.1 pika c (ii) të Ligjit mbi Kompetencat (Ligji No. 03/L-53).

Gjykata caktoi shqyrtimin kryesor më 15.12.2010, me të cilën u përfunduan procedurat. Mund të theksohet se Paditësja ka paraqitur një kërkesë gjithashtu edhe në Agjensionin Kosovar të Pronës për vërtetimin e të drejtave të saja të bartjes së të drejtës pronësore mbi

Parcelat. Kërkesat ishin regjistruar më 4 korrik 2006 me numër rasti si KPA1140, KPA 11401 dhe KPA 11399. Procedura ende është në zhvillim e sipër.

IV. Vlerësimi faktik dhe ligjor

1. Pranueshmëria e padisë

Para se të fillojë trajtimin e fakteve të padisë, Gjykata do ta shikojë pranueshmërinë e padisë. Paditësja kërkon anulimin e Kontratës së Transaksionit në bazë të nenit 103 të Ligjit mbi Kontratat dhe Dëmet (OG 29/78) (LKD) pasi që mungon vullneti i pëlqimit të njërës prej palëve kontraktuese dhe kështu në kundërshtim me rregulloret e detyrueshme (neni 26 në lidhje me nenin 91 dhe nenin 86 të LKD). Sipas nenit 109 LKD gjykata duhet ta ketë parasysh pavlefshmërinë si detyrë e tij në vijë me punën, gjersa mund të kërkohet nga çdo person i interesuar. Kështu kjo dispozitë thotë se gjykata sipas detyrës zyrtare duhet të ketë parasysh se a duhet apo jo që kontrata të konsiderohet si e pavlefshme dhe se secili person që ka ndonjë interes në këtë çështje ka të drejtë të bëjë kërkesë lidhur me këtë në gjykatë. Ligji nuk kërkon që paditësi të jetë pronar nga i cili prona është transferuar me anë të një kontrate apo bile edhe pjesë të një kontrate. Kontrata e pavlefshme nuk transferon ndonjë të drejtë apo obligim dhe në asnjë mënyrë nuk i ndryshon marrëdhëniet ligjore në mes të palëve, thjesht është një pavleftësi. Kjo është arsyeja pse kushdo që ka një interes lidhur me çështjen mund të kërkojë pavlefshmërinë e një kontrate. Paditësja është bashkëpronare e Parcelave së bashku me të paditurit, ajo gjithashtu është motër e të ndjerit Srdjan Karadzic dhe si e afërme e trashëgimtarëve të tij ajo ka një interes të qartë për të kërkuar anulimin e saj. Për këto arsye nuk ka nevojë që trashëgimtarët e Srdjan Karadzicit të jenë palë në procedurë. Sipas Nenit 109 LKD, prandaj Gjykata e gjen padinë si të pranueshme.

Lidhur me procedurat brenda AKP-s, nuk ka kryqëzim të juridiksionit në mes të gjykatës dhe agjensionit pasi që kontestet janë të ndryshme. AKP, siç ishte kërkuar me anë të padisë së Davilës, është duke u marrë me verifikimin e të drejtave të saja të posedueses së Parcelave, pasi që gjykata do ta zgjidhë kontestin lidhur me anulimin e kontratës së transaksionit që ka të bëjë me pjesën e të drejtës pronësore të vëllaut të saj. Përveç kësaj, padia brenda gjykatës nuk është e lidhur me konfliktin që përfshin rrethanat drejtpërdrejt të lidhura apo që rezultuan nga konflikti i armatosur që ndodhi në mes 27/ 02/ 1998 dhe 20/ 06/ 1999. Kështu padia nuk bie brenda dispozitave të seksionit 3. 1 në lidhje me

seksionin 18 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/ 50. Gjykata Komunale e Prishtinës është kompetente që të mirret me te.

2. Vlerësimi i thelbit

Vlerësimi faktik:

Pas prezantimit të provave me shkrim mund të qartësohet se Ljubica Djordjevic, gjyshja e paditëses, vdiq më 21.07.1982, ishte pronare e një shtëpie dykatëshe dhe një oborri në Prishtinë me një sipërfaqe të përgjithshme prej 4.26 ari, e regjistruar në fletën poseduese 2290 si parcelë kadastrale nr. 4940 dhe tri ngastrat në Veternik, Prishtinë me një sipërfaqe të përgjithshme prej 2.27ha e regjistruar me numrat 1814, 1818 dhe 1819.

Me vendimin mbi trashëgiminë të datës 01.09.1982 në rastin O.br.170/82 të GjK të Prishtinës prona e saj ishte ndarë në mënyrë të barabartë në mes të fëmijëve të saj Vojislav Dimitrijevic dhe Jelena Karadzic. Me vendimin e datës 21.12.1982 në rastin R.br.636/82 të GjK të Prishtinës prona ishte ndarë në mënyrë të barabartë në mes të dy trashëgimtarëve dhe ishte regjistruar në dy tituj të ndarë në zyrën e kadastrit në Prishtinë. Kështu Jelena Karadzic u bë pronare e katit të parë të shtëpisë dhe gjysmës së oborrit e evidentuar si parcela kadastrale 4940/2 dhe gjysmës së tri ngastarve në Veternik të regjistruara si parcela të ndara me numrat 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2. Vëllau i saj Vojislav Dimitrijevic u bë pronar i katit përdhese të shtëpisë dhe gjysmës së oborrit, e evidentuar si parcela kadastrale 4940/1 dhe gjysmës tjetër të tri ngastrave në Veternik të evidentuara si ngastra të ndara me numrat 1814/1, 1818/1 dhe 1819/1.

Pas vdekjes së Jelena Karadzicit në vitin 1984, sipas vendimit të datës 02.10.1984 në rastin O.br.147/84 të GjK të Prishtinës fëmijët e saj Tatjana Davila (paditësja) dhe vëllau i saj Srdjan Karadzic u shpallën si trashëgimtarë ligjorë të pronës së saj. Prona asnjëherë nuk u nda fizikisht dhe të dy trashëgimtarët ishin si bashkëpronarë të saj në fletën poseduese 6633.

Pas vdekjes së Vojislav Dimitrijevicit në vitin 1995 prona e tij u trashëgua nga e veja e tij Olivera Dimitrijevic.

Më 18.08.1994 Tatjana Davila (paditësja) dhe vëllau i saj Srdjan Karadzic nënshkruan një kontratë dhurimi me anë të së cilës Srdjan Karadzici ia transferoi ½ pjesë ideale të tij të parcelës 814/2 motrës së tij. Kontrata ishte vërtetuar në gjykatë por nuk u regjistrua në librat e kadastrit.

Në vitin 1995 Davila e la Kosovën. Vëllau i saj dhe familja e tij e zunë katin e parë të shtëpisë, ndërsa e veja Olivera Dimitrijevic dhe fëmijët e saj e zunë katin përdhësë të shtëpisë.

Gjatë ngjarjeve të vitit 1999 të dy familjet, që e kishin zënë shtëpinë, ikën nga Kosova dhe u vendosën në Serbi. Ata nuk u kthyen kurrë më.

Më 10. 03.2000 Srdjan Karadzici e autorizoi Olivera Dimitrijevicin në emër të tij dhe nga ana e tij të “përfundojë një kontratë shitjeje për një pjesë të shtëpisë në rrugën “M.Popovica” Nr 11 në Prishtinë, e ndërtuar në ngastrën kadastrale 4940 si dhe ngastrat Nr. 1814, 1818 dhe 1819”. Autorizimi u vërtetua në Gjykatën Komunale të Kolasinit, Mal të Zi nën Vr.n.419/2000.

Më 18.09.2000 Olivera Dimitrijevic e autorizoi Nikola Aslimovskin nga Shkupi ta “shfrytëzojë pronën e saj të paluajtshme- parcela kadastrale 4940 që përbënte një shtëpi dhe një oborr me sipërfaqe të përgjithshme prej 4.26 ari, e evidentuar në fletën poseduese 2290, dhe ngastrat kadastrale 1814/1 dhe 1814/2 në Veternik me një sipërfaqe të përgjithshme prej 42.50 ari, parcelat 1818/1 dhe 1818/2 me sipërfaqe të përgjithshme prej 40.75 ari, parcelat 1819/1 dhe 1819/2 në Veternik me sipërfaqe të përgjithshme prej 143.63 ari, të regjistruara në fletën poseduese 2290 dhe 6633”. Përveç kësaj, ajo e autorizoi Nikola Aslimovskin që nga ana e saj të “përfundojë, nënshkruajë dhe të vërtetojë një kontratë lidhur me shitblerjen e pronës së paluajtshme të lartpërmendur me një palë të tretë”. Autorizimi ishte vërtetuar në Gjykatën Komunale të Bijelo Poles, Mal të Zi, nën Vr.nr. 2508/2000.

Më 27.10.2000 Nikola Aslimovski duke vepruar si përfaqësues i Olivera Dimitrijevicit dhe Srdjan Karadzicit, në bazë të autorizimeve Ov.nr.2508/18.09.2000 dhe Ov.nr.419/10.03.2000 nënshkroi një kontratë marrëveshjeje (transaksioni) me tre të paditurit sipas së cilës Olivera Dimitrijevic si pronare e parcelave kadastrale 4940/1 të kulturës shtëpi dhe oborr me sipërfaqe të përgjithshme prej 2.13 ari, dhe parcelat kadastrale 1814/1, 1818/1 dhe 1819/1 që gjendeshin në Veternik me sipërfaqe të përgjithshme prej 1.13.38ha dhe Srdjan Karadzici si pronar i $\frac{1}{2}$ pjesë ideale të parcelës kadastrale 4940/2 të kulturës shtëpi dhe oborr, me sipërfaqe të përgjithshme prej 2.13 ari dhe $\frac{1}{2}$ e pjesës ideale të parcelave kadastrale 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 me sipërfaqe të përgjithshme prej 13.50ha ia shitnin këtë pronë, përmes përfaqësuesit të tyre, blerësve për një çmim të

përgjithshëm prej 300 000 DM, e cila shumë duhej të pranohej në ditën kur nënshkruhej kontrata. Kontrata u vërtetua në Gjykatën Komunale të Prishtinës nën Vr.nr. 3030/2000.

Me një letër konfirmimi, pa datë, Olivera Dimitrijeviçi konfirmoi se ajo i pranoi 200 000 DM si një çmim i dakorduar për shtëpinë dhe oborrin e shitur me sipërfaqe prej 4.26 ari, parcela Nr 4940, që gjendej në rrugën “Miladin Popovic”, Nr 11.

Më 28.05.2001 Srdjan Karadzici ia revokoi autorizimin e tij Vr.419/2000 Olivera Dimitrijeviçit lidhur me “shitjen e shtëpisë me oborr në Prishtinë, parcela 4940 si dhe lidhur me parcelat 1814, 1818 dhe 1819”. Deklarata e revokimit ishte vërtetuar në Gjykatën Komunale të Arandjelovacit, Serbi nën Vr.n. 1591/2001.

Srdjan Karadzici vdiq më 2004.

Lidhur me statusin e tanishëm të parcelave 4940/1 dhe 4940/2, në bazë të të dhënave të siguruara nga zyra e Kadastrit, Komuna e Prishtinës, dhe sipas raportit të ekspertit të gjeodezisë, Adem Ahmetaj, parcela 4940/1 është pronë e të paditurve Halil Krasniqi, Enver Krasniqi dhe Naser Krasniqi si bashkëpronarë me pjesë të barabarta (1/3 të pjesës ideale secili), ndërsa parcela 4940/2 është pronë e Tatjana Davilës me 1/2 pjesë ideale dhe të paditurit me 1/6 pjesë ideale secili. Paditësja dhe të paditurit gjithashtu janë bashkëpronarë të parcelave kadastrale 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 në Veternik, ku Davila është pronare e 1/2 pjesëve ideale të parcelave dhe të paditurit të 1/6 pjesë ideale secili prej tyre.

Secila palë dha deklaratë para gjykatës.

Sipas paditëses vëllau i saj Srdjan Karadzici dhe familja e tij ishin detyruar nga të paditurit që ta lëshonin shtëpinë e tyre në Prishtinë. Vëllau i saj jetonte në varfëri të madhe dhe asnjëherë nuk kishte marrë asnjë para nga blerja e pronës. Ajo ia prezantoi gjykatës dëftesat për paratë që i kishte dërguar për ta mbajtur vëllaun e saj gjatë viteve pas vitit 1999. Ajo deklaroi se pas vitit 1999 Olivera Dimitrijeviçi e thirri atë në telefon dhe i propozoi asaj që ta shiste pronën e saj në Kosovë. Davilla kategorikisht refuzoi që të shiste ndonjë gjë. Ajo pranoi se vëllau i saj jetonte në banesë në Serbi, por nuk ishte banesa e tij. Ajo këmbëngulte se vëllau i saj ishte i sëmurë mendor dhe se kjo situatë ishte shfrytëzuar nga Olivera dhe djemt e saj që ta detyronin atë që ta shiste pronën.

Në bazë të të paditurve, ata ranë në kontakt me Nikola Aslimoskin që të ndërmjetësojë me pronarët për të blerë shtëpinë në Prishtinë. Ai e gjeti numrin e telefonit të Oliverës dhe ata personalisht e kontaktuan atë për tu marrë vesh lidhur me blerjen. Çmimi për

shtëpinë u dakordua që të jetë 200 000 DM. Nikola Aslimoski ia çoi paratë Oliverës në Serbi dhe e solli prapë autorizimin. Në atë kohë Olivera gjithashtu i propozoi atyre që ta blejnë tokën e saj në Veternik. Ata më në fund u pajtuan për 100 000 DM për tokën. Paratë iu paguan Oliverës. Kur shkuan në gjykatë për të vërtetuar Kontratën e Transaksionit, nga librat e kadastrit u qartësua se paditësja gjithashtu ishte bashkëpronare e pronës, të cilën kishin ndërmend ta blenin. Ata menjëherë kontaktuan me Oliverën përmes telefonit lidhur me këtë çështje dhe ajo sqaroi se askush nuk e ka parë Tatjana Davilën viteve të fundit, dhe askush nuk e dinte se ku ishte, por në rast se paraqitej ajo më vonë, pjesën e saj të parave do ta mbante Olivera apo djali i saj Nebojsa. Të paditurit bile për lirim të shtëpisë ua paguan 2000DM njëzë, të cilët e kishin zënë shtëpinë. Në vitin 2002 ata e kishin rrënuar shtëpinë dhe kishin filluar të ndërtonin dy shtëpi të reja që mbulonte tërë sipërfaqen e parcelës. Në vitin 2005 ndërtesat ishin të gatshme. Tani ato janë dhënë me qira.

Sipas kërkesës së të paditurve, gjykata mori deklaratat e Nikola Aslimovskit si dëshmitar. Ai sqaroi se ishte prift dhe gjatë konfliktit të armatosur në vitin 1999 ai punoi në Prishtinë ku mirrej me çështje humanitare. Ai punoi në një strehimore për refugjatë dhe gjatë verës së vitit 1999 Srdjan Karadzici dhe familja e tij erdhën në strehimore. Ata ndejtën disa ditë dhe pastaj u nisën për në Serbi. Në ndërkohë Srdjani ia dha çelësin e shtëpisë që të kujdesej për të, si dhe autorizimin në të njëjtin kuptim. Në vitin 2000 të paditurit e lutën atë që të ndërmjetësonte me pronarët e shtëpisë pasi që ata donin ta blenin atë. Dëshmitari e gjeti numrin e telefonit të Oliverës dhe ia dha atë vëllezërve Krasniqi. Ata ranë në ujdi me Oliverën dhe vetëm kërkuan nga ai që t'ia çonte paratë Oliverës në Serbi dhe të vërtetonte autorizimin. Atij i kujtohej se në atë kohë Serbia ua ndalonte serbëve që tua shisnin pronat e tyre shqiptarëve të Kosovës, dhe kjo ishte arsyeja pse ata shkuan me Oliverën në Mal të Zi për të vërtetuar autorizimin. Ai ia dha asaj 200 000DM. Më vonë ai përsëri shkoi te Olivera për të marrë një autorizim tjetër lidhur me blerjen e një toke bujqësore dhe ia solli asaj edhe 100 000 DM të tjera. Dëshmitarit gjithashtu i kujtohej se ata e kishin kërkuar Tatjana Davilën, bile edhe përmes Kryqit të Kuq, pasi që kur ai dhe të paditurit shkuan në gjykatë për të vërtetuar Kontratën e Transaksionit u pa se Davila ishte gjithashtu pronare e pronës, por nuk mundën ta gjejnë atë. Ai konfirmoi se Olivera i mori të gjitha 300 000DM dhe premtoi ajo do ta ruante pjesën për Davilën dhe se për Srdjanin ajo do ta blinte një apartament në Serbi. Dëshmitari theksoi se ai nuk e kishte

përgatitur përmbajtjen e autorizimit dhe as të kontratës, ai vetëm e kishte marrur letrën e autorizimit të nënshkruar nga Olivera, ia kishte dhënë asaj paratë dhe e kishte kthyer prapë letrën e autorizimit.

Deklaratat e dëshmitarit nuk janë në kundërshtim me provat me shkrim të mbledhura nga Gjykata dhe gjykata plotësisht iu beson atyre.

Vlerësimi ligjor:

Nuk është kontestuese në mes palëve se paditësja është pronare e $\frac{1}{2}$ të pjesës ideale të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2, ndërsa të paditurit janë bashkëpronarë të $\frac{1}{2}$ të pjesës tjetër ideale, e ndarë në $\frac{1}{6}$ pjesë ideale për secilin prej tyre.

Çështja është nëse kontrata e transaksionit në pjesën në të cilën Srdjan Karadzici e shiti $\frac{1}{2}$ e pjesës së tij ideale të këtyre katër parcelave përmes Nikola Aslimoskit, si përfaqësues i tij, në bazë të autorizimit Vr.n.419/2000 të GJK të Kolasinit, Mal i Zi dhe autorizimit Vr.n.2508/2000 të GJK të Bjelo Poles, Mal i Zi është e pavlefshme apo është e vlefshme dhe për më tepër, a ka mundur Nikola Aslimoski në bazë të autoizimit Vr.n.2508/2000 të GJK të Bjelo Poles të përfaqësojë Karadzicin në blerjen e pronës. Për qartësi duhet të përsëritet se Srdjan Karadzici e autorizoi Olivera Dimitrijevicin që t'ia shesë pjesën e tij të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 pa e përmendur mundësinë për paraautorizim. Disa muaj më vonë Olivera Dimitrijevicin e autorizoi Nikola Aslimoskin në emër të saj t'ia shesë parcelat 4940, 1814/1, 1814/2, 1818/1, 1818/2, 1819/1 dhe 1819/2. Disa muaj pasi u vërtetua kontrata e transaksionit në gjykatë Srdjan Karadzici e revokoi autorizimin.

Sipas nenit 10 të Ligjit mbi bartjen e pronës së paluajtshme (GZ RSS15/74, sipas nenit 64 të ligjit kjo dispozitë ishte gjithashtu e zbatueshme në Kosovë) kontrata për bartjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme duhet të bëhet me shkrim dhe nënshkrimet e palëve kontraktuese duhet të vërtetohen në gjykatë. Përveç kësaj, neni 33 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronësore (GZ RSFJ 6/80) jep kushte tjera për validitetin e kontratës së transaksionit – e drejta e pronës mbi një paluajtshmëri duhet të njihet me regjistrimin në librat kadastral. Sipas nenit 90 të Ligjit mbi Kontratat dhe Dëmet (LKD) forma e përshkruar me ligj për një kontratë apo disa transaksione tjera ligjore vlen edhe për autorizimin për lidhjen e një kontrate të tillë.

Rrjedhimisht, ligji kërkon që autorizimi për lidhjen e kontratës së transaksionit të pronës së paluajtshme të jetë në formë të shkruar dhe nënshkrimi i personit të autorizuar të vërtetohet në gjykatë. Kufiri i autoritetit është i rregulluar në nenin 91 të LKD. Par.1 thotë se një person i autorizuar mundet të ndërmarrë vetëm ato veprime ligjore, të cilat bien brenda kufijve të autorizimit të tij. Në bazë të nenit 86 par.1 të LKD një përfaqësues nuk mund t'ia bartë autoritetin e tij tjetrit, vetëm nëse ka të drejtë sipas ligjit apo kontratës. Si përjashtim ai mund të bëjë të lartpërmendurën pasi të jetë ndaluar që ta kryejë punën vet, po qe se interesi i parimit të tij kërkon ndërmarrje të menjëhershme të transaksionit ligjor (par.2 i nenit.86 LKD). Në rast se përfaqësuesi i shkel kufijtë e autoritetit të tij, parimi i tij do të pandeh një obligim pas miratimit të shkeljes.

Kështu, lidhur me përfaqësimin ligji në mënyrë të saktë e parasheh si rregull se përfaqësuesi nuk mund t'ia bartë autoritetin personit tjetër, por vetëm nëse është i autorizuar për ta bërë atë. Srdjan Karadzici e autorizoi Olivera Dimitrijevicin t'ia shesë pjesën e tij të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 pa e përmendur mundësinë për paraautorizim. Olivera Dimitrijevic nuk ishte e autorizuar nga Karadzici që të autorizonte Nikola Aslimoski që t'ia shesë pronën e tij të paditurve. Me bartjen e autorizimit te Aslimovski ajo i shkelti kufijtë e autorizimit të saj. Në këtë rast kontrata do të mund të ishte obligative për Karadzicin vetëm nëse ai do ta kishte miratuar këtë shkelje (në atë moment kontrata ishte valide nën kushtin- miratim sipas parimit). Ai nuk e ka miratuar shkeljen e kufirit të autoritetit të saj, pasi që më 28.05.2001 ai e revokoi autorizimin që ia kishte dhënë Oliverës.

Prandaj Gjykata konkludon se Nikola Aslimoski nuk ishte i autorizuar në mënyrë të rregullt në emër të Srdjan Karadzicit për ta nënshkruar Kontratën e Transaksionit në pajtim me nenin 89 të LKD-s. Nuk ka kurrfarë prove që të mund të mbështetemi për të konkluduar se ai e ka marrë shumën e transaksionit për pronën e tij nga të paditurit. Rrjedhimisht, nuk ka prova për tu mbështetur se kontrata e transaksionit ishte kryer me planin apo pjesëmarrjen e Srdjan Karadzicit. Prandaj mund të konkludohet se Kontrata e Transaksionit nuk ishte marrëveshje shtitjeje obligative të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 për ½ pjesë ideale, që i përkisnin Srdjan Karadzicit, pasi që nuk është vërtetuar se ai, si pronar i ligjshëm i parcelave, ishte pala që dha pëlqimin në lidhje me kontratën në fjalë. Prandaj, Kontratës së Transaksionit i mungon vullneti i pëlqimit i njëjës nga palët kontraktuese dhe nuk është arritur asnjë marrëveshje obligative lidhur me

½ e pjesëve ideale të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2 (neni. 26 i LKD-s). Prandaj Kontrata e Transaksionit është shpallur e pavlefshme sipas nenit 103 par.1 të LKD-s në pjesën që ka të bëjë me këtë pronë të veçantë.

Të paditurit kanë paraqitur prova të pagesave të shumës së transaksionit. Sidoqoftë, fakti që të paditurit kanë bërë pagesën në fjalë dhe kështu kanë paguar çmimin e pronës është e parëndësishme për çështjen e pronës. Të paditurit duhet të kërkojnë kompenzim nga personat, të cilët i kanë pranuar këto pagesa. Duket e qartë për Gjykatën se të Paditurit ishin të gënjyer nga shitësi tjetër, i cili i mori të gjitha paratë ndërsa bëri bartjen e vetëm gjysmës së pronës.

Pasi që me anë të kësaj, Kontrata e Transaksionit është shpallur e pavlefshme në pjesën që ka të bëjë me transaksionin e të drejtave së pronës së Srdjan Karadzicit të ½ të pjesëve ideale të parcelave 4940/2, 1814/2, 1818/2 dhe 1819/2, Zyra e Kadastrit dhe Gjeodezisë e Komunës së Prishtinës është urdhëruar që t'i kthejë librat kadastral në pajtim me këtë aktgjykim në gjendjen e mëparshme ashtu siç kanë qenë para regjistrimit të Kontratës së Transaksionit.

Duhet të përmendet këtu se lidhur me parcelat 1814/2 paditësja nuk ka fituar të drejtën e pronës mbi ½ e pjesë ideale që vëllau i saj dëshironte t'ia dhuronte asaj, pasi që kontrata nuk ishte e regjistruar në librat kadastral. Kushtet për vlefshmërinë e një kontrate të transaksionit tanimë u diskutuan më lart. Në momentin kur Kontrata e Transaksionit ishte nënshkruar Srdjan Karadzici ende ishte pronar i ½ të pjesëve ideale të parcelave kadastrale 1814/2. Këto të drejta të pronës ende i përkasin trashëgimisë së tij.

Shpenzimet procedurale:

Sipas nenit 452.1 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore (GZ 38/2008) dhe në bazë të rezultatit të procedurave, të paditurit do të jenë të obliguar që t'ia paguajnë paditëses të gjitha shpenzimet të krijuara nga ajo. Paditësja krijoi shpenzime vetëm në lidhje me angazhimin e avokatit, dhe për këtë asaj do t'ia paguhen 200€. Pasi që paditësja nuk e ka parapaguar taksën e gjykatës kur ka ngritur padi në gjykatë, bazuar në rezultatin e kontestit, kjo taksë do të paguhet nga të paditurit. Në bazë të Udhëzmit Administrativ 2008/02 për unifikimin e taksave gjyqësore taksa për padi me vlerë prej 50 000€ është

250€. Të paditurit do të urdhërohen që ta paguajnë taksën gjyqësore në xhirlogarinë bankare të Gjykatës Komunale të Prishtinës.

Sic u tha më lart, sipas nenit 143.1 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore, u vendos në pajtim me dispozitivin e këtij vendimi.

KËSHILLA JURIDIKE

Palët mund të kërkojnë rishikim të këtij aktgjykimi përmes Gjykatës Komunale të Prishtinës së Qarkut të Prishtinës brenda pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e dorëzimit të kopjes së aktgjykimit palës përkatëse.

Gjykata Komunale e Prishtinës

C.No. 2355/07

24.12.2010

E përpiluar në anglisht,
një gjuhë e autorizuar

Gjyqtarja Kryesuese
Verginia Micheva-Ruseva

TRANSLATED BY:
MESERE KOVAQI
EULEX TRANSLATOR

Mher

