



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINË

Numri i lëndës: 2019:221720
Datë: 06.12.2024
Numri i dokumentit: 06561204

C.nr.749/18

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm - Divizioni Civil, përmes gjykatësit Blerand Rrmoku, në çështjen juridike kontestimore ndërmjet paditësit: K.M nga fshati SH, Komuna O, tani me vendbanim në P, lagja D, Rr. "I.GJ", objekti ..., nr..., me numër personal identifikues: ..., ndaj të paditurës Korporata Energjetike e Kosovës (KEK) Sh.A, me seli në Prishtinë, e përfaqësuar në bazë të autorizimit nga B.K - zyrtar ligjor pranë të paditurës, me objekt kontesti: anulim i kontratës për shitblerjen e paluajtshmërisë, pas mbajtjes së seancës së shqyrtimit kryesor - publik me datë 04.12.2024, në prezencën e paditësit dhe përfaqësuesit të autorizuar të të paditurës, me datë 06.12.2024 përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET E PABAZUAR në tërësi kërkesëpadia e paditësit K.M nga fshati SH, Komuna O, përmes të cilës ka kërkuar nga Gjykata që të: *"Anulohet kontrata mbi shitblerjen e paluajtshmërisë - tokës për nevojat e mihjes së qymyrit, e lidhur me Korporatën Energjetike të Kosovës Sh.a në Prishtinë, Nr.rendor LRP-380/2018, Nr.ref LRP-175/2018, e dates 12.02.2018; Obligohet e paditura të veprojë sipas Vendimit të Qeverisë së Kosovës të dt.15.09.2017, ashtu që vlerësimi i pronës të paluajtshme të bëhet sipas praktikave së më hershme të zhvilluara në rastet e vlerësimit të strukturave të banimit në Lagjen Shala të fshatit Hade, KK Obiliq të vitit 2011."*

II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta të kësaj procedure.

A r s y e t i m

- Pretendimet e palëve ndërgjyqëse -

Paditësi K.M nga fshati SH, Komuna O, tani me vendbanim në P, pranë kësaj Gjykate me dt.07.03.2028 ka parashtruar padi kundër të paditurës Korporata Energjetike e Kosovës (KEK) Sh.A me seli në Prishtinë, me objekt kontesti anulimin e kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë dhe kompensimin e pronës. Si në referat të paditës, ashtu edhe gjatë seancave të mbajtura, ndër tjera ka pretenduar se me të paditurën kanë lidhur kontratë mbi shitblerjen e paluajtshmërisë që ishte pronë e paditësit, për nevojat e veprimtarisë ekonomike të të paditurës - Mihjes së qymyrit, e cila kontratë ishte pranë zyres noteriale nën shenjën LRP 175/2018 me datë 12.02.2018. Tutje theksohet se paditësi nuk është i kënaqur me këtë kontratë, për arsye se blerësi - këtu e paditura nuk ka vepruar sipas Vendimit të Qeverisë së Republikës së Kosovës, të datës 15.09.2017, në raport me çmimin dhe vlerën e përcaktuar të kompensimit të parcelave kadastrale të paditësit, pasi kjo zonë është dashur të inkorporohet në Planin e Veprimit për Zhvendosje (PVZH) sipas dokumenteve nga korniza e

planifikimit për zhvendosje KPZH, për zonën e Mihje së Re të Republikës së Kosovës të miratuar me Vendimin e Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr. 10/12 të datës 06.07.2011. Më tej pretendohet që sipas nenit 122 të LMD-së, kemi disproporcion të hapur të dhënieve reciproke, duke pretenduar se i njejtë është dëmtuar përtej gjysmës në prestimet e bëra sa i përket kontratës së lidhur me të paditurën. Tutje theksohet se të njejtë i është premtuar se pasi që të bëhet shpronësimi i parcelave kadastrale që janë në pronësinë e tij, do t'i punësohet një anëtar i familjes nga Qeveria e atëhershme dhe një pjesë e kompensimit i është ofruar dhe e ka pranuar në shumë prej 49.467.00 €, mirëpo sipas Vendimit të lartëcekur të Qeverisë ka qenë e paraparë që kompensimi të bëhet në vlerë të njëjtë sipas procedurës së shpronësimit në fshatin Hade, lagja Shala, por e njëjta nuk ka ndodhur, pasi është caktuar një çmim më i ulët. Mbi bazën e këtyre pretendimeve, i ka propozuar Gjykatës që të aprovohet në tërësi kërkesëpadia e paditësit, decidivisht si në petitumin e kërkesëpadisë.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar, por pa i specifikuar.

Pala e paditur, si në përgjigje në padi, ashtu edhe gjatë seancave të mbajtura, e ka kontestuar në tërësi kërkesëpadinë e paditësit, mbi bazën e pretendimit se e ka përmbushur në tërësi obligimin financiar ndaj paditësit sipas marrëveshjes së bërë me paditësin sipas kontratës noteriale LRP 175/2018 e datës 12.02.2018 dhe procedura e vlerësimit të paluajtshmërisë është bërë duke respektuar standardet ndërkombëtare për vlerësimin e patundshmërive, që janë aprovuar edhe nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor. Tutje ka pretenduar se ka mbajtur takime të vazhdueshme me banorët e zonës, përfshirë edhe paditësin, për kriteret e vlerësimit, ndërsa i njejtë me vetëdije të plotë edhe pas pyetjes së noterit se a pajtohet me vlerësimin e theksuar, pa asnjë vërejtje e ka pranuar dhe nënshkruar Kontratën noteriale të lartcekur. Mbi këtë bazë, e paditura i ka realizuar detyrimet e veta kontraktuale, duke e paguar çmimin e kontraktuar dhe paditësi e ka pranuar këtë shumë, pra nuk ka asnjë lajthim apo mashtrim nga ana e palëve të involvuara në këtë çështje juridike kontestimore. Më tej theksohet se nëse paditësi nuk ka qenë i kënaqur me ofertën e bërë nga e paditura, i njëjti do të mund të mos e nënshkruante kontratën noteriale dhe përkitazi me këto parcela, paditësi do të mund të inicioje procedura në përputhje me ligjin përkatës së shpronësimit. Bazuar në këto pretendime, i ka propozuar Gjykatës që të refuzohet në tërësi kërkesëpadia e paditësit.

Lidhur me shpenzimet e procedurës nuk është deklaruar.

- Provat e administruara dhe gjendja faktike e vërtetuar -

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe vërtetimit të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike kontestimore, në shqyrtimin kryesor-publik, Gjykata ka zhvilluar procedurën provuese, duke administruar provat si në vijim:

Kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë - tokës për nevojat e mihjes së qymyrit Nr.rendor LRP - 380/2018 dhe Nr.Ref LRP - 175/2018, e përpiluar me datë 12.02.2018, me vërtetim të kopjes nga origjinali pranë Zyrës Noteriale të Noterit N.RR në Komunën e Obiliqit; Vendimi i Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr.03/02, i datës 15.09.2017; Formulari për vlerësimin e pasurisë së objekteve të ndërtimit - fshati Hade; Fletëpagesa bankare, e lëshuar me datë 20.02.2018.

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve ë palëve ndërgjyqëse dhe provave të nxjerra në kuptim të nenit 8 të Ligjit Nr. 03/L-006 të Procedurës Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç si dhe të gjitha ato së bashku, me ç’rast ka vërtetuar këtë gjendje faktike:

Nga provat shkresore të administruara, por edhe nga pohimet e palëve ndërgjyqëse, para Gjykatës rezultojë të jetë fakt i pa kontestuar se paditësi në cilësi të shitësit, me të paditurën në cilësi të blerësit kanë lidhur kontratë të shitblerjes së paluajtshmërisë - tokës për nevojat e mihjes së qymyrit, Nr.rendor LRP - 380/2018 dhe Nr.Ref LRP - 175/2018, e përpiluar me datë 12.02.2018, me vërtetim të kopjes nga origjinali pranë Zyrës Noteriale të Noterit N.RR në Komunën e Obiliqit. Në pjesën shpjeguese - ekspozeun e kësaj kontrate, e pasqyruar në nenin 3 të të njejtës, sqarohet se shitësi është pronar i paluajtshmërive lëndore, ndërsa blerësi ka interes për zgjerimin e veprimtarisë së vet ekonomike në zonën e interesit të quajtur “Fusha e Mihjes së Re” në fshatin Hade dhe Shipitullë, Komuna e Obiliqit, me qëllim të zgjerimit të zonës për mihjen e qymyrit. Tutje sqarohet se blerësi ka kontaktuar me shitësin dhe banorët tjerë të zonës, kanë zbatuar procedurat e harmonizimit të interesave reciproke, kanë kryer konsultime dhe bërë vlerësimin e kulturave bujqësore me ekspertët e bujqësisë, matje me gjeodet dhe ekspertë të fushave të ekonomisë me qëllim të vlerësimit dhe caktimit të çmimit real të tregut për këto paluajtshmeri. Në pjesën e fundit të nenit 3 të kësaj kontrate është cekur që shitësi dhe blerësi me vullnet të lirë janë marrë vesh për të gjitha elementet e shitblerjes së paluajtshmërive lëndore.

Në nenin 4 të kësaj kontrate, është specifikuar se objekt i shitblerjes janë njësitë kadastrale si në vijim: -P-72614074-00267-0, Zona Kadastrale Shipitullë; Lloji i njësisë: Parcelë; Lloji i Pronës: Private; Zona Rurale; Vendi i quajtur “Llaz”; në sipërfaqe prej 720 metra katrorë, shfrytëzimi aktual: Bujqësore - Arë e klasës 4; P-72614074-00457-0, Zona Kadastrale Shipitullë; Lloji i njësisë: Parcelë; Lloji i Pronës: Private; Zona Rurale; Vendi i quajtur “Smonica Smonica”; në sipërfaqe prej 401 metra katrorë, shfrytëzimi aktual: Bujqësore - Arë e klasës 3 dhe Livadh i klasës 2; P-72614074-00492-0, Zona Kadastrale Shipitullë; Lloji i njësisë: Parcelë; Lloji i Pronës: Private; Zona Rurale; Vendi i quajtur “Kodra te Llazi”; në sipërfaqe prej 325 metra katrorë, shfrytëzimi aktual: Bujqësore - Arë e klasës 4; P-72614074-00686-6, Zona Kadastrale Shipitullë; Lloji i njësisë: Parcelë; Lloji i Pronës: Pa Shënim; Zona Rurale; Vendi i quajtur “Pa shënim”; në sipërfaqe prej 3682 metra katrorë, shfrytëzimi aktual: Bujqësore - Arë e klasës 3 dhe Pemishtë e klasës 3.

Në nenin 5 është specifikuar çmimi i shitjes dhe mënyra e pagesës, me ç’rast rezulton se palët janë dakorduar që paluajtshmeritë e specifikuara në nenin 4 të kontratës shiten me çmimin e përgjithsmëm në vlerë prej 49,467.00 €, ndërsa pagesa e çmimit kontraktues do të bëhet përmes xhironlogarisë bankare të shitësit - këtu paditësit në afat prej 15 ditësh nga dita e noterizimit të kontratës.

Në dispozitat tjera të kontratës janë normuar çështja që kanë të bëjnë me dorëzimin në shfrytëzim të ngastrave lëndore, garancionet, regjistrimin e ngastrave, shpenzimet rreth lidhjes së kontratës dhe dokumentacionin e bashkangjitur.

Nga Vendimi i Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr.03/02, i datës 15.09.2017, Gjykata gjeti se këtu e paditura - Korporata Energjetike e Kosovës është obliguar që ta rishikojë Matricën e të drejtave për metodën e llogaritjes së vlerës së kompensimit të objekteve të banimit në ZK Shipitullë (lagjet Bërbatovci, Krasniqi, Mjeku dhe Hade (Iagja Mirena) dhe këtë matricë ta inkorporojë në Planin e Veprimit për Zhvendosje (PVZH) sipas dokumentit “Korniza e Politikave për Zhvendosje (KPZH)

për zonën Fusha e Mihjes së Re të Republikës së Kosovës” e miratuar me Vendimin e Qeverisë Nr.10/22, të datës 06.07.2011, për pronat sipas tabelave të bashkangjitura këtij vendimi. Në pikën 2 të këtij vendimi është parashikuar që vlerësimi i pronave të paluajtshme të kryhet sipas praktikës së mëhershme të zhvilluar në rastet e vlerësimit të strukturave të banimit në lagjen Shala, projekti Hade i vitit 2011 si dhe të mos përdoret koeficienti i amortizimit (zhvlerësimit) të pronave. Në pikën III është përcaktuar se për hir të transparencës, në cilësinë e vëzhguesit do të marrin pjesë përfaqësuesit e lagjeve të përmendura në pikën I të këtij Vendimi.

Nga fletëpagesa bankare, e lëshuar me datë 20.02.2018, rezulton që në xhirollogarinë bankare të paditësit, numër ..., nga xhirollogaria bankare e të padiurës, është bërë transferimi i mjetve në shumë prej 49,467.00 €.

Çështje kryesore kontestuese mes palëve ndërgjyqëse mbetet pretendimi i paditësit se me rastin e lidhjes së kontratës dhe vlerësimit të çmimit të pronave objekt shitblerje është dëmtuar përtej gjysmës së vlerës reale të pronave të tij, respektivisht bëse ekziston bazë juridike për anulimin e kontratës që është objekt i kontestit në këtë çështje juridike kontestimore, fakte këto për të cilat palët ndërgjyqëse kanë ngritur pikëpamje diametralisht të ndryshme nga njëra - tjetra.

- *Vlerësimi i Gjykatës* -

Gjykata fillimisht sqarin faktin se ka për detyrë që të vërtetojë në mënyrë të drejtë dhe të plotë gjendjen faktike të rastit kontestues, e pastaj atë gjendje – raport juridik të vendoset norma juridike relevante nga e drejta materiale, ashtu siç është përcaktuar nga ligjvënësi.

Në funksion të vlerësimit të bazës ligjore të mbështetjes së kërkesëpadisë, gjegjësisht përgjigjes në raport me pretendimet e parashtruara nga palët ndërgjyqëse, referuar natyrës dhe momentit kur është krijuar raporti juridik, duhet t’i referohemi dispozitave të Ligjit Nr.04/L-077 për Marrdhëniet e Detyrimeve, të publikuar në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës me dt.10.05.2012, i cili ligj ka hyrë në fuqi 6 muaj pas datës së publikimit.

Gjykata rikujton faktin se Kontrata për Shitblerjen e Paluajtshmërisë - tokës për nevojat e mihjes së qymyrit, Nr.rendor LRP - 380/2018 dhe Nr.Ref LRP - 175/2018, e përpiluar me datë 12.02.2018, pranë zyres noteriale, paraqet *kontratë të dyanshme detyruese me shpërblim*, që është lidhur me pajtimin e vullnetit të shprehur në mënyrë të lirë të palëve kontraktuese (këtu palët ndërgjyqëse) për *elementet esenciale* të saj, e që konsiston në kalimin e të drejtës së pronësisë të *sendeve të paluajtshme* tek e paditura nga ana e paditësit në njërën anë, si dhe pagesës së *çmimit të kontraktuar në emër të shitblerjes*, në vlerë prej 49,467.000 €, detyrime këto të cilat nga provat e administruara rezulton të jenë përmbushur në tërësi.

Gjykata fillimisht e sheh të nevojshme të sqarojë se *lidhjes së kontratës* i paraprin dhe i nënshtrohet shprehja e *vullnetit të lirë* të palëve, ku në kuadër të parimit të lirisë së kontraktimit dhe sipas pajtimit të vullneteve të shprehura në mënyrë të lirë, serioze dhe të plotë të palëve kontraktuese, të njëjtit gjithnjë duke respektuar ligjin dhe në kufijtë e përcaktuar nga ligji, të kenë *qëllim* të lidhin kontratë (*animus contrahendi*). Përmes shprehjes së vullnetit, palët kontraktuese marrin përsipër të drejta dhe detyrime të ndërsjella, duke u bazuar në parimin e mirënjohur juridik “*Pacta sunt servanta*”, i cili parim i obligon në *përmbushjen* e detyrimeve të tyre reciproke, ndërsa mospërmbushja e tyre do të

tërhiqte pas vetes edhe të drejtën e njëjës palë që potencialisht në rrugë gjyqësore të kërkojë mbrojtje gjyqësore për realizimin e të drejtave subjektive të rrezikuara apo cenuara nga pala tjetër kontraktuese.

Po ashtu, Gjykata rikujton se paditësi ka kërkuar anulimin e kontratës respektive, mbi bazën e pretendimit të *vlerësimit me çmim tejet të ulët të provave të paluajtshme* që përbënin objekt të kësaj kontrate. Në bazë të gjendjes faktike të vërtetuar, Gjykata vlerëson se kontrata e shitblerjes lëndore i ka plotësuar kushtet ligjore për vlefshmërinë e saj, rrjedhimisht prodhimin e efekteve juridike ndërmjet palëve ndërgjyqëse. Lidhur me këtë vlerësim, Gjykata i referohet nenit 15 të LMD-së, i cili parasheh se: *“Kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë marrë vesh për elementet thelbësore të kontratës”*, kurse me nenin 52 të saj parashihet se: *“Kontrata në bazë të së cilës transferohet titulli i paluajtshmërisë ose përmes së cilës krijohet një e drejtë tjetër subjektive për paluajtshmërinë duhet të lidhet në formën e shkruar”*. Gjykata në rastin konkret vlerëson se paditësi mbi bazën e *vullnetit të lirë dhe me aftësi të plotë të veprimit* është pajtuar me ofertën e bërë nga e paditura e cila ka përfshirë elementet esenciale të shitblerjes - konkretisht *ekzistimi i sendit* - paluajtshmëritë kontraktuale që ishin në pronësi të paditësit dhe *çmimin e shitjes*, duke lidhur kontratë për *shitblerjen* e paluajtshmërive me të paditurën, e cila kontratë, sipas vlerësimit të Gjykatës i ka plotësuar kushtet ligjore nga pikëpamja e të *drejtës detyrimore pozitive*, si për nga shprehja dhe pajtimi i vullneteve të palëve ndërgjyqëse për elementet esenciale të saj ashtu edhe për nga *forma* e kontratës lëndore. E njëjta është lidhur në formën *ad solemnitatem* që nënkupton se forma me shkrim përbën element esencial të kontratës së shitblerjes së sendeve të paluajtshme, që e kushtëzon edhe vlefshmërinë e saj. Për me tepër, kjo kontratë është *vërtetuar* nga zyra noteriale kompetente konkretisht tek Noteri N.RR në Komunën e Obiliqit, duke plotësuar kështu kërkesat ligjore nga *e drejta sendore pozitive* për kalimin e pronësisë së paluajtshmërive kontraktuale nga paditësi tek e paditura, të parashikuara nga Ligji Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, konkretisht me nenin 36 të saj, që parasheh se: *“1. Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. 2. Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente”*.

Gjykata duke respektuar dispozitën nga neni 95 i LMD-së, e cila parasheh që: *“Për nulitetin gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare dhe në atë mund të thirret çdo person i interesuar”* do ta ekzaminojë *ex officio* kontratën e shitblerjes që është objekt i këtij rastit konkret nëse e njëjta është nule (absolutisht e pavlefshme). Në këtë rrjedhë, Gjykata i referohet nenit 89 par.1 të LMD-së, i cili ka parashikuar kushtet që duhet plotësohen për nulitetin e kontratës, ku parashihet se: *“1. Kontrata që është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese, ose moralin e shoqërisë është nule, në qoftë se qëllimi i rregullës së cenuar nuk udhëzohet në ndonjë sanksion tjetër apo në qoftë se ligji në rastin e caktuar nuk parashikon diç tjetër”*, kurse me nenin 90 parashihet se: *“1. Në rastin e nulitetit të kontratës secila palë kontraktuese ka për detyrë t’ia kthejë palës atë që ka marrë në bazë të kontratës së tillë, e në rast se kjo është e pamundshme apo nëse kthimi parandalohet nga natyra e asaj që është plotësuar, duhet të bëhet kompensimi përkatës në të holla sipas çmimeve në kohën e nxjerrjes së vendimit gjyqësor, përveç nëse përcaktohet ndryshe me ligj”*. Paragrafi 2 i të njëjtit nen parasheh që *“Në rast se kontrata është nul për shkak se sipas përmbajtjes ose qëllimit të vet është në kundërshtim me parimet themelore morale, gjykata mund të refuzojë tërësisht ose pjesërisht kërkesën e palës së pandërgjegjshme për kthimin e asaj që i ka dhënë palës tjetër; në marrjen e vendimit, gjykata do të ketë parasysh shkallën e veprimit në mirëbesim të njëjës ose të të dy palëve dhe*

rëndësinë e interesave që cenohen". Në rastin konkret kontestimor, Gjykata vlerëson se paditësi, me asnjë provë nuk ka vërtetuar ndonjë *fakt relevant juridik* që do të kishte për pasojë shkaktimin e nulitetit të kontratës lëndore, rrjedhimisht me këtë kontratë nuk janë cenuar dispozitat e rendit publik, dispozitat urdhëruese (imperative) apo morali i shoqërisë, andaj për aq sa i përket rrethanave të lartcekura, kontrata lëndore nuk është përfshirë me pavlefshmëri absolute, që do të ndikonte në *konstatimin* e nulitetit të saj nga ana e Gjykatës.

Lidhur me pretendimin për dëmtim përtej mase përkitazi me vlerësimin e paluajtshmërive të paditësit, që potencialisht mund të ketë shkakuar disproporcion të prestimeve reciproke, Gjykata i referohet nenit 122 par.1 LMD-së, ku parashihet që: *1. Në qoftë se midis detyrimeve të palëve kontraktuese në kontratën e dyanshme detyruese ekziston në kohën e lidhjes së kontratës disproporcion i hapur, pala e dëmtuar mund të kërkojë edhe anulimin e kontratës, në qoftë se për vlerën e saktë atëherë nuk ka ditur dhe as që është dashur të dinte*". Paragrafi 2 i të njëjtit nen parasheh që: *"E drejta për të kërkuar anulimin e kontratës pushon me skadimin e një (1) viti nga lidhja e kontratës"*, Gjykata nga këto dispozita ligjore vlerëson se ligjvënësi ka synuar të ruajë dhe mbrojë ekuivalencën e presitmeve në marrëdhëniet detyrimore, i cili është *inter alia* parim i të drejtës detyrimore nga neni 7 par.1 i LMD-së, i cili përcakton që: *"Në krijimin e kontratave me shpërblim, pjesëmarrësit nisen nga parimi i vlerës së barabartë të dhënieve reciproke."*

Sa i përket *afatit 1 vjeçar* të kërimit të anulimit të kontratës, që është objekt i këtij kontesti, në rastin konkret kontestimor, Gjykata konstaton se paditësi ka dorëzuar padinë në Gjykatë me datë 07.03.2018, kurse kontrata për shitblerjen e paluajtshmërisë, anulimi i së cilës është kërkuar, është lidhur me datë 12.02.2018. Mbi këtë bazë, padia me kërkesë për anulim të kësaj kontrate mbi bazën e dëmtimit përtej masës është parashtruar *brenda* afatit prekluziv 1 vjeçar, për të cilin afat Gjykata kujdeset *ex officio*.

Sa i përket themelësisë faktike dhe juridike së pretendimit për dëmtim përtej gjysmës, Gjykata vlerëson se për tu zbatuar dispozita nga neni 122 i LMD-së i cituar më lartë, duhet të plotësohen kushtet si vijon: 1) të ekzistojë kontrata me detyrime të dyanshme; 2) që mes detyrimeve reciproke të palëve kontraktuese në kohën e lidhjes së kontratës të ketë ekzistuar një shpërpjesëtim i hapur dhe 3) që pala e dëmtuar, në momentin e lidhjes së kontratës, të mos ketë ditur e as që është dashur të dinte për vlerën e vërtetë të sendit ose shërbimit që është objekt i detyrimit të saj. Kushtet e lartcekura duhet të plotësohen në *mënyrë komulative*. Në rastin konkret, para Gjykatës nuk u vërtetua me asnjë provë ekzistimi i shpërpjesëtimit të hapur në ekuivalencën e prestimeve reciproke të palëve ndërgjyqëse, nga e cila do të dëmtohej pala paditëse, për arsye se ky i fundit, me vullnet të lirë dhe të plotë, pas negociatave me të paditurën është pajtuar me ofertën e kësaj të fundit sa i përket vlerësimit të paluajtshmërive dhe i njëjti ka *nënshkruar* kontratë të shitblerjes të cilën kontratë e ka vërtetuar edhe zyra noteriale kompetente. Për më tepër, në nenin 3 të Kontratës parashihet *inter alia* se: *"Blerësi ka kontaktuar me shitësin në takim të përbashkët me pronarë tjerë të zonës dhe individualisht me të. Kanë zbatuar procedurat e harmonizimit të interesave reciproke. Kanë bërë konsultime dhe vlerësimin e kulturave bujqësore me ekspertët e bujqësisë, matjet me gjeodet, dhe ekspertët e fushave juridike dhe ekonomisë, me qëllim të vlerësimit dhe caktimit të çmimit real të tregut për paluajtshmëri. Shitësi dhe blerësi me vullnet të lirë janë marrë vesh mes veti për të gjitha elementet e shitblerjes së paluajtshmërive lëndë e kësaj kontrate. Shitësi ka deklaruar lirshëm - dhe qartë vullnetin që paluajtshmëritë t'ia shesë blerësit ..."* kurse në nenin 12 të kësaj kontrate është specifikuar nga zyra noteriale kompetente se *"palët kanë aftësi të plotë të veprimit"*. Sipas vlerësimit

të Gjykatës, pranimi i paditësit i shprehur me shkrim, pranë zyrës noteriale kompetente përmes vendosjes së nënshkrimit në kontratën e shitblerjes lëndore, paraqet *fakt vendimtar* në drejtim të argumentimit se i njëjti e ka ditur dhe se është dashur ta dinte vlerën reale të paluajtshmërisë lëndore, si dhe është pajtuar me shumën e dhënë sipas ofertës nga e paditura, të cilën shumë edhe e ka pranuar në xhirollogarinë e tij bankare. Në këtë linjë të argumentimit, Gjykata vlerëson se në detyrimet reciproke ndërmjet palëve ndërgjyqëse nuk ekziston një shpërputhje që do të mund të kualifikohet si “*dëmtim përtej mase*”, e që rrjedhimisht do të ndikonte në anulimin e kontratës sipas kësaj baze juridike. Po ashtu, Gjykata i referohet edhe nenit 97 të LMD-së i cili parasheh që: “*Kontrata është e rrzueshme kur e ka lidhur pala me aftësi të kufizuar për të vepruar, kur gjatë lidhjes së saj ka pasur të meta në pikëpamje të vullnetit të palëve, si dhe kur kjo gjë është caktuar me këtë ligj ose me dispozitë të veçantë*”. Në dritën e vlerësimeve faktike dhe juridike të lartcekura, Gjykata përfundimisht vlerëson se nuk u vërtetua ekzistimi i ndonjë të mete në shprehjen e vullnetit, të aftësisë së veprimit të ndonjëres nga palët kontraktuese, apo të jetë cenuar ndonjë dispozitë ligjore, që do të mund të vinte në shprehje rrzueshmëria e kontratës.

Gjykata po ashtu shqyrtoi pretendimin e paditësit lidhur me faktin se është dashur të bëhet vlerësimi i parcelave duke u bërë inkorporomi në matricën sipas Vendimit Nr.03/02 të Qeverisë së Republikës së Kosovës, sipas fshatit Hade dhe dorëzimin si provë të formularit për vlerësimin e pasurisë së objekteve të ndërtimit - fshati Hade, si dhe premtimin e “Qeverisë së atëhershme” për punësimin e një anëtari të familjes. Pretendimet e tilla, Gjykata vlerëson se janë tërësisht *jo-relevante* për qëllimet e trajtimit dhe vendosjes përkitazi me rastin konkret kontestimor, sepse të njëjtat nuk paraqesin *fakte relevante juridike* të cilat do të kishin ndikim vendimtar për trajtimin dhe vendosjen ndryshe në këtë çështje juridike kontestimore. Për më tepër, Gjykata e sheh të nevojshme të qartësojë se në këtë procedurë, nuk ka qenë objekt i të shqyrtuarit procedura e *shpronësimit të paluajtshmërive* të paditësit, siç i është referuar i njëjti përgjatë zhvillimit të procedurës gjyqësore përkitazi me rastin konkret kontestimor, por shqyrtimi i kërkesës për *anulimin e kontratës* - kontest ky nga fusha e të drejtës së detyrimeve që paraqet dimension dhe natyrë tjetër të vendimmarrjes gjyqësore. Tjetërsimi i ngastrave kadastrale që kanë qenë në pronësi të palës paditëse nuk ka derivuar nga një vendim i organit shtetëror, por në bazë të një pune juridike të lidhur mes palëve ndërgjyqëse - kontratës për shitblerje të paluajtshmërisë.

Sa i përket kërkesës për detyrimin e vlerësimit të parcelave që paraqesin objekt të kontratës lëndore të shitblerjes, Gjykata vlerëson se pasi që ka vlerësuar se nuk është e themeltë në pikëpamje faktike dhe juridike kërkesa për *anulim të kontratës*, rrjedhimisht edhe një kërkesë e tillë rezulton të jetë e pathemeltë, për faktin se nuk është krijuar *baza juridike* për një prestim - detyrim të tillë. Për më tepër, Gjykata vlerëson se paditësi ka pasur mundësi që sipas mjeteve juridike dhe procedurave që njeh rendi juridik pozitiv i Republikës së Kosovës t’i drejtohet organeve kompetente për mbrojtjen e të drejtave dhe interesave përkitazi me Vendimin e Qeverisë përkitazi me parcelat kadastrale që ishin në pronësi të tij, andaj përgjatë procedurës Gjykata duke respektuar parimin e ekonomizimit dhe rolin e saj përgjithësisht pasiv, nuk u lëshua në nxjerrjen e provave përkitazi me lartësinë e një kërkesë të tillë, sikundër që nuk kishte as propozim nga ana e palëve ndërgjyqëse përgjatë zhvillimit të procedurës gjyqësore lidhur me rastin konkret kontestimor.

Mbi bazën e këtyre të gjeturave, Gjykata vendosi decidivisht si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke e refuzuar në tërësi si të pa bazuar kërkesëpadinë e paditësit.

- Vendimi lidhur me shpenzimet e procedurës -

Vendimin që secila palë t'i bartë shpenzimet e veta të procedurës, si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, Gjykata e ka mbështetur në dispozitat ligjore nga nenet 450 lidhur me nenin 463.1 të LPK-së, për faktin se pala paditëse e ka humbur kontestin gjyqësor, kurse pala e paditur, si palë gjyqituese nuk është deklaruar fare lidhur me shpenzimet e procedurës.

Mbi bazën e të lartëcekurave, në mbështetje të dispozitës nga neni 142, 143, lidhur me nenin 160 të LPK-së, u vendos decidivisht si në dispozitivin e këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
- DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM - DIVIZIONI CIVIL -
C.nr.749/18, datë 06.12.2024

G j y q t a r i,
Blerand Rrmoku

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi, në kuptim të dispozitës nga neni 176 të LPK-së, palët e pakënaqura kanë të drejtën e ankesës në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh nga dita e pranimit të të njejtit. Ankesa i drejtohet Gjykatës së Apelit të Kosovës, përmes kësaj gjykate.