



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINË

Numri i lëndës: 2020:129499
Datë: 12.02.2025
Numri i dokumentit: 06841329

C.nr.13944/2024

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm - Divizioni Civil, përmes gjykatësit Blerand Rrmoku, në çështjen juridike kontestimore ndërmjet paditëses: Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A me seli në Prishtinë, të cilën sipas autorizimit (prokurës) e përfaqëson V.K, ndaj të paditurës: M.V nga P, me numër personal: ..., të cilën sipas autorizimit (prokurës) e përfaqëson B.I, avokat me seli në P, me objekt kontesti: pagesën e qirasë nga shfrytëzimi i lokalit, vlera e tërësishme e kontestit 26,103.08 €, pas mbajtjes së seancës së shqyrtimit kryesor - publik në riprocedim me datë 05.02.2025, në prezencën e përfaqësuesve të autorizuar të palëve ndërgjyqëse, me datë 12.02.2025, përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET E PABAZUAR në tërësi kërkesëpadia e paditëses Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A, me seli në Prishtinë, përmes të cilës ka kërkuar nga Gjykata që të: *“DETYROHET e paditura M.V nga P, që paditëses Ndërmarrja Publike Banesore në Prishtinë, në emër të qirasë për shfrytëzimin e lokalit i cili gjendet në P, lagja U, nr..., në sipërfaqe prej 59.30 m2, për periudhën kohore nga data 05.08.2002 deri me datë 05.08.2008, t’ia paguajë shumën e përgjithshme prej 26,103.08 €, me kamatë ligjore në lartësinë të cilën e paguajnë bankat vendore si për mjetet e afatizuara për një vit, pa destinim të caktuar, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së aktgjykimit, nën kërcënim të përmbarimit.”*

II. DETYROHET paditësja Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A, me seli në Prishtinë, që të paditurës M.V nga P, në emër të shpenzimeve të krijuara në këtë procedurë kontestimore t’ia paguajë shumën e përgjithshme prej 1,560.00 €, në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, nën paralajmërim të përmbarimit të detyrueshëm.

A r s y e t i m

- Historiku procedural dhe pretendimet e palëve ndërgjyqëse -

Paditësja Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A, me seli në Prishtinë, me datë 30.08.2006, pranë ish - Gjykatës Komunale në Prishtinë, ka parashtruar padi ndaj të paditurës M.V nga P, me objekt kontesti lirim e lokalit dhe pagesën e qirasë, lëndë kjo e cila është evidentuar nën shenjë C.nr.1511/06.

Gjykata Themelore në Prishtinë - Departamenti i Përgjithshëm, me aktgjykimin C.nr.1511/06, të dt.07.11.2016, e ka aprovuar në tërësi si të bazuar kërkesëpadinë e paditëses.

Gjykata e Apelit e Kosovës, me aktvendimin Ac.nr.2669/2017, të dt.25.09.2020, e ka anuluar aktgjykimin e lartëcekur dhe lëndën e ka kthyer në rivendosje.

Gjykata Themelore në Prishtinë - Departamenti i Përgjithshëm, me aktgjykimin C.nr.4417/20, të dt.02.02.2022, e ka aprovuar në tërësi si të bazuar kërkesëpadinë e paditëses.

Gjykata e Apelit e Kosovës, me aktvendimin Ac.nr.3360/22, të dt.03.09.2024, e ka anuluar aktgjykimin e lartëcekur dhe lëndën e ka kthyer në rivendosje, me ç'rast lënda ka marrë numrin C.nr.13944/24.

Në riprocedurë, e autorizuar e paditëses ka theksuar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë së precizuar si dhe të gjitha deklarimeve nga seancat e kaluara. Fillimisht, ka pretenduar se palët ndërgjyqëse në cilësinë e palëve kontraktuese kanë qenë në raport kontraktual sipas kontratës Nr. 05-2033/1, të datës 24.11.2000, për qiranë e lokalit afarist që gjendet në P, lagja U Nr... për periudhën kohore prej 01.11.2000 deri me 01.10.2001, e që pas skadimit të kësaj kontrate, nuk është lidhur kontratë tjetër me shkrim, duke shtuar se megjithatë të njëjtin raport kontraktual e kanë vazhduar në përputhje me dispozitat e nenit 596 të LMD-së, në atë mënyrë që e paditura ka vazhduar ta përdorë lokalin, ndërsa paditësja nuk e ka kundërshtuar këtë. Tutje pretendohet se në këtë rast konsiderohet që është lidhur kontratë e re e qiradhënies për kohë të pacaktuar. Po ashtu, theksohet se palët kontraktuese kanë rregulluar raportin kontraktual me dispozitat e kontratës bazë, konkretisht me nenin 5 të Kontratës, në atë mënyrë që janë pajtuar që qiradhënësja - tani paditësja e rezervon të drejtën ndryshimit të çmimit kontraktues siç ka ndodhur në rastin konkret, përgjatë periudhës sa ka vazhduar ta shfrytëzojë lokalin e paditura, e që është bërë ndryshimi i çmimit të qirasë sipas vendimeve të organeve drejtuese pranë paditëses. Tutje, i ka kundërshtuar në tërësi pretendimet e përfaqësuesit të autorizuar të palës së paditur lidhur me mungesën e legjitimitetit real aktiv dhe pasiv, mbi bazën e argumentit se e njëjta është pronare e lokalit i cili gjendet ne lagjen U, ish - objekti ..., tani objekti ... në bazë të aktvendimit me Nr.032625/3, të datës 29.12.1972 që gjendet në shkresat e lëndës, duke shtuar se këtë lokal e ka dedikuar për qiradhënie dhe në mesin e qiramarrësve është lidhur kontrata e qirasë me IMF Kosova, por e njëjta pas luftës së fundit në Kosovë nuk ka shprehur interes për të vazhduar tutje. Sa i përket aktvendimeve dhe aktgjykimeve të dorëzuara në këtë procedurë nga pala e paditur, ka theksuar se të njëjtat janë pa ndikim në këtë çështje kontestimore, pasi përmes këtyre vendimeve është vendosur në lidhje me kërkesëpadinë e ish - qiramarrësit IMF Kosova, për lirimin e lokalit ndaj një personi tjetër, ndërsa as pala paditëse e as pala e paditur nuk kanë qenë palë me interes juridik në këtë çështje. Më tej pretendohet që pala paditëse, padinë dhe kërkesëpadinë e ka ushtruar mbi bazën e kontratës se qirasë së lidhur mes palëve ndërgjyqëse. Sa i përket dorëzimit të faturave mujore, ka pretenduar se nuk është kontestuese se të njëjtat nuk përfshijnë gjithë periudhën kontstuese, për arsye se ka kaluar kohë e gjatë - mbi 15 vite, duke shtuar se sa i përket dorëzimit të faturave dhe njoftimeve, të njëjtat janë dorëzuar nga zyrtarët e palës paditëse në njësinë afariste dhe janë nënshkruar nga persona të cilën kanë qenë në lokal, e që nënkuptohet se kanë qenë punëtorë pranë të paditurës. Me qëllim të vërtetimit të lartësisë së borxhit nga pagesa e qirasë për shfrytëzimin e lokalit afarist, ka propozuar nxjerrjen e provës me ekspertizë nga lëmia financiare, ndërsa të gjeturat e kësaj ekspertize nuk i ka kontestuar. Përmes parashtresës së deponuar me dt.24.01.2025, është bërë precizimi i lartësisë së kërkesëpadisë, duke propozuar që të aprovohet në tërësi kërkesëpadia e paditëses, e pasqyruar si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe specifikuar.

Pala e paditur, përmes përfaqësuesit të autorizuar, si në përgjigje në padi, ashtu edhe përgjatë seancave të mbajtura gjatë ecurisë së kësaj çështje, e ka kontestuar në tërësi kërkesëpadinë e palës paditëse. Fillimisht pretendohet se dispozitat e LMD-së e përcaktojnë qartë se nuk mund të ndryshohet kontrata e qirasë duke i ndryshuar kushtet esenciale të saj, duke i përcaktuar palës tjetër këtu të paditurës në mënyrë imponuese çmimin e qirasë dhe duke pretenduar se pala tjetër - këtu e paditura, në heshtje është dakorduar me këto ndryshime të kushteve esenciale. Po ashtu, pala e paditur ka ngritur edhe prapësimin material - juridik të mungesës të legjitimitetit real aktiv të palës paditëse dhe legjitimitetin real pasiv të palës së paditur në këtë çështje juridike kontestimore, si dhe ka ngritur çështjen e parashkrimit të kërkesës. Sa i përket legjitimitetit real aktiv, i autorizuari i të paditurës ka pretenduar se lidhur me të njëjtin lokal afarist ka qenë kontestuese çështja e pronësisë, për faktin se paditësja kishte ushtruar padi pronësore kundër ish - ndërmarrjes shoqërore "K.E" I.M "K", e cila është evidentuar nën shenjën C.nr.10/2000, kurse sa i përket legjitimitetit real pasiv, pretendohet që e paditura ka iniciuar në gjykatë një procedurë gjyqësore për uzurpim të po këtij lokali nga një person tjetër i quajtur I.V, çështje gjyqësore e cila tashmë paraqet çështje të gjykuar (*res judicata*), duke iu referuar tutje aktvendimit të Gjykatës së Qarkut, Ac.nr.942/2007, duke pretenduar mbi këtë bazë se paditura nuk mund të ketë legjitimitet pasiv, e as ndonjë marrëdhënie juridike të qirasë me paditësen, përderisa ajo zyrtarisht në Gjykatë ka deklaruar dhe argumentuar se ky lokal është uzurpuar nga një person tjetër. Më tutje, i autorizuari i të paditurës ka pretenduar se duke u bazuar në konstatimet e mësipërme, në mënyrë të pa mohueshme mund të konkludohet se e paditura nuk ka pasur kurrfarë raporti civilo - juridik me paditësen, përpos në periudhën kur ka nënshkruar dhe përmbushur kontratën fillestare, siç është specifikuar edhe në përgjigje në padi. Propozimin për nxjerrjen e provës me ekspertizë nga lëmia financiare e ka kundërshtuar, ndërsa të gjeturat e kësaj ekspertize i ka kontestuar në tërësi. Mbi bazën e këtyre pretendimeve, i ka propozuar Gjykatës që kërkesëpadia e paditëses të refuzohet në tërësi si e pa bazuar.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe specifikuar.

- 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 me propozimin e palëve ndërgjyqëse ka zhvilluar procedurën e të provuarit dhe ka administruar provat si vijon: a) Provat e administruara në Procesverbalin C.nr.1511/06, i dt.07.11.2016: Kontrata mbi qiranë e lokalit afarist nr.05-2033/1, e dt.24.11.2000; Vërejtja dhe ftesa për vazhdimin e kontratës nr.03-1685/20-21, e dt.17.08.2006; Vërejtja nr.03-1111/1, e dt.04.05.2004; Vërejtja nr.03-2341/1, e dt.13.12.2005; Vërejtja nr.03-42/92, e dt.23.02.2004; Deklarata e dt.05.05.2004; Shkresa e dt.17.01.2005; Njoftimi nr.03-229-309, e dt.10.02.2005; Aktvendimi Ac.nr.942/2007, i dt.08.01.2008; Aktvendimi i Gjykatës Komonale në Prishtinë E.nr.127/2000, i dt.05.07.2007; Aktvendimi i Gjykatës Komonale në Prishtinë C.nr.10/2000, i dt.28.02.2003; Aktvendimi i Gjykatës së Qarkut në Prishtinë Ac.nr.614/2003, i dt.22.04.2004; Ankesa e dt.08.04.2003; Propozimi për shtyrjen e përmbarimit i dt.15.02.2007; Propozimi për përsëritjen e procedurës; Pagesat bankare të dt.28.06.2004, 10.05.2004, 02.05.2003, 10.03.2003 dhe 03.02.2003; Propozimi për ekzekutim i dt.05.01.2001; Analitika e qiramarrësit me nr.protokolli 111/2006, e dt.25.05.2016; Deklarata nr.03-119/2, e dt.26.01.2015; Ftesa për vazhdimin e kontratës nr.03-700/20/21, e dt.10.04.2007; Pasqyra financiare nga xhirollogaria nr...; Pasqyra financiare e dt.04.02.2003; Pasqyra financiare e dt.05.05.2003; Vendimi nr.P.br.911/93, i

dt.17.10.1996; Kontrata për qiranë e lokalit afarist me nr.protokolli 03-1058, e dt.25.03.2011; Kontrata nr.protokolli 03-1615, e dt.28.06.2011; Kontrata nr.protokolli 03-776, e dt.15.02.2015; Kontrata nr.03-1060/1, e dt.11.05.1998; Kontrata nr.03-1617/1, e dt.08.07.1997; Kontrata nr.1394; Fatura për pagesën e qirasë me nr.311-06/07, e muajit qershor 2007; Fatura nr.311-06/06 e muajit korrik 2006; Fatura nr.311-02/06, e muajit shkurt 2006; Fatura nr.311-02/07 e muajit shkurt 2007; Fatura nr.311-02/08 e muajit shkurt 2008; Aktvendimi nr.03-408, i dt.18.02.2010; Procesverbali për mbylljen e lokalit nr.03-422, i dt.19.02.2010; Aktvendimi br.03-2625/3, i dt.29.12.1972; Njoftimi me numër 03-2043/2 i datës 20.19.2007. b) Provat e administruara në procesverbalin C.nr.4417/20, i datës 10.01.2022 si në vijim: Vendimi nr.01-793/1, i dt.25.05.2003; Vendimi nr.01-135/1, i dt.28.01.2005; Vendimi nr.03-139/1, i dt.26.01.2007; Shkresa e përpiluar nga Departamenti i Rentës së NPB numër 03-139/2, e dt.26.01.2007; Kartela financiare e dt.22.11.2021; Kontrata numër 1394, e dt.12.06.1972; Shkresa e përpiluar nga Agjencia Kosovare e Mirëbesimit pa datë, si dhe c) Provat e administruara në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 05.02.2025 si në vijim: Faturat sipas kontratës numër 0003-311-05 për periudhat kohore maj - dhjetor 2005; janar - dhjetor 2006; janar - gusht 2007; janar 2008 - prill 2008; qershor 2008 - gusht 2008; Ekspertiza financiare e përpiluar nga eksperti A.B e dt.04.12.2024, së bashku me sqarimet plotësuese të dhëna në procesverbalin e seancës së shqyrtimit kryesor.

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të administruara 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 dhe të gjitha së bashku, duke vërtetuar këtë gjendje faktike:

Nga provat shkresore të administruara, por dhe pohimet e palëve ndërgjyqëse, para Gjykatës rezultoi të jetë i pa kontestueshëm fakti se paditësja, në cilësi të qiradhënëses dhe e paditura, në cilësinë e qiramarrëses kanë lidhur kontratë për qiranë e lokalit afarist *Nr.05-2033/1, të datës 24.11.2000*, me objekt lëndor lokalit i cili gjendet në P, lagja U, me numër të vjetër ..., tani i evidentuar me numër ..., në sipërfaqe prej 59.30 m2, i cili i takon zonës I, kategorisë I. Kontrata është lidhur me vlefshmëri për periudhën nga data 01.11.2000, deri me 01.10.2001, ndërsa çmimi i qirasë sipas pikës 4 të kontratës së lartcekur, ishte kontraktuar në lartësi prej 9.95 DM për m2. Sipas pikës 5 të kësaj kontrate, palët kontraktuese janë dakorduar që lartësia e qirasë mund të rritet në pajtim me vendimet e qiradhënësit, kurse sipas pikës 6 është paraparë së qiraja paguhet me së largu deri me datën pesë të muajit.

Në mes të palëve ndërgjyqëse, kontestuese ishte fillimisht çështja e legjitimitetit real aktiv të palës paditëse dhe legjitimitetit real pasiv të palës së paditur, pretendimi se kërkesëpapia e paditëses është përfshirë në parashkrim, si dhe fakti nëse e paditura ka vazhduar ta shfrytëzojë lokalit të cilin e ka marrë me qira nga paditësja edhe pas përfundimit të kohëzgjatjes së Kontratës së Qirasë, për periudhën kohore 05.08.2002 - 05.08.2008. Pikëpamjet e palës paditëse qëndrojnë në pretendimin se kontrata mbi qiranë është vazhduar në mënyrë të heshtur dhe se e paditura ka vazhduar ta shfrytëzojë lokalit me qira dhe nuk e ka paguar qiranë për periudhën kontestuese, ndërsa pala e paditur pretendon se nuk e ka shfrytëzuar lokalit pas skadimit të kohëzgjatjes së kontratës mbi qiranë. Nga kjo rezultoi se palët ndërgjyqëse kanë shfaqur pikëpamje dhe argumente diametralisht të ndryshme nga njëra tjetra.

Nga kartela e shfrytëzuesit të lokalit për periudhën kohore nga data 30.11.2003 deri me datë 30.04.2006, Gjykata gjeti se e paditura është faturuar nga paditësja për pagesën e qirasë për lokalit

në fjalë, ndërsa obligimi i të paditurës për këtë periudhë është faturuar në shumë të përgjithshme prej 6,776.15 Euro.

Nga vërejtja për pagesë nr.03-2341/1, e datës 13.12.2005, Gjykata gjen së paditësja përmes kësaj vërejtje i është drejtuar të paditurës, duke kërkuar që në emër të qirasë për shfrytëzimin e lokalit afarist në afat prej 5 ditëve nga pranimit i vërejtjes, duhet të përmbushet detyrimi ndaj NPB-së në shumë prej 15,457.33 Euro, nën paralajmërimin e shkëputjes së kontratës, mbylljes së lokalit dhe inicimit të procedurave gjyqësore për realizim të borxhit. Kjo vërejtje nuk i është dorëzuar të paditurës personalisht, por figuron konstatimi “*mbyllur - ju la në dorë*”, kurse sipas vërejtjes për borxh nr.03-1685/20-21, të datës 17.08.2006, Gjykata gjeti së paditësja përmes kësaj vërejtje i është drejtuar të paditurës, duke kërkuar që në emër të qirasë së lokalit afarist në afat prej 5 ditëve nga pranimit i vërejtjes duhet të përmbushet detyrimi ndaj NPB-së në shumë prej 18,187.34 Euro, nën paralajmërimin e shkëputjes së kontratës, mbylljes së lokalit dhe inicimit të procedurave gjyqësore për realizim të borxhit. Kjo vërejtje është dorëzuar me datë 17.08.2006.

Në bazë të shkresës së përpiluar nga Agjencioni Kosovar i Mirëbesimit, me datë 17.01.2005, Gjykata gjen se institucioni i lartëcekur i është drejtuar të paditurës, duke e njoftuar së nga menaxhmenti i NPB-së janë njoftuar që e paditura ka bërë shkelje të kontratës, pasi që është vonuar në pagesën e qirasë dhe për këtë i ka dhënë mbështetje këtu paditësës - NPB-së që t'i ndërmarrë të gjitha veprimet dhe masat e mundshme në dispozicion në mënyrë që të ndalohet okupimi ilegal i lokalit.

Nga Njoftimi Nr.03-229/309, i datës 10.02.2005, i lëshuar nga ana e Bordit Ekzekutiv të NPB-së, Gjykata gjeti se përmes këtij akti Bordi Ekzekutiv i NPB, ka bërë vendosjen e çmimit të qirasë së lokaleve afariste të kategorisë që e mban e paditura për 5.00 Euro për 1 m².

Nga procesverbali me numër të protokollit 03-422, i datës 19.02.2010, Gjykata gjeti së paditësja me datë 19.02.2010, ka bërë mbylljen e depos të cilën e paditura e ka pasë në shfrytëzim, me arsyetim se e njëjta nuk ka kryer obligimet lidhur me pagesën e qirasë së lokalit. Në këtë procesverbal është dhënë konstatim edhe lidhur me gjendjen teknike të lokalit, duke u konstatuar që hapja e lokalit dhe ndërrimi i cilindrit dhe bravës është bërë pa praninë e shfrytëzuesit, xhamat e deryve dhe dritareve të lokalit janë të thyera. Tutje është konstatuar se lokali është i pa pastër, ku në të janë konstatuar disa rafte si dhe një frigorifer i gjatë, lokali ka edhe depo ku po ashtu është plotë mbeturina, kurse gjatë punës së ndërrimit të bravës - cilindrit nuk kanë hasur në kurrfarë probleme.

- *Vlerësimi i Gjykatës* -

Gjykata ka për detyrë që vërtetojë në mënyrë të drejtë dhe të plotë gjendjen faktike të rastit kontestues, ndërsa tutje një gjendje e tillë duhet të nënvihet / supsumohet tek norma juridike relevante materiale dhe konkrete, ashtu siç është përcaktuar nga ligjvënësi.

Në funksion të vlerësimit të bazës ligjore të kërkesëpadisë së paraqitur, respektivisht pretendimeve të parashtruara nga palët ndërgjyqëse, referuar natyrës dhe momentit kur është krijuar raporti juridik mes palëve ndërgjyqëse, duhet t'i referohemi Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (tani e tutje LMD), të shpallur nga Kuvendi i RSFJ, në seancën e Dhomës Federative me datën 30 mars 1978, ligj ky i cili ka qenë në fuqi deri në momentin e hyrjes në fuqi të Ligjit Nr.04/L-077 për Marrëdhëniet 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.

Fokusi i Gjykatës fillimisht do të orientohet drejt vlerësimit të pretendimeve të palës së paditur lidhur me prapësimet materiale - juridike të ngritura me mungesën e legjitimitetit real aktiv dhe pasiv të palëve ndërgjyqëse, përfshirjes së kërkesëpadisë së paditëses në parashkrim, duke u orientuar tutje drejt shqyrtimit të efekteve juridike të raportit juridik - kontraktual të palëve ndërgjyqëse mbi bazën e gjendjes faktike të vërtetuar nga Gjykata në këtë çështje juridike kontestimore.

- Lidhur me pretendimin për mungesën e legjitimitetit real aktiv të palës paditëse dhe real pasiv të palës së paditur -

Gjykata sjellë në vëmendje se përgjatë procedurës gjyqësore të zhvilluar dhe provave të administruara në shqyrtimin kryesor, nuk ishte kontestues fakti se palët ndërgjyqëse kishin lidhur *Kontratën e Qirasë për lokalin afarist Nr.05-2033/1, të datës 24.11.2000*, ku palë kontraktuese në cilësinë e qiradhënëses ishte këtu paditësja, kurse në cilësi të qiramarrëses ishte këtu e paditura, me ç'rast është krijuar *raporti juridik detyrimor* mes palëve ndërgjyqëse. Mbi këtë bazë, secila nga palët kontraktuese që pretendon se nuk është zbatuar ndonjë dispozitë e kësaj kontrate, apo është zbatuar në mënyrë të gabuar, ka të drejtë të kërkojë mbrojtje gjyqësore përkritazi me pretendimet dhe kërkesat e veta. Në rastin konkret, duke qenë se objekt shqyrtimi para Gjykatës është marrëdhënia juridike - civile e karakterit detyrimor, në rastin konkret pala paditëse në cilësinë e qiradhënëses nga raporti juridik me palën e paditur ka të drejtë të kërkojë ndonjë *prestim* - konkretisht pagimin e çmimit të qirasë nga ana e të paditurës, kurse kjo e fundit ka legjitimitet real pasiv, pasi që mban cilësinë e qiramarrëses së lokalit të kontraktuar.

- Lidhur me prapësimin material-juridik të përfshirjes së kërkesëpadisë së paditëses në parashkrim-

Gjykata fillimisht i referohet nenin 360 par.3 të LMD-së, sipas të cilit "*Gjykata nuk mund të përfillë parashkrimin në qoftë se debitori nuk e ka invokuar atë.*" Meqenëse i autorizuari i të paditurës para Gjykatës ka invokuar prapësimin material - juridik lidhur me përfshirjen e kërkesëpadisë së paditëses në parashkrim, Gjykata e vlerësoi këtë pretendim dhe rrjedhimisht gjeti se një pretendim i tillë është *i pjesërisht i bazuar*.

Dispozita nga neni 360 par.1 dhe 2 e LMD-së, përcakton si vijon: "*Me parashkrimin pushon e drejta e kërkimit të përmbushjes së detyrimit. Parashkrimi lind kur të ketë kaluar afati i caktuar me ligj brenda të cilit kreditori ka mundur të kërkojë përmbushjen e detyrimit*". Në anën tjetër, me nenin 375 të LMD-së është paraparë që: "*Kërkesa e qirasë si për atë që është caktuar të paguhet periodikisht ashtu edhe për atë që është caktuar të paguhet në shumë totale, parashkruhet për tre vjet*". Në rastin konkret, kemi të bëjmë me kërkesa periodike, me ç'rast e drejta për paraqitjen e kërkesës për një kompensim të tillë ka filluar të rrjedhë nga 06.08.2002, kur është bërë e arritshme kërkesa e parë (qiraja e parë mujore sipas periudhës kontestuese), duke vazhduar të rrjedhë në mënyrë vijuese për secilin muaj, deri në ditën kur është bërë e arritshme kërkesa e fundit, me datë 06.08.2008. Në anën tjetër, padia në Gjykatë është ushtruar me datë 30.08.2006. Meqenëse nga data kur është bërë e arritshme kërkesa e parë, (06.08.2002), e deri në momentin e paraqitjes së padisë (30.08.2006) ka kaluar afati i përcaktuar prej 3 (tre) vitesh, rezulton se kemi të bëjmë me *parashkrim të pjesshëm të kërkesës*, dhe atë për periudhën kohore 06.08.2002 - 29.08.2003. Në anën tjetër, mbi bazën e

arsyeve të njëjta, rezulton se pjesa e kërkesëpadisë së paditëses për pagesën e çmimit të qirasë për periudhën kohore 30.08.2003 - 05.08.2008, nuk është e përfshirë me parashkrim, nisur nga fakti se padia në Gjykatë është paraqitur me datë 30.08.2006, veprim ky i cili ka ndikuar në ndërprerjen e parashkrimit, sipas dispozitës nga neni 388 të LMD-së, e cila ka paraparë që: *“Parashkrimi ndërpritet me ngritjen e padisë dhe me çdo veprim tjetër të kreditorit të ndërmarrë kundër debitorit para gjykatës ose organit tjetër kompetent me qëllim përcaktimi, sigurimi ose realizimi të kërkesës”*. Mbi këtë bazë, në raport me këtë periudhë kohore, Gjykata do të lëshohet në trajtimin e bazës faktike të kërkesëpadisë së paditëses.

- Lidhur me vazhdimin në heshtje të kontratës së qirasë -

Vërejtja kyqe - thelbësore e parashtruar nga aktvendimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ac.nr.3360/22, i datës 03.09.2024, konsiston në interpretimin e dispozitës së nenit 596 të LMD-së, respektivisht vlerësimin e faktit nëse në prezencën e rrethanave aktuale mund të konsiderohet se kemi të bëjmë me vazhdim në heshtje të kontratës së qirasë mes palëve ndërgjyqëse.

Gjykata për vlerësimin e këtij fakti, fillimisht i referohet dispozitës nga neni 567 par.1 të LMD-së, ku përcaktohet se *“Me kontratën e qirasë obligohet huadhënësi që t’i dorëzojë sendin e caktuar qiramarrësit në përdorim, ndërsa ky obligohet t’i paguajë për këtë qiranë e caktuar”*. Po ashtu, me nenin 583 par.1 të LMD-së janë paraparë detyrimet e qiramarrësit, duke përcaktuar që: *“Qiramarrësi ka për detyrë ta paguajë qiranë në afatet e caktuara me kontratë ose me ligj e në mungesë të kontratës dhe të ligjit, ashtu sikundër praktikohet në vendin ku sendi i është dorëzuar qiramarrësit”*. Së fundmi, me nenin 596 par.1 të LMD-së është rregulluar përtëritja heshtazi të kontratës së qirasë, ku është paraparë që: *“Kur pasi të ketë kaluar koha për të cilën është lidhur kontrata e qirasë qiramarrësi vazhdon ta përdorë sendin, ndërsa qiradhënësi nuk e kundërshton këtë, konsiderohet se është lidhur kontratë e re e qirasë me kohëzgjatje të pacaktuar, në të njëjtat kushte sikundër edhe në ato paraprake”*. Nga dispozita e lartcekur, Gjykata vlerëson se është kusht *“conditio sine qua non”* fakti që në rastet kur kontrata e qirasë ka afat të caktuar dhe kur skadon ky afat, për tu konsideruar se është lidhur kontratë e re e qirasë në kohëzgjatje të pacaktuar, duhet patjetër të ekzistojë elementi i vazhdimësisë së përdorimit të sendit nga qiramarrësi, e njëkohësisht të mos ketë kundërshtim nga ana e qiradhënësit, e që këto dy çështje paraqesin elemente konstituive që duhet të plotësohen në mënyrë kumulative që të kemi ligjërisht kontratë të re të qirasë të nënkuptuar (në mënyrë të heshtur) midis palëve kontraktuese.

Në rastin konkret, Gjykata rikujton se kontrata mbi qiranë lëndore, ishte lidhur për një periudhë të caktuar kohore, me kohëzgjatje nga data 01.11.2000 deri me datë 01.10.2001. Nga provat e administruara dhe parashtrimet e palëve ndërgjyqëse, nuk u arrit të argumentohet se kemi të bëjmë me vazhdim në heshtje të Kontratës për Qiranë lëndore. Gjatë seancave gjyqësore, pala paditëse pretendon se përtej afatit të paraparë në këtë kontratë, pas skadimit të këtij afati, kontrata ka vazhduar në heshtje deri në muajin gusht të vitit 2008. Pala e paditur e ka mohuar një fakt të tillë, duke parashtruar që lokalin nuk e ka shfrytëzuar përgjatë periudhës kontestuese dhe si argument ka përdorur faktin se është zhvilluar procedurë gjyqësore për lokalin e njëjtë, me ç’rast është konstatuar se i njëjti është uzurpuar nga personi fizik i quajtur I.V, duke iu referuar aktgjykimit C.nr.10/2000, të datës 27.09.2000. Për më tepër, përmes vërejtjes dhe ftesës për vazhdimin e kontratës Nr.03-1685/20-21, të datës 17.08.2006, paditësja i është drejtuar të paditurës me ofertë për vazhdimin e kontratës mbi qiranë. Gjykata vlerëson se me ndërmarjen e këtij veprimi, paditësja e ka marrë si të

mirëqenë faktin se me tani të paditurën nuk ka të krijuar raport juridik - kontraktual të qirasë, raport ky i cili do të konsistonte në vazhdim të kontratës bazë të qirasë, të lidhur me datë 24.11.2000. Në një gjendje të tillë faktike, Gjykata çmon se pretendimi i vazhimit të heshtur të kontratës, për qëllimet e rastit konkret nuk është i bazuar. Përgjatë procedurës gjyqësore, nuk është arritur të provohet se paditësja ka lidhur kontratë të re të qirasë me të paditurën, e në anën tjetër pala paditëse, nuk ka arritur të sigurojë prova për të dëshmuar faktin që e paditura e ka shfrytëzuar lokalin afarist *në vazhdimësi*, pra menjëherë pas kalimit të afatit të fundit të paraparë me kontratë të qirasë, e që ka qenë data 01.10.2001. Këtë konstatim, Gjykata e bazon edhe në shkresën e emërtuar: “*Analitika e qiramarrësisë*” me nr.protokolli 111/2006, e datës 25.05.2016 dhe kartelën e qiramarrësisë të lëshuar nga paditësja me datë 22.11.2021, ku rezulton së paditësja duke u bazuar në vendimet e Bordit Ekzekutiv, me të cilat është bërë rritja e çmimit të qirasë mujore për të gjitha lokalet të cilat janë dhënë me qira, përfshirë edhe lokalin lëndor, ka bërë dhe llogaritjen e qirasë sipas çmimit të ndryshuar dhe ka faturuar të paditurën duke filluar nga data 05.08.2002. Rrjedhimisht, Gjykata ka gjetur se përgjatë procedurës provuese nuk është vërtetuar me asnjë provë *vazhdimësia* e shfrytëzimit të lokalit pas skadimit të kontratës së qirasë pas datës 01.10.2001, gjithnjë duke pasur parasysh periudhën kohore të kërkesëpadsisë e cila përfshin periudhën kohore 05.08.2002 deri me 05.08.2008.

Për qëllimet e trajtimit të rastit konkret, Gjykata e sheh të nevojshme që të sqarojë se veprimi i organeve kompetente të palës paditëse në drejtim të ngritjes së çmimit të qirasë, paraqet ndryshim të njërit nga kuushtet bazike të kontratës. Nga interpretimi i dispozitës së lartëcekur të nenit 596 par.1 të LMD-së, rrjedh se një nga prezumimet që duhet përmbushur në mënyrë që të konsiderohet se është lidhur kontratë e re me kohëzgjatje të pa caktuar, është ekzistimi i kushteve të njejta sikurse në raportin paraprak. Mbi këtë bazë, duke vlerësuar me vëmendje udhëzimet e dhëna në arsyetimin e aktvendimit të gjykatës së shkallës së dytë, një rrethanë e tillë shpie në konstatimin se raporti juridik mes palëve ndërgjyqëse pas skadimit të kontratës nuk i është nënshtruar kushteve të njejta sikundër që kanë ekzistuar gjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate, rrjedhimisht nuk mund të kualifikohet si raport kontraktual i vazhduar.

Gjykata rikujton se pika 5 e kontratës bazë të qirasë për lokalin afarist Nr.05-2033/1, e datës 24.11.2000, kishte paraparë që: “*Kontraktuesit janë marrë vesh që lartësia e qirasë mund të rritet në pajtim të Vendimit të qiradhënësisë*”.

Në drejtim të vlerësimit të faktit nëse pika e lartëcekur e kontratës i jep të drejtë paditëses që të ndryshojë *njëanshëm* çmimin e qirasë, Gjykata do ta ekzaminojë dhe interpretojë dispozitën kontraktuale sipas rregullave të përgjithshme të së drejtës kontraktore të aplikueshme në rastin konkret.

Së pari, duhet referuar nenit 99 të LMD-së, i cili parasheh që: “*Dispozitat e kontratës aplikohen ashtu sikundër e kanë përmbajtjen. Kur bëhet interpretimi i dispozitave kontestuese nuk duhet t'u përmbahet domethënies tekstuale të shprehjeve të përdorura, por duhet hulumtuar qëllimi i përbashkët i kontraktuesve dhe dispozita të kuptohet ashtu sikundër u përgjigjet parimeve të së drejtës së detyrimeve të përcaktuara me ligj*”, kurse sipas nenit 101 të LMD-së parashihet që: “*Në themelimin e marrëdhënieve të detyrimeve dhe në realizimin e të drejtave dhe detyrimeve nga këto marrëdhënie, pjesëmarrësit kanë për detyrë t'i përmbahen parimit të ndërgjegjshmërisë dhe ndershmërisë*”.

Në aspekt të përgjithshëm, Gjykata vlerëson se kontrata si burim i marrëdhënieve të detyrimeve është produkt i vullnetit të palëve dhe shprehë qëllimin e tyre për të lidhur kontratë, por se ky vullnet duhet të jetë në kufijtë e rregullave të rendit juridik. Me fjalë tjera, përveç hulumtimit të Gjykatës që të gjejë / vërtetojë vullnetin e përbashkët të palëve kontraktuese, duhet vlerësuar nëse një kontratë është përputhje me parimet kushtetuese, dispozitat imperative, si dhe rregullat e parimit të ndershmërisë dhe ndërgjegjshmërisë.

Gjykata vlerësimin e lartcekur e bazon duke marrë për bazë nenin 100 të LMD-së, i cili parasheh që: *“Në rastin kur kontrata është lidhur sipas përmbajtjes së shtypur që më parë, ose kur kontrata ka qenë në ndonjë mënyrë e pregaditur dhe propozuar nga njera palë kontraktuese, dispozitat e paqarta do të interpretohen në dobi të palës tjetër”*. Sipas vlerësimit të Gjykatës, kontrata për qiranë paraqet kontratë formulare, mbi bazën e argumentit se është përpiluar në tërësi nga paditësjja, *“argumentum a contrario”*, e paditura nuk ka pasur asnjë mundësi të ndikojë në negocimin dhe përpilimin e saj, andaj çdo paqartësi apo dy kuptimësi në tekstin e dispozitave të kësaj kontrate duhet interpretuar në favor të të njejtës. Në rastin konkret, meqenëse nuk është precizuar qartë dhe në mënyrë shprehimore - *“expressis verbis”*, mundësia e rritjes së çmimit, edhe në rast se ajo vazhdohet në mënyrë të heshtur, Gjykata pretendimin e paditëses se e njëjta ka pasur të drejtë ta ngrisë çmimin në mënyrë të njëanshme e vlerëson të pa bazuar, sepse një sjellje e tillë, Gjykata e vlerëson se bie ndesh me parimin e ndershmërisë dhe ndërgjegjshmërisë.

Gjykata vëren se pala paditëse, në funksion të mbështetjes së pretendimeve të parashtruara u është referuar vërejtjeve dhe faturave të cilat janë adresuar në drejtim të palës së paditur. Gjykata vlerëson se dokumentet e tilla, të administruara në cilësinë e provave materiale, nuk mund të kenë fuqinë e plotë provuese në drejtim të krijimit të themelësisë së kërkesëpadisë, ngase të njëjtat paraqesin dokumente lidhur me lartësinë e borxhit të pretenduar e të kalkuluar për periudhën kontestuese. Për më tepër, Gjykata ka gjetur se tek disa fatura, në pjesën e të dhënave të shënuara në pjesë të caktuara figuron emri *“H.V”* e në disa tjera *“M.V”*, që sipas çmuarjes së lirë të Gjykatës e zbehë dukshëm fuqinë provuese të tyre. Gjykata rikujton se sipas nenit 7.1 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), është paraparë se *“Palët kanë për detyrë që të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen fakte të tilla.”*

Po ashtu, Gjykata mori në konsideratë faktin se në këtë çështje kontestimore është caktuar nxjerrja e provës përmes ekspertizës nga lëmia financiare, e përpiluar nga eksperti financiar A.B, i cili po ashtu ka prezantuar në seancën e shqyrtimit kryesor për të dhënë sqarimet plotësuese. Në raport me përmbajtjen dhe të gjeturat e kësaj ekspertize, Gjykata parimisht vlerëson se e njëjta është përpiluar në kuadër të standardeve dhe parametrave të kërkuara profesionale. Megjithatë, bazuar në faktin se vlerësimi përfundimtar i Gjykatës konsiston në qëndrimin që palës paditëse i mungon baza ligjore e mbështetjes së kërkesëpadisë, të gjitha provat e administruara në këtë procedurë, e me të cilat determinohet çështja e lartësisë së kërkesëpadisë, nuk janë relevante dhe me peshë të veçantë në drejtim të krijimit të bindjes për vendosje ndryshe në këtë çështje kontestimore.

Mbi bazën e arsyeve të elaboruara më sipër, Gjykata vendosi decidivisht si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke e refuzuar në tërësi si të pa bazuar kërkesëpadinë e paditëses.

- Vendimi lidhur me shpenzimet e procedurës -

Vendimin lidhur me shpenzimet e procedurës, nga pika II e dispozitivit, Gjykata e ka mbështetur në dispozitat nga nenet 449, 452 par.1, 453, lidhur me nenin 463 par.1 të LPK-së, duke e detyruar paditësen, që të paditurës, si palë gjyqituese, në emër të shpenzimeve procedurale t'ia paguajë shumën e përgjithshme prej 1,560.00 €. Lartësia e shumës së lartëcekur i referohet: shpenzimeve lidhur me përfaqësim në dy seanca përkitazi me lëndën C.nr.4417/20; tre seancave gjyqësore në rastin konkret (5 x 270.40 € = 1,352.00 €) si dhe në shumën 208.00 Euro, për përpilimin e ankesës së datës 04.04.2022, duke iu referuar edhe Rregullores për Tarifat e Avokatëve. Gjykata nuk i ka njohur të paditurës shpenzimet e procedurës përtej shumës së lartcekur, për arsye se shpenzimet përkitazi me lëndën C.nr.1511/06 nuk janë të specifikuara në mënyrë të qartë, ndërsa lidhur me përpilimin e ankesës së datës 13.02.2017, e njejta nuk është parashtruar nga i autorizuari aktual i të paditurës. Gjykata rikujton se sipas nenit 463 par.2 të LPK-së parashihet se: *“Pala ka për detyrë që në kërkesën e saj në mënyrë të specifikuar t'i tregojë shpenzimet për të cilat kërkon shpërblim, duke parashtruar prova për shpenzimet e bëra, po që se nuk ekzistojnë provat e tilla në dosjen e lëndës”*.

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.13944/24, datë 12.02.2025

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.