



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN

Numri i lëndës: 2019:134584

Datë: 24.05.2024

Numri i dokumentit: 05732651

C.nr.1226/17

GJYKATA THEMELORE NË PRIZREN Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, gjyqtarja Edije Sezairi, në çështjen juridiko kontestimore të paditëses N.SH.T “.....”, nga Prizreni, të cilën me autorizim e përfaqëson avokate H.C. nga Prizreni, kundër të paditurës A.Gj. nga Prizreni, të cilën me autorizim e përfaqëson avokat B.M. nga Prizreni, për shkak të kompensimit të qerasë dhe lirimit e objektit nga sendet edhe njerëz, vlera e kontestit 3,100.00 euro, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor me datë 03.04.2024 norri këtë:

A K T G J Y K I M

- I. **REFUZOHET** kërkesëpadia e paditëses N.SH.T “.....”, nga Prizreni me të cilën ka kërkuar që të *“aprovohet kërkesëpadia e paditëses dhe të detyrohet e paditura A.Gj. që t’ia paguaj kompensimin e qerasë në vlerë prej 4800 euro, me kamatë ligjore nga dita e parashtrimit të padisë, si dhe të bëjë lirimit e objektit nga sendet dhe njerëzit, duke i kërkuar edhe shpenzimet e procedurës, të gjitha këto brenda afatit prej 15 ditësh nën kërcënimin e përmbarimit të dhunshëm”*, në tërësi si e pabazuar.
- II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta.

A r s y e t i m

Pretendimet e palëve

Paditësja N.SH.T “.....” me seli në Prizren, përmes të autorizuarit të saj pranë kësaj gjykate me datë 28.09.2017, ka parashtruar padi për kompensim të qerasë kundër të paditurës A.Gj. nga Prizreni, me pretendimet se paditësja dhe e paditura me datë 01.08.2015 kanë lidhur kontratë mbi qiranë, ku paditësi si qiradhënës ia ka dhënë të paditurës si qiramarrëse lokalit me qira i cili gjendet në Prizren te Tregu i Gjelbert, Ortakoll, Llamella I, lokali nr.14 me sipërfaqe prej 57,14 m², me qira mujore prej 400 euro. Kontrata është lidhur në kohëzgjatje prej 12 muajve dhe ka filluar që nga data 01.08.2015 e deri më datë 01.08.2016. Sipas paditësit në kontratë, në nenin 2 është paraparë që pas skadimit të afatit palët duhet të lidhin kontratë të re, e që edhe pas skadimit të kontratës e paditura e ka vazhduar shfrytëzimin e lokalit afarist në mënyrë të njëanshme prej datës 01.10.2016 e deri më datë 19.09.2017, ku paditësi i është drejtuar me shkrim të paditurës për marrëveshje të re disa here dhe për herë të fundit me datë 31.08.2017. Në seancën e shqyrtimit kryesor paditësi e ka zgjeruar kërkesëpadinë, ashtu që përveç kërkesës për kompensim ka kërkuar edhe lirimit e objektit nga njerëzit dhe sendet, duke i propozuar

gjykatës që të aprovoj kërkesëpadinë si të bazuar. E autorizuar e paditëses në fjalën përfundimtare ka deklaruar se paditësi dhe paditura kanë lidh kontratë me qira të cilën e ka shfrytëzuar në vitin 2015 gjer me datën 2016 sipas kontratës dhe po ashtu sipas njoftimit të vitit 2017 këtë lokal pas skadimit të këtij kontrate ka vazhduar ta shfrytëzoj ende në ditën e kësaj date është duke e shfrytëzuar, e që ky fakt është i pamohueshëm. E paditura e ka shfrytëzuar këtë lokal dhe shfrytëzon është dokument kontrata mbi qiranë e cila kontratë është e nënshkruar dhe e vërtetuar si nga paditësi dhe e paditura të cili dokument po ashtu është vulosur nga të dy palët. Ashtu që ka kërkuar nga gjykata që e paditura të obligohet të paguaj shumën prej 4.800 euro paditësit me kamatën ligjore nga dita e ushtrimit të padisë në afat prej 15 ditësh nën kërcënim të dhunshëm së bashku me shpenzimet të procedurës. Po ashtu ka kërkuar që e paditura të obligohet që ta liroj lokalin së bashku me gjë sendet personale e cila gjenden në lokal, meqenëse nuk paguan lokalin. Po ashtu kërkojmë shpenzimet edhe atë në shumën prej 135 euro për secilën seancë gjyqësore.

E paditura A.Gj. me anë të përgjigjes në padi, e ka kontestuar padinë dhe kërkesëpadinë e paditëses, duke konsideruar se e njëjta është e pabazuar dhe nuk mund të provohet në prova dhe fakte. Sipas të njëjtës paditësi dhe e paditura nuk kanë asnjë marrëveshje apo kontratë në shfrytëzimin e lokalit për qira, duke theksuar se lokali është pronë e komunës. Po ashtu la shtuar se ndaj paditësit është ushtruar edhe kallëzim penal dhe i njëjti është në hetim për shkak të keqperdorimit dhe për shkak të përfitimit të pabazë nga prona publike, kështu që ka kërkuar që të refuzohet si e pabazë kërkesëpadia.

Edhe në shqyrtimet e mbajtura dhe fjalën përfundimtare i autorizuari i të paditurës ka deklaruar se i kontestojnë të gjitha pretendimet se e paditura ka shfrytëzuar ndonjëherë ndonjë lokal të paditësit. Për të qenë e vlefshme një kontratë e qirasë duhet që qiradhënësi ti ofroj qiramarrësit një hapësirë me qira. Paditësi nuk ka ofruar as edhe një provë të vetme se ka në pronësi ndonjë paluajtshmëri për ta dhënë me qira dikujt e aq më pak të paditurës, duke deklaruar se si mund të konsiderohet e vlefshme një kontratë për një send që nuk ekziston në pronësi të qiradhënësit. Gjithashtu ka shtuar se kjo e ashtuquajtur kontratë nuk i plotëson as kushtet minimale ligjore sepse për të lidhur një marrëveshje të qirasë duhet që të ekzistoj në pronësi një send i cili është i mundshëm për qarkullim juridik, e në rastin konkret sendi – paluajtshmëria nuk ekziston dhe se e paditura asnjëherë nuk ka hyrë në raportet kontraktuale me paditësin, e që rrjedhimisht nuk i ka kurrfarë obligimi. Nga vet fakti se përkundër padisë të zgjeruar ku kërkohet lirimi dhe kthimi i sendit paditësi qëllimisht nuk propozon as daljen në vend, as nxjerrjen e ekspertizës, madje nuk ka asnjë provë të vetme se ka në pronësi lokal e aq më tepër as që mund të ketë ndonjë provë se e paditura A.Gj. ka shfrytëzuar ndonjëherë lokal të paditësit. Nga të lartcekurat i ka propozuar gjykatës që të refuzojë kërkesëpadinë e paditësit si të pabazuar. I ka kërkuar shpenzimet e procedurës dhe atë: për përpilimin përgjigje në padi vlerën prej 104 euro dhe për dy përfaqësime në seancat gjyqësore vlerën prej 270 euro, gjithsej 374 euro.

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat si në vijim: kontratën e lidhur në mes të qirqadhënësit N.SH.T. “.....”, të cilën e përfaqëson S.H. dhe qiramarrësi A.Gj. e lidhur me datë 01.08.2014; është lexuar parashtrësia e lëshuar nga paditësi për të paditurën me numër 55 e datës 31.08.2017.

Gjykata pas vlerësimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartcekura në kuptim të nenit 8 të LPK-së, me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku duke gjetur se kërkesëpadia e paditëses është e **pa bazuar**.

Në bazë të kontratës së qerasë e lidhur me datë 01.08.2017 në mes të paditësit N.SH.T. “.....”, të cilën e përfaqëson S.H. si qiradhënës dhe A.Gj. si qiramarrëse, gjykata vërtetoi faktin se paditësi dhe e paditura kanë lidhur kontratë për qiranë për lokalin afarist në qendren banesore rruga e Jonit, lokali numër 14, me afat të caktuar në periudhen kohore 12 mujore.

Nga parashtrësja e lëshuar nga paditësi për të paditurën me numër 55 e datës 31.08.2017, gjykata vërtetoi faktin se paditësja i është drejtuar të paditurës me njoftim lidhur me vazhdimin e qerasë dhe i ka kërkuar pagimin e obligimeve.

Si rrjedhojë është vlerësuar i kësaj gjykatës se në rastin konkret barra e provës bie mbi palën paditëse, kjo konform nenit 319 paragraf 1 dhe 2 të cilët thonë: **“Secila palë ndërgjyqëse ka për detyrë të provojë faktet mbi të cilat i bazon kërkimet dhe pretendimet e veta”, ndërsa “të provuarit përfshihet në të gjitha faktet që janë të rëndësishme për dhënien e vendimit”**. Edhe neni 322.2 të LPK-së i cili përcakton se **“Pala që pretendon se i takon një e drejtë ka për detyrë të provojë faktin që është qenësor për krijimin ose realizimin e saj, po që se ligji nuk parasheh diç tjetër”**, barra e provës bie mbi palën paditëse, kjo edhe bazuar në nenin 7.1 të LPK-së, i cili përcakton se **“Palët kanë për detyrë të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla (Narra mihi factum, dabo tibi ius)”** dhe nga kjo rrjedh se pala që pretendon një të drejtë, ka detyrim, që në përputhje me ligjin, të provojë faktet mbi të cilat e bazon pretendimin e saj. Si dhe bazuar në nenin 428 paragraf 1 dhe 2, të cilët thonë **“Secila nga palët në shpjegimet e veta duhet t’i parashtrorë të gjitha faktet e nevojshme për arsyetimin e propozimeve të veta, të ofroj prova të nevojshme për vërtetimin e thënieve të saja, si dhe të deklarohet lidhur me thëniet dhe provat e ofruara nga pala kundërshtarë.”** dhe **“Palët gjatë zhvillimit të shqyrtimit kryesor mund të paraqesin fakte të reja, dhe të propozojnë prova të reja, vetëm po që se e bëjnë të besueshme rrethanën se pa fajin e tyre nuk kanë mundur t’i paraqesin, respektivisht propozojnë në seancën përgatitore”**.

Gjykata vlerëson se në rastin konkret nuk është kontestues fakti se ka ekzistuar një kontratë mbi qeranë, e përpiluar me shkrim, e lidhur në mes të paditëses dhe të paditurës. Kontestues ishte fakti se a është përmbushur kjo kontratë, respektivisht a është shfrytëzuar lokali dhe a janë paguar obligimet e bëra nga e paditura si shfrytëzuese e lokalit.

Në bazë të provave të administruara në këtë procedurë, gjykata ka vlerësuar se kërkespatria e paditësit është e pabazuar edhe se e njëjta duhet refuzohet sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi, kjo për faktin se e njëjta gjykatës nuk i prezantoi asnjë provë materiale me të cilën do të vërtetonte faktin se e paditura e ka shfrytëzuar lokalin afarist në bazë të kontratës së qerasë dhe se në shqyrtimet e mbajtura nuk ka propozuar marrjen e asnjë prove që të vërtetoi pretendimet e saj.

Gjykata i vlerësoi edhe pretendimet e tjera të palës paditëse se e njëjta e ka njoftuar të paditurën për pasojat në rastin e mos vazhdimin të kontratës së qerasë, mirëpo e njëjta përsëri nuk ofroi ndonjë prove me të cilën do të vërtetonte saktësinë e saj, si dhe nuk ofroi provë se e paditura e ka pranuar këtë njoftim.

Po ashtu nga provat e paraqitura, është vërtetuar vetëm se ekziston një kontratë mne shkrim e lidhur dhe e nënshkruar nga palët ndërgjyqëse, mirëpo nuk është vërtetuar në asnjë mënyrë se a është përmbushur kjo kontratë, konkretisht nuk është paraqitur asnjë transaksion i pagesave apo dëshmi konkrete që e vërteton faktin se e paditura e ka shfrytëzuar lokalin me qera dhe që nuk ia ka paguar obligimet paditëses.

Në këtë drejtim dhe në bazë të provave të administruara në këtë procedurë, gjykata ka vlerësuar se kërkesëpadia e paditëses është e pa bazuar edhe se e njëjta duhet të refuzohet sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi, për faktin se paditësja me asnjë provë materiale nuk ka arritur ti vërteton pretendimet e saj. Pra nuk janë plotësuar asnjë nga kushtet për të lindur obligimi i të paditurës për t'i bërë kompensimin e pretenduar paditëses.

Gjykata i ka vlerësuar edhe të gjitha pretendimet dhe provat tjera materiale të administruara, por erdhi në përfundim se të njëjtat janë pa ndikim në vendosjen meritore të kësaj çështje kontestimore.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është marrë konform nenit 450 të LPK-së.

Nga të lartcekurat si më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, konform nenit 143 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE NË PRIZREN
Departamenti i Përgjithshëm
C.nr.1226/17 më datë 03.04.2024

Gjyqtarja

Edije Sezairi

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankesë në afatin prej 15 ditëve pas ditës së pranimit të të njëjtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, nëpërmjet kësaj gjykate.