



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
GJYKATA E APELIT PRISHTINË

---

Numri i lëndës: 2019:198749  
Datë: 30.04.2024  
Numri i dokumentit: 05638144

**Ac.nr.7735/2021**

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË**, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Ardian Ajvazi - kryetar i kolegjit, Hunaida Pasuli dhe Lumni Sallauka - anëtarë të kolegjit, në çështjen juridike kontestimore të paditësit Ndërmarrja Publike Banesore (NPB), me seli në Prishtinë, të cilën sipas autorizimit e përfaqëson V.....K....., juriste e diplomuar, kundër të paditurit A..... K..... nga Prishtina, Rruga “Ilmi Rakovica” Nr. 33/13, me objekt kontesti borxh, në lartësi 1,160.21 euro, duke vendosur sipas ankesës së paditëses të ushtruar kundër Aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm C.nr.1466/19, të datës 30.09.2019, në seancën e kolegjit të mbajtur më 29.04.2024, mori këtë:

**A K T G J Y K I M**

**REFUZOHEN** si të pa themeltë ankesa e paditëses Ndërmarrja Publike Banesore (NPB), me seli në Prishtinë, ndërsa Aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm C.nr.1466/19, i datës 30.09.2019, **VËRTETOHET**.

**A r s y e t i m i**

Gjykata e shkallës së parë me Aktgjykimin e atakuar C.nr.1466/19, të datës 30.09.2019 ka vendosur në këtë mënyrë: **I. REFUZOHET** e pabazuar kërkesëpadija e paditëses Ndërmarrja Publike Banesore (NPB), me seli në Prishtinë, me të cilën ka kërkuar nga i padituri A..... K..... nga Prishtina, që paditëses të ja paguaj borxhin në emër të qirasë, për shfrytëzimin e garazhdës që gjendet në Prishtinë, Lagja Ulpiana S - 11, Nr. 20/6, në shumën prej 1,160.21 euro (njëmijë e njëqind e gjashtëdhjetë euro e njëzet e një cent), për periudhën kontestuese 05.01.2005 deri më 05.12.2009. **II.** Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

Kundër këtij Aktgjykimit brenda afatit ligjor ankesë ka parashtruar paditësja për shkak të shkeljes së dispozitave të procedurës kontestimore, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që Aktgjykimi i

atakuar të ndryshohet dhe të aprovohen kërkesëpapia e paditësit, apo të [rshet dhe çështje të kthehet në rigjykim dhe rivendosje.

I padituri nuk ka parashtruar përgjigje në ankesë.

Gjykata e Apelit e Kosovës pasi që i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktgjykimin e atakuar dhe pretendimet ankimore, e pas vlerësimit të tyre, në kuptim të neneve 194 dhe 195.1, pika (d), lidhur me nenin 200, të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) dhe gjeti se:

#### **-Ankesa e paditëses është pa themeltë.**

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësja me datë 21.06.2010, në gjykatën e shkallës së parë ka parashtruar padi kundër të paditurit për shkak të pagimit të borxhit.

Duke vepruar sipas padisë së paditësit, gjykata e shkallës së parë ka nxjerrë Aktgjykimin e atakuar. Në arsyetim të aktgjyimit të atakuar, gjykata e shkallës së parë, ndër të tjera ka theksuar se nga kontrata me numër 03-731/1 e datës 23.03.2006, gjykata ka konstatuar se qiradhënësi Ndërmarrja Publike Banesore (NPB), paditëse në këtë rast ka lidhë kontratë mbi qiranë e garazhdës me qiramarrësin A..... K....., i paditur në këtë rast, e cila garazhdë gjendet në lagjen Ulpiana S-12/I-15 për periudhën kohore 01.01.2006 gjer më datë 31.12.2006. Nga deklarata e të paditurit e datës 19.03.2006, e cila iu është drejtuar paditëses, e cila nuk është kontestuar si provë e administruar në seancën e datës 07.11.2016 nga përfaqësuesja e paditëses, gjykata ka vërtetuar se paditësi deri në fund të vitit 2006, i ka kryer obligimet e qirasë ndaj paditëses. Me çka vërtetohet edhe nga kartelat e llogarisë të datave 03.05.2006 dhe 03.06.2006. Me kërkesën për vazhdimin e kontratës 16.04.2007, gjykata ka konstatuar se i padituri A..... K....., nga Prishtina, ka parashtruar kërkesë të paditësja për vazhdimin e kontratës për shfrytëzimin e garazhdës lëndore me qira, edhe pse gjykata nuk ka mund ta vërteton faktin nga kërkesa e lartë përmendur se për cilën lloj të kontratës apo për cilën kontratë, ka kërkuar i padituri ta vazhdoj. Me parashtrësën me numër 03-1524/1 e datës 16.07.2007, e lëshuar nga paditësja, gjykata ka konstatuar se i padituri është njoftuar me mundësinë e blerjes së garazhdës nga shfrytëzuesi respektivisht në këtë rast nga i padituri me çmim prej 550 euro për m<sup>2</sup>, mirëpo me anë të kësaj parashtrëse i padituri e ka kundërshtuar çmimin e ofruar për blerjen e garazhdës lëndore me arsyetim se çmimi është i lartë për metër katror dhe i ka propozuar paditëses që t'ia mundësoi që ta blej garazhdën me 300 euro për m<sup>2</sup>. Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave të shqyrtimit kryesor – publik të datës 07.11.2016, bëri administrimin e provave relevante materiale dhe atë si në vijim: Kontrata me nr.03-731/1 e datës 23.03.2006, Deklarata e të paditurit datës 29.03.2006, Kartela e llogarisë e datës.03.05.2006, Kartela e llogarisë e datës 03.06.2006, Kërkesa për vazhdimin e kontratës datës16.04.2007, Parashtrësa me nr. 031524/1 e datës16.07.2007, Fatura e qirasë me nr.460-07/07 e datës 11.07.2007, Kontrata e dt.11.12.2007, Fatura e qirasë nr.460-04/2008, për muajit prill 2008, Ftesa për vazhdimin e kontratës e datës 20.05.2008, Vërejtja e datës 02.03.2010, Njoftimi i datës 01.06.2009, Vërejtja e datës 03.06.2009, Fatura e qirasë nr.460-09/2009 e muajit shtator 2009, Vërejtja e datës 16.04.2010, Procesverbali për mbylljen e garazhdës i datës 20.09.2010 dhe Analitika e qiramarrësit e datës

19.10.2015. Gjykata pas vlerësimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të nxjerra në kuptim të nenit 8 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK) ka gjetur se, kërkesë padia e paditëses **është e pa bazuar**, duke e vërtetuar këtë gjendje faktike: Nga kontrata me numër 03-731/1 e datës 23.03.2006, gjykata ka konstatuar se qiradhënësi Ndërmarrja Publike Banesore (NPB), paditëse në këtë rast ka lidhë kontratë mbi qiranë e garazhdës me qiramarrësin A..... K....., i paditur në këtë rast, e cila garazhdë gjendet në lagjen Ulpiana S-12/I-15 për periudhën kohore 01.01.2006 gjer më datë 31.12.2006. Nga deklarata e të paditurit e datës 19.03.2006, e cila iu është drejtuar paditëses, e cila nuk është kontestuar si provë e administruar në seancën e datës 07.11.2016 nga përfaqësuesja e paditëses, gjykata ka vërtetuar se paditësi deri në fund të vitit 2006, i ka kryer obligimet e qirasë ndaj paditëses. Me çka vërtetohet edhe nga kartelat e llogarisë të datave 03.05.2006 dhe 03.06.2006. Me kërkesën për vazhdimin e kontratës 16.04.2007, gjykata ka konstatuar se i padituri A..... K....., nga Prishtina, ka parashtruar kërkesë të paditësjë për vazhdimin e kontratës për shfrytëzimin e garazhdës lëndore me qira, edhe pse gjykata nuk ka mund ta vërteton faktin nga kërkesa e lartë përmendur se për cilën lloj të kontratës apo për cilën kontratë, ka kërkuar i padituri ta vazhdoj. Me parashtrësën me numër 03-1524/1 e datës 16.07.2007, e lëshuar nga paditësjë, gjykata ka konstatuar se i padituri është njoftuar me mundësinë e blerjes së garazhdës nga shfrytëzuesi respektivisht në këtë rast nga i padituri me çmim prej 550 euro për m<sup>2</sup>, mirëpo me anë të kësaj parashtrëse i padituri e ka kundërshtuar çmimin e ofruar për blerjen e garazhdës lëndore me arsyetim se çmimi është i lartë për metër katror dhe i ka propozuar paditëses që t'ia mundësoi që ta blej garazhdën me 300 euro për m<sup>2</sup>. Me faturën e qirasë me numër 460-07/07 të muajit korrik të vitit 2007, faturën me numër 460-4/2008 e muajit prill 2008 dhe me faturën nr.460-09/2009, të muajit shtator 2009, gjykata ka konstatuar se të paditurit i janë vendosur ne garazhdë faturat e lartë përmendura, me te cilat fatura i padituri është njoftuar me borxhin që e ka ndaj paditëses për shfrytëzimin e garazhdës me qira. Nga kontrata e datës 11.12.2007, gjykata ka vërtetuar se paditësjë e ka përgatitur kontratën e datës së lartëshënuar, mirëpo nga e njëjta, nuk mund të vërtetohet se e ka pranuar ndonjëherë i padituri sepse nuk është nënshkruar nga qiramarrësi respektivisht nga i padituri dhe paditësjë nuk i ka ofruar prova gjykatës se ndonjëherë i padituri e ka pranuar kontratën e datës së lartpërmendur. Gjykata, nga ftesa për vazhdimin e kontratës me numër 03-1131/53 e datës 20.05.2008, e lëshuar nga paditësjë, ka vërtetuar se paditësjë e ka ftuar në afat prej 5 ditësh të paditurin që të bëjë kërkesë për vazhdimin e kontratës në të kundërtën paditësjë ka theksuar se e konsideron se heq dorë nga shfrytëzimi i garazhdës në fjalë dhe do të kontaktojë me ndonjë shfrytëzues tjetër. Të njëjtën ftesë paditësjë e ka dorëzuar respektivisht e ka vendosur në garazhdë të qiramarrësit respektivisht të paditurit dhe me asnjë provë nuk është argumentuar nga paditësjë se të njëjtën ftesë e ka pranuar ndonjëherë i padituri. Me vërejtjen e datës 02.03.2010, gjykata vërteton se të paditurit ju është tërhequr vërejtja për pagesën e borxhit prej 20%, të borxhit të akumuluar nën kërcënimin e mbylljes së menjëhershme të garazhdës, mirëpo paditësjë nuk i ka argumentuar gjykatës se këtë vërejtje e ka pranuar ndonjëherë i padituri. Me njoftimin e datës 01.06.2009, të lëshuar nga paditësjë, gjykata ka konstatuar se i padituri është njoftuar se pa kurrë far paralajmërimi tjetër do të i shkëputet kontrata e qirasë, përkatësisht nuk do të i vazhdohet kontrata e qirasë për shfrytëzimin e garazhdës lëndore ku i njëjti njoftim i është vendosur në derë të paditurit me datë 10.06.2009, por nuk dihet nga kjo provë se në çfarë dere është vendosur ky njoftim nga paditësjë dhe për më tepër nuk mund të argumentohet nga paditësjë se këtë njoftim e ka pranuar ndonjëherë i padituri. Me vërejtjen e

datës 03.06.2009, të lëshuar nga paditësja, gjykata ka vërtetuar se të paditurit i është tërhequr vërejtja se nuk e ka paguar borxhin mbi qiranë në shumën prej 1,010.45 euro dhe i është dhënë afat 7 ditë, nga dita e pranimit të vërejtjes që të njëjtin borxh ta paguaj nën kërcënimin e inicimit të procedurës gjyqësore për mos përmbushjen e obligimeve kontraktuese, ku e njëjta vërejtje i është vendosur në derë të paditurit me datë 10.06.2009, mirëpo nuk specifikohet respektivisht nuk argumentohet nga paditësja se në çfarë dere është vendosur vërejtja e lartë përmendur dhe nuk argumentohet se ndonjëherë i padituri, siç u theksuar me lart, se e ka pranuar vërejtjen e lartë përmendur ndonjëherë. Me vërejtjen e datës 16.04.2010, të lëshuar nga paditësja, gjykata ka vërtetuar se të paditurit ju është tërhequr vërejtja se mund ti shkëputët kontrata në çdo kohë nëse nuk e paguan qiranë në afatin prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të kësaj vërejtje. Nga vërejtja e datës së lartëshenuar nuk mund të identifikohet se për cilën kontratë i tërhiqet vërejtja të paditurit, poashtu e njëjta është vendosur në derë, supozohet të paditurit sepse gjykata nuk ka mund të vërteton faktin se vërejtja e lartpërmendur në çfarë dere është vendosur me datë 21.04.2010 dhe gjykata poashtu nuk ka mund të vërteton fakti se i padituri e ka pranuar ndonjëherë këtë vërejtje nga se paditësja nuk ka ofruar prova. Nga procesverbali me numër 03-1911 i datës 20.09.2010, gjykata ka konstatuar se iu është ndërruar cilindri i garazhdës lëndorë dhe e njëjta është mbyllur nga paditësja, për shkak të mos pagesës së borxhit nga qiramarrësi respektivisht i padituri. Mirëpo edhe në këtë rast apo gjatë mbylljes së garazhit paditësja nuk e ka argumentuar me prova se ka qenë prezent qiramarrësi respektivisht i padituri në këtë rast. Siç shihet nga të gjitha provat e administruar më lart rezulton se për periudhën kontestuese të borxhit të pretenduar nga paditësja, duke filluar nga data 05.01.2005 e deri me datë 20.06.2007, Gjykata vlerësoi me kujdes pretendimet e palës së paditur lidhur me afatet e parashkrimit dhe ka ardhë në përfundim se në këtë çështje kontestimore kemi të bëjmë me parashkrimin e kërkesës së paditëses për periudhën e lartcekur kohore, në pajtim me dispozitat e nenit 375 të LMD-së, Gazeta Zyrtare Nr.29/78, pasi që padia në gjykatë, është paraqit me 21.06.2010. Ndërsa borxhi i kontestuar për periudhën kohore nga data 21.06.2007 e deri me datë 05.12.2009, refuzohet si e pa bazuar nga se paditësja, me asnjë provë nuk e ka argumentuar se i padituri, ka qenë në shfrytëzim të garazhdës lëndore, për periudhën kohore të theksuar më lartë. Andaj, bazuar në nenin 319 paragrafi I i LPK-së, secila palë ndërgjyqëse ka për detyrë të provojë faktet mbi të cilat i bazon kërkesat e veta, meqenëse në rastin konkret paditësja nuk i ka ofruar gjykatës, prova mbi të cilën paditësja do ta mbështet pretendimin e saj, me të cilat fakte do të ishin relevante për vërtetimin e një gjendje ndryshe nga gjykata, dhe në të cilën do të konstatohet se i padituri ka ngelur borxh respektivisht e ka shfrytëzuar garazhdën me qira ashtu siç pretendohet nga paditësja. Gjykata, mori parasysh me rastin e vendosjes në këtë procedurë të rigjyimit të kësaj çështje juridike, edhe pretendimin ankimor të paditëses se gjykata me rastin e marrjes së vendimit duhet ta marr parasysh nenin 252 të LMD-së, ku kontrata është vazhduar në heshtje me të njëjtat kushte si kontrata e lidhur, me datë 28.03.2006. Gjykata, këtë pretendim të paditëses e vlerëson të paqëndrueshëm dhe pa ndikim për të vendosur ndryshe në këtë rast, sepse për tu vazhduar kontrata në heshtje në kushtet e njëjta siç është lidhur kontrata paraprake me të paditurit, ka qenë obligim i paditëses që me prova ta argumenton paraprakisht se i padituri ka qenë në shfrytëzim të garazhdës lëndore, e meqenëse se nga gjykata nuk ka mundur të konstatohet se i padituri ka qenë në shfrytëzim të garazhdës edhe pas skadimit të kontratës të datës 31.12.2006, gjykata nuk ka gjetë arsye të bazuar, që ti referohet dispozitës ligjore të

lartcekur. Vendimi për shpenzimet e procedurës, gjykata i bazoi në nenin 450 të LPK-së, me ç'rast e ka vendos që secila palë ti bart shpenzimet e veta procedurale.

Nisur nga kjo gjendje e çështjes, Gjykata e Apelit vlerëson së qëndrimi dhe përfundimi juridik i gjykatës së shkallës së parë është i drejtë dhe i ligjshëm, pasi që aktgjykimi i atakuar nuk është i përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragrafi 2, pika (b), (g), (j), (k) dhe (m) i LPK-së dhe se e drejta materiale është zbatuar në mënyrë të drejtë, për të cilat shkaqe Gjykata e Apelit kujdeset sipas detyrës zyrtare në kuptim të dispozitës së nenit 194 të LPK-së, e po ashtu ky aktgjykim nuk është i përfshirë as në shkelje tjera të dispozitave të procedurës kontestimore të cilat i kanë pretenduar pala ankuese me ankesë.

Nuk qëndrojnë pretendimet ankimore të paditëses për shkeljet që i referohen konstatimit të gabuar të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, e as shkeljeve të tjera nga neni 182.2 pika n), pasi që arsyetimi i aktgjykimit është në përputhje me dispozitën e nenit 160, par. 4 dhe 5 të LPK-së, meqë gjykata e shkallës së parë, ka dhënë arsye të mjaftueshme për faktet e çështjes, për provat që i ka shfrytëzuar për vërtetimin e fakteve dhe vlerësimin e tyre. Sipas vlerësimit të Gjykatës së Apelit, dispozitivi i aktgjykimit të atakuar është mjaft i qartë, e në përputhje të plotë me arsyet e aktgjykimit, duke bërë kështu që dispozitivi dhe arsyetimi, si dy pjesë përbërëse të aktgjykimit, të jenë në harmoni logjike dhe juridike me njëra tjetrën. Gjykata e shkallës së parë ka arsyetuar të gjitha faktet me peshë vendimtare për refuzimin e kërkesëpadisë së paditëses, e në lidhshmëri me këtë ka arsyetuar mënyrën se si janë vërtetuar faktet, e gjithashtu edhe mënyrën se si i ka vlerësuar provat për secilin fakt të provuar. Në këtë kontest, në arsyetim të aktgjykimit janë dhënë arsye të duhura për mënyrën e vërtetimit të fakteve. Kështu, gjykata e shkallës së parë, në arsyetim të aktgjykimit ka paraqitur arsye të mjaftueshme për refuzimin e kërkesëpadisë së paditëses.

Gjykata e Apelit e pranon qëndrimin dhe përfundimin e tillë të gjykatës së shkallës së parë, sa i përket vendosjes në këtë çështje kontestimore dhe vlerëson se në bazë të gjendjes së vërtetuar faktike dhe mospërfshirjes së aktgjykimit të atakuar në shkelje esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore dhe as në shkelje të tjera të pretenduara nga paditësja, gjykata e shkallës së parë ka zbatuar drejtë të drejtë të së drejtës materiale, kur ka refuzuar kërkesëpadinë e paditëses.

Nga shkresat e lëndës rezulton se periudha për të cilën kërkon paditësja pagimin e borxhit në emër të shfrytëzimit të garazhës në Rr. "Ulpiana" nr.20/6 në Prishtinë, është nga data 05.01.2005 deri me datën 01.01.2010, ndërsa padinë e ka parashtruar me datë 21.06.2010. Nga kjo shihet se shihet se me të drejtë gjykata e shkallës së parë ka vlerësuar se për periudhën nga data 05.01.2005, deri me datën 20.06.2007, padia e paditëses është parashkruar konform nenit 375 të LMD-ës, ndërsa nga data 21.06.2007 deri me datën 05.12.2009, paditësja nuk ka provuar me prova se i padituri ka shfrytëzuar garazhën, për këtë periudhë. Duke qenë se paditësja kërkesën ndaj të paditurit e ka drejtuar me datë 21.06.2010, atëherë i bie se padia e tij në këtë rast në raport me të paditurin, është e parashkruar, për shkak se ka kaluar afati 3 vjeçar i paraparë me nenin 375 të LMD së vitit 1978 (për periudhën 05.01.2005, deri me datën 20.06.2007).

Ndërsa për periudhën nga data 21.06.2007 deri me datën 05.12.2009, paditësja nuk ka vërtetuar veprimet apo mos veprimet e të paditurit me prova konkrete, që më pastaj në bazë të tyre të vlerësohet shkaktimi i demit, për shkak të shfrytëzimit të garazhit dhe mos pagesa e qirasë së pretenduar. Për të ekzistuar dëmi duhet që veprimi apo mos veprimi i të paditurit të jetë rezultat i demit të shkaktuar tek paditësja, që në rastin konkret nuk e kemi këtë lidhje shkak-pasojë që është vendimtare në rastin konkret, për këtë periudhë i padituri në bazë të provave të administruar në gjykatën e shkallës së parë nuk vërtetohet se e ka shfrytëzuar garazhën. Për këtë periudhë paditësja nuk ka vërtetuar bazën juridike të kërkesëpadsisë. Nga faktet e treguara të paditëses dhe ato të vërtetuar në procedurën kontestimore, për këtë periudhë nuk del themelësia e kërkesëpadsisë së paditëses ndaj të paditurit, përkatësisht nuk është vërtetuar kurfar raporti juridik ndërmjet palëve ndërgjyqëse.

Si rrjedhojë e kësaj, është vendosur që aktgjykimit i atakuar të vërtetohet, e të refuzohet si e pa bazuar ankesa e paditëses. Nuk qëndrojnë pretendimet ankimore për shkeljet që i referohen gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, pasi që gjykata e shkallës së parë me rastin e vendosjes lidhur me të drejtën materiale, me të drejtë është bazuar në dispozitat e LMD-ës.

Po ashtu është vërtetuar edhe vendimi mbi shpenzimet procedurale, me arsyetim se gjykata e shkallës së parë, me të drejtë është bazuar në nenin 450 të LPK-së.

Gjykata e Apelit, me rastin e vendosjes, shqyrtoi edhe të gjitha pretendimet tjera ankimore të paditëses, por të njëjtat nuk patën ndikim relevant në vendosjen ndryshe në këtë çështje juridike.

Nga të gjitha arsyet e cekura në arsyetim të këtij aktgjykimi të shkallës së dytë, Gjykatës së Apelit i rezulton se gjykata e shkallës së parë, në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme ka vendosur në këtë çështje juridike, andaj në mbështetje të dispozitave nga nenet 194 dhe 195, paragrafi 1, pika d), lidhur me nenin 200 të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË**

Ac.nr.7735/2021, datë 29.04.2024

Kryetari i kolegjit,  
Ardian Ajvazi