



**REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA**  
**GJYKATA E APELIT PRISHTINË**

---

Numri i lëndës: 2019:188916

Datë: 15.07.2024

Numri i dokumentit: 05941266

C.nr.4826/2021

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përberë nga gjyqtarët Adnan Konushevci - kryetar i kolegjit, Ylber Shurdhiqi dhe Naime Ahmeti, anëtar të kolegjit, në çështjen juridike kontestimore të paditësit R.... “Sh.p.k”, me adresë në Magjistralen Ferizaj – Prishtinë, me pronare XH.H, të cilën e përfaqëson me autorizim - bashkëshorti K.B, të cilët sipas autorizimit i përfaqëson V.M, avokat nga Komuna e F...., Rruga “Driton Islami”p.nr., kundër të paditurve J.G nga fshati M... Komuna e F...., të cilin e përfaqëson me autorizim G.R, avokat nga Komuna e F....., Rruga “Medlin Olbrajt”, Nr.6, Objekti “AS-Centrum”, Kati -III-, dhe M.G nga fshati M..... Komuna e F...., me objekt të kontesti, pasurimi i pa bazë, vlera e kontestit 2,100.00 euro, duke vendosur lidhur me ankesën e të autorizuarit të paditësit dhe ankesën e të autorizuarit të paditurit të parë, te paraqitura kundër aktgjyqimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj - Departamenti i Përgjithshëm, C.nr.981/2019 i datës 05.05.2021, në seancën e kolegjit jo publike, të mbajtur me datë 11.07.2024, mori këtë:

**A K T V E N D I M**

APROVOHET e bazuar ankesa e autorizuarit të paditësit R.... “Sh.p.k”, me adresë në Magjistralen Ferizaj – Prishtinë, me pronare XH.H dhe ankesa e të autorizuarit të paditurit të parë J.G nga fshati M.... Komuna e F.... , PRISHET aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Ferizaj - Departamenti i Përgjithshëm C.nr.981/2019 i datës 05.05.2021, dhe lënda i kthehet të njëjtës gjykatë në rigjykim dhe vendosje.

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

Gjykata e shkallës së parë, me aktgjykimin e atakuar C.nr.981/2019 i datës 05.05.2021, ka vendosur si në vijim: **I.APROVOHET PJESËRISHT** kërkesëpadia e paditësit R... “Sh.p.k” si e bazuar. **II.DETYROHET** i padituri J.G nga fsh.M.... K.Ferizaj të përmbushë Kontratën Mbi Qiranë e Paluajtshmërisë me nr.LRP.nr.4147/2018 dhe Ref.nr.1420/2018, ashtu që paditësit qira marrës, të ja kthej në shfrytëzim të lirë e të pa penguar nga ai vet dhe cili do person tjetër fizik,

paluajtshmërinë e marrë me qira, për kohën e përcaktuar si në kontratë deri me datën 31.03.2025. III.DETYROHET i padituri J.G të ia kompensoj Fitimin e Humbur të pretenduar sikur paditesja të kishte ushtruar biznesin e saj në parcelën e marrë me qira nga e paditura dhe atë për kohën nga data 16.08.2019 e deri në ditën e përfundimit të kohës së qirasë së kontraktuar në Kontratën mbi Qirane e Paluajtshmerise me LRP LRP.nr.4147/2018 dhe Ref.nr.1420/2018 respektivisht deri në vitin 2021 shumën prej 2,602.62€, me kamatë ligjore prej 8% duke filluar nga dita e marrjes së aktgjykimit e deri në pagesën përfundimtare, në afat prej 15 dite, nga plothuqshmëria e këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarrimit me dhunë. IV.REFUZOHET kërkesëpadia sa i përket dëmit material dhe atë në emër të dëmit të shkaktuar si pasojë e dëmtimit të mjeteve të punës dhe mobiljeve të demoluara me vetëgjyqesinë e paditësit, shumën prej 7,228.52€, si dhe për qiratë e papaguara deri në vitin 2025 shumën prej 1,737.13€. V.HUDHET POSHTE si e palejuar padia e paditësit, e paraqitur kundër të paditurit të dytë M.G nga fshati M..... K.Ferizaj”.

Kundër këtij aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj - Departamenti i Përgjithshëm C.nr.981/2019 i datës 05.05.2021, i autorizuari i paditësit në afat ligjor ka paraqitur ankesë, duke e atakuar aktgjykimin e goditur për shkak të vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim ndryshimin e aktgjykimit të atakuar, në pjesën refuzuese duke e aprovuar në tërësi kërkesëpadinë e paditësit edhe për dëmin e mjeteve të punës, si dhe i ka kërkuar shpenzimet e procedurës, në shumën prej 2,236.00 euro.

Kundër këtij aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj - Departamenti i Përgjithshëm C.nr.981/2019 i datës 05.05.2021, i autorizuari i të paditurit të parë, në afat ligjor ka paraqitur ankesë, duke e atakuar aktgjykimin e goditur për shkak të vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim ndryshimin e aktgjykimit të atakuar, në pikat e dispozitivit -II- dhe -III-, të refuzohet në tërësi kërkesëpadia e paditësit.

Gjykata e Apelit si gjykatë e shkallës së dytë, pas vlerësimit të pretendimeve ankimore lidhur me aktgjykimin e atakuar, në mbështetje të nenit 194 dhe 195, të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

Ankesat e të autorizuarit të paditësit dhe ankesa e të autorizuarit të paditurit të parë, janë të themelta.

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësi, përmes të autorizuarit të saj, me datë 29.08.2019, në gjykatën e shkallës së parë, ka paraqitur padi, për kompensimin e dëmit materiale lidhur me kthimin e qirave të parapaguara, kundër të paditurve, me të cilën ka kërkuar që të: Aprovohet kërkesëpadia dhe Obligohen të paditurit, që në emër të të qirave të parapaguara t’ia shumën prej

19,880.00 euro, të obligohen të paditurit t'ia kthej paditësit në shfrytëzim të lirë e të papenguar pllacin-palujtshmerinë e marr me qira sipas kontratës lëndore si dhe kompensimin në emër të fitimit të humbur dhe dëmin material sipas ekspertizës, në shumën prej 11,568.27 euro, me kamat në shkallë prej 8%, nga data 29.08.2019, dita e ushtrimit të padisë si dhe shumen e shpenzimeve procedurale, ne afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë se këtij aktgjykimi.

Gjykata e shkallës së parë, duke vepruar sipas padisë së paditësit, ka aprovuar pjesërisht kërkesën e paditësit dhe e ka detyruar të paditurin e parë, që të lejon kthimin e paditësit në shfrytëzimin e palujtshmerisë që e kishte lëshuar më qira, bazuar në Kontratën për Qiranë LRP.nr.1131/2017 e datës 31.01.2017, e hartuar nga Noteri S.SH në F..... Ndërsa pjesën e lartësisë së kërkesës për sa i përket fitimit të humbur gjykata e shkallës së parë e ka bazuar në ekspertizën financiare, dhe nga nderprerja e kontratës lëndore, ashtu që ka obliguar të paditurin të bëjë kompensimin për llogaritjen për fitim të humbur respektivisht deri në vitin 2021, shumën prej 2,602.62 €. Gjykata e shkallës së parë, vlerësoi se me rastin e vendosjes ka marr parasysh edhe kundërshtimet tjera të palëve ndërgjyqjese por të njëjtat kanë të pa bazuara përveç pjesës sa i përket lartësisë së kërkesëpadisë të cilat gjykata i ka marr për bazë, gjithashtu i analizoi pretendimet e paditësit cili i propozoj gjykatës që kërkesëpadinë ta miratoj në tërësi si të bazuar dhe pjesërisht ua dha besimin sepse pjesa për të cilën iu është miratuar kërkesëpadija është vërtetuar nga provat e administruara.

Gjykata e shkallës së parë, sa i përket pjesës së IV të dispozitivit ka vendosur ta refuzoj padinë dhe atë e refuzoi pjesën e kërkesëpadisë së paditësit sa i përket qirave të papaguara deri në vitin 2025 shumën prej 1,737.13€, me arsyetimin se meqë gjykata e ka aprovuar padinë dhe e ka detyruar të paditurin e parë ta përmbush kontratën mbi qiranë ashtu që paditësit t'ia kthej në shfrytëzim të lirë dhe të papenguar deri në kohën e caktuar me qira, atëher është e pakuptimit të obligohet të paguhet qiraja deri në vitin 2025, kur është obliguar ti lirohet lokali dhe ti kthehet në shfrytëzim paditësi, por ka obliguar ti paguhet vetëm deri në vitin 2021 si vit kur paditësi nuk e ka pasur në shfrytëzim dhe posedim lokalit sipas kontratës mbi qiranë. Mëtj gjykata e shkallës së parë në arsyetimin e aktgjykimit të goditur më ankesë ka theksuar se sa i përket refuzimit të dëmit material dhe atë në emër të dëmit të shkaktuar si pasojë e dëmtimit të mjeteve të punës dhe mobiljeve të demoluara me vetëgjyqesinë e paditësit, shumën prej 7,228.52€, gjykata ka vlerësuar se nuk mund të obligohet i padituri për materiale, mobilie etj, për arsye të mungesës së dokumentëve burimore siq janë faturat apo kontratat për furnizime dhe punët e kryera.

Gjykata sa i përket pjesë së V të dispozitivit ka vendosur që ta hudhet poshtë si e palejuar padia e paditësit, e paraqitur kundër të paditurit të dytë M.G , me arsyetimin se të paditurit të dytë i

mungon legjitimiteti real aktiv që do të thotë raporti subjektiv i të paditurit lidhur me mbrojtjen e të drejtës subjektive, pasi gjykata konsideron se i padituri i dytë nuk është pjesëmarrës në raportin materialo juridik nga e cila ka lindur kërkesa e paditësit. Pra padia mund të paraqitet vetëm kundër atij që me qëndrimin ose veprimin e tij e shkel ose ia mohon të drejtën subjektive të paditësit, pasi paditësit padinë kanë mundur ta paraqesin vetëm ndaj personave që nuk e kanë përmbushur ose i kanë mohuar detyrimin paditësit. Të gjitha kontratat paditësjë i ka lidhur me të paditurin e parë J.G dhe edhe pse ka deklaruar se marrëveshjet i ka lidhur me M.G , gjykata vlerësoi se padia ndaj të njëjtët është e palejuar dhe e ka hudhur si të tillë.

Gjykata e shkallës së parë lidhur me lartësinë e aprovuar, paditësit ia ka njohur të drejtën ligjore me kamatë prej 8%, prej data 29.08.2018, deri në pagesën definitive, në kuptim të nenit 382 të LMD-së. Sa i përket shpenzimeve gjyqësore gjykata ka vendosir që secila palë të bartë shpenzimet e veta procedurale pasi gjykata ka aprovuar vetëm pjesërisht padinë dhe kërkesëpadin e paditësit. Gjykata e Apelit duke vlerësuar aktgjykimin e atakuar dhe duke u nisur nga kjo gjendje e çështjes vlerëson se qëndrimi dhe përfundimi i gjykatës së shkallës së parë, nuk është i drejtë dhe i ligjshëm, pasi që aktgjykimi i atakuar është përfshirë në shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragraf 2 pika n), 182 paragraf 1 e lidhur me nenin 160 pika 4 dhe 5 të LPK-së. Gjendja faktike nuk është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë, e për shkak të vërtetimit jo të plotë dhe jo të drejtë të gjendjes faktike, është zbatuar gabimisht e drejta materiale.

Sipas vlerësimit të Gjykatës së Apelit, aktgjykimi i atakuar është i përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragraf 2 pika n), 182 paragraf 1, e lidhur me nenin 160 paragraf 4 dhe 5 të LPK-së, për faktin se aktgjykimi i atakuar, ka të meta të atilla, për shkak të cilave, nuk mund të ekzaminohet. I njëjti aktgjykim nuk përmban arsye për faktet vendimtare të cilat kanë pasur ndikim në mënyrën e vendosjes dhe ato pak arsye të cilat janë dhënë nga gjykata e shkallës së parë, janë të paqarta, kontradiktore dhe pa mbështetje në provat dhe procesverbalet nga shkresat e lëndës. Nga arsyetimi i aktgjykimit nuk mund të kuptohet se cilat janë pretendimet e palëve lidhur me gjendjen faktike dhe cilat janë të gjeturat e gjykatës. Gjykata nuk ka specifikuar se cilat kanë qenë faktet vendimtare dhe në çfarë mënyre janë vërtetuar faktet e tilla, për të arritur deri te përfundimi për mënyrën e vendosjes si në dispozitiv të aktgjykimit të goditur më ankesë. Në arsyetim të aktgjykimit ka përshkrim të pretendimeve të palëve dhe të përmbajtjes së provave materiale të administruara të theksuara si në arsyetimin e aktgjykimit të atakuar, por nuk ka vlerësime se cilat fakte janë provuar me këto prova dhe rrjedhimisht se si e ka vlerësuar gjykata besueshmërinë e këtyre provave. Gjykata i është referuar dispozitave materiale - juridike të cilat i ka cituar si përmbajtje, por nuk ka arsyetuar se si gjendja e fakteve të gjetura nga ana e gjykatës e kualifikuar në raport me normat

materiale-juridike jep përfundimin mbi atë se si është vendosur në këtë rast lidhur kërkesëpadinë e paditësit .

Gjykata e shkallës së parë, gjatë shqyrtimit kryesor, me provat e administruara nuk ka arritur që ta vërteton në mënyrë të drejt dhe të plotë gjendjen faktike, sepse gjykata e shkallës së parë, fillimisht është dashtë të konstatoi faktin pse i padituri i parë, i'a ka ndërprerë Kontratën për Qiranë LRP.nr.1131/2017 e datës 31.01.2017 paditësit, cila është arsyeja ndërprerjes sepse me nenin 6 të Kontratës së lartcekur, janë përcaktuar kushtet për Ndërprerjen-Përfundimin e Kontratës, e që ish dashtë nga gjykata e shkallës së parë ta vërteton këtë rrethanë fillimisht, pasi që kontrata sipas nenit 2 paragrafi 2 nën paragrafi 1, ka qenë e lidhur, në kohëzgjatje prej 7 viteve, dhe atë duke filluar nga data 01.04.2018. Nga gjykata e shkallës së parë, nuk është vërtetuar se a është shkelur nga paditësi neni 6 paragrafi 2 nën paragrafi 1 i Kontratës së lartcekur, në të cilën është përcaktuar se *“Në çoftë se qiramarrësi e jep parcelën me qira pa aprovimin e qiradhënësit”*, sepse nuk mund te dihet se a është dhënë parcela lëndore më qira nga paditësi apo është tentuar që te jepet e njëjta më qira, kjo rrethanë duhet të sqarohet nga gjykata e shkallës së parë. Gjykata e shkallës së parë duhet ta vërteton edhe faktin me prova shkresore se kur ju është ndërprerë kontrata mbi qiranë paditësit nga i padituri i parë, dhe më rastin e ndërprerjes, duhet te vlerësohet se a është respektuar nga i padituri i parë neni 6 paragrafi 4 i kontratës lëndore, ndërsa në anën tjetër nga paditësi më rastin e ndërprerjes së kontratës nga i padituri i parë, a e ka respektuar qiramarrësi-paditësi neni 2 paragrafi 3, të kontratës lëndore, i cili e ka përcaktuar se qiramarrësi si paditësit në këtë rast, e ka për obligim që ta kthej palujtshmërinë, gjendjen e mëparshme.

Gjykata e Apelit, nuk përkrah vlerësimin përfundimtar të gjykatës së shkallës së parë, se në mungesë të faturave dhe në mungesë të dokumenteve burimore, nuk ka mundur ta obligon të paditurin e parë, që ta bënë kompensim lidhur më dëmtimin e mjeteve të punës dhe mobiljeve të demoluara me vetëgjyqesinë e të paditurit, sepse ky arsyetim dhe kjo mënyrë e vendimmarjes, janë në kundërshtim më njëra tjetrën, pasi që në njëër anë theksohet se janë demoluar mjetet e lartcekura nga i padituri, e në anën tjetër mungojnë dokumentet burimore, andaj në këtë rast nëse gjykata e shkallës së parë e vlerëson si të bazuar kërkesën e paditësit, atëherë e njëjta duhet të gjejë mënyrën për ta vërtetuar edhe lartsinë e dëmit, qoft edhe me nxjerrjen e provës ekspertizë nga lëmia përkatëse.

Gjykata e Apelit, nuk e përkrah aktgjykmmin e goditur më ankesë të gjykatës së shkallës së parë, lidhur më kthimin e qiramarrësit-paditësit në shfrytëzim të palujtshmërisë së qiradhënësit – te paditurit te parë, për arsye se në njëër anë gjykata e shkallës së parë e thekson se paditësi ka dashur që pllacin ta lëshon më qira, që kjo pikë është njëra nga kushtet që qiramarrësi – paditësi,

nuk mund ta bënë sipas nenit 6 paragrafi 2 nën paragrafi 1, i kontratës lëndore, pa aprovimin e qiradhënsit-të paditurit të parë, e në anën tjetër e kthen paditësin në shfrytëzim të palujtshmërisë sipas kontratës së lartëcur mbi qiranë, andaj gjykat e shkallës së parë, para së të vendos lidhur me këtë çështje duhet ta vlerëson edhe këtë rrethanë.

Për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, tani për tani vlerësohet se edhe e drejta materiale është zbatuar në mënyrë të gabuar, prandaj udhëzohet gjykata e shkallës së parë që në riprocedurë të bëjë eliminimin e shkeljeve të sipër theksuara. Të administroj provat dhe të vendos në mënyrë meritore, përmes vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, duke aplikuar normat e të drejtës materiale, të ketë mundësi që të vendos në mënyrë meritore lidhur me kërkesëpadinë e paditësit dhe pa marrë parasysh cili do të jetë përfundimi lidhur me çështjen lëndore, të evitoje shkeljet e konstatuara si më lartë nga gjykata ankimore, ashtu që vendimin të cilin do ta bie do duhet të përmbajë të gjitha elementet e kërkuara ligjore, siç përcaktohet me dispozitën e nenit 160 të LPK-së.

Nga të cekurat më lartë, e në mbështetje të dispozitave nga neni 194 dhe 195 paragrafi 1 pika c) e LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË  
Ac.nr.4826/2021 me datë 11.07.2024

Kryetari i kolegjit  
Adnan Konushevc