



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

Numri i lëndës: 2019:213500

Datë: 28.05.2024

Numri i dokumentit: 05742795

Ac.nr.10468/2021

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË-Departamenti i Përgjithshëm, 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 M..... P..... nga Nikshiqi, Republika e Malit të Zi, të cilit e përfaqëson D..... V....., avokat nga Mitrovica e Veriut, rruga “C..... J..... pn”, kundër të paditurit I..... D..... nga Mitrovica e Veriut “Lola Ribara”, nr. 11, hyrja II, banesa nr 5, të cilin e përfaqëson A..... L....., avokat nga Mitrovica e Jugut, me objekt kontesti, lirim i paluajtshmërisë, vërtetim i të drejtës së parablerjes, pasurimit të pabazë dhe kompensimit për rritjen e vlerës e banesës, vlera e objektit të kontestit 1,000.00 euro, duke vendosur sipas ankesës së të paditurit të parashtruar kundër Aktgjykimit të pjesshëm të Gjykatës Themelore në Mitrovicë, Departamenti i Përgjithshëm C.nr.134/18, të datës 04.10.2021, në seancën e kolegjit të mbajtur më **23.05.2024** nxjerr këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si e pa themeltë ankesa e të paditurit, I..... D..... nga Mitrovica e Veriut, ndërsa Aktgjykimit i pjesshëm i Gjykatës Themelore në Mitrovicë, Departamenti i Përgjithshëm C.nr.134/18, të datës 04.10.2021, **VËRTETOHET**.

A r s y e t i m i

Gjykata e shkallës së parë me aktgjykimin e atakuar C.nr.134/18 datës 04.10.2021, në pikën e parë të dispozitivit e ka aprovuar kërkesëpadinë e paditësit M..... P....., ashtu që e ka obliguar të paditurin I.....D..... që ta lirojë paluajtshmërinë - banesën në Mitrovicën e Veriut e cila gjendet në rrugën “L.. R.....” nr 11, hyrja II, kati i parë, banesa nr 5, me sipërfaqe 53 m2, e regjistruar në certifikatë me numrin e njësisë kadastrale O-73808130-00079-0-97-2-5-0, KZ Mitrovica e Veriut dhe t’ia dorëzojë paditësit në afat prej 15 ditësh nga data e pranimit të aktgjykimit nën kërcënimin e përmbarimit të dhunshëm. Në pikën e dytë të dispozitivit e ka refuzuar kërkesëpadinë e të paditurit të paraqitur në formë të kundërpadisë, me të cilën ka kërkuar që ti njihet e drejta e parablerjes së paluajtshmërisë -banesës e cila ndodhet në Mitrovicën e Veriut rruga “Lole Ribara” nr 11, hyrja II, kati i parë, banesa nr 5, sipërfaqja 53 m2, e cila është

e regjistruar në certifikatë nën njësinë kadastrale O-73808130-00079-0-97-2-5-0, KZ Mitrovica e Veriut. Gjykata do të vendosë veçmas për pjesën e padisë dhe kërkesëpadisë me të cilën paditësi ka kërkuar pagesën e dëmshpërblimit në emër të pasurimit të pa bazë për periudhën kohore që fillon nga 01.03.2016 deri në ditën e ekspertizës, si dhe për kërkesëpadinë e të paditurit të paraqitur në formë kundërpadie për kompensim dëmi në emër të rritjes së vlerës së banesës.

Kundër këtij aktgjykimi brenda afatit ligjor, ankesë ka paraqitur pala e paditur, për shkak shkeljeve esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe për shkak të aplikimit të gabuar të së drejtës materiale me propozim që Gjykata e Apelit ta aprovojë ankesën si të bazuar, ta anulojë aktgjykimin e atakuar duke e refuzuar kërkesëpadinë e paditësit si të pa bazuar apo që të priset aktgjykimi i atakuar dhe lënda të kthehet në gjykatën e shkallës së parë në rigjykim dhe rivendosje.

Paditësi nuk ka ushtruar përgjegjeje 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 nenit 194 dhe 195 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) dhe gjeti se:

Ankesa e të paditurit është e pathemeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se paditësi, M.....P..... nga N....., Republika e Malit të Zi, përmes përfaqësuesit të autorizuar D..... V.... avokat nga Mitrovica e Veriut, me datë 05.03.2018, ka ushtruar padi kundër të paditurit L..... D.... nga Mitrovica e Veriut duke theksuar se i padituri për një kohë të gjatë e ka shfrytëzuar banesën në pronësi të tij e cila ndodhet në Mitrovicën e Veriut, e përshkruar në certifikatën e paluajtshmërisë me numër 73808130-0079-0-97- 2-5-0 në rrugën “L..... R.....”. I padituri është vendosur në banesë me pëlqimin e babait të paditësit i cili ka ndërruar jetë në ndërkohë. Paditësi e ftoi të paditurin ta blej banesën, të paguaj qira ose të largohet nga banesa, mirëpo i padituri i refuzoi kërkesat e paditësit. Andaj, i propozon gjykatës që ta aprovojë kërkesëpadinë si të bazuar dhe të obligohet i padituri që ta lirojë banesën në Mitrovicën e Veriut, të përshkruar në certifikatën e paluajtshmërisë me numër O-73808130-0-97-2-5-0 që ndodhet në rrugën “L..... R.....”, me sipërfaqe 53 m², dhe t’ia dorëzojë në posedim paditësit, si dhe në emër të pasurimit të pabazë t’i paguajë kompensim monetar duke filluar nga data 01.03.2016 dhe deri në ditën e ekspertizës me kamatë ligjore nga dita e ekspertizës.

I padituri, në përgjegjeje në padi e ka kundërshtar kërkesëpadinë e paditësit duke theksuar se paditësi i mungon legjitimiteti aktiv ngase paditësi nuk e ka vërtetuar faktin se është pronar i banesës. I padituri ka theksuar se paditësi nuk ka mundur të regjistrohet si pronar i banesës në librat kadastral në bazë të vendimit të trashëgimisë të Gjykatës Komunale në Kralevë. Në muajin mars të vitit 2002, paditësi ka lidhur kontratë për qiranë për kohë të pacaktuar me të paditurin lidhur me banesën kontestuese, por pa afat njoftimi për anulim, paditësi nuk e ka njoftuar të paditurin për anulimin e kontratës kërkesën e tij që i padituri ta lirojë banesën kështu që sipas të paditurit, nuk janë të bazuara pretendimet e paditësit se i padituri i ka shpërfillur kërkesat e tij për tu larguar nga banesa, pasi nuk ka pasur kërkesa të tilla. I padituri thekson se ka investuar

shumë në rinovimin e banesës, gjë që e ka rritur vlerën e banesës, andaj i propozon gjykatës që në formën e kundërpadisë ti njihet të paditurit e drejta e parablerjes, ndërsa në rast të refuzimit të të drejtës së parablerjes ta detyrojë paditësin që ta kompensojë të paditurin në lartësinë e vlerës së investuar për rinovimin e banesës.

Gjykata e shkallës së parë duke vepruar sipas padisë, ka caktuar seancë gjyqësore dhe pas administrimit të provave të propozuara nga palët ndërgjyqëse, ka nxjerrë aktgjykimin e pjesshëm të atakuar C.nr.134/18 të datës 04.10.2021 me të cilin e ka aprovuar kërkesëpadinë e paditësit, ndërsa ka refuzuar kërkesëpadinë e të paditurit për sa i përket vërtetimin e të drejtës së parablerjes, duke vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Në arsyetimin e këtij aktgjykimi, gjykata e shkallës së parë ka theksuar se në mes të palëve ndërgjyqëse nuk është kontestues fakti se i padituri është në posedim të banesës që nga viti 2002, sipas marrëveshjes verbale me të ndjerin Zh..... P..... (babai i paditësit) dhe ka paguar qiranë në vlerë prej 100.00 euro, ndërsa ka vazhduar ta paguajë qiranë edhe pas vdekjes së Zh..... P..... deri në vitin 2016, sipas paditësit ose deri në vitin 2017 sipas të paditurit dhe se i padituri vazhdon të banojë në banesën kontestuese. Në mes të palëve ndërgjyqëse është kontestues fakti nëse qiraja është paguar deri në vitin 2017 siç pretendon i padituri apo deri në vitin 2016 siç thekson dëshmitarja, V..... P..... dhe paditësi në cilësinë e palës ndërgjyqëse, fakti ky i cili nuk është i rëndësishëm për sa i përket këtij aktgjykimi të pjesshëm por është i rëndësishëm për zgjidhjen e pjesës së dytë të padisë dhe kërkesëpadisë. Me vendimin e trashëgimisë të Gjykatës Themelore në Krlevë O.nr. 1315/10 të datës 14.06.2010 paditësi është shpallur trashëgimtar i vetëm ligjor i banesës kontestuese. Nga certifikata për paluajtshmëri me numër 0-738081130-00079-0-97-2-5-0, është vërtetuar fakti se pronari i banesës në rrugën “L.... R....”, Mitrovica Veriore, hyrja II, kati numër 1, banesa numër 5, sipërfaqja 53 m2, fillimisht ka qenë Zh..... P....., ndërsa pronar aktual është paditësi. Gjykata, nga provat e administruara vërtetoi faktin se i padituri përmes marrëveshjes verbale me të ndjerin Zh..... P..... (babit të paditësit) ka marrë me qira banesën kontestuese, i padituri i ka paguar qiranë fillimisht të ndjerit Zh..... P..... dhe më vonë paditësit dhe mbi këtë bazë ligjore ka qëndruar në banesë. Meqenëse nuk është vërtetuar fakti se palët kishin ndonjë marrëveshje lidhur kohëzgjatjen e qirasë apo që marrëveshja e qirasë ishte e përcaktuar me afat, gjykata konstatoi se marrëveshja mbi qiranë është për një periudhë kohore të pacaktuar. Në këtë rast, marrëveshja e qirasë zgjidhet në bazë të njoftimit të dhënë nga njëra palë palës tjetër edhe nëse nuk ekziston ndonjë arsye për zgjidhjen e marrëveshjes. Bazuar në padinë e ushtruar nga paditësi dhe dërgimit të padisë të paditurit për përgjegjje në padi nga ana e gjykatës, të cilën padi i padituri e ka pranuar me datë 19.09.2018, konstatohet se i padituri është vënë në dijeni se paditësi ka dashur të anulojnë kontratën e qirasë së banesës dhe duke qenë se nga data 19.09.2018 deri në datën e këtij gjykimi të pjesshëm kanë kaluar më shumë se 3 vjet, është ndjekur procedura ligjore për afatin e njoftimit dhe kështu janë plotësuar kushtet ligjore për zgjidhjen e kontratës së qirasë dhe kthimin e sendit të dhënë me qira. Pretendimet e të paditurit se paditësi nuk ka legjitimitet aktiv nuk janë të bazuara, ngase paditësi e ka vërtetuar legjitimitetin aktiv me anë të vendimit të trashëgimisë dhe në bazë të certifikatës së pronësisë. Për sa i përket pretendimit të të paditurit të paraqitur në kundërpadi për vërtetimin e të drejtës së parablerjes së banesës në favor të tij, gjykata e refuzon si të pa bazuar për faktin se në këtë rast nuk ka kontratë ndërmjet palëve ndërgjyqëse për të drejtën e

parablerjes, ndërsa nuk ekziston bazë ligjore për të drejtën e parablerjes në favor të të paditurit pasi e drejta ligjore e parablerjes është vendosur vetëm për shfrytëzuesit e tokës bujqësore. Për sa i përket dhënies së Aktgjykimit të pjesshëm gjykata pati parasysh rrethanën se janë pjekur kushtet për vendim meritore në raport me pjesën e kërkesëpadisë së paditësit për lirim të pronës, ndërsa në pjesën e dytë të kërkesëpadisë duhet të vërtetohen faktet lidhur me periudhën e pagesës së qirasë dhe të nxjerrët ekspertizë lidhur me vlerën e qirasë së papaguar dhe investimin e bëra nga i padituri, andaj duke marrë parasysh të drejtën pronësore si një nga të drejtat subjektive më të rëndësishme, gjykata vendosi të nxjerr aktgjykim të pjesshëm. Gjykata vendimin e saj e bazoi në nenin 567 paragrafi 1, 585 paragrafi 1, 597 paragrafi 1 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (viti 1978), neni 44 paragrafi 2 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtar Sendore, nenin 19 Ligji mbi Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshme.

Gjykata e Apelit, nisur nga kjo gjendje e çështjes vlerëson se 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 182.2, pikat b), g), j), k) dhe m) të 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 bazë të dispozitës së nenin 194 të LPK-së, e po ashtu, ky aktgjykim nuk është i përfshirë as në shkelje të tjera të dispozitave të procedurës kontestimore të cilat i ka pretenduar pala ankuese me ankesë.

Gjykata e Apelit, nisur nga kjo gjendje e çështjes ka gjetur se gjykata e shkallës së parë, me rastin e vendosjes rreth kërkesëpadisë së paditësit, e po ashtu rreth kundërpadisë së të paditurit drejtë dhe në mënyrë të plotë ka zbatuar dispozitat e procedurës kontestimore, ka vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë gjendjen faktike, e si rezultat i kësaj drejtë ka zbatuar edhe të drejtën materiale, për të cilat arsye aktgjykimi i atakuar është dashur të vërtetohet në tërësi. Gjithashtu edhe dispozitivi i aktgjykimit të atakuar është mjaftë i qartë, e në përputhje të plotë me arsyet e aktgjykimit, duke qenë kështu në harmoni logjike dhe juridike dispozitivi me arsyetimin. Gjykata ka arsyetuar të gjitha faktet me peshë vendimtare për themelësinë e kërkesëpadisë së paditësit dhe mos themelësisë së kundërpadisë së të paditurit e në lidhshmëri me këtë ka arsyetuar mënyrën se si janë vërtetuar faktet, përveç atyre jo kontestuese e gjithashtu edhe mënyrën se si i ka vlerësuar provat për secilin fakt të provuar, ashtu siç kërkohet me dispozitat ligjore të LPK-së, përkatësisht nenin 7, 8, lidhur me nenin 160.

Në rastin konkret, me shikim në ankesën e të paditurit, por edhe në shkresat e lëndës, rezulton se paditësi në gjykatën e shkallës së parë ka parashtruar padi kundër të paditurit I..... D..... me kërkesë të përshkruar si në dispozitivin e aktgjykimit të atakuar. Me rastin e aprovimit të kërkesëpadisë së paditësit, gjykata e shkallës së parë me të drejtë është thirrur në dispozitat e nenit 567 paragrafi 1, nenit 585 paragrafi 1 dhe nenit 597 paragrafi 1 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve (viti 1978), pasi që ka rezultuar si i provuar fakti se babai i ndjerë i paditësit dhe i padituri kishin lidhur marrëveshje verbale për qiranë lidhur me banesën kontestuese, në Mitrovicën e Veriut e cila gjendet në rrugën "L..... R....." nr 11, hyrja II, kati i parë, banesa nr 5, me sipërfaqe 53 m², e regjistruar në certifikatë me numrin e njësisë kadastrale O-73808130-00079-0-97-2-5-0, KZ Mitrovica e Veriut (tani në emër të paditësit në cilësinë e pronarit). I padituri i ka paguar qiranë në shumën prej 100.00 euro fillimisht të ndjerit Zh..... P..... dhe më

vonë paditësit dhe mbi këtë bazë ligjore ka qëndruar në banesë. Palët ndërgjyqëse nuk kishin ndonjë marrëveshje lidhur kohëzgjatjen e qirasë, andaj meqenëse marrëveshja e qirasë nuk ishte e përcaktuar me afat, gjykata konstatoi se marrëveshja mbi qiranë është me afat të pacaktuar. Këto fakte janë provuar nga gjykata e shkallës së parë edhe përmes dëgjimit të palëve ndërgjyqëse dhe dëshmitares V..... P..... (procesverbali mbi seancën kryesore i datës 21.09.2021). Në anën tjetër, rezulton se gjykata e shkallës së parë me të drejtë e ka aprovuar kërkesëpadinë e paditësit duke e bazuar vendimin e saj në nenin 597 paragrafi 1 të LMD-së (viti 1978) sipas të cilit nen parashihet se *“Kontrata e qirasë kohëzgjatja e së cilës nuk është caktuar dhe as që mund të caktohet nga rrethanat apo nga zakonet e vendit shuhet me denoncim të cilin secila palë mund t’ia japë tjetrës duke respektuar afatin a caktuar të denoncimit”*. Sipas paragrafi 2, të po të njëjtit nen parashihet se *“Në qoftë se kohëzgjatja e afatit të denoncimit nuk është caktuar me kontratë ose me ligj apo me zakonet e vendit, ndërsa ajo është tetë ditë por që denoncimi të mos mund të jepet në kohën jo të duhur”*. Në rastin konkret, në mes të palëve ndërgjyqëse nuk kishte marrëveshje të shkruar ku palët do të përcaktonin afatin e kontratës dhe afatin e denoncimit të kontratës. Denoncimi është deklaratë e njëanshme e vullnetit të kontraktuesit, me të cilën shuhet qiraja, kur kohëzgjatja e kontratës nuk është përcaktuar shprehimisht apo në heshtje e as me ligj të veçantë. Denoncimi i kontratës për qiranë në kohë të pacaktuar mund të jepet pa u vënë në dukje shkaqet dhe pa ekzistimin e çfarëdo përgjegjësie të palës tjetër kontraktuese. Kohëzgjatja e afatit të denoncimit është e përcaktuar në kontratën për qiranë, por nëse kjo nuk është përcaktuar në kontratën për qiranë ose në ligj apo me zakonet e vendit, (e që në rastin konkret nuk ishte e përcaktuar nga palët ndërgjyqëse) sipas LMD, ky afat është tetë (8)-ditor dhe llogaritet nga dita kur kontraktuesi është njoftuar për denoncimin e kontratës. Në shkresat e lëndës, konkretisht nga procesverbali i seancës kryesore të datës 21.09.2021, rezulton se palët ndërgjyqëse që nga viti 2011 kishin negociuar për shitblerjen e banesës kontestuese. Paditësi e kishte ushtruar padinë për lirimin e pronës me datë 05.03.2018, ndërsa i padituri e kishte pranuar padinë me datë 19.09.2018, andaj rezulton se paditësi ishte i informuar me qëllimin e paditësit për shkëputjen e kontratës për qiranë që nga koha kur kanë filluar negociatat për shitblerjen e banesës, ndërsa përfundimisht ishte i informuar me datë 19.09.2018 me rastin e pranimit të padisë, ndërsa me rastin e dhënies së përgjegjës në padi me datë 02.10.2018 nuk ka pasur vërejtje për mënyrën e njoftimit.

Gjykata e Apelit, si gjykatë e shkallës së dytë e vlerëson të pranueshëm qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë se në rastin konkret kërkesëpadia e paditësit duhet të aprovohet si e pabazuar, për shkak të rrethanave të cekura më lartë, duke refuzuar kështu pretendimin ankimor të të paditurit i cili në ankesë thekson se gjykata e shkallës me mos aplikimin e nenit 584 paragrafi 1 të LMD-së (vitit 1978) ka aplikuar gabimisht të drejtën materiale. Në pretendim i tillë ankimor nuk qëndron, andaj refuzohet si i pa bazuar për faktin se dispozita ligjore e nenit 584, paragrafi 1 i LMD-së i referohet denoncimi për shkak të mospagimit të qirasë, pra shuarjes së njëanshme të kontratës e cila mund të shuhet vetëm për shkaqet e parashikuara në kontratë apo me ligj, ndërsa denoncimi i kontratës në afat të pacaktuar mund të jepet pa u vënë në dukje shkaqet dhe pa ekzistimin e çfarëdo përgjegjësie të palës tjetër kontraktuese që është çështje e rastin konkret dhe gëzon mbrojtje juridike nga dispozitat përkatëse të LMD-së në të cilat edhe e ka mbështetur aktgjykimin gjykata e shkallës së parë.

Gjykata e Apelit e vërtetoi edhe pjesën e dytë të dispozitivit të aktgjykimit të atakuar, pasi që rezultoi se gjykata e shkallës së parë drejtë dhe në mënyrë të plotë ka zbatuar dispozitat e nenit 44, paragrafi 2, të LPDS-së ku parashihet se *“E drejta e parablerjes mund të krijohet përmes ligjit ose përmes kontratës. E drejta kontraktuese e parablerjes krijohet përmes marrëveshjes ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe personit që e ka të drejtën e parablerjes. E drejta e parablerjes bëhet e vlefshme ndaj personave të tretë, nëse regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë”*, ngase në rastin konkret nuk ka kontratë ndërmjet palëve ndërgjyqëse për të drejtën e parablerjes, ndërsa nuk ekziston bazë ligjore për të drejtën e parablerjes në favor të të paditurit, andaj edhe është i pranueshëm qëndrimi juridik i gjykatës së shkallës së parë se në rastin konkret kundërpada e të të paditurit duhet të refuzohet si e pabazuar.

Gjykata e Apelit me rastin e vendosjes i vlerësoi edhe të gjitha pretendimet e tjera ankimore, mirëpo të njëjtat nuk ishin me ndikim për një vendim ndryshe, për çka edhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nga arsyet e cekura më lartë, Gjykata e Apelit gjeti 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 neni 194 dhe 195 paragrafi 1 pika (d) e lidhur me nenin 200 të LPK-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË

Ac.nr.10468/2021, datë 23.05.2024

**Kryetari i kolegjit-Gjyqtari,
Ardian Ajvazi**