



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO
GJYKATA THEMELORE E MITROVICËS
OSNOVNI SUD MITROVICA – BASIC COURT OF MITROVICA

C.nr.694/2014

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, (e vendosur në objektin e degës së kësaj gjykate në Vushtrri), si kontestimore e përberë nga gjyqtari individual **Naim Meholl**, me procesmbajtëse Fetije Pireva, ne çështjen juridike të paditësit-kundërpaditurit: _____ nga Mitrovica te cilin e përfaqëson Av. _____, kundër të paditurit-kundërpaditësi _____ nga Mitrovica te cilin e përfaqëson Av. _____ për prishje e kontratës mbi qiranë, pas seancës kryesore të mbajtur me dt.29.03.2016, me datë: **19.04.2016**, nxjerr këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET kërkesëpadia e paditësit-kundërpaditurit _____ nga Mitrovica në tërësi si e BAZUAR dhe

II. DETYROHET i padituri-kundërpaditësi _____ nga Mitrovica, t'ia liroj nga njerëzit dhe sendet banesën e cila gjindet ne Mitrovicë Kr. _____ e evidentuar ne certifikata O- _____ ZK Mitrovicë, ne emër te paditësit _____ me sipërfaqe 57m2,

III. DETYROHET i padituri-kundërpaditësi _____ nga Mitrovica qe ne emër te borxhit te pa paguar për qira për periudhën 06.05.2010 deri me dt.31.01.2016, paditësit te paguaj shumen **1.847,30 euro**, si dhe për periudhën e ardhshme prej dt.01.02.2016, e deri ne ditën e lirim, te paguaj për çdo muaj shumen **150 euro** me kam vjetore 3.5% duke filluar nga dt.01.02.2016 te gjitha ne afat prej 15 ditëve,

IV. APROVOHET PJESRISHT kundërpadia, e te paditurit- kundërpaditësit _____ nga Mitrovica me te cilën ka kërkuar te detyrohet paditësi-kundërpadituri _____ ti ia kompensoi investimet e bëra ne banesen e dhënë me qira te cilin banes e ka shndërruar ne objekt te përdorshëm, ashtu qe shuma prej **3.550,70** është zbritur ne borxhin e qirasë,

V. REFUZOHET si e pa bazuar pjesa tjetër e kundërpadisë përtej shumen se aprovuar ne piken IV te dispozitivit ne lartësi 8.450.30 euro,

VI. DETYROHET i padituri-kundërpaditësi nga Mitrovica, që në emër të shpenzimeve të procedurës kontestimore paditësit t'ia paguaj shumën totale **769 euro**, ndërsa gjykatës për përpilimin e aktgjykimit shumën prej **25 euro**, i paditura ka obligim që t'i përmbush të gjitha këto në afat prej 15 ditësh pas plotfuqishmërisë, nen kërcënimit e përmbarimit të detyrueshëm.

A r s y e t i m

Paditësit , përmes te autorizuarit ne padi, dt.22.10.2014, ne seancën e shqyrtimit kryesor ka theksuar se paditësi-kundërpadituri me te paditurin-kundërpaditësin kanë lidhur kontratë te qirasë, ku si objekt i qirasë ka qene banesa e paditësit-kundërpaditurit. Palët kontraktuese me kontratë kanë caktuar çmimin e qirasë dhe gjatë ekzistimit te kontratës, i padituri-kundërpaditësi nuk e ka përmbushur ne tersi kontratën e qirasë, ndërsa edhe pas skadimit te kontratës e mban banesën lëndore ne shfrytëzim dhe posedim pa ndonjë bazë juridike. Ka kundërshtuar kundërpadinë e te paditurit përtej masës-lartësisë se përcaktuar me ekspertizë. Andaj Gjykatës i ka propozuar qe ta aprovoj kërkesëpadinë e paditësit dhe te paditurin ta urdhëroi ne kthimin -lirimin e banesës pronar i se cilës është paditësi dhe te njëjtën te lirë nga sendet dhe personat te ia kthej paditësit si dhe te paditurin-kundërpaditësin ta obligoj qe ne emër te qirasë se pa paguar për periudhën paraprake deri me dt.31.01.2016 t'ia paguaj paditësit-kundërpaditurit shumen prej 1.847,30 euro ku ne këtë shume është llogaritet edhe kamata për atë periudhë, ndërsa gjithashtu kërkoi qe te obligohet i padituri-kundërpaditësi qe ne te ardhmen duke filluar nga dt.31.01.2016 e deri sa i padituri-kundërpaditësi t'ia dorëzoi ne posedim dhe shfrytëzim banesën e cila është objekt shqyrtimi te paguaj shumen prej 150 euro ne muaj. Shpenzimet e procedurës i kërkoi.

I padituri-kundërpaditësi me parashtresë te kundërpadisë dt.29.06.2015, ne seancat e mbajtura dhe ne fjalën përfundimtare e ka kontestuar kërkesëpadinë e paditësit me pretendimet se i padituri ka investuar ne objekt sepse objekti ka qene i shkatërruar ku shuma totale e këtij investimi ka qene 12.000 euro andaj ka kërkuar nga gjykata qe te caktohet ekspert për llogaritjen e investimeve, gjithashtu pretendimet e tij ka qene se paditësi ende nuk është pronar i banesës sipas dispozitës se nenit 19 dhe 26 te Ligjit për banesa. I autorizuar i te paditurit ne fjalën përfundimtare deklaroi se edhe me tutje mendoj se lënda nuk është ndriqurë pasi gjykata ka refuzuar propozimet për dëgjimin e dëshmitareve dhe palave ndergjyqese te propozuar ne seancën e dt.29.03.2016 për faktin se paditë dhe i padituri kanë lidhur dy kontrata për te njëjtën banesën dy baza te ndryshme kjo sjell dyshime se gjykata nuk i ka vërtetuar te gjitha faktet. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave në shqyrtimin kryesor-publik të dt. 29.03.2016, sipas propozimit të palëve ka administruar

provat dhe atë: pasqyra e llogaris bankare për paditësin për përudhen 01.01.2010 deri 22.10.2014, njoftimi nga paditësi drejtuar te paditurit për ndërprerjen e kontratës dt.21.10.2014, 11 fotografi te dt.11.06.2010, kontrata për qiranë e banesës dt.06.05.2010 e vërtetuar ne Gjykatën Komunale ne Mitrovice dt.06.06.2010, para kontratat për shitblerjen e banesës dt.06.05.2010 e cila nuk është e vërtetuar, fatura ne emër te te paditurit dt.25.07.2010, certifikata e pronësisë ne emër te paditësit dt.13.05.2014, ekspertiza financiarë dt.01.02.2016.

Gjykata ne baze te vlerësimit te provave lidhur me vërtetimin e fakteve për këtë çështje juridike ne kuptim te nenit 8 te LPK-se, vërtetoi se kërkesëpadia e paditësit-kundërpaditurit është e bazuar, ndërsa kundërpadia e te paditurit-kundërpaditësit është pjesërisht e bazuar, për këto arsye:

Për Gjykatën nuk është kontestues fakti se paditësi është pronar legjitim i banesës lëndore pasi qe kjo vërtetohet përmes certifikatës se pronësisë dt.13.05.2014.

Midis palëve ndërgjyqësore, nuk ka qenë kontestues fakti se paditësi-kundër padituri me te paditurin-kundpaditësin kanë lidhur një kontratë dhe një parakontrat, ku kontrata për qiranë e banesës është vërtetuar ne Gjykatë konform dispozitave ligjore ndërsa para kontrata për shitblerjen e banesës nuk është vërtetuar ne Gjykatë asnjëherë krejt kjo vërtetohet ne baze te kontratës për qiranë e banesës dt.06.05.2010 e vërtetuar ne Gjykatën Komunale ne Mitrovice dt.06.06.2010, dhe parakontratës për shitblerjen e banesës dt.06.05.2010 e cila nuk është e vërtetuar.

Gjykata nga pasqyra e llogaris bankare ka vërtetuar faktin se i padituri-kundërpaditësi pjesërisht i ka paguar detyrimet kjo vërtetohet përmes pasqyrës se llogaris bankare për paditësin për përudhen 01.01.2010 deri 22.10.2014.

Nga shkresat e lendes gjykata vërtetoi faktin se paditësi-kundërpadituri me shkrim e ka njoftuar te paditurin-kundërpaditësin për ndërprerjen e kontratës mirëpo i njëjti ka vazhduar te shfrytëzoi banesën e cila është objekt i këtij kontesti kjo vërtetohet nga Njoftimi i dt.21.10.2014.

Gjykata, me ekspertizën e ekspertit financiar Shaban Bahatiri , ka vërtetuar faktin se eksperti financiar me rastin e nxjerrjes se ekspertizës mendimin e vet e ka bazuar duke marr për bazë kontratën e qirasë 06.05.2010 dhe investimet e domosdoshme qe i padituri-kundërpaditësi i ka bere me qellim qe banesën ta beje te shfrytëzueshme, ashtu qe eksperti ka konstatuar se prej datës se dhënies me qira 06.05.2010 e deri me datën kur është përpiluar kjo ekspertizë janë 68 muaj dhe qiraja ne total është 10.200,00 euro, mirëpo i njëjti ka konstatuar se 4.802,00 euro i padituri i ka paguar, ndërsa 3.550,70 euro ka investuar ne banës ashtu qe detyrimi i te paditurit-kundërpaditësit deri me datën 31.01.2016 është 1.847,30 euro. Ne këtë ekspertizë vërejtje ka pasuar i autorizuari i te paditurit-kundërpaditësit, mirëpo këto vërejtje nuk i ka argumentuar me asnjë kundër prove. Eksperti,

ekspertizën e ka mbrojtur edhe në shqyrtim gjyqësor, prandaj Gjykata vlerësoi se ekspertiza e ekspertit është ekspertizë profesionale dhe e pa anshme.

Gjykata pas vlerësimit të kësaj gjendje faktike, vlerësoi se kërkesa e paditësit drejtuar të paditurit për lirimin e banesës lëndore siç është përshkruar në kërkesën për çështjen kryesore dhe në dispozitiv të aktgjykimit, është e bazuar në dispozitivin e nenit 93 lidhur me nenin 97 të ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore pasi paditësi është pronar legjitim i banesës sipas certifikatës së pronësisë O-

ZK Mitrovicë. I padituri nga momenti i ushtrimit të padisë e ka cilësinë e poseduesit me keqbesim, sepse sendin e mban pa ndonjë bazë juridike dhe për këtë arsye është aprovuar në tersi kjo krekës e paditësit.

Gjykata vlerëson se kërkesa e dyte e paditësit ka bazë juridike në punën juridike të krijuar nga palët ndërgjyqës të kontratës së qirasë sipas të cilës i padituri ka marrë për obligim të paguan qiranë e kontraktuar, ndërsa paditësi të mundëson ta shfrytëzojë banesën e qirasë, kështu që sipas vlerësimit të gjykatës, paditësi e ka përmbushur obligimin e tij të marrë me kontratë, ndërsa i padituri nuk e ka përmbushur obligimin e tij në pagimin e tërësishëm të qirasë pra kjo kërkesë ka bazë ligjore në punën juridike-kontratën e qirasë dhe në kuptim të dispozitivit të nenit 583 par.1 lidhur me nenin 262 par 1 të LMD-se.

Gjykata kur vendosi për periudhën e ardhshme prej dt.01.02.2016, e deri në ditën e lirimit ja njohu të drejtën paditësit sepse paditësi ka pësuar dem material nga pamundësia e shfrytëzimit të banesës e që sikur të kishte shfrytëzuar ai do të kishte realizuar të hyra kështu që në rastin konkret i padituri ka përgjegjësi për mos lirimin e banesës dhe demin që i është shkaktuar paditësit. Gjykata vlerëson se ka lidhje kauzale në mes të mos veprimit të paditurit dhe demit të pësuar nga pamundësia e shfrytëzimit të banesës nga ana e paditësit dhe në rastin konkret kërkesa e paditësit është e bazuar në dispozitat e nenit 154,155,158 të LMD-se.

Gjykata kur ka vendosur për kamatën për periudhën nga 01.02.2016 u bazua në nenin 277 të LMD-se ndërsa për periudhën para kësaj date nuk ka qenë kërkesë e paditësit, pasi në shumën prej 1.847,30 euro është llogaritur edhe kamatëvonesa nga ana e ekspertit financiar.

Gjykata ka vlerësuar kundërpadinë e të paditurit sa i përket kompensimit të investimit të bërë në hapësirën e banesës të qirasë, në shumën 12.000 euro, mirëpo të njëjtën e aprovoi pjesërisht si të bazuar për faktin se me ekspertizë nga eksperti është vërtetuar se shumë e nevojshme për investime është **3.550,70** euro, paditësi nuk e ka kundërshtuar këtë shumë të investimeve edhe pse ka deklaruar se për investime me kontratë nuk janë marrë vesh, andaj këtë pjesë Gjykatë ja ka njohur të paditurit dhe me rastin e përlogaritjeve është zbritur borxhi i qirasë, ndërsa për pjesën tjetër të kundërpadisë e refuzoi si të pa bazuar në

lartësi prej 8.450.30 euro për arsye se i padituri-kundërpaditësi nuk i ka argumentuar me prova relevante.

Përveç këtyre gjykata ne seancën e fundit i ka refuzuar propozimet e te autorizuarit te te paditurit për dëgjimin e dëshmitareve, te cilat propozime kanë qene qe te vërtetohet faktet se ne rastin konkret kemi te bëjmë me një kontratë për qiranë dhe një parakontrat për shitblerje te banesës, gjykata ka refuzuar këto propozime me arsyetim se padia është e lidhur për kontratën e qirasë e qe është argumentuar me prova te nevojshme ndërsa lidhur me parakontratën mbi shitblerjen e banesës ne padi dhe ne kundërpadi nuk është ngritur çështje e shitblerjes prandaj gjykata këtë çështje nuk e ka shqyrtuar për arsye se nuk ka qene objekt i shqyrtimit ne këtë çështje juridike.

Vendimin që pala e paditur t'i bartë shpenzimet e procedurës kontestimore, gjykata e ka mbështetur në dispozitat ligjore konform nenit 449 dhe 452 të Ligjit për Procedurën Kontestimore. Lartësia e shpenzimeve të aprovuara, i referohet shpenzimeve të përfaqësuesit të autorizuar të paditëses, për 4 seancë të mbajtur, në shumën prej 540 Euro, 104 euro ne emër te përpilimit te padis, 100 euro ne emër te ekspertizës financiare dhe 25 euro ne emër te taksës për padi, ndërsa për shpenzime gjyqësore, u bazua në nenin 10.12, në lidhje me nenin 10.1 të Udhëzimit Administrativ të KGJK-së për Unifikim të Taksave Gjyqësore nr. 2008/2.

Gjykata, aktgjykimin e saj e mbështeti në nenin 143 par.1 të LPK-së.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni Civil
C.nr.694/2014, me dt.19.04.2016

GJYQTARI
Naim Mehulli



UDHEZIM MBI MJETIN JURIDIK: Kundër këtij aktgjykimi lejohet ankesa ne afat 15 ditor nga data e pranimit të këtij aktgjykimi, për Gjykatën e Apelit në Prishtinë. Ankesa ushtrohet nëpërmjet kësaj gjykate.