



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE MITROVICË - DEGA E GJYKATËS VUSHTRRI

Numri i lëndës: 2019:228848

Datë: 14.02.2024

Numri i dokumentit: 05325253

C.nr.359/18

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË - DEGA NË VUSHTRRI - Departamenti i Përgjithshëm, Izet Gërguri, në çështjen juridike kontestimore të paditësit G.Sh nga Komuna e Vushtrrisë, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit av.Sh.I nga Skenderaj, kundër të paditurës Q... me seli në Prishtinë, të cilin e përfaqëson avokatura shtetërore me avokatin shtetëror N.K, lidhur me kompensim dëmi-fitimi i humbur, vlera e kontestit në shumën prej 165,600 euro, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor verbal e publik të datës 07.02.2024, jashtë seance, me datën 12.02.2024, e mori dhe e përpiloi këtë:

A K T G J Y K I M

I.APROVOHET pjesërisht e bazuar kërkesëpadia e paditësit G.Sh nga Komuna e Vushtrrisë, kundër të paditurës Q... me seli në Prishtinë me të cilin ka kërkuar kompensimin e dëmit-fitimit të humbur, ashtu që DETYROHET e paditura Q... me seli në Prishtinë që paditësit G.Sh në emër të fitimit të humbur nga mos arkëtimi i qerave mujore për periudhën kohore nga data 01.01.2016 e gjerë në skadim të afateve të parapara në kontratat mbi qeratë, të ia kompensoj shumën e përgjithshme prej 114,891.67 euro (në të cilin shumë përfshihet edhe shuma prej 10.340,25 euro në emër të tatimit në qera), me kamatë prej 8 % duke llogaritur nga dita e paraqitjes së padisë me datën 08.08.2018 e gjerë në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës kontestimore, në shumë të përgjithshme prej 1655 euro, e të gjitha këto, në afat prej 15 ditëve nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, e nën kërcënimin e ekzekutimit të dhunshëm.

II.REFUZOHET pjesërisht e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit G.Sh nga Komuna e Vushtrrisë, me të cilin ka kërkuar kompensimin e dëmit-fitimit të humbur, kundër të paditurës Q... me seli në Prishtinë, përtej shumës së aprovuar si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, në lartësi të përgjithshme prej 50.708,33 euro.

A r s y e t i m

Paditësi, pranë kësaj gjykate, me datën 08.08.2018 ka paraqitë padi me kërkesëpadi përmes së cilës kanë kërkuar nga gjykata që ta detyron të paditurën, ta bëj kompensimin e dëmit material – fitimin e humbur nga mos arkëtimi i qerave mujore për periudhën kohore nga data 01.01.2016 e gjerë me datën 31.12.2023 në lartësi të përgjithshme pas precizimit të kërkesëpadiës prej 165,600 euro (në të cilin shumë përfshihet edhe shuma prej 14,428.80 euro në emër të tatimit në qera), me kamatë prej 8 % duke llogaritur nga dita e paraqitjes së padisë me datën 08.08.2018 e gjerë në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës kontestimore dhe atë për përpilim padie shumën prej 104 euro, taksë për padi shumën prej 20 euro, për përfaqësim të një seance prej 135 euro, për përfaqësim në tri seanca pas precizimit të lartësisë së kërkesëpadiës në shumë prej nga 422 euro apo shumën e përgjithshme prej 1655 euro, me arsyetimin se e paditura mban përgjegjësi për

dëmin që i është shkaktuar paditësit – respektivisht per fitimin e humbur, per shkak te fillimit të punimeve gjate vitit 2015 në zgjerimin e rrugës regjionale Prishtinë-Mitrovicë konkretisht në Vushtrri, nga mosarkëtimi i mëtejme i qerave mujore nga lokalet e lëshuara me qera të cekura më lart, nga ana e paditësit prej qiramarrësve.

Gjykata me datën 07.02.2024 ka caktuar dhe mbajtur shqyrtimin kryesor në të cilin morën pjesë përfaqësuesi i paditësit av.Sh.I, paditësi personalisht G.Sh, përfaqësuesi i të paditues N.K dhe eksperti financiar M.F.

Përfaqësuesi i paditësit av.Sh.I gjatë gjithë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe kërkesëpadisë së paditësit duke i propozuar gjykates aprovimin e kërkesëpadisë së paditësit dhe të obligohet e paditura që paditësit në emër të fitimit të humbur nga mos arkëtimi i qerave mujore për periudhën kohore nga data 01.01.2016 e gjerë me datën 31.12.2023 në lartësi të përgjithshme prej 165,600 euro (në të cilën shumë përfshihet edhe shuma prej 14.428,80 euro në emër të tatimit në qera), me kamatë prej 8 % duke llogaritur nga dita e paraqitjes së padisë me datën 08.08.2018 e gjerë në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës kontestimore, në shumë të përgjithshme prej 1655 euro.

Paditësi gjatë gjithë shqyrtimit gjyqësor ka mbetur pranë fjalëve të të autorizuarit të tij.

Përfaqësuesi i të paditues N.K gjatë gjithë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare e ka kundërshtuar kërkesëpadinë e paditësit duke theksuar se kërkesëpadia e paditëses është e pa bazuar.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike në këtë çështje juridike ka bërë leximin dhe administrimin e provave materiale si: deklaratat noteriale të shfrytëzuesve të lokave të paditësit, kontratat mbi qiratë e pesë lokalve afariste të lidhura në mes të paditësit dhe qiramarrësve të cekur si në kontratat mbi qeranë e lokaleve në shkresat e lëndës, ekspertizën financiare dhe atë plotësuese të ekspertes B.Xh, ekspertizen financiare të ekspertit financiar M.F të datës 22.01.2024, të dhënat nga ATK të dorëzuara nga eksperti financiar.

Në bazë kontratës mbi qiranë të lidhur në mes paditësit dhe qiramarrësit D.P.T Sh..., me përfaqësuese F.Sh, vërtetohet se paditësi qiramarrësit në fjalë, ia ka lëshuar lokalin afarist në parcelen katastrale nr..., Vushtrri në rrugën magjistrale Prishtinë-Mitrovicë në Vushtrri, në kohëzgjatje prej datës 10.12.2010-10.12.2025 me mundësi vazhdimi në lartësi prej 400 euro në muaj.

Në bazë deklaratës pronares – përfaqësueses së qiramarrëses D.P.T Sh..., zj.F.Sh e njëjta pranë Noterit I.A në Vushtrri me datën 01.02.2018 ka dhënë deklaratë noteriale përmes së cilës ka deklaruar se ka ushtruar veprimtarinë biznese në objektin e paditësit, në rrugën magjistrale Prishtinë-Vushtrri në vendin e quajtur ..., që nga viti 2010 mirëpo kontrata mbi qeranë është shkëputë para kohe në vitin 2015 për shkak të zhvillimit të punimeve në rrugë ku janë bërë pengesat në zhvillim të biznesit, ku pagesën mujore ia kam bërë me para në dorë, pasi që shpesh nuk i kam pasur të gjitha e ka psur raste kur ia kam dhënë gjysmen e shumës përnjëherë dhe gjysmen tjetër pastaj, pagesën nuk ia kam bërë përmes xhirollogarisë pasi që më është dashur të shpenzoj për udhëtim dhe më është dukur më ekonomike dhe se këtë deklaratë e bëj për të dëshmuar që objekti i paditësit ka qenë në shfrytëzim të biznesit tim nga dita e lidhjes së kontratës e deri në shkëputje.

Në bazë kontratës mbi qiranë të lidhur në mes paditësit dhe qiramarrësit Ordinanca Stomatologjike P... me përfaqësues S.P, vërtetohet se paditësi qiramarrësit në fjalë, ia ka lëshuar lokalin afarist në parcelen katastrale nr..., Vushtrri në rrugën magjistrale Prishtinë-Mitrovicë në

Vushtrri, në kohëzgjatje prej datës 10.05.2010-10.05.2019 me mundësi vazhdimi në lartësi prej 350 euro në muaj.

Në bazë kontratës mbi qiranë të lidhur në mes paditësit dhe qiramarrësit D.P.T T..., me përfaqësues B.H, vërtetohet se paditësi qiramarrësit në fjalë, ia ka lëshuar lokalin afarist në parcelen katastrale nr..., Vushtrri në rrugën magjistrale Prishtinë-Mitrovicë në Vushtrri, në kohëzgjatje prej datës 03.01.2013-31.12.2018 me mundësi vazhdimi në lartësi prej 200 euro në muaj.

Në bazë deklaratës pronarit – përfaqësuesit të qiramarrësit D.P.T T..., z.B.H i njëjti pranë Noterit I. në Vushtrri ka dhënë deklaratë noteriale përmes së cilës ka deklaruar se ka ushtruar veprimtarinë biznesore në objektin e paditësit, në rrugën magjistrale Prishtinë-Vushtrri në vendin e quajtur ..., që nga viti 2013 mirëpo kontrata mbi qeranë është shkëputë para kohe me datën 04.08.2015 për shkak të zhvillimit të punimeve në rrugë ku janë bërë pengesat në zhvillim të biznesit, ku pagesën mujore ia kam bërë me para në dorë, pasi që shpesh nuk i kam pasur të gjitha e ka psur raste kur ia kam dhënë gjysmen e shumës përnjëherë dhe gjysmen tjetër pastaj, pagesën nuk ia kam bërë përmes xhirollogarisë pasi që më është dashur të shpenzoj për udhëtim dhe më është dukur më ekonomike dhe se këtë deklaratë e bëj për të dëshmuar që objekti i paditësit ka qenë në shfrytëzim të biznesit tim nga dita e lidhjes së kontratës e deri në shkëputje. Në bazë kontratës mbi qiranë të lidhur në mes paditësit dhe qiramarrësit D.P.Z Auto Servis “T...”, me përfaqësues R.B, vërtetohet se paditësi qiramarrësit në fjalë, ia ka lëshuar lokalin afarist në parcelen katastrale nr..., Vushtrri në rrugën magjistrale Prishtinë-Mitrovicë në Vushtrri, në kohëzgjatje prej datës 15.02.2008-30.02.2025 me mundësi vazhdimi në lartësi prej 500 euro në muaj.

Në bazë deklaratës pronarit – përfaqësuesit të qiramarrësit D.P.Z Auto Servis “T...”, z. R.B, i njëjti pranë Noterit I. në Vushtrri ka dhënë deklaratë noteriale përmes së cilës ka deklaruar se ka ushtruar veprimtarinë biznesore në objektin e paditësit, në rrugën magjistrale Prishtinë-Vushtrri në vendin e quajtur ..., që nga viti 2008 mirëpo kontrata mbi qeranë është shkëputë para kohe në vitin 2015 për shkak të zhvillimit të punimeve në rrugë ku janë bërë pengesat në zhvillim të biznesit, ku pagesën mujore ia kam bërë me para në dorë, pasi që shpesh nuk i kam pasur të gjitha e ka psur raste kur ia kam dhënë gjysmen e shumës përnjëherë dhe gjysmen tjetër pastaj, pagesën nuk ia kam bërë përmes xhirollogarisë pasi që më është dashur të shpenzoj për udhëtim dhe më është dukur më ekonomike dhe se këtë deklaratë e bëj për të dëshmuar që objekti i paditësit ka qenë në shfrytëzim të biznesit tim nga dita e lidhjes së kontratës e deri në shkëputje. Në bazë kontratës mbi qiranë të lidhur në mes paditësit dhe qiramarrësit D.P.T “B...”, me përfaqësues V.I-Z, vërtetohet se paditësi qiramarrësit në fjalë, ia ka lëshuar lokalin afarist në parcelen katastrale nr..., Vushtrri në rrugën magjistrale Prishtinë-Mitrovicë në Vushtrri, në kohëzgjatje prej datës 15.09.2010-15.09.2017 me mundësi vazhdimi në lartësi prej 350 euro në muaj.

Në bazë deklaratës pronarit – përfaqësuesit të qiramarrësit D.P.T “B...”, zj. V.I-Z, pranë Noterit I. në Vushtrri ka dhënë deklaratë noteriale përmes së cilës ka deklaruar se ka ushtruar veprimtarinë biznesore në objektin e paditësit, në rrugën magjistrale Prishtinë-Vushtrri në vendin e quajtur ..., që nga viti 2008 mirëpo kontrata mbi qeranë është shkëputë para kohe me datën 04.08.2015 për shkak të zhvillimit të punimeve në rrugë ku janë bërë pengesat në zhvillim të biznesit, ku pagesën mujore ia kam bërë me para në dorë, pasi që shpesh nuk i kam pasur të gjitha e ka psur raste kur ia kam dhënë gjysmen e shumës përnjëherë dhe gjysmen tjetër pastaj, pagesën nuk ia kam bërë përmes xhirollogarisë pasi që më është dashur të shpenzoj për udhëtim

dhe më është dukur më ekonomike dhe se këtë deklaratë e bëj për të dëshmuar që objekti i paditësit ka qenë në shfrytëzim të biznesit tim nga dita e lidhjes së kontratës e deri në shkëputje. Në bazë të ekspertizes financiare të ekspertes B.Xh e kryer në këtë çështje, ekspertja në fjalë ka ardh në përfundim se qeraja dhe fitimi i humbur sipas kontratave në lëndë për periudhën kohore janar 2016-dhjetor 2023, në emër të të hyrave nga qiratë është prej 165,600 euro, në emër të tatimit në qera në lartësi prej 14.428,80 euro kurse në emër të fitimit neto të humbur në lartësi prej 151.171,20 euro.

Në bazë të ekspertizes financiare të ekspertit M.F të datës 22.01.2024 vërtetohet se qeraja dhe fitimi i humbur sipas kontratave në lëndë për periudhën kohore janar 2016-dhjetor 2023, në emër të të hyrave nga qiratë është prej 172,800 euro, në emër të tatimit në qera në lartësi prej 15,552 euro kurse në emër të fitimit të humbur në lartësi prej 157,248 euro, kurse sipas alternative së dytë: qeraja dhe fitimi i humbur sipas kontratave në lëndë, të afatizuara të cilen eksperti thekson se është më e qëndrueshme, është me sa vijon: në emër të të hyrave nga qiratë është prej 114.891,67 euro, në emër të tatimit në qera në lartësi prej 10.340,25 euro kurse në emër të fitimit të humbur në lartësi prej 104.551,42 euro.

Pasi që Gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjitha së bashku, mbështetur në dispozitat e nenit 8 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), aprovoi pjesërisht kërkesëpadinë e paditësit dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, pasi që:

Nga provat e administruara, gjykata ka gjetur se paditësit i është shkaktuar dëm respektivisht ka pasur fitim të humbur si rrjedhojë e shpronësimit dhe fillimit të punimeve nga e paditura, për zgjerimin e rrugës magjistrale Prishtinë-Mitrovicë konkretisht afër lokaleve të paditësit në Vushtrri, në parcelën katastale nr. ..., Vushtrri, me c rast paditësit i është shpronësuar sipërfaqja prej 1536m²+27m² më vonë dhe paditësit i ka mbetur pa shpronësuar vetëm sipërfaqja prej 533 m².

Në këtë sipërfaqe të mbetur kishte të ndërtuara lokalet afariste të cilat i kishte të lëshuara me qera, në bazë të kontratave të lartcekura mbi qera dhe nga të njëjtat realizonte të ardhura mujore në lartësi prej sic parashihet në kontratat në fjalë dhe për shkak të afërsisë së lokaleve me skajin e rrugës që ishte duke u punuar, qiramarrësve sikur në kontratat mbi qeranë, u është pa mundur zhvillimi normal i veprimtarive të tyre afariste në lokalet e paditësit, e paditura ëtë dëm nuk ia kishte kompensuar, dhe në këtë rast paditësit i është shkaktuar dëm- fitim i humbur i konsiderueshëm si në dispozitivin I të këtij aktgjykimi pasi që qeramarrësit i kanë shkëputë kontratat mbi qeranë në kohen sic theksohet më lart dhe arsyet e dhëna nga qeramarrësit sipas deklaratave noteriale të dhëna pranë noterit të analizuara më lart.

Si rrjedhojë e të lartcekurave paditësi i është drejtuar kësaj gjykate, dhe gjykata ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit është pjesërisht e bazuar si në dispozitivin I të këtij aktgjykimi.

Gjykata lidhur me lartësinë e aprovuar si në pikën I të dispozitivit të këtij aktvendimi, vendosi duke pas parasysh faktin se dëmi duhet të jetë real, e i mbështetur ne provat materiale, në rastin konkret gjykata ka aprovuar të bazuar dhe të besueshme alternativën e dytë të ekspertizes financiare të kryer nga eksperti M.F duke marrë për bazë vetëm qeratë dhe fitimin e humbur sipas kontratave në lëndë, e të cilat ishin të afatizuara si të qëndrueshme dhe atë me sa vijon: në emër të të hyrave nga qiratë fitimi i humbur është prej 114.891,67 euro, në emër të tatimit në qera në lartësi prej 10.340,25 euro kurse në emër të fitimit të humbur në lartësi prej 104.551,42 euro.

Gjykata nuk mori për bazë faktin se paditësi pa ndërprerë do të kishte vazhduar të arkëtoj -lëshoj me qera lokalet afariste, pas kalimit të afateve si në kontratat mbi qeranë, qeramarrësve në fjalë, pasi që një rrethanë e tillë e ardhshme, mund të jetë supozuese, e pa sigurt dhe jo bindëse.

Gjykata e mori në tërësi si të bazuar dhe u dha besimin e plotë ekspertizes financiare të ekspertit finansiar M.F ngase ekspertiza e tillë përmban elementet e nevojshme të dhëna mbi bazën e njohurive profesionale dhe arsye të mjaftueshme të cilat gjykata i vlerësoi si të drejta për vërtetimin e fakteve vendimtare në këtë çështje kontestimore, ndërsa ekspertizes financiare të ekspertes financiare B.Xh, gjykata nuk e bazoi vendimin e saj për shkak se e njëjta lidhur me mënyren e llogaritjes së tatimit në qera ka marrë për bazë shkallen e të ardhurave sipas të ardhurave personale për dallim nga eksperti M.F i cili llogaritjen e tatimit në qera e ka llogaritur bazuar në shkallen prej 9 % specifikisht për tatim në qera.

Gjykata edhe pse e ka marrë si të bazuar dhe bindëse ekspertizen e ekspertit financiar M.F, pala paditëse ka kërkuar kompensimin vetëm në lartësinë e caktuar nga ekspertja financiare B.Xh andaj, edhe ka ardh në përfundim se duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Gjykata duke u bazuar në gjendjen e vërtetuar faktike si më lart, vlerësoi se e paditura mban përgjegjësi për dëmin që i është shkaktuar paditësit – respektivisht për fitimin e humbur, për shkak të fillimit të punimeve gjate vitit 2015 në zgjerimin e rrugës regjionale Prishtinë-Mitrovicë konkretisht në Vushtrri, nga mosarkëtimi i mëtejme i qerave mujore nga lokalet e lëshuara me qera të cekura më lart, nga ana e paditesit prej qiramarresve, andaj bazuar në dispozitat e nenit 136 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (tutje LMD) ku parashihet se: “Kush i shkaktonte tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij”, nenit 137 të (LMD) ku parashihet se: **Dëmi është** zvogëlimi i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe **pengimi i rritjes së saj (fitimi i humbur)**, si dhe shkaktimi tjetrit i dhembjes fizike, vuajtjes psikike ose frikës (dëmi jo material), nenit 169 ku parashihet se: Rivendosja e gjendjes së mëparshme dhe shpërblimi në të holla 1. Personi përgjegjës ka për detyrë ta rivendosë gjendjen e cila ka qenë para se të shkaktohet dëmi. 2. Në qoftë se rivendosja e gjendjes së mëparshme nuk e mënjanon plotësisht dëmin, personi përgjegjës ka për detyrë që për pjesën tjetër të dëmit të japë shpërblimin në të holla, nenit 173 të (LMD) ku përcaktohet se: **I dëmtuari ka të drejtë** si për shpërblimin e dëmit të rëndomtë, ashtu edhe **për shpërblimin e fitimit të humbur**. 2. Lartësia e shpërblimit të dëmit caktohet sipas çmimeve në kohën e nxjerrjes së vendimit gjyqësor, përveç nëse me ligj parashihet diçka tjetër. 3. Gjatë vlerësimit të lartësisë së fitimit të humbur merret në konsiderim fitimi që ka mundur të pritej në mënyrë të bazuar sipas rrjedhjes së rregullt të gjërave ose sipas rrethanave të veçanta, e realizimi i të cilit është penguar nga veprimi i dëmtuesit ose nga lëshimi që të ndërmerr veprimin” vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Gjykata lidhur me kërkesën për kamatën ka vendosur në kuptim të nenit 382 të LMD-së.

Sa i përket shpenzimeve të procedurës, gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi ashtu që paditësit ia njohu shpenzimet e procedurës dhe atë për përpilim padie shumë prej 104 euro, për taksë gjyqësore 20 euro, për përfaqësim të seancës së parë 135 euro, për përfaqësim në tri seanca tjera shumën prej nga 422 euro, për ekspertizë financiare për ekspertin B.Xh shumë prej 150 euro apo shumë e përgjithshme si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, në pajtim me nenin 452 të LPK-së.

Gjykata duke u bazuar në të arsyet e theksuara më lart, e në bazë të nenit 143 të LPK-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Numri i lëndës: 2019:228848
Datë: 14.02.2024
Numri i dokumentit: 05325253

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË-DEGA NË VUSHTRRI
Departamenti i Përgjithshëm-Divizioni civil
C.nr.359/18 datë: 12.02.2024

Gjyqtari
Izet Gërguri

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa, në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes së te njëjtit, Gjykatës Apelit të Kosovës në Prishtinë, nëpërmjet kësaj gjykate.