



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2019:244723
Datë: 13.03.2024
Numri i dokumentit: 05447445

C.nr.896/2018

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i përgjithshëm, Divizioni civil, me gjyqtarin Fuad Haliti, në kontestin e paditëses Bashkësia Islame e Mitrovicës e përfaqësuar sipas autorizimit nga av.Uvejs Gashi nga Mitrovica, kundër të paditues Ndërmarrja “S.T” nga Mitrovica, të cilën e përfaqëson av.Sabit Pllana nga Mitrovica, me objekt të kontestit pagesa e qirasë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, me datën 13.03.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET PJESËRISHTË** kërkesëpadia e paditëses Bashkësia Islame në Mitrovicë.
- II. OBLIGOHET** e paditura ndërmarrja “S.T”, që paditëses t’ia kompensoj shumën në lartësi prej 24,400.00€, në emër të fitimit të humbur për shfrytëzimin pa bazë juridike të ngastrës kadastrale nr. 1921/8 pronë e paditëses Bashkësia Islame në Mitrovicë, për periudhën nga data 06.11.2013 e deri me 01.11.2018, në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë të këtij aktgjykimi, me kamatë ligjore nga data e parashtrimit të padisë e deri në pagesën definitive, nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.
- III. REFUZHET** kërkesëpadia e paditëses Bashkësia Islame e Mitrovicës, përtej shumës së gjykuar në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi dhe atë në lartësi prej 81,300.00€, për periudhën nga data 01.11.1994 e deri me 05.11.2013, **si e pa bazuar**.
- IV.** Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

Arsyetim

1. Pretendimet e palëve

Paditësi Bashkësia Islame e Mitrovicës, me datën 13.06.2001, pranë kësaj gjykate ka paraqitur padi kundër të paditues Ndërmarrja “S.T”, për lirimin e paluajtshmërisë dhe pagesën e qirasë.

Gjykata Themelore në Mitrovicë me datën 25.05.2017, ka nxjerr aktgjykim në këtë çështje kontestimore të cilin Gjykata e Apelit me aktvendimin Ac.nr.3518/2014 të datës 05.11.2018 e

ka kthyer në rivendosje sa i përket pikës II, III dhe IV, ndërsa pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi e ka vërtetuar.

Gjykata, komfor udhëzimeve të Gjykatës së Apelit ka zhvilluar procedurën në këtë çështje kontestimore.

Paditësi me parashtrësën e datës 05.12.2018, e precizojë padinë duke kërkuar që të detyrohet e paditura ndërmarrja “S.T” që paditësit t’ia paguajë pagesën e qirasë mujore në vlerë prej 250€, për periudhën kohore 01.11.1994 – 31.12.2003, ndërsa në lartësi mujore prej 500€ që nga viti 01.01.2004 e deri me 01.11.2018.

I autorizuari i paditësit në fjalën përfundimtare deklaroj se mbesim në tërsi pranë kërkesëpadisë, zgjerimit të saj të gjitha deklaratimet tona në këtë procedurë, konsiderojmë se pas vërtetimit të provave u vërtetua besueshmëria dhe baza juridike e kërkesëpadisë. Ne bazë të kontratës së lidhur për qiranë ndërmjet palëve ndërgjyqës shihet se objekt i kontratës ka qenë lëshimi i pronës së paditësit për nevojat e të paditurit, aty specifikohet edhe lartësia e qirasë mujore dhe konsiderojmë se që nga nënshkrimi i kësaj kontrate për palët kanë rrjedhur të drejta dhe detyrime. Të gjithë dëshmitarët që kanë dëshmuar në këtë procedurë nuk e kanë kontestuar faktin se ajo pronë është marrë me qira nga S.T. Por dëshmitarët e propozuar nga pala e paditur të cilët njëkohësisht kanë qenë familjar të ish pronarit të S.T kanë tentuar që të bindin gjykatën se ajo pronë nuk ka qenë e Bashkësisë Islame por e Kuvendit Komunal, ne si palë paditëse vlerësojmë se me prova të tjera kemi arritur që të vërtetojmë faktin se ajo pronë gjithmonë ka qenë pronë e Bashkësisë Islame, veçanërisht me kontratat e qirasë të vitit 1976 dhe 1992 shihet se këtë pronë paditësi e ka lëshuar me qira në ato periudha nga kuptojmë se ai ka disponuar me atë pronë si pronë e saj. Sikur të ishin të vërteta pretendimet e palës së paditur se ajo pronë ka qenë pronë komunale së pari paditësi nuk do të kishte mundësi ta shfrytëzoi asnjëherë e lëre më ta lëshoj me qira. Ndërsa Kuvendi Komunal do të interesohej apo do të shfrytëzonte aparaturën shtetërore të ish sistemit Jugosllav që ta lironte atë pronë nga paditësit apo do të kërkonte nga paditësi që ta paguaj qira mujore por këto veprime asnjëherë nuk i ka ndërmarrë sepse ka qenë dhe është fakt notor se ajo pronë ka qenë e Bashkësisë Islame për më shumë se 70 vite. Për ta vërtetuar këtë fakt, Gjykata Themelore në Mitrovicë në aktgjykimin C.nr.147/2013 i’a ka njohur Bashkësisë Islame të drejtën e pronësisë në atë parcelë dhe aktgjykimi është i plotfuqishëm që nga data 06.11.2013, vlenë të theksohet se në këtë aktgjykim gjyqtari në fjalë thekson se Komuna e Mitrovicës në mënyrë të jashtëligjshme e ka bartur të drejtën e pronësisë në emër të saj. Andaj, nga të gjitha këto konsideroj se kërkesëpadija e paditësit është e drejtë e ligjshme dhe si e tillë gjykata duhet ta aprovoj duke e detyruar të paditurën që në emër të qirasë së papaguar për periudhën kohore 01.11.1994 e deri më 01.11.2018 t’ia paguaj paditësit shumën prej 105.700 euro dhe atë me kamatë ligjore sipas dispozitave të LMD-së. Meqenëse ish pronari i të paditurës S.T ka vdekur ne kërkojmë që gjykata ta obligoj trashëgimtarin e tij djalin SH.O që t’i paguaj këto pagesa në emër të qirasë pasi që i njëjti e ka trashëguar biznesin e babait të tij dhe emri tregtar është i njëjtë siç ka qenë edhe në kohën kur është ngritur padia e poashtu dihet se i tërë biznesi me të gjitha asetet e tij ka vazhduar të funksionoj në mënyrë të pandërprerë që nga data e regjistrimit të tij 01.09.2000 e deri në ditët e sotme ku i njëjti është aktiv dhe funksionon në treg. Poashtu i kërkojmë shpenzimet gjyqësore dhe atë për padi shumën prej 325.00 euro për

secilën seancë shumën prej 422.50 euro, në emër të ekspertizës gjyqësore shumën prej 150 euro si dhe taksën gjyqësore shumën prej 150 euro.

Në seancën kryesore, i autorizuari i të paditurës në fjalën përfundimtare deklaroj se e kundërshtoj në tërësi padinë dhe fjalën përfundimtare të paditëses sepse Bashkësia Islame në Mitrovicë e ka quar në lajthim ndërmarrjen S.T sepse e njëjta ka qenë duke punuar tek “Halla e Sporteve” dhe se përfaqësuesit e BIK-ut kanë shkuar tek E.O dhe e kanë lutur që të vijnë tek ata sepse e kem trullin më të përshtatshëm për parkingun e autobusëve, i ndjeri E.O ka shkuar dhe e ka kontrolluar pllacin dhe kanë bërë kontratë me përfaqësuesit e BIK-ut dhe menjëherë pasi kanë marr lajmin përfaqësuesit e komunës me polici i kanë larguar nga ky pllac. Ndërkohë përfaqësuesi i S.Tit E.O ka shkuar në Komunë dhe Komuna i’a ka dhënë kopjen e planit dhe vendimin që gjykata e administroj.

2. Provat e administruara në shqyrtimin kryesor

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat si në vijim: përgjigja e ARBK-së me numër të protokollit 52 e datës 31.01.2024 së bashku me dokumentacionin shtesë siç janë certifikata e regjistrimit për N.T.T. “S.T” nr.80250037, aktvendimin për trashëgimit nr.7518/2015 i datës 09.12.2015 dhe dokumentat e tjerë, certifikata e biznesit për SH.O B.I me numër 811324376, certifikata e vdekjes për E.O, fleta poseduese nr.3301 e datës 04.10.2001 dhe kopja e planit i datës 02.04.2014, kontrata mbi qiranë nr.79/99 e datës 01.11.1994, kontrata nr.4/88 e datës 04.01.1988, kontrata nr.582 e datës 24.12.1986, kontrata 293 e datës 17.01.1986, kontrata nr.14 e datës 21.03.1981, kontrata nr.14/90 e datës 30.01.1990, kontrata nr.166 e datës 28.12.1976, kontrata nr.14/22 e datës 28.01.1992, kërkesat për lirim të parcelës dhe pagimin e qirasë të datës 16.01.2000, 09.01.2003, 04.01.2005, 05.01.2010 dhe 23.11.2013, ekspertiza financiare të datës 28.02.2020 të ekspertit financiar Mujë Ferati, aktvendimi i datës 11.04.1995, dëgjimi i dëshmitrëve B.O, N.O, SH.O dhe Sh.B.

Gjykata pas vlerësimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartcekura në kuptim të nenit 8 të LPK-së, me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku duke gjetur se kërkesëpadia e paditëses është **pjesërisht e bazuar**.

3. Faktet

Me leximin e përgjigjes së ARBK-së me numër të protokollit 52 e datës 31.01.2024 së bashku me dokumentacionin shtesë siç janë certifikata e regjistrimit për N.T.T. “S.T” nr.80250037, aktvendimin për trashëgimit nr.7518/2015 i datës 09.12.2015 dhe dokumentat e tjerë, gjykata vërtetojë faktin se e paditura N.T.T. “S.T” me pronar E.O është regjistruar me datën 01.09.2000, ndërsa me datën 10.06.2016 për shkak të vdekjes së pronarit E.O si dhe në bazë të aktvendimit mbi trashëgiminë, bëhet ndryshimi i pronësisë dhe si pronar regjistrohet SH.O.

Me leximin e certifikatës së biznesit për SH.O B.I me numër 811324376, gjykata vërtetojë faktin se SH.O është pronarë i të paditurës N.T.T. “S.T”.

Me leximin e certifikatës së vdekjes për E.O, gjykata vërtetoi faktin se i njëjti ka vdekur me datën 02.11.2015.

Me leximin e fletës poseduese nr.3301 e datës 04.10.2001 dhe kopjes së planit i datës 02.04.2014, gjykata vërtetoi faktin se ngastra kadastrale me numër 1921/8 ka qenë në emër të Drejtorisë për të mirat e popullit, përkatësisht pasuri shoqërore.

Me leximin e kontratës mbi qiranë nr.79/99 e datës 01.11.1994, gjykata vërtetoi faktin se Bashkësia Islame e Mitrovicës ka lidhur kontratë me ndërmarrjen “S.T”, me anë të së cilës Bashkësia Islame i jep me qira lokalit-truallin në sipërfaqe prej 15 ari ndërmarrjes “Sion – Tours”. Në bazë të kësaj kontrate qiramarrësi është i obliguar që për shfrytëzimin e lokalit afarist nga pika I e kësaj kontrate t’ia paguajë në emër të qirasë shumëve mujore prej 01.11.1994 deri me 31.12.1995 nga 300 marka gjermane. Ndërsa nga 01.01.1996 deri me 31.12.1996 nga 400 marka gjermane, nga 01.01.1997 deri me 31.12.1997 nga 500 marka gjermane. Kjo kontratë është lidhur me kohë të caktuar dhe atë duke filluar nga 01.11.1994 e deri me 31.12.1997.

Me leximin e kontratës nr.4/88 e datës 04.01.1988, kontratës nr.582 e datës 24.12.1986, kontratës 293 e datës 17.01.1986, kontratës nr.14 e datës 21.03.1981, kontrata nr.14/90 e datës 30.01.1990 dhe kontratës nr.166 e datës 28.12.1976, gjykata vërtetoi faktin se Bashkësia Islami i ka dhënë Organizatës “Lux Komerc” një pllac me qira në sipërfaqe prej 18 ari, për shitjen e materialit ndërtimor, në rrugën “Muharrem Bekteshi”.

Me leximin e kontratës nr.14/22 e datës 28.01.1992, gjykata vërtetoi faktin se Bashkësia Islame e Mitrovicës i ka dhënë me qira hapësirën afariste në rr.”Muharrem Bekteshi” në Mitrovicë, qiramarrësit Ndërmarrjes “TREND” dhe kohëzgjatja e kontratës ke qenë deri me 01.01.1992.

Me leximin e fletëpagesës së datës 25.11.1984, gjykata vërtetoi faktin se S.T ka paguar taksën për daljen në teren të Drejtorisë për Kadastër.

Me leximin e kërkesave për lirimimin e parcelës dhe pagimin e qirasë të datës 16.01.2000, 09.01.2003, 04.01.2005, 05.01.2010 dhe 23.11.2013, gjykata vërtetoi se paditësja ka kërkuar nga i padituri lirimimin parcelës nr.1921/8 dhe pagimin e qirasë për 1994-2013.

Me leximin e ekspertizës financiare të datës 28.02.2020 të ekspertit financiar Mujë Ferati, gjykata vërtetoi faktin se qiraja mujore e llogaritur sipas ekspertizës financiare për periudhën kohore 01.11.1994 e deri me 01.11.2018 arrin lartësinë prej 105,700.00€. Sipas, prezantimit të ekspertit financiar në seancës kryesore të datës 28.02.2024, i njëjti sqaron se është marrë për bazë llogarimi e qirasë për periudhën kohore 01.11.1994 e deri me 01.11.2018 kur edhe është bërë lirimi i kësaj prone. Lartësia e qirasë është llogaritur në bazë të kontratës nr.79/94 (22/94) ku qiraja mujore ka qenë për vitin 1994 dhe 1995 nga 300DM ose 150 Euro, për vitin 1996 - 400DM ose 200 euro, për vitin 1997 ka qenë 500DM ose 150 euro, për vitin 1998 ka qenë 600DM ose 300 euro, për vitin 1999 ka qenë 700DM ose 350 euro, ndërsa për vitin 2000 ka qenë 800DM ose 400 euro dhe kjo shumë është llogaritur deri në vitin 2018. Nga viti 2000 e tutje qiraja është llogaritur në bazë të çmimit të tregut gjë e cila është shpjeguar në detaje në ekspertizën me shkrim.

Me leximin e aktvendimit të datës 11.04.1995, gjykata vërtetojë faktin se Departamenti për Divizionin Financiar për Punë Pronësore Juridike i Kuvendit Komunal të Mitrovicës i jep në shfrytëzim të përhershëm “S.T” nga Mitrovica pjesën e parcelës 1921/8 në sipërfaqe prej 0.15.81 ha e cila është e regjistruar në listën poseduese me nr.3301 K.K Mitrovicë në emër të pronës shoqërore.

Dëshmitari B.O ndër të tjera deklaroj se posa vëllai e ka nënshkruar kontratën me paditësin, ne i kemi marrë autobusat dhe kemi shku kemi hy në atë pronë dhe po atë ditë drejtori që ka qenë serb i sallës së sportit ku i kemi pas autobusat deri atëherë me qira, porsa ka kuptuar për heqjen e autobusëve ka ardh në vendin ku tani i kemi vendosur dhe na ka pyetur pse i kemi bart autobusat dhe pastaj menjëherë e ka dërguar një inspektor të Komunës dhe inspektori i Komunës ka ardhur në pronën ku tani ne ishim vendosur dhe na ka pyetur kush ju ka thënë të vendoseni këtu dhe ne i kemi prezantuar kontratën e re mbi qiranë që e kishte bërë vëllau im me Bashkësinë Islame dhe i njëjti inspektor na e morri kontratën dhe shkoi në Komunë, ndërsa inspektori na ka thënë nëse doni hajdeni edhe ju, ndërsa menjëherë e kemi thirrë Mulla Asllanin, ai ka ardh me kontratën e tij dhe kemi menduar që të shkojmë në Gjykatën e Mitrovicës për legalizim, e kemi dorëzuar kontratën për legalizim dhe dokumentet e nevojshme dhe menjëherë ka dalë me duket ka qenë kryetari i gjyqit e ka verifikuar pronën në letra dhe na ka thënë që kjo kontratë nuk mund të legalizohet pasi kjo pronë është e Komunës dhe pas një ore kanë ardh në pronë policia bashkë me inspektor dhe na kanë detyruar t’i largojmë autobusët nga atje. Dëshmitari pastaj deklaroj se vëllau ka lidhë një kontratë me Komunën për qira dhe ne i kemi dërguar autobusët aty dhe një periudhë ne kemi paguar qira mujore, pastaj është arritë marrëveshja që ne ti transportojmë nxënësit dhe shpenzimet e transportit të zbatohen në qira, ndërkohë Komuna ka thënë që mund ta lëshojmë një vendim që këtë pronë ta shfrytëzoni në kohë të pacaktuar dhe ky vendim është nxjerrë para vitit 1999 dhe na kanë thënë që kemi mundësi ta shfrytëzojmë për 99 vite. Para luftës, para vitit 1999 KBI asnjëherë nuk ka pasur ndonjë kërkesë ndaj nesh, ndërsa pas vitit 1999 ne kemi vazhduar me shfrytëzimin.

Dëshmitari N.O ndër të tjera deklaroj nga vitit 1990 e deri në vitin 1994 autobusët vëllau i tij i ka mbajtur tek halla e sporteve në Mitrovicë, unë në atë kohë kam qenë në Zvicër, por vëllau im i ndjerë E.O që ka qenë edhe themelues i kësaj ndërmarrje e kam dëgjuar ka shkuar në vakuf dhe i ka ftuar hoxha i ndjerë Asllan dhe ka qenë një kusheri i yni Bajram Ferati dhe të njëjtit gjithmonë kanë udhëtuar me autobusët tonë, krejt këto i kam dëgjuar nga vëllau im dhe ka ardh përgjegjëse kryesor i vakufit Mulla Asllani dhe i ka thënë vëllaut tim E.O, që ne e kemi një parcelë dhe ju mund ta shfrytëzoni për parking sa i jepni pare komunës na i jepni neve dhe me sa e di ai i ka thënë që tani e ka rregulluar punën e parkimeve dhe për këtë e kam marr vesh edhe unë në Zvicërr nga punëtorët e ndërmarrjes dhe unë i kam thënë se koka ba shumë mirë, por, po atë ditë pas një ore kur kam biseduar në telefon me vëllaun Enverin dhe e kam pyet për parkingun se si është puna ai me ka thënë mos vet se na kanë larguar nga parkingu me polici duke më thënë që policia me dhunë na ka larguar nga aty. Sa e di unë por edhe në kadastër ajo pronë ka figuruar në emër të komunës dhe në gjykatë kur kanë shkuar për ta legalizuar kontratën nuk ua kanë legalizuar pasi që kur kanë verifikuar ka dalë se ajo pronë ka qenë e komunës.

Dëshmitari SH.O ndër të tjera deklaroj se unë nga babai im kam dëgjuar se para se të vendoseshin në këtë parcelë kanë qenë të vendosur tek halla e sporteve në Mitrovicë. Unë kam qenë prezent dhe kam qenë 4-5 vjet kur prindi me axhallarët e mi kanë biseduar me mulla Asllanin i'u ka bërë ofertë për të shkuar me autobus në një pllac tjetër dhe po ashtu kam dëgjuar se ai vend ka qenë i Komunës dhe para nesh aty ka qenë dikush tjetër dhe i'u ka thënë që me marrë atë vend me qira për me i lan autobusët. Baba im i ndjerë më ka thënë që Komuna e Mitrovicës na ka lëshuar këtë pronë në shfrytëzim për 99 vite, ndërsa kompensimi është bërë që ndërmarrja "S.T" t'i bartë nxënësit, mësimdhënësit, sportistët në emër të shfrytëzimit, po ashtu kam qenë prezent kur përmbaruesi me Mulla Asllanin e kanë liru pronën. Unë kam filluar që t'i ndihmoj babait tim rreth moshës 17-18, unë kam qenë në fakultet dhe nuk kam pasur mundësit shumë që t'iu ndihmoj, nuk kam pasur ndonjë pozitë deri në moshën 21 vjeç, kur jam pajis me patent shofer për autobusët dhe pastaj kam marrë pozitën shofer i autobusëve deri në vitin 2015 kur ka ndërru jetë babai im dhe në vitin 2016 pasi që është shuar firma "S.T" pas vdekjes së babait kam hapur firmën në emrin tim me emërtimin e njëjtë në Qershor të vitit 2016 me numër tjetër të biznesit pasi që nuk më është lejuar ta vazhdoj firmën e babait tim, pra gjithçka është bërë nga fillimi. Asetet e ndërmarrjes unë i kam përdorur, kanë qenë 3 autobusë, zyra ka qenë me qira dhe për bartjen e autobusëve në emrin e ndërmarrjes sime, është dashur t'i kryej disa procedura tek noteri dhe pastaj këta autobus kanë kaluar në emrin e ndërmarrjes sime.

Dëshmitari Sh.B deklaroj se prej vitit 1990 punoj si arkatar në Bashkësinë Islame ku edhe sot e ushtrojë këtë punë dhe kam informata sa i përket çështjeve financiare të Bashkësisë Islame. Kur kam shku në Bashkësinë Islame aty ka qenë një plac i ndarë në dy pjesë kur njëren pjesë e ka shfrytëzu borpllavi dhe pjesën tjetër e ka shfrytëzu "Lux". Ajo pronë ka qenë e Bashkësisë Islame, këta dy shfrytëzues i kanë paguar qira Bashkësisë Islamem sidomos Luxi ka qenë shumë i rregullt me pagesa. Nga pozicioni im që e kam në Bashkësinë Islame nuk kam qenë shumë i kyqur për shkak se kjo ka qenë çështje e Kryetarit dhe Sekretarit dhe më kujtohet që pronarët e Sion kanë qenë në Bashkësinë Islame dhe kanë arrit marrëveshje. Nuk më kujtohet saktë se qiraja mujore a ka qenë 250 apo 300 marka dhe ka pagesa të qirasë por nuk e di se sa. Më kujtohet se çdoherë jemi munduar ta marrim borxhin por kompania nuk na është përgjigjur.

4. Ligji i aplikueshëm

Në bazë të nenit 3 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore i vitit 1980 (tutje LMTHJP), parashihet që *"Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, ta shfrytëzojë dhe ta disponojë në kufijtë e caktuara me ligj."*

Në bazë të nenit 580 paragrafi 2 i Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve i vitit 1978 (tutje LMD), parashihet që *"Në qoftë se vërtetohet se personit të tretë i takon ndonjë e drejtë e cila përjashton fare të drejtën e qiramarrësit në përdorimin e sendit, kontrata e qirasë zgjidhet vetvetiu në bazë të ligjit, ndërsa qiradhënësi ka për detyrë që qiramarrësit t'i shpërblejë dëmin e pësuar për këtë arsye."*

Në bazë të nenit 596 të LMD-së (1978), parashihet që *"Kur pasi të ketë kaluar koha për të cilën është lidhur kontrata e qirasë qiramarrësi vazhdon ta përdorë sendin, ndërsa qiradhënësi nuk e*

kundërshton këtë, konsiderohet se është lidhur kontratë e re e qirasë me kohëzgjatje të pacaktuar, në të njëjtat kushte sikundër edhe në ato paraprake.

Në bazë të nenit 155 të LMD-së (1978), parashihet që “Dëmi është pakësim i mjeteve shoqërore, respektivisht i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe parandalimi i shtimit të tyre (përfitimi i munguar), si dhe shkak i tjetrit të dhimbjes ose të frikës fizike apo psikike (demi jomaterial).

Në bazë të nenit 137 të LMD-së (2012), parashihet që “Dëmi është zvogëlimi i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe pengimi i rritjes së saj (fitimi i humbur), si dhe shkaktimi i tjetrit të dhimbjes fizike, vuajtjes psikike ose frikës (demi jo material).”

Në bazë të nenit 173 paragrafi 2 i LMD-së (2012), parashihet që “Lartësia e shpërblimit të dëmit caktohet sipas çmimeve në kohën e nxjerrjes së vendimit gjyqësor, përveç nëse me ligj parashihet diçka tjetër.”, ndërsa paragrafi 3 i këtij neni parasheh që “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.”

Në bazë të nenit 253 paragrafi 2 i Ligjit për Procedurën Kontestimore, parashihet që “Gjykata nuk është e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadisë”

5. Vlerësimet përfundimtare të gjykatës

Gjykata pas administrimit dhe vlerësimit të provave ka vërtetuar se paditësja me të paditurën me anë të kontratës mbi qiranë nr.79/99 e datës 01.11.1994, kanë arritur marrëveshje që Bashkësia Islame e Mitrovicës si qiradhënëse i jep me qira lokal in – truallin në sipërfaqe prej 15 ari ndërmarrjes “S.T” dhe kohëzgjatja e kësaj kontrate ka qenë nga data 01.11.1994 e deri me 31.12.1997. Mirëpo, parcela me numër 1921/8 të cilën Bashkësia Islame e Mitrovicës i jep me qira të paditurës “S.T” në kohën e lidhjes së qirasë ka qenë në pronësi të Komunës së Mitrovicës dhe atë deri me datën 06.11.2013 kur bëhet i plotfuqishëm aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Mitrovicë C.nr.147/2013 i datës 09.10.2013 me të të cilit vërtetohet se Bashkësia Islame në Mitrovicë është pronare e paluajtshmërisë me numër 1921/8 me sipërfaqe prej 0,27.02ha.

Kontestuese në mes të palëve ndërgjyqëse ishte obligimi i pagesës së qirasë nga ana e të paditurës në bazë të kontratës së qirasë nr.79/99 e datës 01.11.1994.

Gjykata vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke aprovuar kërkesëpadinë e paditësit Bashkësia Islame dhe duke obliguar të paditurën ndërmarrjen “S.T”, t’ia kompensojë paditëses shumën në lartësi prej 24,400.00€ në emër të fitimit të humbur (përfitim i munguar) për shfrytëzimin pa bazë juridike të ngastrës kadastrale nr.1921/8 pronë e paditëses Bashkësia Islame në Mitrovicë, për periudhën nga data 06.11.2013 e deri me 01.11.2018. Kjo për shkak se gjykata vërtetoi se e paditura ndërmarrja “S.T” e ka mbajtur në shfrytëzim ngastrën kadastrale me numër 1921/8 pronë e paditëses Bashkësia Islame në Mitrovicë pa bazë juridike dhe të njëjtën e ka liruar vetëm pas ekzekutimit të dhunshëm të lirimit të pronës nga ana e përmbaruesit privat.

Këtë fakt e deklaroi edhe dëshmitari SH.O i cili është i biri i ish pronarit të “S.T” dhe tashmë vetë pronar i kësaj ndërmarrje, ku deklaroi se *“po ashtu kam qenë prezent kur përmbauesi me Mulla Asllanin e kanë liru pronën.”*. Gjykata, vlerëson se me mbajtjen e kësaj prone pa bazë juridike nga ana e të paditurës, paditëses i është shkaktuar dëm i fitimit të humbur (përfitim i munguar), sepse siç vërtetohet nga provat e administruara, paditësja Bashkësia Islame e Mitrovicës, këtë pronë përveç që i ka lëshuar me qira të paditurës sipas kontratës nr.79/99 e datës 01.11.1994, të njëjtën pronë e ka lëshuar me qira edhe para kësaj periudhe kohore e që vërtetohet në bazë të kontratave nr.4/88 e datës 04.01.1988, nr.582 e datës 24.12.1986, 293 e datës 17.01.1986, nr.14 e datës 21.03.1981, nr.14/90 e datës 30.01.1990 nr.166 e datës 28.12.1976 dhe nr.14/22 e datës 28.01.1992 të cilat tregojnë faktin se paditësja këtë pronë e ka shfrytëzuar për qiradhënie dhe nga e njëjta ka fituar mjete monetare me vjeljen e qirasë, e që me mbajtjen pa bazë juridike nga ana e të paditurës të njëjtës i është shkaktuar dëmi i fitimit të humbur për shkak të pamundësisë së shfrytëzimit të pronës së saj apo lëshimit të të njëjtës me qira siç e ka bërë edhe më parë.

Detyrimi, që e paditura, t’ia kompensojë paditëses dëmin e shkaktuar në emër të fitimit të humbur (përfitim i munguar) për periudhën kohore nga data 06.11.2013 e deri me 01.11.2018 rrjedh nga dispozita ligjore e nenit 155 të LMD-së, e cila parasheh që *“Dëmi është pakësim i mjeteve shoqërore, respektivisht i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe parandalimi i shtimit të tyre (përfitimi i munguar), si dhe shkak i tjetrit të dhimbjes ose të frikës fizike apo psikike (demi jomaterial).* Me këtë rast, paditëses i është shkaktuar parandalimi i shtimit të pasurisë për shkak të arsyeve të elaboruara në paragrafin e mësipërm.

Gjykata, vlerëson se pretendimi i të paditurës se ndërmarrja “S.T” është shuar për shkak të vdekjes së pronarit të saj E.O dhe për këtë arsye nuk ka obligime ndaj paditëses, është i pabazuar, sepse në këtë çështje kontestimore e paditur është ndërmarrja “S.T” e cila sipas aktvendimit për trashëgimi nr.7518/2015 i datës 09.12.2015, pas vdekjes së pronarit Enver Hasani trashëgohet nga i biri SH.O i cili këtë fakt e pohon edhe në dëshminë e tij ku deklaroi se *“Asetet e ndërmarrjes unë i kam përdorur, kanë qenë 3 autobusë, zyra ka qenë me qira dhe për bartjen e autobusëve në emrin e ndërmarrjes sime, është dashur t’i kryej disa procedura tek noteri dhe pastaj këta autobus kanë kaluar në emrin e ndërmarrjes sime.”* Pretendimi i SH.O se ka hapur firmë të re dhe se e vjetra është shuar, është i pabazuar sepse ndërmarrja “S.T” është biznes individual të cilin i njëjti e ka trashëguar dhe për detyrimet e të cilës i njëjti përgjigjet personalisht dhe këtu nuk kemi të bëjmë me një ndërmarrje të re por me një ndërmarrje që vetëm i është ndërruar pronari për shkak të vdekjes dhe tashmë dihet se kush e ka trashëguar këtë biznes dhe kush i mban asetet e këtij biznesi që madje as emri tregtarë nuk i është ndryshuar por vetëm numri i biznesit dhe atë sipas përgjigjes së ARBK-së së datës 31.01.2024 kjo është bërë vetëm për shkak të vdekjes së pronarit.

Në bazë të nenit 48 paragrafi 1 i Ligjit për Shoqëritë Tregtare, parashihet që *“Personi i cili është pronar i një ndërmarrje individuale, qoftë të regjistruar apo të pa regjistruar, ka përgjegjësi të pakufizuar personale për të gjitha borxhet dhe detyrimet tjera të shkaktuara, ose të imponuara nga një ligj ose kontratë, në një ndërmarrje individuale. Kjo përgjegjësi është e pa-kufizuar dhe përfshin tërë pronën dhe asetet e çfarëdo lloji që janë në pronësi të drejtpërdrejtë ose të tërthortë*

të këtij personi, pavarësisht nga fakti se nëse pronë/asetet e tilla shfrytëzohen për qëllime afariste, personale apo shtëpiake.” Andaj në bazë të kësaj dispozite ligjore, pronari i ndërmarrjes “S.T” ka përgjegjësi të pakufizuar për borxhet e kësaj ndërmarrje, pavarësisht vdekjes së pronarit të mëparshëm, sepse këtu e paditur është ndërmarrja “S.T” dhe jo pronari si individ, andaj me trashëgimin e kësaj ndërmarrje, pronari i ri i ka trashëguar edhe borxhet të cilat i ka e njëjta.

Lartësia e shumës që e paditura duhet t’ia kompensojë paditëses në emër të fitimit të humbur (përfitim i munguar) është llogarit në bazë të ekspertizës financiare të datës 28.02.2020, e cila ka vlerësuar se lartësia e qirasë mujore sipas vlerës së tregut që do ta realizonte paditësja gjatë viteve 2000 – 2018 ka qenë në shumën prej 400.00€, andaj për periudhën nga data 06.11.2013 e deri me 01.11.2018 (përkatësisht 61 muaj), i bie se lartësia e fitimit të humbur është në shumën prej 24,400.00€. Eksperti financiar në prezentimin e tij deklaroi se nga vitit 2000 qiraja është llogaritur në bazë të çmimit të tregut. Duhet theksuar se ndaj kësaj ekspertize financiare palët ndërgjyqëse nuk patën asnjë vërejtje dhe të njëjtës gjykata i falë besimin e plotë duke e cilësuar si profesionale dhe me sqarime të plota si në ekspertizën me shkrim ashtu edhe me paraqitjen e ekspertit financiar në seancën kryesore.

Gjykata vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi komfor nenit 253 paragrafi 2 i Ligjit për Procedurën Kontestimore, i cili parashihet që *“Gjykata nuk është e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadisë”* duke marrë parasysh se kërkesa e paditësit rrjedh nga një bazë tjetër ndërsa gjykata vlerësoj se këtu kemi të bëjmë me një bazë tjetër përkatësisht me fitimin e humbur.

Gjykata, vendosi si në pikën III të dispozitivit të këtij aktgjykimi duke e refuzuar kërkesëpadinë e paditësit Bashkësia Islame e Mitrovicës ndaj të paditurës ndërmarrja “S.T” për periudhën nga data 01.11.1994 e deri me 05.11.2013 si të pabazuar, për arsye se gjykata konstatoj se pavarësisht faktit se palët ndërgjyqëse me datën 01.11.1994 kanë lidhur kontratën për qiranë për pronën kadastrale nr.1921/8, kjo pronë në atë kohë ka qenë pronë e Komunës së Mitrovicës dhe Komuna e Mitrovicës i ka pasur të gjitha të drejtat që i’ka lejuar neni 3 i LMTHJP i vitit 1980, andaj, vetëm Komuna e Mitrovicës ka mundur të disponojë me këtë pronë, përkatësisht ta shfrytëzojë, jap në qira apo shfrytëzim, etj. Kësisojë, gjykata vlerëson se në momentin që Komuna e Mitrovicës ka ushtruar të drejtën e saj që ka pasur mbi këtë pronë me aktvendimin e datës 11.04.1995 (ku Departamenti për Divizionin Financiar për Punë Pronësore Juridike i Kuvendit Komunal të Mitrovicës i jep në shfrytëzim të përhershëm “S.T” nga Mitrovica pjesën e parcelës 1921/8 në sipërfaqe prej 0.15.81 ha e cila është e regjistruar në listën poseduese me nr.3301 K.K Mitrovicë në emër të pronës shoqërore.), në bazë të nenit 580 paragrafi 2 i LMD (1978) kontrata e qirasë e dates 01.11.1994 e lidhur mes këtu palëve ndërgjyqëse është zgjidhur vetvetiu në bazë të ligjit, sepse e drejta e disponimit dhe dhënies në shfrytëzim të kësaj prone i ka takuar vetëm Komunës së Mitrovicës dhe këtë Komuna e Mitrovicës në atë kohë e ka vërtetuar.

Gjykata, vlerëson se edhe po të konsiderohej se kontrata mbi qiranë e lidhur me datën 01.11.1994 mes palëve ndërgjyqëse ka krijuar efekt juridike për kohën sa ka qenë e lidhur (01.11.1996 – 31.12.1997), nuk janë plotësuar kushtet ligjore komfor nenit 596 paragrafi 1 i LMD-së (1980)

për përtërirjen e nënkuptimshme të saj, sepse ka munguar vullneti i palëve për një gjë të tillë, sepse ndërmarrja “S.T” tashmë ka pasur aktvendimin për shfrytëzimin e kësaj prone nga pronari Komuna e Mitrovicës dhe asnjëherë nuk i ka paguar qira Bashkësisë Islame të Mitrovicës në bazë të kontratës së qirasë dhe nga kërkesat për lirim të pronës nga ana e Bashkësisë Islame të Mitrovicës vërtetohet fakti se e njëjta e ka kundërshtuar shfrytëzimin e kësaj prone nga ana e qiramarrësit “S.T”, ani pse në kohën e paraqitjes së kërkesave për lirim të pronës, kjo prone ka qenë në pronësi të Komunës së Mitrovicës. Ndërsa, për tu vazhduar kontrata në heshtje, përveç që nuk duhet të bëhet kundërshtimi nga qiradhënësi, duhet të ekzistojë edhe vullneti i palëve për vazhdimin e kontratës.

Gjykata, vlerëson se paditësja, pas fitimit të pronësisë së ngastrës kadastrale nr.1921/8 në bazë vendimit të gjykatës, të drejtat e saj për dëmin e pësuar mund t’i realizojë vetëm komfor nenit 39 të LMTHJP i vitit 1980 apo nenit 98 i LPDTS i vitit 2009 sepse këto dispozita e kanë rregulluar situatën kur kemi të bëjmë me mbajtjen e sendit me keqbesim dhe obligimet që i ka mbajtësi i sendit me keqbesim.

Lidhur me shpenzimet procedurale, gjykata vendosi komfor nenit 452 paragrafi 2 i cili parasheh që *“Po që se paditësi vetëm pjesërisht ka sukses në procesin gjyqësor, atëherë gjykata mundet, duke marrë parasysh suksesin e arritur, të caktojë që secila palë t’i bartë shpenzimet e veta apo që njëra palë t’ia shpërblej tjetrës, dhe ndërhyrësit që i është bashkuar, pjesën proporcionale të shpenzimeve.”* Andaj, gjykata duke marrë parasysh se paditësi vetëm pjesërisht ka pasur sukses në këtë proces gjyqësor kundërtë lartësisë së kërkesës e cila ka qenë në shumën prej 105,700.00€, konsideron se nuk do të ishte e drejtë ngarkimi i palës tjetër me shpenzimet e procedurës.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil
C.nr.896/2018, datë 13.03.2024

Gjyqtari
Fuad Haliti

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 dite pas marrjes së të njejtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet kësaj gjykate.