



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

KP.nr. 103/22

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, Gjyqtari Gent Bekeri, në çështjen juridike të Paditësit “I...” Sh.a me seli në Fushë Kosovë, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson V.S zyrtare ligjore pranë paditëses, kundër të paditurit N.T.SH“L...” me seli në N... Ferizaj, me objekt kontesti pagesë e borxhit, vlera e kontestit 8,200.80 €, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, më datën 01.03.2023, në prezencë të përfaqësueses të palës paditëse dhe në mungesë të palës së paditur, me datën 13.03.2023 mori këtë :

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET si e bazuar kërkesëpadia e paditësit Infrastruktura e Hekurudhave të Kosovës “I...” Sh.a., DETYROHET i padituri N.T.SH “L...”, që paditësit ti paguaj borxhin në emër të qirasë shumën prej 8.200,80 € për periudhën kohore nga 04.07.2016 deri më 30.06.2019, në emër të shfrytëzimit të pronës në sipërfaqe prej 485m<sup>2</sup> dhe lokal afarist (kontejner i vendosur) në sipërfaqe prej 15m<sup>2</sup>, me kamatë ligjore prej 8 % duke filluar nga data e parashtrimit të padisë (22.06.2021) e deri në pagesën definitive.
- II. DETYROHET i padituri që paditësit të ia kompensoj shpenzimet e procedurës kontestimore në shumën prej 60 € (gjashtëdhjetë euro), të gjitha në afat prej 7 ditësh prej plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi.

A r s y e t i m

Paditësi I... Sh.a, me datën 22.06.2021 në Gjykatën Themelore Ferizaj ka paraqitur padi, ndaj të paditurit N.T.SH“L...”, për lirimin e pronës dhe pagesën e borxhit të krijuar nga shfrytëzimi me qira i sipërfaqes prej 485m<sup>2</sup> dhe lokal afarist (kontejner i vendosur) në sipërfaqe prej 15m<sup>2</sup> e cila pronë gjendet afër stacionit të hekurudhave në Ferizaj. Në padi ka theksuar se paditësi me të paditurin kanë lidhur disa kontrata për qiranë e pronës, ndërsa i padituri nuk i ka përmbushur obligimet e qirasë në shumë prej 8.200.80 €, edhe pas vërejtjes së bërë me shkrim nga ana e

paditësit, ka refuzuar nënshkrimin për vazhdimin e kontratës nga data 10.07.2019, ndërsa paditësi me vendim ka shkëputur kontratën në mënyrë të një anshme, ka kërkuar lirimin e pronës dhe pagesën e borxhit.

Në shqyrtimin gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare, e autorizuar e paditësit ka mbetur në tërësi pranë kërkesëpadisë, duke theksuar se me kërkesë të paditurit është dhënë me qira prona e paditësit, ndërsa i padituri nuk ka paguar pagesën e qirasë për shfrytëzim të pronës për periudhën kohore nga Shtatori i vitit 2016 deri në Qershor 2019, sipas kontratave të vazhduara në kohë, pasi që të njëjtat ishin për periudhë 1 vjeçare, i padituri e ka shfrytëzuar pronën e pranuar me qira ku qiraja mujore ishte në shumë prej 227.80 €, ndërsa shuma e përgjithshme për gjithë periudhën e shfrytëzimit të pronës është 8.200.80 €, në seancën e shqyrtimit kryesor është tërhequr nga kërkesa e padisë lidhur me lirimin e pronës pasi që i padituri e kishte liruar pronën, andaj e ka precizuar kërkespadin duke qëndruar vetëm pagimi i borxhit, duke i propozuar gjykatës që të aprovohet në tërësi kërkesëpadia e paditësit si e bazuar, dhe i ka kërkuar shpenzimet e procedurës.

Gjykata lidhur me këtë çështje juridike, të paditurit ia ka dorëzuar ftesën për seancën përgatitore të datës 25.01.2023, të cilën i padituri e ka pranuar me datën 18.01.2022 në mënyrë të rregullt, Aktvendimi për përgjigje në padi e ka pranuar më datën 11.10.2021, ndërsa përgjigje në padi nuk ka paraqitur, nuk ka prezantuar në seancën e shqyrtimit përgatitor dhe mungesën nuk e ka arsyetuar.

Gjykata me propozimin e përfaqësueses së autorizuar të palës paditëse në bazë të nenit 409 par. 2 të LPK-së, i cili përcakton se “*Po që se në seancën përgatitore nuk vjen i padituri që është thirrur rregullisht shqyrtimi vazhdon të bëhet me palën paditëse të pranishme.*”, ka mbajtur seancën përgatitore, pa praninë e palës së paditur si dhe ka caktuar seancën e shqyrtimit kryesor për datën 01.03.2023.

I padituri ftesën për seancën e shqyrtimit kryesor të datës 01.03.2023 e ka pranuar në mënyrë të rregullt me datën 01.02.2023, ndërsa nuk ka prezantuar në seancë dhe mungesën nuk e ka arsyetuar, ndërsa gjykata me propozimin e përfaqësueses së autorizuar të palës paditëse në bazë të nenit 423 par. 4 të LPK-së, i cili përcakton se “*Po që se në seancën për shqyrtim kryesor nuk vjen i padituri që është thirrur rregullisht, atëherë shqyrtimi kryesor i çështjes bëhet pa praninë e tij*”, ka mbajtur seancën e shqyrtimit kryesor në mungesë të palës së paditur.

Për vlerësimin e drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata në shqyrtimin kryesor ka bërë administrimin e të gjitha provave dhe atë: lista e posedimit me numër 2957 lëshuar nga Institucionet kalimtare të vetëqeverisjes, Agjensioni Kadastral, Komuna Ferizaj, dt.27.06.2007; kërkesa e të paditurit numër 893 i datës 26.12.2015; pëlqimi paraprak për shfrytëzimin e pronës lëshuar nga I... i datës 16.03.2016; kontrata për dhënien me qira të pronës së i... nr.16651 e datës 04.06.2016; kontrata për dhënien me qira të pronës së i... nr.17/651 e datës 05.07.2017; kontrata për dhënien me qira të pronës së i... nr. 18/651 të datës 09.07.2018 ; kontrata për dhënien me qira të pronës së i... nr.19/651 e dt.10.07.2019; kartela financiare , qarkullimi i kartelës i dt.28.05.2021 ; fatura me numër Q-11-22228 dt.03.05.2019, Q-11-22004 dt.01.04.2019; Q-11-21610 dt.31.01.2019; Q-11-22805 dt.01.07.2019; Q-11-22573 dt.31.05.2019; Q-11-21329 dt.10.01.2019; Q-11-21330 dt.10.01.2019; Q-11-21326 dt.10.01.2019; Q-11-21805 dt.28.02.2019; Q-11-22573 dt.31.05.2019; Q-11-22805 dt.01.07.2019; Q-11-21331 dt.10.01.2019; Q-11-21327 dt.10.01.2019; Q-11-19677 dt.31.05.2018; Q-11-18627 dt.23.01.2018; Q-11-18913 dt.28.02.2018; Q-11-19195 dt.30.03.2018; Q-11-17705 dt.28.09.2017; Q-11-17862 dt.30.10.2017; Q-11-17236 dt.28.07.2017; Q-11-16777 dt.26.05.2017; Q-11-15720 dt.31.01.2017; Q-11-16006 dt.28.02.2017; Q-11-18163 dt.30.11.2017; Q-11-17373 dt.28.08.2017; Q-11-17005 dt.28.06.2017; Q-11-16548 dt.26.04.2017; Q-11-16302 dt.31.03.2017; Q-11-14267 dt.29.07.2016; Q-11-14524 dt.30.08.2016; Q-11-14935 dt.31.10.2016; Q-11-15525 dt.31.12.2016; Q-11-21328 dt.10.01.2016; Q-11-15273 dt.30.11.2016; Q-11-14683 dt.30.09.2016; Q-11-14267 dt.29.07.2016; procesverbali- deklarata e të paditurit me numër 17/651 dt.15.12.2018; njoftimi për pagesën e borxhit numër 10080 dt.25.06.2019; njoftimi për pagesën e borxhit me nr.10080 dt.08.10.2018; njoftimi 16/651 dt.30.11.2016;vendimi për shkëputjen e kontratës numër 895 dt.10.12.2020.

Gjykata pas vlerësimit të provave të lartcekura, në kuptim të nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku dhe ka gjetur se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar duke vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nga kërkesa e të paditurit numër 893 i datës 26.12.2015, vërtetohet se i padituri ju kishte drejtuar këtu paditësit me kërkesë për shfrytëzimin e parcelës në sipërfaqe prej 200m2 dhe ka kërkuar që e paditësja ta lejojë shfrytëzimin e kësaj hapësire.

Nga pëlqimi paraprak për shfrytëzimin e pronës lëshuar nga I... i datës 16.03.2016, vërtetohet se paditësi ka lëshuar pëlqim për shfrytëzim e pronës së i... nga këtu i padituri në sipërfaqe prej 200m2 për parking nën kushtet e përcaktuara si në këtë pëlqim.

Nga kontrata për dhënie me qira të pronës së i... nr.16651 e datës 04.06.2016, vërtetohet se paditësi me të paditurin kanë lidhur kontratë për qira të sipërfaqes së pronës prej 485m2 dhe lokal afaristë kontejner në sipërfaqe prej 15m2, në vlerë mujore prej 227.80 Euro, kontrata kishte validitet një vjeçar deri më 30.06.2017,

Nga kontrata për dhënie me qira të pronës së i... nr.17/651 e datës 05.07.2017, vërtetohet se paditësi me të paditurin kanë lidhur kontratë për qira të sipërfaqes së pronës prej 485m2 dhe lokal afaristë kontejner në sipërfaqe prej 15m2, në vlerë mujore prej 227.80 Euro, kontrata kishte validitet një vjeçar deri më 30.06.2018,

Nga kontrata për dhënie me qira të pronës së i... nr. 18/651 të datës 09.07.2018, vërtetohet se paditësi me të paditurin kanë lidhur kontratë për qira të sipërfaqes së pronës prej 485m2 dhe lokal afaristë kontejner në sipërfaqe prej 15m2, në vlerë mujore prej 227.80 Euro, kontrata kishte validitet një vjeçar deri më 30.06.2019.

Nga kontrata për dhënie me qira të pronës së i... nr.19/651 e dt.10.07.2019, vërtetohet se njëjta është e nënshkruar vetëm nga I... dhe nuk është e nënshkruar nga marrësi i qirasë L... .

Nga kartela financiare, qarkullimi i kartelës i dt.28.05.2021 i I... dhe nga faturat me numër Q-11-22228 dt.03.05.2019, Q-11-22004 dt.01.04.2019; Q-11-21610 dt.31.01.2019; Q-11-22805 dt.01.07.2019; Q-11-22573 dt.31.05.2019; Q-11-21329 dt.10.01.2019; Q-11-21330 dt.10.01.2019; Q-11-21326 dt.10.01.2019; Q-11-21805 dt.28.02.2019; Q-11-22573 dt.31.05.2019; Q-11-22805 dt.01.07.2019; Q-11-21331 dt.10.01.2019; Q-11-21327 dt.10.01.2019; Q-11-19677 dt.31.05.2018; Q-11-18627 dt.23.01.2018; Q-11-18913 dt.28.02.2018; Q-11-19195 dt.30.03.2018; Q-11-17705 dt.28.09.2017; Q-11-17862 dt.30.10.2017; Q-11-17236 dt.28.07.2017; Q-11-16777 dt.26.05.2017; Q-11-15720 dt.31.01.2017; Q-11-16006 dt.28.02.2017; Q-11-18163 dt.30.11.2017; Q-11-17373 dt.28.08.2017; Q-11-17005 dt.28.06.2017; Q-11-16548 dt.26.04.2017; Q-11-16302 dt.31.03.2017; Q-11-14267 dt.29.07.2016; Q-11-14524 dt.30.08.2016; Q-11-14935 dt.31.10.2016; Q-11-15525 dt.31.12.2016; Q-11-21328 dt.10.01.2016; Q-11-15273 dt.30.11.2016; Q-11-14683 dt.30.09.2016; Q-11-14267 dt.29.07.2016; vërtetohet se janë lëshuar

fatura nga paditësi për të paditurin, lidhur me shfrytëzimin e hapësirave të marra me qira sipas kontratave të cekura më lartë dhe ato nga muaji 07-2016 deri më 06-2019 në vlerë mujore prej 227.80 Euro, në vlerë totale prej 8,200.80 euro, në kartelën financiare janë të regjistruara të gjitha faturat dhe nuk ka shënime se është realizuar pagës nga i padituri për ndonjërin nga këto fatura.

Nga procesverbali-deklarata e të paditurit me numër 17/651 dt.15.12.2018, vërtetohet se përfaqësuesi i të paditurës më datën 17.12.2018 ka pranuar borxhin deri në atë kohë në shumë prej 5,467.20 Euro dhe ka deklaruar se pagesën e bën përmes llogaris bankare.

Nga njoftimet për pagesën e borxhit me numër 16/651 datë 30.11.2016, 10080 datë 08.10.2018 dhe 10080 datë 25.06.2019 vërtetohet se paditësi, çdo vite i është drejtuar të paditurit me njoftim për pagesën e borxhit dhe shumën e borxhit për periudhën e pa paguar.

Nga vendimi për shkëputjen e kontratës numër 895 dt.10.12.2020, vërtetohet se në mënyrë të një anshme nga ane paditësit është marrë vendim për shkëputjen e kontratës dhe lirimin e pronës, si rrjedhojë se qiramarrësi nuk e ka vazhduar kontratën e qirasë, nuk i ka përmbushur detyrimin financiar dhe pronën nuk e ka liruuar me kohë

Nga provat e administruara rezulton se paditësi me të paditurin kanë lidhur kontrata për dhënie me qira të pronës së i... me numër nr.16651 e datës 04.06.2016, nr.17/651 e datës 05.07.2017 dhe 18/651 të datës 09.07.2018 e cila pronë gjendet në Ferizaj në afërsi të stacionit të hekurudhave, si dhe është vërtetuar fakti se i padituri e ka shfrytëzuar një pjesë të pronës si parking për mjete të rënda dhe pjesën tjetër si lokal afarist.

Sipas kontratës për qiranë nr.16651 e datës 04.06.2016, të lidhur ndërmjet paditësit në cilësinë e qiradhënësit dhe të paditurit në cilësinë e qiramarrësit, palët janë dakorduar që qiramarrësi të paguaj qiranë në vlerë prej 2.20 €, për 1 metër katror për sipërfaqen prej 15m<sup>2</sup>, në shumë mujore prej 33.00 € si dhe ti paguaj qiranë në vlerë prej 0.33 € për 1 metër katror, për sipërfaqen prej 485m<sup>2</sup>, në shumën mujore prej 160.05 € përkatësisht shumën prej 193.05 €, duke shtuar në llogaritje edhe (tatimin mbi vlerën e shtuar prej 18%) në shumë prej 34.75 € e në totalë shumën mujore prej 227.80€, në kohëzgjatje prej një vitit, ndërsa sipas kontratave me numër nr.17/651 e datës 05.07.2017 dhe 18/651 të datës 09.07.2018 nuk ndryshon vlera e kontraktuar e as çmimi i kontraktuar si në kontratën me numër nr.16651 e datës 04.06.2016, por nga këto dy kontrata, zgjatet vetëm afati kohor i kontratës për çdo një vit. Ndërsa nga Vendimi për shkëputjen e qirasë të datës 09.12.2020, e protokolluar më datën 10.12.2020, tek I..., gjykata ka vërtetuar

faktin se si pasoj e mos pagesës së borxhit, mos nënshkrimit të kontratës për vitin 2019 nga i padituri, mos lirimit të pronës si pasoj e mos nënshkrimit të kontratës, paditësi ka marr vendim për shkëputjen e kontratave të nënshkruara, duke e obliguar të paditurin që ta liroj pronën në afate prej 5 ditësh dhe më së largu deri më datën 15.12.2020, e autorizuara e paditësit gjatë seancës kryesore është tërhequr nga padia sa i përket lirimit të pronës meqenëse i padituri pronën e ka liruar vullnetarisht, dhe shqyrtimi është vazhduar vetëm për pagimin e borxhit.

Nga kartela Financiare e datës 28.05.2021 dhe faturat, rezulton se i padituri i ka mbetur borxh paditësit, shumën prej 8,200.80 €, dhe atë për periudhën kohore 04.07.2016 deri më 30.06.2019, për secilin muaj shumën prej 227.80€

Në këtë çështje juridiko-kontestimore Gjykata gjeti zbatim në dispozitat ligjore të parapara në Ligjin mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (Ligji nr. 04/L-077) tutje LMD.

Në rastin konkret, nga provat e administruara gjykata ka arritur të vërtetoj këtë gjendje faktike: se i padituri i ka shfrytëzuar sipërfaqen prej 485 m2 si parking për mjete të rënda dhe sipërfaqe prej 15m2 lokal afaristë kontejner, sipas kontratave të cilat ishin në fuqi për periudhën kohore prej datës 04.07.2006 deri më datën 30.06.2019.

Nga provat e administruara si më sipër, të cilat i referohen kohëzgjatjes së shfrytëzimit me qira të pronës, lartësisë së qirasë, si dhe shumës së borxhit të mbetur nga ana e të paditurit ndaj paditësit për periudhën kontestuese, si dhe duke u bazuar në nenin 130 par.1 LMD-së, i cili përcakton se *“kontrata krijon të drejta dhe detyrime për palët kontraktuese”*, dhe nenin 8 par.1 të LMD-së, i cili përcakton se *“Pjesëmarrësit në marrëdhënien e detyrimit kanë për detyrë ta përmbushin detyrimin e vet dhe janë përgjegjës për përmbushjen e të njëjtit”*, gjykata gjeti se i padituri ka pasur për obligim ligjor që paditëses t’ia paguaj qiranë mujore në mënyrë të rregullt për secilin muaj në shumën prej 227.80 €, dhe atë duke filluar nga muaji Korrik i viti 2016 e deri në muajin Qershor të vitit 2019.

Meqenëse në rastin konkret është vërtetuar se i padituri nuk e ka përmbushur obligimin e tij të kontraktuar, përkatësisht nuk ia ka paguar borxhin e krijuar paditësit në emër të shfrytëzimit të pronës me qira për periudhën kohore prej datës 04.07.2016 deri më datën 30.06.2019, rezulton se i padituri i ka mbetur borxh paditësit shumën e tërësishme prej 8,200.80 €, andaj gjykata duke u bazuar në nenin 245 par.1 të LMD-së, i cili përcakton se *“Kreditore në marrëdhënien e detyrimit ka të drejtë që prej debitorit të kërkojë përmbushjen e detyrimit, ndërsa debitori ka për detyrë ta*

*përmbushë atë me ndërgjegje dhe në tërësi, në përputhje me përmbajtjen e tij” ka vendosur sikurse në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, duke e detyruar të paditurin që paditësit të ia paguaj borxhin në shumën e gjykuar.*

Meqenëse i padituri, ka rënë në vonesë lidhur me pagesën e borxhit të krijuar, gjykata duke u bazuar në nenin 382 të LMD-së, e ka detyruar të paditurin që t’ia paguaj paditësit, shumat e gjykuara së bashku me normën e kamatës që nga data e parashtrimit të padisë, e deri në pagesën definitive.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës është marrë në bazë të nenit 452.1 të LPK-së, duke ia njohur paditësit shpenzimet për taksën gjyqësore në shumën prej 60.00 €.

Nga arsyet e cekura më lart, në bazë të nenit 143 të LPK-së, gjykata vendosi si në dispozitiv të aktgjykimit.

## GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti i Përgjithshëm

KP.nr.103/22, datë 13.03.2023

Gjyqtari

Gent Bekeri

**KËSHILLË JURIDIKE:** Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankese në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimit të aktgjykimit, në Dhomën e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerciale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së Parë të kësaj Gjykate.