



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2019:090833

Datë: 08.04.2024

Numri i dokumentit: 05558699

C.nr.2183/23

GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Departamenti i Përgjithshëm, sipas gjyqtares Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridike civile të paditësve: S. H. dhe E.B., të dyja nga Peja, të cilat i përfaqëson Osman Cucoviq, avokat në Pejë, kundër të paditurve: Komuna e Pejës, të cilën e përfaqëson e autorizuar Drita Sopi Gashi, avokate në Prishtinë, S.J. dhe R.J., nga D., të cilët i përfaqëson Sokol Mushkolaj, avokat në Pejë, për shkak të kompenzimit të dëmit, vlera e kontestit: 3.000€, në seancën gjyqësore të mbajtur me dt.19.03.2024, në prezencën e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, me dt.08.04.2024, bie këtë:

A K T G J Y K I M

PJESËRISHT APROVOHET kërkesëpadia e paditësve: S. H. dhe E.B., që dyja nga Peja, ashtu që:

I. DETYROHET e paditura Komuna e Pejës, që paditësve: S. H. dhe E.B., të dyja nga Peja, në emër të fitimit të humbur për lokalin afarist nr..., i ndërtuar në ngastrën kadastrale 47../16 ZK Pejë, në sipërfaqe prej 48m², i cili gjendet në kompleksin zejtar „Rexhep Ali Bajrami”, rruga „Bekim Berisha-Abeja”, për periudhën (dt.01.11.2012 deri me dt.31.03.2016), t’ia paguaj shumën prej 5.180€, më kamatë ligjore prej 8 %, nga dita e nxjerrjes së këtij aktgjykimi me dt.08.04.2024, e gjerë në pagesën definitive, e nën kërcënimin të përmbarimit më dhunë.

II. DETYROHET i padituri R.J., nga Deçani, rruga „...”, si pronar i N.T.SH. „M....”, që paditësve: S. H. dhe E.B., të dyja nga Peja, në emër të mos pagesës së qirasë për lokalin afarist nga pika I e dispozitivit të këtij aktgjykimit, për periudhën (dt.01.04.2016 deri me dt.16.10.2019), t’iu paguaj shumën prej 4.690€, më kamatë ligjore prej 8 %, nga dita e nxjerrjes së këtij aktgjykimi me dt.08.04.2024, e gjerë në pagesën definitive, e nën kërcënimin të përmbarimit më dhunë.

III. REFUZOHET kërkesëpadia e paditësve: S. H. dhe E.B., të dyja nga Peja, përtej shumës së gjykuar si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, dhe atë shuma prej 22.529,30€, si dhe kërkesëpadia ndaj të paditurit S.J., nga Deçani, SI TË PA BAZUARA.

IV. OBLIGOHEN të paditurit: Komuna e Pejës, dhe R.J. nga Deçani, që në mënyre solidare paditësve: S. H. dhe E.B., të dyja nga Peja, t’iu paguajnë shpenzimet e procedurës kontestimore, në shumë prej 2.485,80€, në afat prej 15 ditësh, nga dita e plotfuqishmërisë këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarimit më dhunë.

A r s y e t i m

Paditëset me padi, gjatë shqyrtimit kryesor nëpërmes të autorizuarit të tyre, kanë parashtruar padi kundër të paditurave, për kompenzim dëmi, duke potencuar se paditëset janë investitorë të përbashkët të lokalit afarist që është objekt i këtij kontesti, ndërsa paditësja e dytë E.B., ishte pronare juridike e tokës ndërtimore urbane, të ngastrës me nr.../19, pjesa e të cilës është ngastra 47../16, në sipërfaqe prej 48m², e fituar në bazë të vendimit të paditurës së parë Komuna e Pejës nr.../98-I, e dt.22.12.1998, dhe në bazë të lejes urbanistike nga organi i të paditurës së parë, Departamenti për Urbanizëm, Punë Banesore-Ndërtimore dhe Pronësore Juridike nr.01-../2603, të dt.15.10.1998, ka ndërtuar objektin afarist me gabarite dhe sipërfaqja e përcaktuar në kuadër të vendimit, në kompleksin zejtari „Rexhep Ali Bajrami”, rrua „Bekim Berisha-Abeja”, në afërsi të tregut të gjelbërt në Pejë. Me vendimin e të paditurës së parë-Këshilli Komunal, Drejtoria për Urbanizëm nr.../1634, të dt.11.04.2000, të paditurit të dytë S.J., i është dhënë pëlqimi për ndërtimin e lokalit afarist në ngastrën kadastrale 47..(ngastra e njëjtë ku pronare është paditësja e parë), për lokalin nr..., në kompleksin e njëjtë zejtari „Rexhep Ali Bajrami”, e sipas kushteve urbanistike teknike të lëshuara me dt.03.03.1997, nga Drejtoria për Urbanizëm(të njëjta dhe fiktive). Me sjelljet e të paditurve duke lëshuar një vendim joligjor dhe me uzurpimin e pronës se paditëses së dytë, të njëjtës i është pamundësuar e drejta e posedimit dhe shfrytëzimit të lirë, dhe të qetë të pasurisë së saj, me çka E.B. (paditësja e dytë), me dt.15.08.2006, këtë paluajtshmëri i'a ka falur S.H. (paditëses së parë), me kontratë mbi faljen me shenjën Vr.nr.../06, të dt.15.08.2006, dhe që nga ajo kohë paditësja e parë, ishte pronare faktike e lokalit afarist, që është objekt i këtij kontesti. Edhe pse pronarja e re, këtu paditësja e parë, disa herë i është drejtuar këtu të paditurve, me kërkesë për lirimin e objektit të lartcekur, mirëpo në shenjë hakmarrje për kërkimin e së drejtës pronësore, e paditura e parë ka marr vendim nr. protokollit ...-1246/98, e dt.28.04.2011, në formë vendimi me të cilën i anashkalon vendimet e mëparshme për dhënie në shfrytëzim të përhershëm të parcelës nr.47../19, në sipërfaqe prej 48m², dhe në librat kadastrale në vend të pronares E.B., regjistrohet prona në fjalë pa kurrfarë baze ligjore, në emër të Komunës së Pejës. Pronarja ka kërkuar ndihmë nga KPA në Pejë, nr. i kërkesës KPA..., ku i paditur ishte R.J., dhe nga vendimi shkallës së parë të KPA, KPCC/D/C/.../2011, të dt.07.10.2011, është vërtetuar me vendim e drejta pronësore e paditëses së parë S.H., kurse i padituri i dytë R.J., ka paraqitur ankesë, dhe Gjykata Supreme e Kosovës, me vendimin e saj GSK-KPA-A-..., e dt.17.12.2013, e ka refuzuar këtë ankesë dhe vendimi i KPA-së, është vërtetuar.

Në bazë të këtyre vendimeve, në Librat Kadastrale në Pejë, është bërë ndërrimi i pronarëve dhe kjo pronë tani figuron në emër të paditëses së parë S.H.. Duke marr për bazë këto rrethana, me sjelljet e të paditurve, në pasurin e paditëses ka ardhur deri shkaktimi i dëmit material, konkretisht zvogëlimi i pasurisë dhe pengimi i rritjes së saj, andaj i autorizuari i paditësve i ka propozuar gjykatës që pas nxjerrjes së provave dhe mbajtës së shqyrtimit gjyqësore, të aprovoj kërkesëpadinë e paditësve në tërësi si të bazuar.

Në fjalën e tij përfundimtare, i autorizuari i palës paditëse, (të cilën e ka përgatitur edhe me shkrim), ka ripërsëritur se provat e administruara nga ky shqyrtim kryesorë, bindshëm dhe pa mëdyshje kanë vërtetuar se padia e paditësve në tërësi si dhe lartësia e dëmit të shkaktuar, ka vërtetuar se paditësja e parë dhe dytë kanë qenë bashkë investitorë, në lokalin objekt kontesti me mjetet e barabarta financiare në vitin 1997-1998, ku për ndërtimin e lokaleve afariste e paditura e parë si dhe të gjithë qytetarëve të tjerë si dhe bashkë investitorëve të tjerë në kompleksin zejtari i'u ka lëshuar lejen urbanistike, si dhe të gjitha dokumentet përcjellëse të nevojshme për ndërtimin dhe legalizimin e objektit. .

Është vërtetuar se në fund të vitit 1999, në mungesën e paditëses së dytë E.B., dhe për shkak të situatës së krijuar pas luftës, e paditura e parë Komuna e Pejës, objektin e ndërtuar në fjalë, edhe pse si organ i qeverisjes lokale, ka qenë në posedim të dokumentacionit, për pronësinë e objektit, të njëjtin objekt i'a ka lëshuar në posedim personave të pa autorizuar-këtu të paditurit të dytë S.J., kinse për ndërtimin e objektit me numrin e njëjtë edhe pse ai nuk ka pasur kurrfarë të drejte pronësore, e as në ndonjë objekt tjetër në afërsi të këtij objekti, dhe nga kjo rezulton se Komuna e Pejës me dijeninë dhe me qëllim për të dëmtuar palën paditëse ka privuar juridikisht

nga prona paditësen Ema Buqan, e në favor të të paditurit Sefedin Jasiqi, ku gjatë gjithë kohës në posedim të objektit ishte në posedim vëllai i Sefedinit, Rifat Jasiqi, e konstatuar edhe me dokumentet provat nga HPD i cili komision ka urdhëruar largimin e tij nga lokali i uzurpuar. Edhe për kundër përpjekjeve të shumta nga paditëset dhe avokatet e tyre që e paditura Komuna të respekton vendimin e Komisionit të Agjencionit Katastralë, si dhe aktgjykimin e Gjykatës Supreme, i cili ishte në favor të paditëseve, më në fund e paditura ishte e detyruar që objektin e kontestuar ta regjistron në emrin e paditëses S., gjatë gjithë kohës deri në momentin e largimit gjatë gjithë kohës në posedim dhe shfrytëzim të objektit lëndorë kanë qenë të paditurit: S. dhe R, J.. Përgjegjësia e të paditurve, për kompensim të dëmit material bazohet në dispozitat e nenit 137, 140, 153 dhe 176 të LMD-së, andaj i ka propozuar gjykatës, që padia të aprovohet si e bazuar, si në precizimin në parashtresën e dt.27.02.2020. Shpenzimet procedurale i ka kërkuar, sipas listës së specifikuar dhe atë: për përpilim të padisë shumë prej 208€, për taksë gjyqësore për padi shumë prej 25€, për 15 seanca (nga 270,40€ për një seancë), për ekspertizën financiare shumë prej 152,40€, për përgjigje në ankesë shumë prej 166,40€, e në shumë të tërësishme prej 4.607,40€.

E autorizuara i të paditur të parë, në përgjigje në padi, gjatë seancës së shqyrtimit kryesor, si dhe në fjalën përfundimtare, në tërësi e ka kundërshtuar padinë dhe kërkesëpadinë e paditësve si të pabazuar, duke u bazuar në faktin se Komunës së Pejës i mungon legjitimiteti real pasiv, që të jetë palë në këtë procedurë si e paditur më bazën juridike shpërblim dëmi, me arsyetimin juridik se Komuna e Pejës, nuk ka ndonjë raport juridik me dy paditëset, dhe as me të paditurit e tjerë, sepse Komuna e Pejës, asnjëherë nuk ka realizuar të ardhura nga ai lokal.

Në veçanti ka theksuar se E.B. nuk ka legjitimitet real aktiv, për t'ia dhuruar paditëses S.H., pronën kontestuese përmes kontratës së dhurimit, sepse në mënyrë takastive, në kontratën e lidhur në mes të Komunës së Pejës dhe E.B., është e cekur në nenin 5, se nuk ka të drejtë të tjetërsimit te personat të tretë, përveç kësaj që është e cekur në këtë kontratë edhe në Ligjin për Tokën Ndërtimore Urbane, ceket se nuk mund të tjetërsohet prona në personin e tretë, dhe në rastin konkret me automatizëm në bazë të kësaj kontrate dhe në bazë të Ligjit të cekur këtu paditëses S. në mënyrë absolute i mungon legjitimiteti aktiv, sepse e njëjta ka realizuar një të drejtë të patjetërsueshme, dhe në kundërshtim me Ligjin për Tokën Ndërtimore. Përveç të gjithave të cekurave E.B., e cila ka lidhur kontratën me dt.01.03.1999, ka theksuar se kjo kontratë është diskriminuese, sepse është në kundërshtim me rregulloren e UNMIK-ut 1999/10, e cila rregullore e shfuqizon legjislacionin diskriminues, mbi të drejtat për pronën, E.B. këtë kontratë apo këto vendime i ka marrë me vendime diskriminuese, sepse në këtë kohë është fakt notor, për kohën e lidhjes së kontratës. Përveç të gjithave, edhe sikur të ishte vendim jo diskriminues E.B., asnjëherë nuk e ka respektuar këtë kontratë, pra në përmbajtjen e kësaj kontrate në mënyrë taksative, ceket se shfrytëzuesja duhet ta bëjë kompensimin brenda 10 ditëve, ishte detyrim i saj, e të cilin detyrim asnjëherë nuk e ka kryer, të paktën nuk e ka argumentuar me asnjë provë të vetme deri më tani. Pastaj, detyrimi tjetër sipas kësaj kontrate ka qenë që lokalin ta ndërtojë brenda afatit 1 vjeçar, e të cilin detyrim nuk ka kryer, si dhe nuk ka hyrë në posedim asnjëherë, pikërisht për faktin se nuk e ka ndërtuar asnjëherë këtë objekt dhe detyrimi i saj në pikën 5, ka qenë që mos të bëhet tjetërsimi i saj, e të cilin E.B., e ka bërë e ka tjetërsuar te S..

Përveç të gjithë të cekurave, asnjëherë në teren nuk është vërtetuar rrethana se a është i ndërtuar ky objekt, kush e mban këtë objekt, por gjatë gjithë kohës flitet për një objekt që në teren nuk e dimë se a ekziston. Andaj, bazuar në të gjithat të lartë cekurat dhe në nenin 136 par I të LMD-së, se shpërblimi i dëmit nuk mund t'i ngarkohet një personi që nuk e ka shkaktuar atë, prandaj gjykata do të duhej ta refuzonte në tërësi pjesën e dëmit sa i përket Komunës së Pejës, ka propozuar që padia dhe kërkesa e saj të refuzohen në tërësi si të pa bazuar, po ashtu duke marrë parasysh bazën juridike, shpërblimin e dëmit dhe duke marrë parasysh kohën kur është paraqitur padia, konsiderojë se kjo kërkesë është e parashkuar.

I autorizuari i të paditurit të dytë dhe të tretë, Sokol Mushkolaj, avokat në Pejë, në përgjigje në padi të bërë me shkrim, gjatë seancës së shqyrtimit kryesor, fillimisht ka theksuar se mbetet në tërësi pranë kundërshtimeve të cekura në procedurën e mëparshme të evidentuar me nr. e lëndes C.nr.1046/2015, si dhe përmbledhjen e fjalës përfundimtare me shkrim.

Ka potencuar se është vërtetuar, dhe nuk është kontestues fakti se të paditurit S. dhe R. me shkrim kanë pranuar kontratë për shfrytëzim, nga Komuna e Pejës, në atë kohë nuk kanë patur dijeni për asnjë ndërhyrje, apo çfarëdo kontesti, dhe të njëjtit me shpenzime të veta shumë të larta, kanë ndërtuar objektin kontestuese, të cilin për shkak të problemeve shumë pak e kanë shfrytëzuar. Këtë e ka vetëuar edhe eksperti i ndërtimit, se krahasuar me sipërfaqen shfrytëzuese shpenzimet kanë qenë lë larta, konsiderojnë se gjykata në rigjykim nuk i ka përfillur sugjerimet e dhëna nga Aktvendimi i dt.17.05.2023, i Gjykatës së Apelit, nuk është bërë vërtetimi dhe shikimi i objektit kontestues, ngase është kërkuar, kushtet dhe vërtetimi i pronësisë në bazë të cilave është dhënë ky objekt në shfrytëzim. Së fundi, të paditurit e lartcekur në mënyrë krejt ligjore e kanë përfituar të drejtën e shfrytëzimit nga Komuna e Pejës, kanë shpenzuar për ndërtim dhe nuk kanë asnjë obligim çfarëdo qoftë ndaj paditëseve, ka propozuar që gjykata kërkesë padinë të hudhë si të pabazuar. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike, në propozim të palëve, zhvillojë procedurën e provave, me ç'rast u lexuan dhe u shikuan: fl.poseduese me nr.8843 e dt.27.12.2004; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme në gjuhën boshnjake i dt.17.12.2013; dosja e HABITATIT KP...48, Vendimi i Komisionit për Prona i dt.07.09.2011; fl.poseduese e dt.18.09.2015; Aktvendimi i Komunës së Pejës i dt. 22.12.1998; leja urbanistike e dt.15.10.1998; kushtet teknike urbanistike të dt.21.12.1998; Njoftim i Drejtorisë për Urbanizëm i dt.11.04.2000 për të paditurin S.J.; kontrata mbi dhuratën e dt.15.08.2006, e vërtetuar në gjykatë me shenjën Vr.nr.../06 të dt.15.08.2006; Fl.poseduese e dt.27.03.2009; aktvendim i drejtoratit për marrëdhënie pronësoro juridike i dt.28.04.2011; kopja e planit e dt.30.10.2014; programi për dhënie vullnetare me qira të pronës nga AKP e dt.30.05.2014; kontrata mbi qiranë te noteri Yll Mekaj e dt.01.04.2016; ekspertiza e ekspertit Ali Shujaku i dt.23.12.2018, si dhe raporti plotësues i ekspertit Ali Shujaku, i dt.20.02.2020; Aktvendimi i Agjencionit Kadastral të Kosovës i dt.04.12.2012; deklaratimet e paditëses së parë S.H., deklaratimet e të paditurit të tretë R.J., deklaratimet e dëshmitarit M.J.; Historiati nga DGJK në Pejë i dt.25.10.2023; Historiati i dt.02.12.2013, si dhe deklaratimet e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, dhe të gjitha shkresat e tjera.

Gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç, dhe të gjithave së bashku mbështetur në dispozitat e nenit 8 të LPK-së, arriti në përfundim se në këtë çështje juridiko kontestimore duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, pasi që me provat e administruara rrjedhë se:

-në bazë të Aktvendimit të Komunës së Pejës, të dt.22.12.1998, paditëses së dytë E.B., i është dhënë toka ndërtimore urbane për ndërtimin e lokalit afarist në pjesën e ngastrës kadastrale me nr.57../19, lokali nr..., në sipërfaqe prej 48m², në rruga „Rexhep Ali Bajrami”, në Pejë, duke u bazuar në lejen urbanistike nga Organi i Komunës së Pejës, Departamenti për Urbanizëm, Punë Banesore-Ndërtimore dhe Pronësore Juridike, me nr.01-.../2603, të dt.15.10.1998.

Nga fleta poseduese nr.1803, e dt.27.12.2004, e lëshuar nga Drejtoria për Kadastër Gjeodezi dhe Pronësi në Komunën e Pejës, vërtetohet se E.B. ishte poseduese e lokalit afarist, i cili gjendet në ngastren kadastrale nr.47../16, në sipërfaqe prej 48m², fletë posedimi nr.8843, Zona Kadastrale 71611071-Pejë.

Në bazë të vendimit të Këshillit Komunal, Drejtoria për Urbanizëm nr.../1634, të dt.11.04.2000, Gjykata ka konstatuar se të paditurit të dytë S.J., i është dhënë pëlqimi për ndërtimin e lokalit afarist në ngastrën kadastrale nr.47.. për lokalit nr., në kompleksin e njëjtë

zejtar „Rexhep Ali Bajrami”, sipas kushteve urbanistike teknike të lëshuara me dt.03.03.1997 nga KK Pejës-Shërbimi Urbanistikë.

Në bazë të kontratës për faljen (dhurimin) e paluajtshmërisë, me shenjën V.nr.48./06, të dt.15.08.2006, Gjykata ka vërtetuar faktin se dhuratëdhënësja E.B., i'a ka dhuruar dhuratëmarrëses S.H., lokalin afarist i cili gjendet në ngastrën kadastrale me nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², flete posedimi nr.8843, Zona Kadastrale 71611071-Pejë.

Duke u bazuar në certifikatën e pronësisë të dt.27.03.2009, paditësja e parë S.H. nga Peja, ishte pronare e ngastrës kadastrale me nr.47.-16, në sipërfaqe prej 48m², vendi i quajtur Gradina, ZK Pejë.

Nga fleta poseduese nr. i lëndës 01-...-14, të dt.30.10.2014, të lëshuar nga Komuna e Pejës, konstatohet se P.SH.K.K. Pejë, ishte poseduese e lokalit afarist, i cili gjendet në ngastër kadastrale nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², ZK Pejë.

Nga vendimi shkallës së parë të KPA, KPCC/D/C/.....11, të dt.07.09.2011, është vërtetuar se dy paditëset: S.H. dhe E.B., si investitorë të përbashkët janë pronare të lokalit afarist, i cili gjendet në ngastrën kadastrale me nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², kurse i padituri i tretë R.J. ka paraqitur ankesë kundër këtij aktvendimi dhe Gjykata Supreme e Kosovës me vendimin GSK-KPA-....., e dt.17.12.2013, e ka refuzuar këtë ankesë dhe vendimin e shkallës së parë të KPA-së, e ka vërtetuar.

Gjykata ka vërtetuar faktin se me kontratë për qiranë LRP.Nr.rendor ..4/2016, të dt.01.04.2016, tek noteri Ylli Mekaj, paditësja e parë S.H.(qiradhënësja) i'a ka lëshuar me qira lokalin afarist, N.T.SH. „.....RJ”, e përfaqësuar nga pronari R.J.(qiramarrësi), i cili lokal ndodhet në rrugën „Bekim Berisha-Abeja”, në Pejë, i ndërtuar në ngastrën kadastrale me nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², me çmimin e qirasë mujore prej 140€ në muaj.

Gjykata ka bërë dëgjimin edhe të paditëses së parë S.H., nga Peja, e cila para gjykatës ka dëshmuar, se ka dijeni se paditëses E., ju ka ndarë diku rreth vitit 1998, pllaci ku gjendet ky lokal, nga ana e Komunës, dhe menjëherë atë vit së bashku kanë filluar ndërtimin e lokalit dhe në ndërkohë e njëjta e ka fituar edhe të drejtën e pronësisë për këtë lokal.

Ka potencuar se burri i paditëses E., edhe më herët e kishte një firmë që merrej me shitjen e birrave dhe gjëseneve ushqimore, dhe pastaj këtë lokal e shfrytëzoi në emër të magazinës për këtë firmë, kështu që shfrytëzohej podrumi dhe lokali, dhe kjo ishte në gjendje të tillë deri në luftën e fundit në Kosovë. Ka dëshmuar se personalisht diku në vitin 1999, pas përfundimit të luftës së cekur, kishte ardhur për ta shikuar lokalin, i cili ka qenë i dëmtuar, dhe deri në vitin 2004 nuk ka ardhur më në Pejë. Në vitin 2004, ka ardhur se bashkë me E. dhe e kanë parë dikënd në lokal, dhe i'a kanë dërguar një të njohur, që të ju thotë atyre që të largohen nga lokali sepse është i tyre, ndërsa ata janë përgjigjur se lokalin i'u ka dhënë komuna.

Se në ndërkohë në vitin 2004, E. e ka bartur në emrin e saj, në bazë të kontratës mbi dhuratën lokalin kontestuese, dhe këtë kontratë e kanë bërë në Gjykatën Komunale në Pejë, dhe paditësja S., ka vazhduar procedurat para Komunës, dhe e njëjta ka kërkuar që t'i lirohet lokali, pasi që ishte bartur në emrin e saj, dhe kishte kërkuar që vëllezërit J. të largohen nga lokali, dhe se ata gjithnjë refuzonin që të largohen nga lokali.

Ka cekur se është paraqitur për të kërkuar ndihmë te AKP, ata i kishin kërkuar dokumentacionin e duhur dhe njëjta ju ka dorëzuar, dhe ata kanë marr vendim që t'i lirohet lokali. Ajo në vazhdimësi ka bërë përpjekje, që lokalin kontestues ta regjistroj në emër të saj, por pa sukses, deri në vendimin e Gjykatës Supreme të Kosovës, që Komuna e Pejës e ka respektuar dhe ka marr vendim dhe lokalin e ka kthyer në emrin e saj, me çka paditësja menjëherë e ka nxjerrë fl.poseduese në emrin e saj. Ka theksuar se fillimisht AKP e ka pas në administrim

lokalin(*me pëlqimin e saj*), dhe AKP ka lidhur kontratë mbi qiranë me J., dhe qiraja është paguar nëpërmjet AKP, në shumë prej 140€ në muaj, e të cilën e kanë paguar vetëm tre muaj, pastaj e njëjta personalisht ka lidhur kontratë mbi qiranë me J., dhe janë pajtuar që qiraja të jetë e njëjtë si me AKP, mirëpo ata asnjëherë nuk e kanë paguar qiranë.

Gjithashtu gjykata ka bërë dëgjimin edhe të paditurit të tretë R.J., nga fshati J., i cili para gjykatës ka deklaruar se bashku me vëllain S., janë marr me tregti dhe duke e vërejtur vendin e sh'lrirë afër tregut të gjehtë, të njëjtit kanë bërë kërkesë në Komunën e Pejës për lejin e ndërtimit të lokalit dhe shfrytëzimit të tij, dhe me Vendim Komuna e Pejës, ju ka dhënë pëlqimi për ndërtimin e lokalit, i cili tërësisht ka qenë i shkatërruar, dhe ndërkohë se bashku me vëllezërit pas shitjes së tokës, e kanë rinovuar këtë lokal, duke mos qenë të penguar nga askush. Lokali ka pasur vetëm bodrum, dhe pas dhënies së lejes nga Komuna, e kanë ndërtuar këtë lokal me tulla të kuqe, e kanë vendosur rrymën, ujin dhe kulmin. Diku rreth vitit 2016 në këtë lokal ka ardhur S.H. dhe ka ardhur me HABITAT, të cilët e kanë marr mallin nga lokali dhe e kanë larguar jashtë, duke i shkaktuar dëme rreth 50.000€. I njëjti ka deklaruar se për këtë lokal është zhvilluar procedura me Habitat deri në Gjykatën Supreme, dhe se me paditësen e parë S., ka lidhur kontratë mbi qiranë në emër të firmës së tij, mirëpo i njëjti deklaroi se ka qenë i mashtruar nga paditësja, e cila i ka thënë se kjo kontratë ka për qëllim vetëm ngritjen e padisë, dhe kur ka qenë të noteri për lidhjen e kontratës së lartcekur, e ka kuptuar se pronare është E.B..

Me qëllim të vërtetimit sa më të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike gjykata ka bërë dëgjimin e dëshmitarit M.J., nga fshati J., i cili para gjykatës ka dëshmuar se i njëjti është mjeshër i kulmeve, dhe diku rreth vitit 2000, me kërkesë dhe me pagesë të S. dhe R.J. e ka ndërtuar kulmin e thjeshtë pa pllaka dhe pa „qereminde” në një lokal i cili gjendet afër tregut të gjelbërt në Pejë, në qoshe të krahut të djathtë të rrugës, lokali i parë, dhe i njëjti ka deklaruar se për këtë lokal nuk ka pasur njohuri se kush ishte pronar mirëpo në atë kohë e ka vërejtur se muret e lokalit kanë qenë ndërtim i ri.

*Duke i marr për bazë të gjitha faktet, provat materiale të administruara dhe dëshmitë e dëshmitarit dhe palëve ndërgjyqësore të dhëna në seancat kryesore, gjykata erdhi në përfundim se padia e paditëseve, ka bazë juridike dhe duhet të aprovohet pjesërisht si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, për faktin se lokali afarist nr... në sipërfaqe prej 48m², i cili gjendet në kompleksin zejtar „Rexhep Ali Bajrami”, rruga „Bekim Berisha-Abeja”, është pronë e paditëseve, dhe në mënyrë të kundërligjshme të paditurit S. dhe R.J., me lejen e të paditurës së parë(*Komunës së Pejës*), e kanë shfrytëzuar këtë lokal që nga viti 2000 deri në vitin 2019, me çka paditëseve i kanë shkaktuar dëme material, andaj për këtë arsye, gjykata vendosi që të paditurit duhet t’ju kompozojnë dëmin paditëseve, në shumat e përcaktuara si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktgjykimi.*

Pas kontratës për faljen(*dhurimin*) e paluajtshmërisë, me shenjë V.nr.../06, e dt.15.08.2006, dhuratëdhënësja E.B.(*pronarja juridike*) i'a dhuron dhuratëmarrëses S.H., lokalin afarist i cili gjendet në ngastër kadastrale nr.47../16, në sipërfaqe prej 48m², flete posedimi nr.8843, Zona Kadastrale 71611071-Pejë, mirëpo, edhe pse paditësja S. i drejtohet të paditurës së parë(*Komunës së Pejës*) që ta regjistroj në Regjistrat Kadastrale si titullare juridike e paluajtshmërisë kontestuese, gjykata ka vërtetuar faktin se Komuna e Pejës-Drejtoria për Çështje Pronësore Juridike, me vendimin me nr.protokollit ...-1249/98, e dt.28.04.2011, pa kurrfarë baze ligjore paluajtshmerinë e evidentuar si ngastër kadastrale me nr.47../16, në sipërfaqe prej 48m², nga pronarja E.B., e regjistron në emër të Komunës së Pejës.

E paditura e parë pa qenë pronare juridike e paluajtshmerisë kontestuese, me aktvendimin e Këshillit Komunal, në Pejë me nr.../1634, të dt.11.04.2000, të paditurit të dytë S.J. i'a ka dhënë pëlqimin urbanistik për ndërtimin e lokalit afarist në ngastra kadastrale nr.47../2 KK Pejë, lokali

nr., në kompleksin zejtar në rruga „Rexhep Ali Bajrami” në Pejë, e në tërësi sipas kushteve urbanistike-teknike të lëshuara me dt.03.03.1997, nga KK Pejë-Shërbimi Urbanistik, me çka kjo gjykatë ka vërtetuar faktin se e paditura e parë(*për lokalin e njëjtë, në ngastrën e njëjtë*) në kundërshtim me dispozitat ligjore dhe pa kurrfarë baze juridike i'a jap pëlqimin për ndërtim, të paditurit të dytë-lokalin lëndore, në të cilin paditësja E.B. e ka pasur të drejtën e pronësisë, andaj për këto shkaqe gjykata konstatoj se të paditurit me këto veprime, paditësve i kanë shkaktuar dëmë material, me çka vendosi si në piken I dhe II të dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Për gjykatën është i pa kontestuar fakti se e paditura e parë(Komuna e Pejës)-Drejtoria për Çështje Pronësore dhe Juridike, pa kurrfarë baze ligjore me vendimin nr. protokollit ...-1246/98, e dt.28.04.2011, i ka anashkaluar vendimet e mëparshme për dhënien në shfrytëzim të përhershëm të parcelës nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², dhe në librat kadastralë në vend të pronares E.B., e regjistron pronën në fjalë, në emër të Komunës së Pejës.

Nga gjykata është vërtetuar pa dyshim fakti se e paditura e parë nuk ka pas legjitimitet që t'ia jep pëlqimin për ndërtimin e lokalit afarist të paditurit të dytë, pasi që në bazë të aktvendimit të mëparshëm të Komunës së Pejës, të dt.22.12.1998, paditëses së dytë E.B., i është dhënë toka e njëjtë Ndërtimore Urbane për ndërtimin e lokalit afarist, në pjesën e ngastrës kadastrale me nr.57./19, lokali nr., në sipërfaqe prej 48m², në rruga „Rexhep Ali Bajrami” në Pejë, duke u bazuar në lejen urbanistike nga organi i Komunës së Pejës, Departamenti për Urbanizëm, Punë Banesore-Ndërtimore dhe Pronësore Juridike nr.01-.../2603, të dt.15.10.1998, andaj duke e pas parasysh edhe vendimin e shkallës së parë të KPA, KPCC/D/C/...2011, të dt.07.10.2011, me të cilin i është njohur paditëseve e drejta pronësore në lokalin kontestimorë, dhe pasi që Gjykata Supreme e Kosovës, me vendimin GSK-KPA-A..., e dt.17.12.2013, e ka vërtetuar vendimin e KPA-së, gjykata konstaton se në rastin konkret kemi të bëjmë me keqpërdorim të drejtave nga ana e të paditëve, të cilët në mënyrë të kundërligjshme, që nga viti 2000 e në vazhdimësi, paditëseve i'u ka mohuar e drejta e shfrytëzimit të qetë dhe faktik, te lokalit lëndor afarist.

Duke i marr për bazë të gjitha faktet, si dhe sugjerimet e Gjykatës së Apelit Ac.nr..../2020, të dt.17.05.2023, gjykata në rigjykim përsëri erdhi në përfundim se padia e paditësve, ka bazë juridike dhe duhet të aprovohet si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, për faktin së me padi është kërkuar kompenzim dëmi, dhe gjykata nuk mund të vendos jashtë kufijve të kërkesëpadiës, konkretisht nuk mund të lëshohet në shqyrtimin e faktit, se si paditëset e kanë fituar të drejtën e pronësisë në objektin kontestuese, pasi që sipas nenit 2.1 të LPK-së, në mënyrë decisive theksohet se „ në procedurë kontestimore gjykata vendos brenda kufijve të kërkesave që janë parashtruar nga palët ndërgjyqëse”.

Nëpërmes Aktgjykimit të Gjykatës Supreme të Kosovës GSK-KPA-..., të dt.17.12.2013, kjo gjykatë ka konstatuar se paditësja E.B., i është njohur e drejta e pronësie në ngastrën kadastrale me nr.47./16, në sipërfaqe prej 48m², andaj duke u bazuar në këtë Aktgjykim, pretendimet e të paditurës së parë lidhur kundërshtimin e mënyrës së fitimit të drejtës së pronësisë për paditëset, për lokalin afarist gjykata i refuzojë në tërësi të pabazuara nga shkaku se objekt i kërkesës së palës, nuk ishte vërtetimi i drejtës së pronësisë, por kërkesa ka të bëjë me kompenzimin e dëmit, dhe po ashtu në këtë kontest nuk kemi pasur kundërpadi nga palët e paditura, andaj për këtë arsye gjykata nuk ka mundur të vendos për ndonjë kërkesë tjetër përtej kërkesëpadiës.

*Përmes historiatit mbi pronësi të dt.16.10.2023 më numër ...4-2023 për parcelën numër 57.-19 ZK Pejë, gjykata ka vërtetuar faktin se ngastra kontestuese, është në pronësi të P.SH. ..., dhe kjo ngastër është e formuar nga ngastra amë nr.57...-1, e cila ngastër që nga viti 1991 është në pronësi të P.SH. ..., por që në vitin 1992(*regjistrimi i ndryshimit nr.182/1992*) nga ngastra*

kadastrale nr.57...1 dhe nr.57...-19 me sipërfaqe prej 100m² në ZK Pejë, kanë ndarje në shumë ngastra tjera, e ku mes tjerash fitojmë edhe ngastrën kadastrale nr.57...-19 me sipërfaqe prej 25m², e cila mbetet në pronësi të P.SH. ..., e cila gjendje kadastrale evidentohet edhe sot e kësaj dite.

Gjithashtu gjykata me kërkesën e palëve ndërgjyqëse përsëri i ka bërë kërkesë Drejtorisë për Gjeodezi dhe Kadastër, në Pejë, për plotësim të raportit për ngastrën kadastrale me nr.47../16 ZK Pejë, dhe nëpërmes historiatit mbi pronësi të dt.05.12.2023 për parcelën e lartcekur, gjykata ka vërtetuar faktin se ngastra kontestuese nr.47../16 në sipërfaqe prej 48m² ZK Pejë, është formuar nga ngastra amë nr.47...-2, e cila ngastër që në viti 2004 ishte në pronësi të E.B.(*në bazë të Vendimit të KK Pejë nr.463-12456/98, të dt.22.12.1998 vit*), dhe në vitin 2006(*regjistrimi ndryshimit nr.355/2006*), ngastra kontestuese ka kaluar në pronësi të S.H.. Në vitin 2011(*regjistrimi ndryshimeve nr.213/2011*) ngastra kadastrale 47...-16 në sipërfaqe prej 48m² nga S.H. kalon në pronësi të P.SH.K.K. Pejë, dhe në vitin 2015(*regjistrimi ndryshimit nr.523/2015*) përsëri ngastra kontestuese nga P.SH.K.K. Pejë ka kaluar në pronësi të S.H., e cila gjendje kadastrale evidentohet edhe sot e kësaj dite.

Në procedurën kontestimore, gjykata është e lidhur për kërkesën e palës, e në këtë rast, kërkesa e paditëseve ishte vërtetimi i një fakti e që është nëse të paditurit i kanë shkaktuar paditësve dëme material lidhur me lokalit afarist, i cila tani është në pronësi të paditëses S., mirëpo e njëjta nuk ka mundur ta shfrytëzojë, për shkak të veprimeve të kundërligjshme të te paditurve, andaj në këtë kuptim për gjykatën nuk është kontestuese që të paditurit duhet t'ia kompozojnë dëmin paditëseve, në shumat e përcaktuara si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

Detyrimi i të paditurve që t'ia kompensoi dëmin paditësve si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktgjykimi-në emër të fitimit të humbur për shfrytëzimin e lokalit afarist dhe mos pagesës së qirasë, gjen bazë ligjore në dispozitat e nenit 136, 174, dhe nenit 600, të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore.

E paditura e parë Komuna e Pejës, ka obligim që t'ia kompensoj fitimin e humbur paditëseve, pasi që në bazë të nenit 136.1 të LMD-së, parashihet „*Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij*”, si dhe nenit 174 “*Gjykata, duke marrë parasysh edhe rrethanat që janë shkaktuar pas shkaktimit të dëmit, do të gjykojë shpërblimin në një shumë e cila është e nevojshme që gjendja materiale e të dëmtuarit të sillet në atë gjendje në të cilën do të kishte qenë po të mos kishte veprim dëmtues ose mosveprim*”, andaj për këto shkaqe gjykata vendosi që për lokalit afarist që gjendet në ngastrën nr.4741/16, në sipërfaqe prej 48m², me qira mujore prej 140€, për periudhën (01.11.2012 deri me 31.03.2016), e paditura e parë Komuna e Pejës t'ia paguaj paditësve shumën prej 5.180€.

Ndërsa i padituri i tretë R.J., nga Deçani, si pronar i N.T.SH. „.....”, duke u bazuar në nenin 600 të LMD-së, ku parashihet se „*Qiramarrësi ka për detyrë ta paguajë qiranë në afatet eaktuara me kontratë ose me ligj e në mungesë të kontratës dhe të ligjit, ashtu siç praktikohet në vendin ku sendi i është dorëzuar qiramarrësi*” andaj që në emër të mos pagesës së qirasë për lokalit e lartcekur, sipas kontratës për qiranë LRP.Nr.rendor .../2016, të dt.01.04.2016, e lidhur tek noteri Ylli Mekaj, me çmimin e qirasë mujore prej 140€ në muaj, për periudhën (01.04.2016 deri me 16.10.2019), gjykata konsideron se i paditurit R.J., ka për obligim që të paguaj qiranë për shfrytëzimin e lokalit afarist, si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

Për të vërtetuar lartësinë e kërkesëpadisë(*që i referohet fitimin e humbur nga mos pagesa e qirasë*), gjykata ka nxjerr si provë ekspertizën e ekspertit financiar ecc. dip Ali Shujaku të dt.23.12.2018, si dhe raportin plotësues të dt.20.02.2020, i cili me mendimin e tij profesional,

dhe të argumentuar të dhënë në ekspertizë, ka theksuar se lartësia e dëmit që i është shkaktuar paditësve përfshinë periudhën prej vitit 2000-2019, me qira mujore prej 140€.

Gjykata në pjesën III të dispozitivit të këtij aktgjykimi, e ka refuzuar pjesërisht kërkesëpadinë e paditësve, përtej shumës së gjykuar, për shkak se paditëset ju kanë drejtuar gjykatës me padi për kompenzim demi, duke kërkuar që të obligohen të paditurit në mënyrë solidare, që të paguaj në emër të fitimit të humbur për lokalin afarist, për periudhën që nga dt.01.04.2000 deri me dt.30.05.2015, ndërsa në gjykatë e kanë parashtruar këtë padi me dt.25.11.2015, andaj kërkesa e tyre deri në periudhë 01.11.2012, është parashkruar.

Gjithashtu gjykata e ka refuzuar kërkesëpadinë ndaj të paditurit të dytë S.j., nga Deçani, si në pjesën III të dispozitivit të këtij aktgjykimi, për shkak se e paditura e parë i'a ka dhënë të njëjtit pëlqimin për ndërtimin e lokalit lëndorë, andaj për këtë arsye gjykata konsideron se i padituri S. nuk ka ndonjë obligim detyrimorë ndaj paditësve, pasi që shfrytëzimi i lokalit kontestimorë deri në vitin 2015, është i bazuar në lejen e organit kompetent shtetërorë.

Gjykata konsideron që për kompensimin e dëmit deri në vitin 2015 ka qenë përgjegjëse e paditura e parë, respektivisht Komuna e Pejës e cila pa bazë ligjore i'a jep të paditurit të dytë pëlqimin për ndërtimin e lokalit afarist, mirëpo e autorizuar e të paditurës së parë, nëpërmes parashtrësë se dt.03.01.2019, lidhur me ekspertizë financiare ka pretenduar se paditësve ju kanë parashkruar kërkesat periodike dhe aksesore në bazë të LMD-së.

Gjykata me rastin e refuzimit të pjesshëm të kërkesëpadiës se paditësve, pas administrimit të të gjitha provave prezent në shkresat e lëndës, e duke u mbështetur në dispozitat e nenit 353.1 dhe nenit 356, 357.1 të Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, erdhi në përfundim se pretendimet e palës paditëse janë pjesërisht të pabazuar.

Sipas nenit 353 par 1 të LMD-së, parashihet se „*Kërkesat e dhënieve periodike që rrjedhin vit për vit ose në afate të caktuara më të shkurtra (kërkesat periodike), qofshin ato kërkesa periodike aksesore, siç janë kërkesat e kamatës, apo kërkesa periodike të atilla në të cilat përfundon vetë e drejta, siç janë kërkesat e ushqimit, parashkruhen tri (3) vjet nga arritja e secilës dhënie të veçantë për pagesë*”, ndërsa sipas nenit 356 të këtij ligji „*Kërkesa e qirasë si për atë që është caktuar të paguhet periodikisht, ashtu edhe për atë që është caktuar të paguhet në shuma totale, parashkruhet për tri (3) vite*”, neni 357.1 të këtij ligji „*Kërkesa për shpërblimin e dëmit të shkaktuar parashkruhet për tri (3) vite nga data kur i dëmtuari ka marrë dijeni për dëmin dhe për personin, i cili e ka shkaktuar dëmin*”.

Në bazë të provave të lartcekura gjykata ka konstatuar se paditëset, kanë ra në vonesë përfundimisht për kompenzimin e dëmit në emër të fitimit të humbur, për lokalin afarist, për periudhën kohore duke filluar nga muaji prill 2000 deri në muajin nëntor 2012, pasi që padia për të kërkuar përmbushjen e detyrimit për fitim të humbur për këtë periudhë kohore, është parashtruar në gjykatë me dt.25.11.2015, çka do të thotë se paditëset në rastin konkret kanë humbur të drejtën që të kërkojnë përmbushjen e detyrimit në procedurë gjyqësore, sepse kërkesa e tyre për këtë periudhë është parashkruar, në kuptim të dispozitave të lartcekura, për faktin se nga momenti kur e paditura e parë ka ra në vonesë, për përmbushjen e detyrimit ka kaluar afati i paraparë ligjor prej tri (3) viteve.

Sa i përket dorëzimit të lokalit afarist sipas precizimit të kërkesëpadiës të dt.26.12.2018 nga ana e të autorizuarit të paditësve, gjykata nuk vendosi fare, pasi që i njëjti në seancën gjyqësore ka hekur dorë nga kjo kërkesë, duke e marr për bazë se paditëset me dt.16.10.2019, i kanë pranuar çelësat e lokalit lëndorë, dhe të njëjtin tashmë e kanë në posedim.

Sipas dispozitës së nenit 7 të Ligjit për Procedurën Kontestimorë, *palët kanë për detyrë t'i paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta, dhe të propozojnë prova*

me të cilat konstatohen faktet e tilla, ndërsa sipas dispozitës së nenit 319 të LPK-ës, secila palë ndërgjyqës, ka për detyrë ti provoi faktet mbi të cilat i bazon kërkimet dhe pretendimet e veta.

Gjykata me rastin e vendosjes pati parasysh kundërshtimet e të autorizuarës së të paditurës së parë, Drita Sopi-Gashi, avokate në Prishtinë, lidhur me pronësinë e lokalit kontestuese, mirëpo, kjo Gjykatë konsideron se këto pretendime nuk ishin me ndikim për një vendim ndryshe, sepse e paditura e dytë Komuna e Pejës, paditëses S.H. tashme i'a njehtë drejtën e pronësisë, në ngastrën kadastrale nr.47.-16, në sipërfaqe prej 48m², vendi i quajtur Gradina, ZK Pejë, duke u bazuar në certifikatën e pronësisë të dt.18.09.2015.

Gjithashtu gjykata pretendimet e të autorizuarit të paditurit të dytë dhe të tretë, avokatit Sokol Mushkolaj, avokat në Pejë, i konsideron si të pa bazuara, pasi që R.J., nga Deçani, si pronar i N.T.SH. „.....”, sipas kontratës për qiranë LRP.Nr.rendor 2.../2016, të dt.01.04.2016, të lidhur tek noteri Ylli Mekaj, ka hyrë në marrëdhënie detyrimore me paditësen S., për shfrytëzimin e lokalit të lartcekur, me çmimin e qirasë mujore prej 140€ në muaj.

Vendimin mbi shpenzimet procedurale, gjykata e morri konform nenit 449 dhe 452 dhe 463 të LPK-së, si dhe bazuar në tarifën e OAK të Kosovës, duke marr parasysh se vlera e kontestit në këtë çështje është deri në shumën 10.000€, ashtu që të paditurit në mënyrë solidare obligohen që paditëseve t'iu paguajnë shumën prej 2.485,80€, dhe atë: për padi shumën prej 156€, taksën gjyqësorë për padi shumën prej 25€, për përgjigje në ankese shumën prej 124,80€, për ekspertizën financiare shumën prej 152€, dhe për përfaqësim në 15 seanca të mbajtura(135,20€ për një seance), shumën prej 2.028,00€.

Bazuar në arsyet e dhëna u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, C.nr.2183/23, me dt.08.04.2024.

G j y q t a r j a
Afërdita Mulhaxha

KËSHILLA JURIDIKE:

Kundër këtij aktgjykimi lejohet ankesa në afat prej 15 ditësh, pas marrjes së këtij aktgjykimi, drejtuar Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e përmes kësaj gjykate.