

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS, kolegji i përbërë nga gjyqtarët: Erdogan Haxhibeqiri, kryetar, Gyltene Sylejmani dhe Jelena Krivokapiq, anëtare, në çështjen juridike të paditësit NTP “A.” në Pejë- Agjencioni Kosovar i Privatizimit, të cilin me autorizim e përfaqëson G. G. nga ..., kundër të paditurit H. K., nga ..., objekti i kontestit – lirimi i lokalit afarist dhe pagesa e qirasë, duke vendosur përkitazi me revizionin e të paditurit, paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, Ac.nr.483/14 datë 26.11.2018, në seancën e kolegjit të mbajtur më 7.2.2019, mori këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si e pabazuar ankesa e të paditurit , paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, Ac.nr.483/14 datë 26.11.2018.

A r s y e t i m i

Me aktgjykimin e Gjykatës Themelore në Pejë, C.nr.562/13 datë 18.12.2013, pjesërisht është aprovuar kërkesëpadia e paditësit dhe është detyruar i padituri që ta lirojë lokalin afarist i cili gjendet në ..., rr. nga njerëzit dhe sendet, dhe të njëjtin t’ia dorëzojë paditësit dhe detyrohet paditësit t’ia paguaj shumën prej 750 € në emër të borxhit për qira, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi si dhe kamatën ligjore nga dita e vendosjes deri në pagesën definitive.

Refuzohet kërkesëpadia e paditësit lidhur me borxhin për qiranë e papaguar në shumë prej 3.885,50 €, si e pabazuar dhe është vendosur që secila palë të mbartë shpenzimet e veta procedurale.

Gjykata e Apelit të Kosovës, me aktgjykimin e saj, Ac.nr.483/14 datë 26.11.2018, nën pikën I të dispozitivit të aktgjykimit ka refuzuar si të pabazuar ankesën e të paditurit dhe ka vërtetuar aktgjykimin e gjykatës së shkallës së parë në pjesën e parë, dytë dhe të tretë të dispozitivit, (pjesa e aprovuar e kërkesëpadisë për lirimin e lokalit dhe pagesën e qirasë). Në pikën II të dispozitivit ka mbetur i pa shqyrtuar dispozitivi i aktgjykimit në pjesën refuzuese të kërkesëpadisë.

Kundër aktgjykimit të gjykatës së shkallës së dytë, në afat ligjor ka paraqitur revizionin i padituri duke goditur të njëjtin për shkak të shkeljeve të dispozitave të procedurës kontestimore dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që të dy aktgjykimet e të prishen dhe lënda t'i kthehet gjykatës së shkallës së parë në rigjykim.

Gjykata Supreme e Kosovës, pas shqyrtimit të shkresave të lëndës dhe aktgjykimit të goditur në bazë të nenit 215 të LPK-së, ka gjetur se:

Revizioni i të paditurit, është i pabazuar.

Në procedurë të zhvilluar pranë gjykatës së shkallës së parë, është vërtetuar se paditësi me të paditurën kanë pasur kontratë mbi qiranë e lokalit afarist e cila gjendet në ..., e që kjo kontratë ka qenë e lidhur që nga vitit 2001 dhe është vazhduar gjer më 30.9.2015. Paditësi ka kërkuar lirimin e lokalit afarist për shkak se për periodën prej 1.1.2001 deri më 30.9.2005 dhe se i padituri nuk ka paguar qiranë. Me padi paditësi në fillim si NT "A." e më vonë për shkak të procesit të privatizimit është paraqitur Agjencioni Kosovar i Privatizimit e cila në bazë të ligjit mbi Agjencionin Kosovar të Privatizimit menaxhon dhe administron një ndërmarrje me pronësi shoqërore. I padituri gjatë shqyrtimit kryesor pretendon se objekti është pronë e komunës e jo e paditësit.

Gjykata e shkallës së parë, në bazë të gjendjes së vërtetuar faktike ka konstatuar se për shkak të mos përmbushjes së detyrimeve nga kontrata e qirasë, në rastin konkret paditësi - si qiradhënës mund të zgjidhë kontratën me të paditurin si qiramarrës për shkak të mos përmbushjes së detyrimeve nga kontrata e qirasë dhe duke u nisur nga kjo gjykata e shkallës së parë e aprovon kërkesëpadinë e paditësit duke detyruar të paditurën që ta lirojë lokalin, ndërsa për pjesën e pagimit të borxhit të mbetur në emër të qirasë së papaguar, këtë pjesë gjykata e shkallës së parë e ka refuzuar kërkesëpadinë për shumën prej 3835,50 € duke vlerësuar se

kontrata është lidhur për 3 muaj dhe konsideron se palët janë obliguar që të përmbushin etëm ato obligime kontraktuese të cilat parashihen me kontratë.

Gjykata e shkallës së dytë, duke vendosur lidhur me ankesën e të paditurit ka refuzuar në tërësi të njëjtën dhe ka vërtetuar aktgjykimin e shkallës së parë duke pranuar konstatimet faktike dhe vlerësimin juridik të gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës, duke u nisur nga gjendja e tillë e çështjes, ka gjetur se gjykata e shkallës së dytë drejtë ka zbatuar dispozitat e procedurës kontestimore dhe të drejtën materiale kur ka refuzuar ankesën e të paditurës. Konstatimet faktike dhe vlerësimin juridik i gjykatës së shkallës së dytë në tërësi ka pranuar kjo gjykatë dhe ka gjetur se aktgjykimi i goditur nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore të cilat kjo Gjykatë i vlerëson sipas detyrës zyrtare.

Sipas mendimit të gjykatës së Revizionit aktgjykimi i goditur nuk përmban të meta që kishin me ndikuar në ligjshmërinë e saj, pasi që edhe dy gjykatat e instancës më të ulët dhe kjo gjykatë mendon se paditësi si pronar i objektit të përkohshëm ka të drejtë të kërkojë shpërnguljen e të paditurës nga lokali afarist të cilën e paditura e ka shfrytëzuar në bazë të kontratën mbi qiranë nga arsyeja se pronari i lokalit afarist të përkohshëm deri në vendimin e rrënimin të saj nga organi kompetent, gëzon mbrojtje gjyqësore që i takon pronarit të sendit, pa të drejtë të regjistrimit të pronësisë në regjistrat publikë të paluajtshmërive. Paditësi si qiradhënës ka të drejtë të kërkojë shkëputjen e kontratës mbi qiranë për shkak të mospagimit të qirasë në bazë të nenit 584 të Ligjit për marrëdhëniet e detyrimit (Gazeta Zyrtare e RSFJ 29/78).

Objekti i përkohshëm si i tillë mund të jetë në qarkullim si në rastin konkret të jepet me qira deri në rrënimin e saj nga organi kompetent administrativ. Objekti i përkohshëm është send i luajtshëm dhe mund të jetë qarkullim juridik, prandaj duke u nisur nga kjo gjendje e vërtetuar faktike, gjykatat e instancës më të ulët drejtë kanë zbatuar të drejtën materiale kur kanë aprovuar kërkesëpadinë e paditësit dhe kanë detyruar shpërnguljen e të paditurës nga lokali afarist në fjalë pasi që objekti i kontratës së qirasë ka qenë objekt i përkohshëm i cili për nga karakteri i saj është send i luajtshëm.

Nuk qëndrojnë thëniet e revizionit se aktgjykimi i goditur përmban shkelje nga neni 182.2 pika (n) të LPK, e cila ka të bëjë me atë se dispozitivi i aktgjykimit është në kundërshtim

me aktgjykimin, respektivisht në faktet vendimtare , pasi që dispozitivit i aktgjykimit të goditur është i qartë dhe në harmoni me arsyetimin e dhënë në aktgjykimin e shkallës së dytë dhe se gjykata e shkallës së dytë ka dhënë arsye të mjaftueshme dhe të pranuar nga gjykata e revizionit. Nuk qëndrojnë edhe thëniet e revizionit se mungon legjitimiteti aktiv në anën e paditësit pasi që sipas revizionit lokali afarist i cili ka qenë objekt i kontestit është ndërtuar në tokën e paditësit dhe titullar i të cilës është Komuna e Pejës. Nga arsyet se si u tha më lartë se paditësi është pronar i objektit të përkohshëm dhe deri në ekzistimin e objektit të përkohshëm ai gëzon mbrojtje gjyqësore dhe si i tillë mund të kërkojë shpërnguljen nga lokali i të paditurës gjersa të ekzistojë lokali afarist si objekt i përkohshëm. Prandaj e drejta e pronësisë në objektin afarist i takon paditësit ndërsa në rastin konkret nuk kemi të bëjmë me kontestin me tokën ku është vendosur objekti i përkohshëm titullar i së cilës është Komuna e Pejës.

Nga arsyet e dhëna më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi në bazë të nenit 222 të LPK-së.

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS – PRISHTINË

Re.nr.17/2018 datë 7.2.2019

Kryetari i kolegjit,

Erdogan Haxhibeqiri