



Kolegji ESLG

<http://www.eukos.org/?page=1,267>

Nga Prof. Dr. Visar Hoxha 2022

Rasti i Qiramarrësit - Problemi

Rasti i studimit për zgjidhjen e problemit

Numri i rastit të studimit: NRS001-ESLG001

Të drejtat e rezervuara © 2022 Kolegji ESLG. Asnjë pjesë e këtij publikimi nuk mundet të riprodhohet, ruhet, përdoret apo transmetohet në çfarëdo forme – elektronike, mekanike, fotokopjuese, inçizuese apo ndonjë formë tjetër pa lejen e autorit.

MEMORANDUM¹

Nga: Arsim Berisha, Juristi udhëheqës, Ndhima Juridike Falas,
Prishtinë

Për: Ardian Gashi, Udhëheqës i avokatëve, Sejdiu shpk Firma
Juridike

Lënda: Rasti Haxhiu

Zyra e jonë është duke e përfaqësuar Besart Haxhiun, një 24 vjeçar baba vetëushqyes i dy fëmijëve, në një rast të dëbimit. Disa muaj, qiradhënesi i Z. Haxhiu, Lirim Osmani, kishte humbur pronën e tij, përfshirë banesën të cilën e ka lëshuar me qira për Z. Haxhiu deri në momentin kur bank aka inicuar procedurat e ekzekutimit të dështimit të pagesës së kredisë duke realizuar kërkesën pasuroro-juridike me garancën e vendosur në këtë rast hipotekën për shkak se Z. Osmani kishte dështuar të paguajë kredinë pas të gjitha afateve të parapara ligjore. Hipotekëmarrësi – në këtë rast Banka Raiffeisen e cila ja kishte lëshuar Z. Osmani kredinë hipotekare për të blerë pronë tjetër me sigurinë e vendosur në këtë kredi hipotekare banesën në fjalë – ka qenë pronar i pronës që nga procedura e mospagesës së borxhit (kredisë). Pasi Z. Haxhiu refuzoi ofertën e bankës për të lëshuar banesën në shkëmbim të kompenzimit, hipotekëmarrësi kishte inicuar procedurën e përshpejtuar për të dëbuar palën. Z. Haxhiu gjithmonë e ka paguar qiranë në kohë dhe nuk ka bërë kurrë asgjë që do të garantonte dëbimin e tij. Raiffeisen Bank po e dëbon atë vetëm sepse beson se duhet ta ketë ndërtesën tërësisht bosh për ta shitur.

Z. Haxhiu u vendos për herë të parë në banesën e tij me dy dhoma gjumi në Ulpianë në Prishtinë më 1 shkurt 2020, para fillimit të pandemisë COVID-19. Ai sapo kishte finalizuar një divorc veçanërisht të hidhur dhe po kërkonte një fillim të ri në një vend të ri për veten dhe dy fëmijët e tij të vegjël. Atij i pëlqeu banesa për shkak të vendndodhjes së saj: është në distancë në këmbë nga apartamenti i nënës së tij në Bregu i Diellit dhe Qendra Klinike Universitare e Kosovës ku ai punon si infermier. Kur z. Osmani i ofroi t'ia jepte banesën me qira pa marrë as deposit të qirasë dhe as parapagim të një qiraje, z. Haxhiu menjëherë e pranoi ofertën.

Banesa ndodhet ne katin e dytë te një ndërtesë kolektive gjashtë katëshe. Kur z. Haxhiu u vendos, z. Osmani e kishte zënë banesën në katin e parë dhe një çift i porsamartuar jetonte në katin e tretë. Ai asnjëherë nuk kishte kontratë me shkrim, por thjesht një marrëveshje gojore për të paguar 400 € në muaj. Megjithatë Z. Haxhiu kishte një marrëveshje me shkrim me Z. Osmani për qira të

¹ Ky rast studimi është përgatitur nga Prof. Dr. Visar Hoxha, Profesor i Departamentit të Patundshmërive, Kolegji ESLG në vitin 2022. Faktet, përderisa shumë reale janë fiktive.

banesës.

Me gjithë vështirësitë ekonomike, zoti Haxhiu e ka paguar qiranë në kohë çdo muaj. Përveç punës me kohë të plotë në QKUK, ai punon dy turne dhjetë orëshe në javë si infermier në Spitalin Amerikan. Edhe pse ai merr mbështetje për fëmijë nga ish-gruaja e tij, ai duhet të punojë këto orë të gjata vetëm për të siguruar bukën e gojës. Z. Haxhiu duket gjithashtu se është një baba i përkushtuar, punëtor. Duke qenë se ai nuk mund të përballojë një çerdhe private për fëmijët e tij, nëna e tij kujdeset për ta ndërsa ai punon.

Z. Osmani është fëmija i adoptuar i Hetem Osmanit i cili ishte i martuar me Elife Osmanin me të cilën nuk kishte fëmijë. Megjithatë, z. Hetem Osmani kishte edhe tre fëmijë të tjerë me gruan e tij të parë Hanife, ku që të tre janë të rritur dhe jetojnë në Gjermani. Z. Hetem Osmani ka punuar në NBI Agrodrini të cilit i është dhënë e drejta e shfrytëzimit të banesës në vitin 1989 për 30 vjet me qiranë simbolike prej 1000 dinarësh jugosllavë në atë kohë. Megjithatë, kur z. Osmani i'u dha banesa në shfrytëzim, ai ishte në martesë sipas të drejtës zakonore pa kurorëzim me Hanifen, e cila punonte në NBI Agrodrini si pastruese, por merrte pjesë në pagesën e qirasë për Agrodrinin. Në vitin 1993, AgroDrini ishte nën menaxhimin e detyrueshëm të instaluar nga qeveria e Serbisë, i cili kishte paralajmëruar z. Osmani që të pagujë banesën ose ta lirojë banesën, ose në të kundërtën, banesa të lirohet dhe të jepet në shfrytëzim pavarësisht nga marrëveshja për shfrytëzim dhe qira. një kolegu të tij serb Miloshit.

Meqë Hetemi u dëbua nga banesa në vitin 1998 para se të fillonte lufta, kolegu Milosh u transferua në shtëpi, por NBI Agro Drini i quajtur atëherë Agro Popova nuk zyrtarizoi asnjë marrëveshje me Milloshin. Miloshi qëndroi në banesë deri në shtator të vitit 1999 kur u arratis në Serbi. Pas luftës, Hetemi u vendos me gruan e tij të dytë Elife, me të cilën nuk kishte fëmijë, por adoptoi një fëmijë në vitin 1998 të quajtur Lirim. Hetemi ia ka paguar apartamentin NBI Agro Drini nën menaxhimin e AKP-së në vitin 2016 dhe në vitin 2019 ka shërbyer si garanci për kolateralin e banesës për një kredi në vitin 2019, të cilën Lirimi e ka marrë nga Raiffeisen Bank në shumën 60,000 € për të blerë tokë për ndërtimin e një shtëpie. në fshatin e tij Pakashticë për të shkruar të jetojë me gruan e tij. Megjithatë, në prill të vitit 2021 Hetemi dhe gruaja e tij e dytë vdiqën nga COVID-19 duke e lënë z. Lirim Osmani me borxhin e tij ndaj Raiffeisen Bank të papaguar dhe kolateralin ende duke siguruar kredinë bankare të Lirimit. Lirimi dhe Hetemi për të financuar kredinë i dhanë banesën Bekimit me qira me kontratë katërvjeçare prej 400 € në muaj. Megjithatë, Hetemi para se të vdiste ka shkruar një deklaratë se Lirimi duhet të vazhdojë të jetojë në banesë derisa të ndërtojë një shtëpi në Pakashticë dhe më pas banesa t'u takojë të gjithë trashëgimtarëve në pajtim me Ligjin për Trashëgiminë të Kosovës.

Megjithatë, z. Osmani kishte mbetur prapa në pagesat e tij. Më 15 dhjetor 2021, banka ka përfunduar procedurën e sekuestrimit dhe ka bërë kërkesë në gjykatë për dëbim me forcë të të gjithë bartësve të së drejtës pronësore.

Z. Haxhiu mësoi për herë të parë për sekuestrimin më 21 janar 2022. Ai sapo po mbërrinte në shtëpi me fëmijët e tij, kur pa një burrë me një tabelë që dukej se po inspektonte pamjen e jashtme të ndërtesës. Kur burri e pa atë duke i'u afruar derës së përparme, ai e pyeti zotin Haxhiu nëse jetonte në ndërtesë. Z. Haxhiu u përgjigj i kujdesshëm se po. Burri u prezantua si Arian Krasniqi, një avokat bankar, i cili ishte punësuar nga pengmarrësi që kishte filluar procedurën për fitimin e të drejtave pronësore mbi pronën. Ai i tha zotit Haxhiu se pengmarrësi dëshironte ta shiste objektin sa më shpejt me ankand publik dhe se për këtë duhej që objekti të ishte bosh. Ai tha se pengmarrësi ishte i përgatitur t'i ofronte 200 € nëse ai e lironte njësinë e tij deri në fund të muajit. I shtangur z. Haxhiu e siguroi z. Krasniqi se do ta shqyronte ofertën e tij. Ai e mori kartëvizitën e z. Krasniqi dhe i premtoi se do ta telefononte më vonë. Para se të largohej, z. Krasniqi vendosi një tabelë "Shitet" në derë.

Pasi foli me z. Osmani për të konfirmuar se prona me të vërtetë ishte sekuestruar, z. Haxhiu shqyrtoi financat e tij. Ai priste të kishte afërsisht 100 € në dorë deri në fund të muajit, aq sa për të paguar qiranë aktuale dhe faturat e shërbimeve komunale dhe për të blerë artikuj ushqimorë të mjaftueshëm për të zgjatur deri në pagën e tij të ardhshme. Edhe me 200 € që ofronte pengmarrësi, ai mendoi se do t'i duhej të gjente një banesë të re në zonë, e cila kushtonte mesatarisht 500 € dhe të gjitha kërkonin një depozitë sigurie prej një muaji plus pagesën e muajit të parë përpara, që do të thotë se do t'i duheshin shumë para, të cilat rroga e tij prej 700 € në QKUK nuk mund t'i mbulojë.

Duke pasur parasysh se do t'i duhet të paguajë shumë para dhe se me kontratë qiradhënësi duhet të informojë qiramarrësin së paku tre muaj përpara, z. Haxhiu kërkoi 1200 €, të cilat pengmarrësi refuzoi t'i jepte. Zoti Haxhiu vendosi të bëjë padi në gjykatë.

Duke lënë mënjanë konsideratat financiare, zoti Haxhiu hezitoi të largohej nga banesa e tij, sepse ajo ishte bërë qendra e jetës së tij të re. Kjo i mundësonte atij qasje të lehtë në të dyja punët e tij dhe i mundësonte të ishte afër nënës së tij, e cila ishte bërë një burim i jashtëzakonshëm mbështetjeje. Nëse z. Haxhiu zhvendoset diku tjetër, do t'i duhej t'i dërgonte fëmijët ose në kopsht privat duke shtuar 250 € të tjera në muaj ose duke blerë një makinë për t'i dërguar fëmijët te nëna e tij duke i shtuar shumë telashe jetës së tij tashmë të komplikuar si baba beqar. Z. Haxhiu ka bërë edhe disa renovime në banesën në Ulpianë në vlerë prej 500 € për të ndërruar xhamat me premtimin nga z. Osmani se kjo do t'i zbritet nga qiraja. Z. Haxhiu ka marrë kredi nga Banka TEB për ndërrimin e dritareve për shkak

të faturave të larta të energjisë elektrike.

Më 2 shkurt 2022, z. Haxhiu e ka telefonuar z. Krasniqi dhe e ka refuzuar ofertën e tij. Ai shpjegoi se edhe nëse do të mund të gjente një apartament të ri deri në fund të muajit, ai nuk kishte mundësi të lëvizte në këtë kohë dhe do t'i duheshin tre muaj për t'u larguar sipas kontratës. Në vend që të rriste shumën e ofertës për shpërngulje, z. Krasniqi u zemërua dhe i tha se nëse nuk e pranonte ofertën dhe largohej vullnetarisht, pengmarrësi do të detyrohej ta dëbonte atë. Ai paralajmëroi se kundër z. Osmani tashmë kishte filluar procedura e dëbimit dhe e mbylli thirrjen me një kërcënim: Z. Haxhiu ose mund të largohet me iniciativën e tij tani, ose të dëbohet më vonë me procedurat e hipotekës.

Z. Haxhiu ka kërkuar nga Zyra jonë për Ndihmë Juridike që të bëjë padi kundër Njoftimit për Dëbimin dhe kërkon kompensim për tre muaj plus shpenzimet e rinovimit që i ka bërë në marrëveshje verbale me z. Osmani.

Me këtë rast ju njoftojmë si firmë avokatësh Sejdiu shpk që përfaqëson Raiffeisen Bank se do të ngrejme padi dhe do të kërkojmë urdhrin e ndalimit nga Gjykata Themelore e Prishtinës.

Faktet shtesë: Çështja shkon në gjykatë, megjithatë, gjatë rastit djali i Milloshit nga Serbia pretendon se babai i tij ka vdekur në Serbi dhe ka paguar taksa në pronë, ka bërë renovime duke jetuar në banesë nga viti 1998 deri në vitin 1999.

PYETJE:

1. Ky është një projekt në grup dhe luajtje rolesh. Simuloni një seancë gjyqësore me prezantime video të bëra me telefonat tuaj të palëve të ndryshme të përfshira për shkak të COVID-19? Një nga ju duhet të luajë rolin gjyqtarit?
2. Imagjinoni se jeni gjyqtar në Gjykatën Themelore të Prishtinës. Si do të vendosnit për këtë çështje? Ju lutemi referojuni të gjitha neneve të ligjit në fuqi?
3. Ju lutemi shkruani një vendim gjykate me aktvendim që përmban dispozitivin dhe arsyetimin e vendimit të gjykatës?
4. Të tjerët duhet të bëhen avokatë të palëve të ndryshme të përfshira dhe të marrin pjesë në gjykim?
5. Pas gjykimit, secila palë duhet të parashtrojë ankesë kundër vendimit të gjyqtarit në Gjykatën e Apelit të Prishtinës?

