



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2020:038807

Datë: 01.11.2024

Numri i dokumentit: 06530159

KA.nr. 157/24

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhoma e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Administrative, gjyqtari Arben Toska, në konfliktin administrativ sipas padisë së paditësit “Kosmonte Foods” me NUI 81112025 dhe seli në rrugën Nëna Terezë në Fushë Kosovës, të cilin në bazë të prokurës e përfaqëson avokati Edon Bibaj me seli në sheshin Nëna Terezë nr. 32-1a në Prishtinë, kundër të paditurit Agjencia Pyjore e Kosovës me seli në Prishtinë, objekti i kontestit anulimi i aktit administrativ, pas shqyrtimit kryesor publik të mbajtur me datë 10.10.2024, në të cilët morën pjesë përfaqësuesit e palëve, më 01.11.2024 dha këtë:

A K T G J Y K I M

Refuzohet në tërësi si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit “Kosmonte Foods” me NUI 81112025 kundër të paditurit Agjencia Pyjore e Kosovës me seli në Prishtinë, me të cilën ka kërkuar anulimin e vendimit me numër të protokollit 314 të datës 31.01.2019 të së paditurit.

A R S Y E T I M

I. Padia, kërkesëpadia dhe pretendimet e palëve

1. Paditësi më 31.01.2019 ka parashtruar padi kundër të Paditurit, me të cilën ka kërkuar anulimin e vendimit me numër të protokollit 314 të datës 31.01.2019 të së paditurit dhe kthimin e çështjes në rivendosje.
2. Paditësi në padinë dhe gjatë seancës së shqyrtimit kryesor ka pretenduar se i Padituri ia ka ndërprerë atij kontratën, të cilën e kishte po me këtë Agjencia për realizimin e investimeve të ndryshme kapitale e të cilat do të kishin ndikim direkt në zhvillimin ekonomik në Kosovë. Sipas tij, ai në procedurë ligjore ka nxjerr të gjitha dokumentet e nevojshme të cilat kanë qenë të parapara në formularin e Agjencinë Pyjor të Kosovës mbi të gjitha ka qenë e pajisur dhe me pëlqim nga kuvendi komunal përkatës i komunës së Fushë Kosovës. Gjithashtu ka shtuar se, ndonëse brenda afatit ligjor dorëzon kërkesën për vazhdim të kontratës, i Padituri fillimisht ia refuzon kërkesën me arsyetimin se e

njëjta duhet të pajiset me pëlqim nga kuvendi komunal. Më tutje ka shtuar se, pasi është pajisur me këtë pëlqim brenda afatit ligjor dhe të njëjtën ia dorëzon të Paditurit, ai përsëri e nxjerr vendim për refuzim të kërkesës për vazhdim të kontratës krejtësisht me arsyetim tjetër e i cili është kundërtshënës me vendimin paraprak.

3. Paditësi gjithashtu ka argumentuar se, gjatë kohës sa ishin duke i zhvilluar procedurat ligjore për vazhdimin e kontratës e kemi kuptuar se prona të cilën e kishte në shfrytëzim i është dhënë disa operatorëve të tjerë ekonomik. Paditësi përsëri dorëzon kërkesë tek i padituri e po ashtu edhe bashkëngjijt edhe një deklaratë të vet pronarit të paditësit duke i njoftuar se i njëjti pajtohet që të paguaj qiranë e shfrytëzimit të parcelave me një çmim më të lartë me të vetmin qëllim që kontrata t'i vazhdohet dhe investimet të cilat i kishte të planifikuar dhe kishte filluar të i realizonte në atë pronë mos të shkoni kot e gjithashtu ishte shumë e rëndësishme që të ruhet reputacioni i mirë me kompanitë ndërkombëtare pasi që kjo kishte planifikuar investimet të përbashkëta me investitorët siç janë Perutina Ptujë nga Sllovenia dhe kompaninë Zott nga Gjermania. Përveç kësaj, ai ka deklaruar se me hyrjen në fuqi të ligjit për investime strategjike e ka shfrytëzuar të drejtën ligjore duke aplikuar nëpërmjet atij ligji e cila tashmë ka statusin e investitorit strategjik dhe është në fazën e implementimit të këtyre projekteve.
4. Paditësi gjithashtu ka vlerësuar se, shkeljet të cilat janë të potencuar më lartë, e të cilat janë kryer nga i Paditurit janë konstatuar në bazë të raportit i cili është lëshuar nga Ministria e Bujqësisë dhe e Zhvillimit Rural, ku nga ata kemi kërkuar që të jepet një opinion lidhur me mos vazhdimin e kontratës nga ana e të paditurit, ku ka konstatuar ky raport se ka shkelje të dukshme ligjore për arsyen të mos vazhdimin të kësaj kontrate.
5. I padituri me përgjigje në padi e ka kontestuar në tërësi padinë, duke theksuar se vendimi i kontestuar është nxjerrë konform legjislacionit në fuqi dhe në mënyrë të drejtë, ndërsa Paditësi nuk i ka vërtetuar pretendimet e tij me asnjë provë. Ka shtuar se kërkesa e Paditësit tani më është realizuar, meqenëse ai parcelën konkrete e ka në shfrytëzim për 99 vite si investitor strategjik. Në seancat gjyqësore nuk mori pjesë fare, ndonëse ishte ftuar në mënyrë të rregullt.

II. Provat e administruara dhe gjendja faktike e konstatuar

6. Me qëllim të konstatimit të plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike, gjykata i aprovoi të gjitha propozimet e palëve për administrimin e prova. Në këtë drejtim, në seancën për

shqyrtimin kryesor u administruan provat si në vijim: kontrata për shfrytëzimin e përkohshëm të tokës pyjore ref. KE-1194/13 e datës 13.12.2013 e lidhur mes ndërgjyqësve; kërkesa për shfrytëzimin e tokës pyjore me qira e dorëzuar nga paditësi dhe e protokolluar tek i padituri me numër 3169 të datës 10.12.2018M; vendimi ref. KE-59/19 i datës 31.01.2019 i të paditurit; certifikata e pronësisë për njësinë kadastrale P-72514003-00025-0 ZK Harilaq në Fushë Kosovë së bashku me kopjen e planit për këtë parcelë të lëshuara nga Zyra Kadastrale në Fushë Kosovë më 13.07.2017; certifikata e regjistrimit e lëshuar nga ARBK me datës 30.05.2013 në emër të paditësit së bashku mbi informatat mbi biznesin; deklarata e dhënë nga L.B., pa numër dhe pa datë, si dhe njoftimi rreth kërkesës me numër të protokollit 4819 të datës 27.11.2019 të lëshuar nga MBPZHR, departamenti i pylltarisë, gjegjësisht nga K.K. për ministren në detyrë Diana Zivic.

7. Gjykata e pati të pamundshme që t'i lexoj shkresat e lëndës administrative, meqenëse i Padituri nuk i ka dorëzuar gjykatës ato, ndonëse për këtë gjë ishte detyruar me aktvendimin për përgjigje në padi si dhe me aktvendimin e datës 30.07.2024, me të cilët gjithashtu ishte paralajmëruar për pasojat nga neni 37 par. 3 i LKA-së.
8. Gjykata pas analizimit të provat të cekura më lartë në kuptim të nenit 8 të LPK-së dhe duke i zbatuar rregullat e të provuarit nga neni 322 i LPK-së lidhur me nenin 63 të LKA-së e konstatoi gjendjen faktike të përshkruar më poshtë.
9. Ndërgjyqësit më 13.12.2013 e kishin lidhur kontratën ref. KE-1194/13 për shfrytëzimin e përkohshëm të tokës pyjore (këtu e tutje Kontrata), sipas të cilës Paditësi do ta merrte për pesë (5) vite në shfrytëzim parcelën P-72514003-00025-0 zonën kadastrale në Harilaq në Fushë Kosovës në sipërfaqe prej 41,506.00m². Gjithashtu, palët ishin marrë vesh që pas skadimit të afatit pesë vjeçar, nëse nuk ka investime të vlerësuara më me interes për APK-në, ajo kontratë mund të vazhdohet edhe për një kohë të caktuar, sipas marrëveshjes së palëve. Këto fakte gjykata i vërtetoi përmes kontratës së sapo cekur.
10. Më 10.12.2018 Paditësi kishte parashtruar kërkesë te i Padituri për vazhdimin e kontratës. Këtë fakt gjykata e vërtetoi përmes kërkesës për shfrytëzimin e tokës pyjore me qira të protokolluar te i padituri me numër 3169 më 10.12.2018.
11. Më 13.12.2018 kishte kaluar koha kontratës për të cilën ishte kontraktuar, rrjedhimisht ajo ex lege ishte shuar. Ky fakt rrjedh nga neni 3 para. 1 i kontratës së cekur më lart dhe neni 610 të LMD-së.

12. I Padituri më 31.01.2019 e ka dhënë vendimin me numër të protokollit me numër 314, me të cilin e kishte refuzuar kërkesën e Paditësit për vazhdimin e kontratës. Në vendim kishte arsyetuar se, sipërfaqja deri në atë kohë nuk ishte mbjellë nga Paditësi, brenda koordinatave poligonale gjenden objekte të banimit, e cila është e destinuar për biznes si dhe janë hapur rrugë, për të cila Paditësi nuk ka dhënë sqarim. Gjithashtu, në arsyetim është sqaruar se i Padituri nuk ka interes ta jep në shfrytëzim parcelën me çmimin aktual prej 50€ në vit për çdo hektarë. Këto fakte gjykata i vërtetoi përmes vendimit të sapo cekur.
13. Përveç kësaj, gjykata konstaton se Paditësi përmes deklaratës kishte pranuar ndryshimin e çmimit për shfrytëzimin e parcelës së cekur më lartë. Këtë fakt gjykata e vërtetoi përmes deklaratës pa datë dhe numër të dhënë nga Paditësi.
14. Gjkata e gjykon si të pavërtetuar pretendimin e Paditësit se gjatë zhvillimit të procedurës sipas kërkesës për vazhdimin e kontratës, i Padituri ia kishte dhënë në shfrytëzim dikujt tjetër parcelën e kontestuar. Për këtë, Paditësi nuk ka paraqitur asnjë provë.
15. Përfundimisht, gjykata konstatoi se Paditësi si investitor strategjik tani më veç është shfrytëzues i parcelës në fjalë në afatin prej 99 viteve në bazë të vendimit qeveritar. Ky fakt nuk ishte kontestues ndërmjet ndërgjyqësve, meqenëse të dy palët kanë deklaruar kështu.

III. Vlerësimi meritor i rastit

16. Gjkata pas i mori parasysh të gjitha pretendimet e ndërgjyqësve, gjendjen faktike të konstatuar, si dhe pas analizimit të dispozitave juridike të shqyrtuara më poshtë, erdhi në përfundim se kërkesëpadia e Paditësit është e pabazuar në ligj, rrjedhimisht kërkesëpadia e Paditësit duhet të refuzohet.
17. Në rend të parë, gjykata gjen se procedura administrative që i ka paraprirë aktit administrativ të goditur është zbatuar në përputhje me LPPA-në. Gjithashtu, gjykata vë në pah se vendimi i goditur është i hartuar sipas nenit 47 dhe 48 të LPPA-së. Për më tepër, gjykata gjen se i Padituri është kompetent për zhvillimin e procedurës administrativ dhe nxjerrjen e vendimit të goditur.

18. Gjithashtu, gjykata konstaton se i Padituri i ka konstatuar të gjitha faktet relevante lidhur me rastin, si dhe nga faktet e vërtetuara ka ardhur në përfundimin e drejtë në kuptim të gjendjes faktike.
19. Përveç kësaj, gjykata vlerëson se i Padituri në mënyrë të drejtë e ka zbatuar të drejtën materiale administrative. Sipas nenit 5 para. 2 të Ligjit 2003/3 për Pyjet e Kosovës “*Përveç nëse me një ligj të veçantë është kërkuar ndryshe, ligjet që rregullojnë dhënien me qira të tokave bujqësore, rregullojnë edhe dhënien me qira të pyjeve dhe tokave pyjore*”, kurse sipas nenit 33 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore “*Kontrata për qiranë e tokës bujqësore shuhet me kalimin e kohës për të cilën është lidhur*”. Gjithashtu, edhe sipas nenit 610 të LMD-së “*1. Kontrata e qirasë e lidhur për një kohe të caktuar shuhet me vetë kalimin e kohës për të cilën është lidhur. 2. E njëjta gjë vlen edhe në rastet kur në mungesë të vullnetit të kontraktuesve kohëzgjatja e qirasë është caktuar me ligj*”. Nga këto dispozita rrjedh se kontrata e qirasë për tokën bujqësore shuhet ex lege pasi të kalon koha, për të cilën është lidhur, pra pasi të jetë përmbushur kontrata.
20. Në tërë ligjet e cekura më lart nuk është asnjë dispozitë juridike, në bazë të cilës qiramarrësit, në këtë rast Paditësit, i garantohet që pas skadimit të afatit të kontratës të lidhet kontratë e re e qirasë. Ngjashëm as dispozitat e LMD-së, si ato të përgjithshme ashtu edhe ato të veçanta (nenet 585 deri 614), nuk parashoh të drejtën e qiramarrësit që të vazhdoj qiranë përmes kontratës së re.
21. Çështja e vazhdimit të kontratës ishte rregulluar vetëm me nenin 3 para. 2 të kontratës ndërmjet palëve, sipas të cilës “*Pas skadimit të këtij afati, nëse nuk ka investime të vlerësuara më me interes për një kohë APK, në këtë sektorë, kjo kontratë mund të vazhdohet me Ankes-kontratë edhe për një kohë të caktuar, sipas marrëveshjes së palëve kontraktuese*”. Siç kuptohet nga kjo dispozitë e kontratës, vazhdimi i qirasë ishte paraparë vetëm si mundësi, por assesi si obligim për të Paditurin, që për këtë gjykatë nënkupton se, vazhdimi i kontratës është varur përsëri nga vullneti i përputhur i të dy palëve për vazhdimin e kontratës së qirasë.
22. Përfundimisht, kjo gjykatë vlerëson se Paditësi nuk ka bazë ligjore për të kërkuar vazhdimin e kontratës së qirasë përmes gjykatës, meqenëse as me ligje e as me kontratës nuk i njihet e drejta e tillë.
23. Gjykata e vlerëson si të pabazuar pretendimin e Paditësit se atij i është shkëputur kontrata e qirasë. Gjykata rikujton se, kontrata e qirasë ndërmjet palëve ishte me afat të caktuar,

rrjedhimisht, siç është sqaruar më lart, ajo është shuhet në bazë të ligjit me skadimin e afatit për të cilën është caktuar qiraja. Gjithashtu, me vendimin e goditur nuk është përcaktuar shuarja e kontratës, por vetëm është refuzuar kërkesa e Paditësit për vazhdimin e kontratës.

24. Prandaj, meqenëse i Padituri ka qenë kompetent për të nxjerr vendimin e goditur, procedura që i ka paraprirë nxjerrjes së aktit administrativ të goditur është zbatuar në tërësi sipas rregullave të procedurës administrative, duke marrë parasysh se i Padituri e ka konstatuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë gjendjen faktike, si dhe nga faktet e vërtetuara ka ardhur në përfundimin e drejtë të gjendjes faktike, siç është sqaruar edhe në pjesën e gjendjes faktike në këtë arsyetim, gjykata vjen në përfundim se nuk është plotësuar asnjë kusht ligjore nga LPPA dhe LKA për anulimin e aktit administrativ të goditur, rrjedhimisht e refuzoi kërkesëpadinë e Paditësit
25. Për arsyet e cekura më lartë, gjykata përfundimisht vlerëson se kërkesëpadia e paditësit është e pabazuar, rrjedhimisht duhet të refuzohet. Prandaj duke u bazuar në nenet 13, par. 1, nën par. 1.12 lidhur me par. 5 të Ligjit nr. 08/L-015 për Gjykatën Komerciale dhe nenin 46 të Ligjit për Konfliktet Administrative, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Gjykata Komerciale e Kosovës

Dhoma e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Administrative

KA.nr.157/24

Gjyqtari

Arben Toska

UDHËZIMI PËR MJETIN E GODTIJES: Kundër këtij aktgjykimit mund të paraqitet ankesë brenda afatit prej pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga dita e pranimit. Ankesa në formë të shkruar dhe në ekzemplarë të mjaftueshme për gjykatën dhe secilën palë tjetër dorëzohet në këtë gjykatë, ndërsa i drejtohet Dhomës së Shkallës së Dytë të Gjykatës Komerciale.