



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2024:054803

Datë: 09.10.2024

Numri i dokumentit: 06271525

KE.nr. 144/24

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Ekonomike, Gjyqtari Arbër Rexha, në çështjen juridike të paditësit Galeria Shopping Mall Sh.P.K., me numër unik identifikues 810095837 dhe seli në Prishtinë, rr. “Jusuf Gërvalla” nr. 64, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Njomëza Zejnullahu, avokate nga Prishtina, ndaj të paditurit Balkan Foods L.L.C., me numër unik identifikues 810079013 dhe seli në Prishtinë, “Bulevardi Xhorxh Bush”, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Atdhe Dika, avokat nga Prishtina, me objekt kontesti anulim i vendimit të Tribunalit të Arbitrazhit, pas mbajtjes së seancës dëgjimore me datë 23.09.2024, në të cilën kanë prezantuar përfaqësuesit e palëve ndërgjyqëse, me datë 09.10.2024, merr këtë:

A K T V E N D I M

- I. APROVOHET si e bazuar kërkesëpadia e paditësit Galeria Shopping Mall SH.P.K., e paraqitur ndaj të paditurit Balkan Foods L.L.C., dhe ANULOHET Vendimi Përfundimtar i Tribunalit të Arbitrazhit pranë Odës Ekonomike të Kosovës, ARB 05/2022, i datës 27.11.2023.
- II. Shpenzimet e procedurës i bartë secila palë veç e veç.

A r s y e t i m

Paditësi Galeria Shopping Mall SH.P.K., përmes përfaqësues së autorizuar, me datë 16.02.2024, ka paraqitur padi pranë Gjykatës Komerciale, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Ekonomike, ndaj të paditurit Balkan Foods L.L.C., përmes të cilës ka kërkuar Anulimin e Vendimit Përfundimtar ARB 05/2022, të datës 27.11.2023, dhe kthimin e çështjes pranë Tribunalit për shqyrtim të serishëm.

Paditësi në padi ka theksuar se vendimi i Tribunalit të Arbitrazhit është marr në kundërshtim me nenin 36, paragrafi 1 dhe 2, pika a), nënpika (v) të Ligjit për Arbitrazhin për shkak se procedura

e arbitrazhit nuk ka qenë në pajtim me dispozitat e këtij ligji dhe se mangësia e tillë ka pasur ndikim në vendimin përfundimtar, duke arsyetuar se Tribunali është lëshuar në shqyrtim meritore të kundërpadisë së paditësit pa vendosur fare për lejueshmërinë e saj në kuptim të nenit 256 të LPK-së. Ka shtuar se një shkelje e tillë është përcjellë edhe në vendimin përfundimtar të atakuar me këtë padi pasi që Tribunali ka vendosur për kërkesëpadinë e paditësit e më pas është vendosur për kundërpadinë e paraqitur nga e paditura edhe përkundër që e njëjta kundërpadi ka qenë e natyrës prejudiciale për të cilën fillimisht është dashur të trajtohet formalisht dhe të vendoset në mënyrë meritore dhe vetëm kur vlerësohet se kundërpadia është e pathemeltë, atëherë Tribunali ka mundur të vendos për kërkesëpadinë e paditësit. Me tej, ka theksuar se vendimi përfundimtar i Tribunalit nuk përmban asnjë arsye rreth bazë së kontratës së qirasë të lidhur mes palëve sipas së cilës për transferimin e shumës prej EUR 300,000.00 nga llogaria bankare e paditësit në llogarinë e të paditurës ka qenë detyrim i të paditurit sipas shtojcës 3, neni 27 i Kontratës së Qirasë, që në një perimetër prej 2 km nga Galeria Shopping Mall në Prizren të mos hap ndonjë dyqan tjetër me brende të njëjta. Ndërsa, ka theksuar se i Padituri ka bërë hapjen e dyqanit në qendrën tregtare ABI Çarshia Prizren në largësi prej 195.m2, duke shkelur nenin 27 të shtojcës 3 të Kontratës së Qirasë së lidhur mes këtu palëve ndërgjyqëse.

Poashtu, paditësi ka shtuar se Tribunali gabimisht ka konstatuar dhe vlerësuar se kthimi i tarifës së pozicionimit nuk është pasojë e shkeljes së kontratës së qirasë, dhe se në vendimin e arbitrazhit nuk janë dhënë arsye për të gjitha faktet vendimtare, arsyet e dhëna janë të pamjaftueshme, në kundërshtim me përmbajtjen e provave në shkresa të lëndës duke bërë që i njëjti vendim të jetë marr në shkelje të nenit 36, pika a), nënpika (v), të Ligjit për Arbitrazhin, lidhur me nenin 182, paragrafi 2, pika n) të Ligjit për Procedurën kontestimore. Prandaj, gjykatës i ka propozuar që padinë e paditësit ta aprovoj në tërësi si të bazuar, ndërsa Vendimi Përfundimtar i Arbitrazhit të anulohet dhe çështja të kthehet pranë Tribunalit të Arbitrazhit në rishqyrtim.

Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurit në përgjigje në padi ka kontestuar në tërësi kërkesëpadinë e paditësit, duke shtuar se pretendimet për shkelje të nenit 36.2 të Ligjit për Arbitrazhin, janë të pabazuara, pasi që sipas nenit 21.3 të Rregullave të Arbitrazhit kundërpadia nuk dorëzohet me përgjigje në padi. Ndërsa, ka shtuar se dështimi i paditësit për kundërshtimin e kundërpadisë nuk e detyron Tribunalin që me vendim procedural të vendos për lejimin e kundërpadisë, mirëpo që procedura vazhdohet sipas rrjedhës së rregullt. Me tej, ka theksuar se edhe sikur të qëndronin pretendimet e paditësit sa i përket vendosjes paraprake lidhur me kundërpadinë, kjo çështje nuk ka ndikuar në vendimin përfundimtar në raport me kërkesë e paditësit. Për këto arsye, gjykatës

i ka propozuar që kërkesëpadinë e paditësit ta refuzoj në tërësi si të pabazuar, ndërsa të detyrohet e paditësi që të paditurës t'ia paguaj të gjitha shpenzimet e procedurës gjyqësore.

Kjo Gjykatë, me qëllim të dëgjimit të palëve ndërgjyqëse dhe duke vepruar sipas nenit 37.2 të Ligjit për Arbitrazhin, ka caktuar dhe mbajtur seancën dëgjimore me datë 23.09.2024, në të cilën kanë prezantuar përfaqësuesit e palëve ndërgjyqëse.

Përfaqësuesja e autorizuar e paditësit në seancën e mbajtur dëgjimore ka qëndruar pranë kërkesëpadisë duke shtuar se vendimi i arbitrazhit duhet të anulohet, për arsye se gjatë vendosjes është shkelur ligjit, vendimi është marr krahas shkeljeve procedurale të cilat kanë minuar paanshmërinë dhe ligjshmërinë e procedurës dhe kanë ndikuar në vendimin përfundimtar. Ndërsa, ka shtuar se Tribunali nuk ka arsyetuar fare vendimmarrjen dhe bazën ligjore, duke bërë që vendimi të jetë kundërthënës dhe jo ligjor.

Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës në seancën dëgjimore ka theksuar se qëndron pranë kundërshtimeve të paraqitura në përgjigje në padi, ndërsa ka shtuar se pretendimet e të paditurës për shkelje procedurale nga ana e Tribunalit janë të pabazuar, ndërsa sikur edhe të ekzistonin shkeljet e tilla të njëjtat nuk kanë pasur ndikim në vendosjen nga Tribunali sipas kërkesës së paditësit. Për këto arsye, gjykatës i ka propozuar që kërkesëpadinë e paditësit ta refuzoj si të pabazuar.

Me qëllim të vlerësimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata ka vlerësuar Vendimin Përfundimtar të Tribunalit të Arbitrazhit – Oda Ekonomike e Kosovës, nr. ARB 05/2022 të datës 27.11.2023 dhe provat që gjenden në shkresat e lëndës dhe gjeti se:

Nga Kontrata e Qirasë e lidhur në mes të paditësit dhe të paditurit me datë 20.04.2019, rezulton se paditësi Galeria Shopping Mall, SH.P.K., ka lidhur kontratë me të paditurin Balkan Foods L.L.C., për lëshimin me qira të hapësirës - ambientit në sipërfaqe prej 130m², e cila gjendet në Prizren – Galeria Shopping Mall, sipas të cilës paditësi në cilësinë e qiradhënësit ka pasur për obligimin dhënien e së drejtës së përdorimit të ambienteve në sipërfaqe prej 130m², ndërsa i padituri në cilësinë e qiramarrësit ka pasur obligim dhënien e pagesës mujore në emër të qirasë.

Nga Vendimi Përfundimtar i Tribunalit të Arbitrazhit – Oda Ekonomike e Kosovës, nr. ARB 05/2022 të datës 27.11.2023, rezulton se Tribunali i Arbitrazhit në çështjen mes Galeria Shopping Mall SH.P.K, në cilësinë e paditësit/kundërtepaditurit dhe Balkan Foods Sh.P.K., në cilësinë e të paditurit/kundërpaditësit, ka marr vendim, ku në pikën I të dispozitivit të vendimit është refuzuar në tërësi si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit/kundërtëpaditurit Galeria

Shopping Mall Sh.P.K., me të cilën ka kërkuar që i padituri/kundërpaditësi Balkan Foods Sh.P.K., të paguaj në emër të kompensimit të tarifës së pozicionimit shumë prej EUR 300,000.00 si dhe kamatëvonesën ligjore prej 8% në vit, për këtë vlerë, e llogaritur nga data 10.05.2019 e deri më datë 30.09.2023 në shumë prej EUR 83,405.87, së bashku me kamatën ligjore prej 8% në vit e llogaritur nga data 30.09.2023 e deri në përmbushjen definitive. Në pikën II të vendimit është refuzuar si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit/kundërtëpaditurit Galeria Shopping Mall Sh.P.K., me të cilën ka kërkuar që i padituri/kundërpaditësi Balkan Foods Sh.P.K., që në emër të kompensimi të dëmit real – fitimit të humbur për shkak të shkeljes së Kontratës së Qirasë, respektivisht në emër të fitimit të humbur t’ia paguaj shumë prej EUR 104,257.33 si dhe në emër të fitimit të humbur në vlerën e përkrahjes së qirasë t’ia paguaj shumë prej EUR 4,642.90 me kamatë ligjore prej 8% në vit, duke llogaritur nga data e shkakimit të dëmit e deri në përmbushjen definitive. Në pikën III të dispozitivit të vendimit është refuzuar si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit/kundërtëpaditurit Galeria Shopping Mall Sh.P.K., me të cilën ka kërkuar që i padituri/kundërpaditësi Balkan Foods të kompensoj në emër të anulimit të të gjitha përkrahjeve gjatë kohës së pandemisë COVID-19 shumë prej EUR 19,283.80 dhe në emër të kamatëvonesës ligjore prej 8% në vit për këtë vlerë të përkrahjes e llogaritur nga data 31.08.2020 deri më 30.09.2023 të paguaj shumë prej EUR 3,714.32, së bashku me kamatë ligjore prej 8% në vit e llogaritur nga data 30.09.2023 e deri në përmbushjen definitive. Në pikën IV të dispozitivit të vendimit është hedhur poshtë si e palejuar për shkak të mungesës së interesi juridik kërkesëpadia e paditësit/kundërtëpaditurit Galeria Shopping Mall Sh.P.K., me të cilën ka kërkuar që të konstatohet se i padituri/kundërpaditësi Balkan Foods Sh.P.K., ka shkelur nenet 1, 2, 22, 27 të Shtojcës 3 Kontratës së Qirasë dhe nenin 1 të Shtojcës 6 të Kontratës së Qirasë. Në pikën V të dispozitivit të vendimit është refuzuar si e pabazuar kundërpadia e të paditurit/kundërpaditësit Balkan Foods Sh.P.K., e paraqitur ndaj paditësit/kundërtëpaditurit Galeria Shopping Mall Sh.P.K. me të cilën ka kërkuar që të shpallet nule dispozita e neni 27 Shtojca 3 e Kontratës së Qirasë e datës 20.04.2019. Në pikën VI të dispozitivit është vendosur që shpenzimet e procedurës t’i bartin secila palë veç e veç.

Pas vlerësimit të Vendimit Përfundimtar të Tribunalit të Arbitrazhit – Oda Ekonomike e Kosovës, nr. ARB 05/2022 të datës 27.11.2023, deklarimeve të palëve të dhëna gjatë seancës dëgjimore të datës 23.09.2024, gjeti se kërkesëpadia e paditësit është e bazuar, andaj të njëjtën e aprovoi dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi për shkaqet si në vijim:

Me nenin 1 të Ligjit Nr. 02/L-75 për Arbitrazhin (tutje referuar si: “*Ligji për arbitrazhin*”), lidhur me fushëveprimin e këtij ligji përcaktohet që “*Me këtë ligj përcaktohen rregullat që zbatohen*

për marrëveshjet e arbitrazhit, procedurat e arbitrazhit si dhe njohjen dhe ekzekutimin e vendimeve të arbitrazhit të nxjerra brenda dhe jashtë Kosovës”.

Ndërsa, neni 36 i Ligjit për arbitrazhin ka paraparë mundësinë e kontestimit të vendimit të arbitrazhit, nën kushte të caktuara edhe para fillimi të procedurës së njohjes dhe ekzekutimit, respektivisht brenda 90 ditëve nga data e marrjes së vendimit nga Tribunali. Sipas dispozitës së nenit 36.2, pika a) të këtij ligji, secila palë mund të kërkojë anulimin e vendimit pranë gjykatës dhe gjykata do ta anulojë atë, nëse pala e cila ka kërkuar anulimin e vendimit dëshmon se janë plotësuar kushtet e përcaktuara ligjore përfshirë edhe rastin kur vendimi ka të bëjë me një çështje për të cilën nuk është kompetent Tribunali i arbitrazhit. Ndërsa sipas nenit 36.2, pika b) të po të njëjtit ligj përcaktohet se gjykata anulon vendimin e arbitrazhit nëse konstaton se i) arbitrazhi në fjalë është i ndaluar me ligj; ose ii) ekzekutimi i vendimit do të cenonte ose do ishte në kundërshtim me rendin publik (*ordre public*).

Në rastin konkret rezulton se me Vendimin e Arbitrazhit nr. ARB 05/2022, të datës 27.11.2023, është vendosur lidhur me kërkesëpadinë e paditësit/kundërtëpaditurit për kompensimin e dëmeve të cilat për burim kanë Kontratën e Qirasë e lidhur në mes të paditësit dhe të paditurit me datën 20.04.2019, e cila ka pasur për objekt dhënien me qira ambienteve në objektet e Galeria Shopping Mall në Prizren, si dhe kërkesëpadinë e të paditurës/kundërtëpaditësit për vlerësimin e nulitetit të dispozitës së nenit 27 të Shtojcës 3 të Kontratës së Qirasë për shkak të cenimit të konkurrencës.

Sipas nenit 41 i Ligjit për procedurën kontestimore (tutje: ‘LPK’) është përcaktuar kompetenca territoriale ekskluzive, parasheh se: “41.1 Për gjykim në kontestet lidhur me pronësinë dhe të drejtat sendore të tjera mbi sendet e paluajtshme, në kontestet për shkak të pengim posedimit mbi sendin e paluajtshëm, si dhe në kontestet nga raportet e qiradhënies së paluajtshmërisë, ose nga kontratat për shfrytëzimin e banesave apo të lokaleve të punës, është ekskluzivisht kompetente gjykata në territorin e të cilës ndodhet paluajtshmëria.”

Duke u bazuar në dispozitën e lartcekur rezulton se në kontestet të cilat rrjedhin nga raportet e qiradhënies së paluajtshmërisë, kompetenca ekskluzive për gjykimin e të njëjtave bie mbi gjykatën në territorin e të cilës ndodhet paluajtshmëria. Andaj, duke qenë se procedura e iniciuar pranë Tribunalit të Arbitrazhit ka pasur për objekt shqyrtimi të drejtat dhe detyrimet e palëve të cilat për burim kanë Kontratën mbi Qiranë, ndërsa në anën tjetër sipas nenit 41 i LPK-së, për kontestet nga raportet e qiradhënies së paluajtshmërisë e kompetencës është gjykata në territorin

e së cilës ndodhet paluajtshmëria, rezulton se çështja e trajtuar nga Tribunali i Arbitrazhit nuk përbën çështje juridike të arbitrueshme.

Sikundër, çështje të arbitrueshme nuk përbën as kundërpadia e paraqitur në procedurë pranë arbitrazhit për vlerësimin e nulitetit të nenit 27 i Shtojcës 3 të Kontratës së Qirasë nën pretendimet se e njëjta përbën marrëveshje vertikale dhe është në kundërshtim me nenin 5 të Ligjit për mbrojtjen e konkurrencës, pasi që procedura për konstatimin e marrëveshjeve vertikale siç është pretenduar apo marrëveshjeve të tjera të ndaluara është kompetencë e Autoriteti të Konkurrencës në përputhje me Ligjin për mbrojtjen e konkurrencës dhe si e tillë, kjo çështje, nuk mund të jetë objekt shqyrtimi në procedurë të arbitrazhit.

Prandaj, nga të gjeturat si më lartë, kjo Gjykatë vlerëson se në rastin konkret janë plotësuar kushtet për anulimin e vendimit të Tribunalit të Arbitrazhit, të përcaktuara në nenin 36.2 pika b) nënpika (i) të Ligjit për Arbitrazhin, pasi që në rastin konkret vendimi i Tribunalit të Arbitrazhit ka të bëjë me çështje të cilat nuk mund të jenë objekt shqyrtimi nga arbitrazhi, përkatësisht nuk janë të arbitrueshme.

Gjykata ka shqyrtuar pretendimet e palës paditëse në raport me bazat nga neni 36, paragrafi 2, pika (v) të Ligjit për arbitrazhin, mirëpo duke qenë kjo gjykatë sipas detyrës zyrtare ka vlerësuar se çështjet e trajtuara nga Tribunali i Arbitrazhit nuk kanë mundur të jenë objekt trajtimi nga arbitrazhi, atëherë nuk u lëshuar në vlerësimin e këtyre shkaqeve pasi që mungesa e arbitrabilitetit paraqet shkak të mjaftueshëm që në kuptim të nenit 36.2, pika b), nënpika (i) të Ligjit për arbitrazhin, vendimi i arbitrazhit të anulohet.

Lidhur me shpenzimet e procedurës, gjykata në mbështetje të nenit 452.2 të LPK-së, vendosi sikurse në pikën II të dispozitivit të këtij aktvendim.

Nga arsyet e paraqitura më lart dhe në pajtim me dispozitat e nenit 36, nenit 37 të Ligjit për Arbitrazhin, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti për Çështje Ekonomike

KE.nr. 144/24, datë 09.10.2024

Gjyqtari

Arbër Rexha

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktvendimi palët kanë të drejtë ankese, në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimit të aktvendimit, në Dhomat e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerciale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së Parë të kësaj Gjykate.