



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2019:237259

Datë: 14.06.2024

Numri i dokumentit: 05825777

KP.nr. 30/22

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, Gjyqtari Gent Bekeri, në çështjen juridike të Paditësit/kundër paditurit “UNIONI” sh.p.k., me NUI: 811250828, me seli në Vushtrri Rruga “Ajet Gërguri”, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Avokat Granit Vokshi me seli në Prishtinë Rruga “Robert Doll”, nr.19/5, kundër të paditurit/kundër paditësi “Carpet” sh.p.k., me NUI:812136366, me seli në Prishtinë, Rruga “Aziz Abrashi” nr.9, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Avokat Korab Rexhepi me seli në Prishtinë Rruga “Simon Shiroka” nr.29, me objekt kontesti sipas padisë kthimi i sendit të pa luajshëm dhe sipas kundërpadisë vërtetimi i bartjes së të drejtës së shfrytëzimit, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor më datën 29.05.2024, në prani të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, ndërsa me datën 14.06.2024 mori këtë :

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET në tërësi si e bazuar kërkesëpadia e paditësit/kundër paditurit “UNIONI” sh.p.k., me NUI: 811250828, DETYROHET i padituri/kundër paditësi “Carpet” sh.p.k., me NUI:812136366, që të bëjë lirim nga sendet dhe njerëzit depon me etazhitet P+0 me gabarit 10.48x30.7 + 19.69 m x 28.82 +5.17 m x 2.20m – 5.00 m x 4.93 m në total 883.71 m² për afarizëm individual e nderuar në ngastrën kadastrale 1500-1 e cila ngastër ka sipërfaqe të përgjithshme S=25000 m², e evidentuar në Çertifikatën me njësi kadastrale P-..., Zona Kadastrale Prishtinë e cila evidentohet si posedim individual të “Union” sh.p.k. Prishtinë (Qirambajtje 99 vite).
- II. REFUZOHET si e bazuar kundërpadia e të paditurit/kundër paditësit "Carpet" sh.p.k., me NUI:812136366, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se palët ndërgjyqëse "UNION" Sh.p.k, me NUI: 811250828 dhe "Carpet" SH.P.K, me NUI:812136366, janë bashkë qiramarrës në pjesë ideale me nga ½ e sipërfaqes në cilësinë e bartësve të së drejtës së qira

mbajtjes për 99 vite, të palujtshmërisë së evidentuar me numër P-..., parcelë, Zonë Urbane, vendi i quajtur "Jagnello", në sipërfaqe prej 14.092 metra katror, me kulturë tokë bujqësore, kullosë e klasës së parë, e cila gjendet në Zonën Kadastrale Prishtinë, me kufijtë dhe atë: prej pikës 1-2, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 44.61 m, prej pikës 2-3, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 23.54 m, prej pikës 3-4, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 28.29 m, prej pikës 4-5, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 22.47 m, prej pikës 5-6, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 9.57 m, prej pikës 6-7, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 200.00 m, prej pikës 7-8, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 66.24 m, prej pikës 8-1, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 200.85 m.

III. Detyrohet i padituri/kundër padituri "Carpet" sh.p.k., që në emër të shpenzimeve të procedurës, t'ia paguaj të paditësit/kundër paditësit "UNIONI" sh.p.k., shumën në lartësi prej 4,875,00 euro, brenda afatit 7 ditor pas ditës së pranimit të këtij aktgjykimi.

A r s y e t i m

Paditësi/ kundër padituri "UNION" Sh.p.k., me NUI: 811250828, me seli në Vushtrri, përmes të autorizuarit të tij, me datën 15.10.2015, ka parashtruar padi kundër të paditësit/kundër paditësit "Carpet" sh.p.k., me NUI:812136366, me seli në Prishtinë, në të cilën ka theksuar se paditësi është bartës i së drejtës në qiramarrje për 99 vite i patundshmërisë njësisë kadastrale P-..., parcelë zona urbane, vendi i quajtur "Jagnelo" sipërfaqja 25000 m², bujqësore, kullosë e klasës 1, e këtë të drejtë e ka fituar mbi bazën e deklaratës për transferim nga AKM nr.568.569.570/2006. Ka shtuar se i padituri zhvillon biznesin në këtë njësi kadastrale ku gjendet i ndërtuar një objekt montazh nga koha kur kjo njësi ishte transferuar tek paditësi, ndërsa paditësit nuk i lejon ta shfrytëzoj asnjë pjesë të kësaj njësie kadastrale. Tutje ka theksuar se paditësit i shkaktohet edhe dëm i cili konsiston në pamundësinë që të gjeneroj të hyra nga qiramarrja e objektit apo një pjesë të objektit që gjendet në njësinë kadastrale ku do të arkëtonte shumën mujore prej së paku 2,000 euro nga qiradhënia nga koha kur e ka blerë nga Agjencia. I padituri ka marrë në shfrytëzim dhe posedim njësinë kadastrale lëndore pa bazë ligjore, ka kërkuar nga gjykata që të aprovohet kërkesëpapia si e bazuar ashtu që të urdhërohet i padituri që të kthej në posedim dhe shfrytëzim të paditësit patundshmërinë – njësinë kadastrale të lartcekur dhe të paguaj dëmin në lartësi të qirasë mujore prej 2,000 euro në muaj duke filluar nga koha e transferit e deri në lirimin e njësisë kadastrale si dhe të paguaj shpenzimet e procedurës.

Në përgjigjen në kundërpadi e ka kundërshtuar, kundërpadinë e të paditurit në tërësi si të pa bazuar, ndër të tjera ka theksuar se nuk është kontestues fakti se patundshmëria lëndore është privatizuar nga këtu paditësi sipas procedurave të ndjekura nga AKM dhe se prona e ish NSH është transferuar dhe pastaj është shitë me tender. AKM ka lidh marrëveshje për shitjen e NSH dhe aseteve të saj me këtu paditësin dhe mbi bazën e marrëveshje është lidh edhe deklarata për transferin me nr.568, nr.569 dhe nr.570/2006 të datës 29.08.2006, në bazë të cilës deklaratë këtu paditësi ka regjistruar të drejtën për qiramarrje për 99 vite në Drejtorinë për Kadastër, sipas certifikatës pronësore të deponuar me padi. Këtu i padituri nuk ofron ndonjë marrëveshje paraprake të lidhur me paditësin e që të mund të konsiderohej se është krijuar një bashkim i cili cilësohet si shoqëri kolektive me ndërgjyqësit si themelues, andaj i padituri nuk ka bazë ligjore që të pretendoj ndonjë interes pasuror në patundshmërinë lëndore. I ka propozuar gjykatës që kërkesëpadinë nga kundërpadia ta refuzoj në tërësi si të pa bazuar.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor i autorizuari i paditësit/kundër paditurit, ka mbetur pranë padisë dhe kërkesëpadisë për lirim të pronës dhe dorëzimin në posedim të patundshmërisë lëndore, ndërsa e ka tërhequr pjesën e kërkesës që ka të bëjë me kompensimin e dëmit. Me parashtrësën e dorëzuar në seancën e datës 29.05.2024, ka bërë precizimin e padisë me të cilën ka kërkuar si në pikën I të dispozitivit të këtij Aktgjykimi. Ka shtuar se provat dëshmojnë se paditësi është pronar i ligjshëm i palujtshmërisë të identifikuar si ngastra kadastrale 1500-1 e vërtetuar me certifikatë ashtu siç është në shkresat e lëndës, ekspertiza gjeodezike dhe plotësimi i saj vërteton se i padituri është duke e shfrytëzuar një pjesë të kësaj palujtshmërie pa bazë ligjore, ndërsa pjesa që është duke u shfrytëzuar nga i padituri është depoja për afarizëm individual në sipërfaqe të përgjithshme prej 833.71 m², i padituri nuk i ka ofruar asnjë marrëveshje qiraje apo dokumentacion tjetër, i cili do ti jepte të drejtë përdorimi të kësaj pjesë të palujtshmërisë, andaj në mungesë të bazës juridike të paditurit për shfrytëzimit të palujtshmërisë lëndore, i ka propozuar gjykatës që ta aprovojë kërkesëpadisë e paditësit/kundër paditurit ashtu siç është precizuar në parashtrësën e dorëzuar.

Në fjalën përfundimtare i autorizuari i paditësit/kundër paditurit ka deklaruar : lidhur me kundërpadinë ka theksuar se e njëjta është e pa bazuar juridikisht dhe faktikisht, përmban informacione të pa sakta të cilën e bëjnë ligjërish të pa qëndrueshme dhe të pa kuptimit, kundër paditësi pretendon të drejtën e pronësisë në ngastrën e kontestuar duke u bazuar në deklaratën e bërë në Gjykatën Komunale në Prishtinë VE.nr.3264/2006, dt.04.05.2006, si dhe nga disa transaksioni. Ka shtuar se pretendimi për të drejtën e pronësisë me ½ e pjesës ideale bazuar në

këtë deklaratë është ligjërish e pa kuptim për faktin se kjo deklaratë lidhet me bartjen e aksioneve dhe jo me pasuri të paluajtshme, në të shprehimisht thuhet se paditësi ka ofruar për ndërmarrjen e re dhe se palët ndërgjyqëse vendosin që aksionet të jenë të përbashkëta dhe kjo e shfuqizon në tërësi argumentin ligjor të kundër paditësit, i cili mëton të vërtetoi të drejtën e pronësisë mbi këtë palujtshmëri. Kontrata e privatizimit vërteton se i kundër padituri ka blerë aksionet e shoqërisë e jo pasuri të paluajtshme, ndërsa që pronare e ngastrës kontestuese lëndore ka qenë ndërmarrja e privatizuar e cila e kishte statusin e sh.p.k. Përveç faktit se nuk ekziston kontratë për blerje të palujtshmërisë por edhe sipas vetë deklaramit në padi të kundër paditësit është një deklaratë për ndarje të aksioneve 50 % të aksioneve në një sh.p.k dhe se nuk qëndron as pretendimi i kundër paditësit se i njëjti ka paguar gjysmën e çmimit për blerjen e këtyre aksioneve, ekspertiza financiare ka vërtetuar se kundër paditësi tek i kundër padituri ka transferuar shumën prej 224,303.00 euro me përshkrim për privatizim Kosova shped, zona industriale Union EXEMP, ndërsa sa i përket shumës prej 50.250,000 euro këto para janë transferuar nga një person i tretë e jo nga palët ndërgjyqëse e qëllimi i këtij transferi mbetet i pa qarte. Ka kërkuar nga gjykata që kërkesëpadinë e kundër paditësit ta refuzojë si të pa bazuar.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe i ka specifikuar.

I autorizuari i të paditurit në nëntor të vitit 2016 ka paraqitur kundërpadi me të cilën ka theksuar se paditësi është pronar- bartës i së drejtës së qira mbajtjes për 99 vjet të palujtshmërisë së evidentuar, por me këtë rast i fsheh faktet vendimtare, se palët gjenden në marrëdhënie pronësore juridike faktike dhe në marrëdhënie detyrimore në mes vete, mbi bazën e privatizimit të palujtshmërisë nëpërmes tenderit të shpallur nga ana e ish AKM-së në raundin e 13 të privatizimit me datë 26.04.2006. Ka shtuar se i kundër padituri në mungesë të mjeteve financiare për ta përmbushur obligimin për pagimin e çmimit të shitblerjes së palujtshmërisë me emërtim Ndërmarrja e Re “ KOSOVA SHPED” Zona Industriale sh.p.k., ka lidhur marrëveshje me kundër paditësin/të paditurin, me të cilin janë dakorduar që të dy palët ndërgjyqëse të konsiderohen aksionar të barabartë me aksione nga 50 %. Palët ndërgjyqëse së bashku marrin pjesë në pagimin e çmimit tenderues për privatizimin e asetit- palujtshmërisë. Tutje ka theksuar se NTP Carpet është bashkëpronar i palujtshmërisë vërtetohet edhe me faktin dhe veprimet e të paditurit ku me rastin e shpronësimit të një pjese të palujtshmërisë në fjalë “Union” SHPK, i ka bërë pagesën NTP Carpet si rezultat i shpronësimit. I ka propozuar gjykatës që të aprovohet kundërpadia dhe të vërtetohet se kundër paditësi dhe i kundër padituri janë bashkëpronar në pjesë ideale me nga

½ e sipërfaqes në cilësinë e bartësve të së drejtës së qira mbajtjes për 99 vjet, si dhe të refuzohet kërkesëpadia e paditësi/ kundër paditurit.

Me përgjigje në padi, ka deklaruar se padia e paditësit/kundër paditurit është e pa bazuar dhe e pa mbështetur në prova materiale ndërsa kundërpadia e të paditurit/kundër paditësit është e bazuar. Ndër të tjerash ka theksuar se i kundër padituri i fsheh faktet vendimtare dhe nuk pranon se palët ndërgjyqëse gjenden në marrëdhënie pronësore juridike dhe detyrimore në mes vete, pasi që për palujtshmërinë kontestuese palët në procedurë kanë nënshkruar dhe vërtetuar një marrëveshje në mes tyre, e cila i bënë të jenë bashkëpronar faktik të paluajtshmërisë kontestuese, për arsye se kjo palujtshmëri është marr në pronësi dhe posedim nga të dyja palët ndërgjyqëse, nëpërmjet tenderit të shpallur nga ana e ish AKM-së në raundin e 13 të privatizimit me datë 26.04.2006. Ka shtuar se ndonëse paluajtshmëria e lartcekur evidentohet në emër të paditësit/kundër paditurit palët ndërgjyqëse de facto e kanë cilësinë e bashkëpronarëve të paluajtshmërisë së lartcekur të blerë në tenderë nga AKM-ja, ku ky fakt vërtetohet edhe në bazë të deklaratës së përpiluar dhe nënshkruar nga palët ndërgjyqëse e cila është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, me numër VR.nr.3264/2006 e datës 04.05.2006. Po ashtu me datë 29.05.2013, pala paditëse /kundër paditur i' a paguan këtë shumë të paditurit/kundër paditësit me përshkrimin "Bartje e mjeteve në bazë të marrëveshjes për blerjen në privatizim të parcelës nr.1500/1, andaj edhe nga ky fakt vërtetohet se kundër paditësi është bashkëpronar i paluajtshmërisë së lartcekur nga vet paditësi ku shihet se të dyja palët gëzojnë të drejta të barabarta lidhur me paluajtshmërinë e cila është objekt kontesti.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare i autorizuari i të paditurit/kundër paditësit ka mbetur në tërësi pran të gjitha deklarimeve të cilat i ka paraqitur me shkrim si dhe gjate seancave të mbajtura si dhe provave të dorëzuar me të cilat ka theksuar dhe provuar se kërkesëpadia e paditësit/kundër paditurit është e pa bazuar, ndërsa kundërpadia e palës së paditur/kundër paditësit është në tërësi e bazuar. Ndër të tjera ka theksuar se i padituri/kundër paditësi ka shfrytëzuar paluajtshmërinë deri në momentin kur i njëjti ka referuar ofertën për marrëveshje për caktimin e mënyrës së shfrytëzimit të kësaj paluajtshmëria. Pas marrëveshjes së lidhur në mes palëve për pjesët e paluajtshmërisë e cila më vonë është shpronësuar nga Qeveria e Kosovës ashtu siç ceket edhe në ekspertizën gjeodezike dhe financiare shihet qarte se i padituri/kundër paditësi ka marr shumën prej 992,116,000 euro 25 cent si rezultat i shpronësimit të paluajtshmërisë kontestuese në fjalë, që tregon se i njëjti është pronar legjitim i ½ së paluajtshmërisë dhe atë me ½ e të drejtës në këtë palujtshmëri, sikurse të qëndronin pretendimet

e paditësit atëherë ky transaksion nuk do të ndodhte. Ka shtuar se lidhur me provat e propozuara nga AKM nëse e njëjta analizohet shihet qartë se kemi të bëjmë me privatizim të ndërmarrjes NSH Kosova shped si dhe marrëveshjen për bartjen e pronës së patundshme, e cila ka qenë aset i kësaj ndërmarrje prandaj është e sakte se palët kanë kontribuar në blerjen e aksioneve gjysmë për gjysmë, pra 50 me 50 dhe me këtë kanë fituar të drejtën mbi asetin respektivisht paluajtshmërinë objekt i këtij kontesti. Tutje ka theksuar se paditësi me veprimet po i fsheh faktet vendimtare, pra transaksionet me të cilat shihet qarte se pala e paditur/kundër paditësi ka kontribuar duke e paguar gjysmën e shumës së vlerës së paluajtshmërisë të privatizuar, e cila është vërtetuar edhe nga ekspertiza financiare dhe plotësimi i saj nëpërmes dy transaksioneve që kanë të bëjnë me përmbushjen e kushteve për privatizim, andaj bazuar në kontributin e palës paditur/kundër paditës ka kërkuar nga gjykata që të njëjtës t'ia njoh të drejtën e qira marrjes për 99 vite dhe atë në bashkëpronësi sipas kërkesëpadisë dhe precizimit të saj të parashtruar pran kësaj gjykate.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike, gjykata ka administruar provat materiale të propozuara nga palët dhe bëri leximin e këtyre provave: raporti i ekspertit gjyqësor financiar A.A. i datës 29.06.2023, plotësimi i raportit financiar A.A. i datës 09.10.2023, si dhe sqarimeve të dhëna në seancën e datës 18.10.2023; ekspertiza e gjeodezisë e punuar nga eksperti Q.H. e datës 24.01.2017, plotësimi i ekspertizës gjeodezike të punuar nga eksperti Q.H. i datës 18.12.2023, si dhe sqarimet e dhëna në seancën e datës 22.05.2024; Certifikata pronësore me numër kadastral ... e datës 09.03.2015; kopja e planit e lëshuar nga zyra kadastrale e datës 09.03.2015; njoftimi nga AKM i datës 28.04.2006, drejtuar Union SHPK; njoftimi nga AKM për llogarinë dhe shumën e pagesës e datës 28.04.2006; deklarata në mes palëve në procedurë të vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me numër VR.nr.3264/2006 e datës 04.05.2006; transferi bankar nga NPT Carpet për Unionin EXP e datës 22.05.2006; kartela bankare nga NPT Carpet 01.01.2006- 24.05.2006; deponimi bankar i datës 25.04.2006; kartela financiare për NPT Carpet nga 01.05.2006-23.06.2006; vendimi përfundimtar nr.04/113 i datës 16.01.2013; raporti për vlerësimin e pronave të shpronësuara; vendimi përfundimtar i Qeverisë së Republikës së Kosovës e datës 24.04.2013; fletëpagesa e datës 29.05.2013, për Union shpk; fletëtransferi nga Union SHPK për NPT Carpet e datës 29.05.2013 nga Banka Ekonomike Prishtinë; Marrëveshja lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 15.05.2014, e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse; Marrëveshja lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 23.06.2015, e lidhur në mes të palëve

ndërgjyqëse; Marrëveshja lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 1006.2016, e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse; Fatura e tatimit në pronë e datës 24.04.2015; Fatura e tatimit në pronë e datës 04.05.2016; oferta për marrëveshje për caktimin e mënyrës së shfrytëzimit të parcelës drejtuar nga Unioni shpk ndaj NPT Carpet e datës 25.08.2015; marrëveshja e lidhur mes palëve për pagesën e tatimit në pronë për vitin 2007, 2010, 2011, 2012, 2013, si dhe konfirmimi i lëshuar nga Raiffeisen Bank i dt.29.03.2023, dhe fletë deponimit nga certifikata e tatimit në pronë; Deklarata e bartjes nga Agjencia Kosovare e Mirëbesimit, e cila vepron për dhe në emër të Kosovashpet, në lidhje me bartjen e pronës së patundshme të NSH Kosova shped në Ndërmarrjen e re Kosova shped, zona industriale sh.p.k, me numër të protokollit 568/2006, datë 29.08.2006 dhe përkthimi i të njëjtës në gjuhën shqipe; Marrëveshja për shitjen e aksioneve të zakonshme në ndërmarrjen e re Kosova shped, Zona Industriale sh.p.k, dhe ndërmjet Agjencionit Kosovar të Mirëbesimit si administruese e besuar për dhe në emër të NSH Kosova Shpet dhe “Union” sh.p.k numër protokollit 570/2006, datës 29.08.2006.

Gjykata pas vlerësimit të deklarimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartcekura, në kuptim të nenit 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku dhe gjeti se kërkesëpadia e paditësit/kundër paditurit është bazuar ndërsa kundërpadia e të paditurit/kundër paditësit është e pa bazuar dhe ate për arsye si në vijim:

Nga leximi i raportit të ekspertit gjyqësor financiar A.A. i datës 29.06.2023, plotësimi i raportit financiar i datës 09.10.2023, si dhe sqarimeve të dhëna në seancën e datës 18.10.2023, eksperti në raportin e tij ka konstatuar se palët ndërgjyqëse kanë kontribuar me pjesëmarrje nga 50 % secila në blerjen e pasurive të “Ndërmarrjes së Re Kosovashped” shpk nga AKM, përfshirë këtu patundshmërinë parcelë me numër 1500-1 dhe se në këtë përfundim ka arritur duke u bazuar në aktvendimin e gjykatës, kontaktimit të palëve dhe konfirmimit të transaksioneve edhe nga banka.

Nga leximi i ekspertizës së gjeodezisë të punuar nga eksperti Q.H. e datës 24.01.2017, plotësimi i ekspertizës gjeodezike të punuar nga eksperti Q.H. i datës 18.12.2023, si dhe sqarimet e dhëna në seancën e datës 22.05.2024, në raportin e tij eksperti ka konstatuar se dimensionet e pjesës së ngastrës kadastrale me numër 1500-1, objekt i këtij kontesti, e cila sipas evidencës kadastrale evidentohet posedim individual i paditësit/kundër paditurit, kurse në shfrytëzim faktik nga i padituri/kundër paditësi sipas matjeve gjeodezike të gjendjes faktike janë: prej pikës 1-2, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 44.61m; prej pikës 2-3, kufiri është i drejtë

dhe gjatësia e frontit është 23.54m; prej pikës 3-4, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 28.29 m; prej pikës 4-5, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 22.47 m; prej pikës 5-6, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 22.47 m; prej pikës 6-7, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 200.00 m; prej pikës 7-8, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 66.24 m; prej pikës 8-1, kufiri është i drejtë dhe gjatësia e frontit është 200.85 m. PO ashtu eksperti ka konstatuar se sipërfaqja e shpronësuar te pjesa e udhës ku kalon auto udha “Ibrahim Rugova” e që kjo pjesë e shpronësuar ka sipërfaqe $S=10258m^2$ dhe pjesa tjetër e shpronësuar është për shtyllën e largpërçuesit e cila sipërfaqe e shpronësuar është $S=650 m^2$, e që sipërfaqja e përgjithshme e shpronësuar është $S=10908 m^2$.

Nga leximi i Certifikatës pronësore me numër kadastral ... e datës 09.03.2015 dhe kopjes së planit e lëshuar nga zyra kadastrale e datës 09.03.2015, vërtetohet fakti se ngastra kadastrale evidentohet në emër të paditësit/kundër paditurit më gjerësisht sikurse në certifikatën pronësore.

Nga leximi i njoftimit nga AKM i datës 28.04.2006, drejtuar Union SHPK, gjykata ka vërtetuar faktin se Agjencia Kosovare e Mirëbesimit e ka njoftuar këtu paditësin/kundër paditurin se është fitues i përkohshëm i Ndërmarrjes së Re Kosovashped Zona Industriale SH.P.K. si dhe me njoftimin nga AKM për llogarinë dhe shumën e pagesës të datës 28.04.2006, e ka njoftuar për të dhënat e duhura për transferin e mjeteve si dhe shumën që duhet paguar.

Nga leximi i deklaratës së përpiluar në mes palëve në procedurë të vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me numër VR.nr.3264/2006 e datës 04.05.2006, gjykata konstatoi faktin se paditësi/kundër padituri në mungesë të mjeteve në marrëveshje me të paditurin/kundër paditësin kanë vendosur që aksionet të jenë të përbashkëta gjegjësisht secili nga 50 %, e me këtë të dy subjektet janë obliguar që transferin e mjeteve brenda afatit të caktuar ta bëjnë dhe atë secili nga 432.725.00 euro.

Nga leximi i transferit bankar nga NPT Carpet për Unionin EXP e datës 22.05.2006, gjykata ka vërtetuar faktin se i padituri/kundër paditësi ka deponuar shumën prej 224,330.00 euro në llogari të paditësit/kundër paditurit, me përshkrimin “PER PRIVATIZIM KOSOVA SHPED Z. INDUS”, si dhe nga kartela bankare nga NPT Carpet 01.01.2006- 24.05.2006, deponimi bankar i datës 25.04.2006 dhe kartela financiare për NPT Carpet nga 01.05.2006- 23.06.2006, është konstatuar fakti se i padituri/kundër paditësi ka deponuar para në llogari të paditësit/kundër paditësit me qëllim të finalizimit të privatizimit të ndërmarrjes Kosova Shped.

Nga leximi i vendimit përfundimtar nr.04113 i datës 16.04.2013, gjykata ka vërtetuar faktin se Qeveria e Republikës së Kosovës ka aprovuar shpronësimet dhe vlerësimet me interes publik të pronave të paluajtshme të pronarëve dhe zotëruesve të interesit, të cilat preken nga ndërtimi i Autostradës Vërmicë- Merdare, Sektori 8 Zonat kadastrale, Prishtinë dhe Shkabaj, Komuna Prishtinë, Zona Kadastrale Obiliq dhe Kryshevc, Komuna Obiliq, Zona Kadastrale Fushë Kosovë dhe Zona Kadastrale Uglare, Komuna Gracanicë.

Nga leximi i raportit për vlerësimin e pronave të shpronësuara, gjykata ka vërtetuar faktin se në raportin e vlerësimit është arritur konkluzioni se vlera e përgjithshme e pronës 1500-1, që merr pjesë në vlerësim për shpronësim 1,997,780.00 euro.

Nga leximi i vendimi përfundimtar i Qeverisë së Republikës së Kosovës e datës 24.04.2013, është vërtetuar fakti se Qeveria e Republikës së Kosovës ka aprovuar shpronësimet dhe vlerësimet shtesë me interes publik të pronarëve dhe zotëruesve të interesit.

Nga leximi i fletëpagesës së datës 29.05.2013, për Union sh.p.k. është vërtetuar fakti se në llogarinë e këtu paditësit/kundër paditurit është deponuar shuma prej 1,984,232.50 euro.

Nga leximi i fletë transferit të Union SHPK për NPT Carpet e datës 29.05.2013, e lëshuar nga Banka Ekonomike Prishtinë, është vërtetuar fakti se paditësi/kundër padituri i ka transferuar të paditurit/kundër paditësit shumën prej 992,116.25 euro, me përshkrimin “bartja e mjeteve në bazë të marrëveshjes për blerjen në privatizim të parcelës nr.1500/1.

Nga leximi i Marrëveshjes lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 15.05.2014, e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse, Marrëveshjes lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 23.06.2015, e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse dhe Marrëveshja lidhur me pagesën e tatimit në pronë e datës 10.06.2016, e lidhur në mes të palëve ndërgjyqëse si dhe marrëveshjet e lidhura në mes palëve për pagesën e tatimit në pronë për vitin 2007, 2010, 2011, 2012,2013, është vërtetuar fakti se të njëjtit janë marrë vesh që të kryejnë pagesën ½ e faturës tatimore për vitin përkatës.

Nga leximi i Faturës së tatimit në pronë e datës 24.04.2015 dhe Faturës së tatimit në pronë e datës 04.05.2016, është vërtetuar fakti se vlera e tatimit në pronë për NSH KOSOVA SHPED, për vitin 2015 ka qenë në lartësi prej 1,266.65euro, ndërsa për vitin 2016 ka qenë në lartësi prej 1,458.20 euro.

Nga leximi i ofertës për marrëveshje për caktimin e mënyrës së shfrytëzimit të parcelës drejtuar nga Unioni shpk ndaj NPT Carpet e datës 25.08.2015, është vërtetuar fakti se paditësi/kundër padituri i është drejtuar të paditurit/kundër paditësit me ofertën për arritjen e marrëveshjes për mënyrën e shfrytëzimit të kësaj parcele në nga ½ pjesë ideale të parcelës dhe të njëjtën ta vërtetojnë tek noteri.

Nga leximi i konfirmimit të lëshuar nga Raiffeisen Bank i dt.29.03.2023, është vërtetuar fakti se nëpërmjet transaksionit FT0614204816 nga llogaria e të paditurit/kundër paditësit është transferuar shuma prej 158,398.50 euro në llogarinë e paditësit/kundër paditurit, e cila shumë rrjedh nga Marrëveshja e kredisë të cilën Raiffeisen Bank ia ka lejuar të paditurit/kundër paditësit, me kërkesën e të njëjtit është realizuar transferi me qëllim të realizimit të marrëveshjes së përfshirë në deklaratën VR.nr.3264/2006 të vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, e nënshkruar nga palët ndërgjyqëse.

Nga leximi i Deklaratës së bartjes nga Agjencia Kosovare e Mirëbesimit, në lidhje me bartjen e pronës së patundshme të NSH Kosova shped në Ndërmarrjen e re Kosova shped, zona industriale sh.p.k, me numër të protokollit 568/2006, datë 29.08.2006 dhe përkthimi i të njëjtës në gjuhën shqipe, është vërtetuar fakti se

Marrëveshja për shitjen e aksioneve të zakonshme në ndërmarrjen e re Kosova shped, Zona Industriale sh.p.k, dhe ndërmjet Agjencionit Kosovar të Mirëbesimit si administruese e besuar për dhe në emër të NSH Kosova Shpet dhe “Union” sh.p.k numër protokollit 570/2006, datës 29.08.2006, gjykata ka konstatuar faktin se AKM-ja duke vepruar si administruesenë emër të NSH-së ka rënë dakord që blerësit këtu paditësit/kundër padituri, i cili është për zgjedhur si ofertues fitues, t’ia shes tërë kapitalin e kompanisë të nxjerrë në aksione dhe blerësi ka rënë dakord t’i blej aksionet në fjalë sipas dhe në përputhje me afatet dhe kushtet e kësaj marrëveshje.

Nga deklaratimet e palëve ndërgjyqëse dhe provave të administruara rezulton se për asnjërën palë nuk ishte kontestues fakti se palët kishin pasur marrëveshje mes tyre për privatizimin e ndërmarrjes Kosova shped pranë AKP-së, dhe se i padituri/kundër paditësi përmes transferimit ka deponuar tek paditësi/kundër padituri mjete për mundësimin e realizimit të privatizimit të kësaj ndërmarrje, gjithashtu nuk ishte kontestuese se pas privatizimit të kësaj ndërmarrje palët kishin arritur disa marrëveshje për mënyrën e pagesës së tatimit në pronë të pronës objekt kontesti që rezulton nga të njëjtat se pagesa e tatimit në pronë është paguar nga të dyja palët në mënyrë të barabartë, nuk ishte kontestuese fakti se pronë objekt kontesti figuronte

në emër të paditësit/kundër paditurit i njëjti gjatë kësaj periudhe e gjatë procedurës së shpronësimit të pjesëve të kësaj palujtshmërie pas finalizimit të procedurës së shpronësimit dhe pranimit të mjeteve të shpronësimit gjysmën e këtyre mjete i ka transferuar tek i padituri/kundër paditësi, gjithashtu nuk është kontestues fakti nga asnjëra palë se palët kanë privatizuar së bashku ndërmarrjen kosova shped në procedurë të përcaktuar pranë AKP-së.

Në rastin konkretë kontestuese ndërmjet palëve ndërgjyqëse ishte çështja e palujtshmërisë së evidentuar me numër P-..., parcelë, Zonë Urbane, vendi i quajtur "Jagnello", në sipërfaqe prej 14.092 metra katror, me kulturë tokë bujqësore, kullosë e klasës së parë, e cila gjendet në Zonën Kadastrale Prishtinë ku tani figurion në emër të ndërmarrjes Union sh.p.k, ku paditësi/kundër padituri kërkonte lirimin e pronës ndërsa i padituri/kundër paditësi kërkonte vërtetimin e bashkë qiramarrjes në pjesë ideale me nga ½ e sipërfaqes në cilësinë e bartësve të së drejtës së qira mbajtjes për 99 vite.

Në këtë çështje juridiko-kontestimore gjykata gjeti zbatim në dispozitat ligjore të parapara në Ligjin mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore tutje LMTHJP .

Gjykata ka aprovuar padinë e paditësit kundër paditurit, duke marr për bazë gjendjen faktike të vërtetuar si më lartë, e mbështetur në dispozitat ligjore dhe atë në nenin 1 të Protokollit shtesë të Konventës Evropiane të Drejtave të Njeriut i cili përcakton se *“çdo person fizik ose juridik ka të drejtën që ti respektohet pasuria e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligjit dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”*, ndërsa në nenin 11 par. 2 të LMTHJP i cili përcakton se: *“ bartësit e së drejtës së pronësisë nga paragrafi 1 i këtij neni mund të kenë të drejtën e pronësie mbi ndërtesa afariste dhe lokale afariste që shërbejnë për realizimin e interesave të përbashkëta të anëtarëve të tyre dh të qëllimeve për të cilat janë themeluar, si dhe mbi ndërtesat e banimit dhe banesat si pjese e veçantë e ndërtesave që shërbejnë për plotësimin e nevojave të banimit të punëtoreve që punojnë në to”* dhe me nenin 37 të të LMTHJP përcaktohet se *“ Pronari mund të kërkoj me padi nga mbajtësi kthimin e sendit të caktuar në mënyrë individuale “* Andaj kur merren për bazë këto dispozita ligjore dhe gjendjen faktike të vërtetuar si më lartë, se paditësi/kundër padituri është pronar i ngastrës kadastrale dhe objekteve që gjinden në atë ngastër kadastrale, andaj gjykata ka vendosur si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, pasi që i padituri/kundër paditësi me as një provë nuk e ka vërtetuar se në çfarë mënyre ka hyrë në posedim dhe mbi cilat baza ligjore është duke qëndruar në palujtshmëri dhe hapësirat objekt i shqyrtimit në këtë çështje.

Gjykata ka vlerësuar provat dhe theksimet tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka gjetur se të njëjtat janë pa ndikim në nxjerrjen ndryshe të këtij aktgjykimi, pasi që në rastin konkretë nga paditësi kërkohet lirimi i pronës nga pronari legjitim i pronës, ndërsa pretendimet e të paditurit dhe provat e administruara mbi mënyrën e hyrjes në posedim, bashke shfrytëzimin e palujtshmërisë kanë të bëjnë me privatizimin e ndërmarrjes Kosova Shped dhe jo për pronën e cila tani figuron në emër të paditësit- kundër paditurit, e të cilat pretendime palët mund ti paraqesin në një procedurë tjetër.

Ndërsa lidhur me kundërpadinë e të paditurit/ kundër paditësit me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se janë bashkë qiramarrës në pjesë ideale me nga ½ e sipërfaqes në cilësinë e bartësve të së drejtës së qira mbajtjes për 99 vite, të palujtshmërisë objekt kontesti, mbi bazën e deklaratës së vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë EV.nr.3264/2006 e datës 04.05.2006 , gjykata erdhi në përfundim se kërkesa është e pabazuar dhe vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi, pasi që i mungon baza ligjore materiale në të cilën paditësi do të mund të mbështeste kërkesën për realizimin e të drejtës së tij subjektive eventuale.

Baza e kërkesë padisë ndërtohet prej dy komponentëve, e të cilat janë baza faktike dhe baza juridike e kërkesës. Rrjedhimisht baza faktike e kërkesës nënkupton faktet të cilat i paraqesin palët në padi apo kundërpadi, nga të cilat i padituri-kundër paditësi konsideron se buron e drejta e tije faktike e të cilat duhet të vërtetohen në procedurë gjyqësore, ndërsa baza juridike nënkupton kualifikimin ligjor përkatësisht dispozitën ligjore nga e cila pretendon se buron e drejta e tije subjektive, ose gjykata vlerëson se përkon me faktet e paraqitura nga i padituri/ kundër paditësi.

Nëse në procedurë gjyqësore vërtetohet se këto dy baza janë plotësuar me njëra tjetrën atëherë nënkuptohet se kërkesa e paditësit është e themele.

Mirëpo, në rastin konkretë sipas kundërpadisë së të paditurit/kundër paditësit, rezulton se kërkesa e tij për vërtetimin bashkë qiramarrës në pjesë ideale me nga ½ në palujtshmeri kontestuese në bazë të punës juridik është e pabazuar përkatësisht nuk gjënë mbështetje në legjislacionin e zbatueshëm ne Republikën e Kosovës.

Me dispozitat e nenit 20 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridiko-Pronësore, i cili Ligj është i aplikueshëm në rastin konkret, parashihet se “E drejta e pronësisë fitohet sipas vetë ligjit, në bazë të veprimit juridik dhe me trashëgim”. Ndërsa sipas nenit 33 të po të njëjtit ligj

përcaktohet “ në bazë të veprimit juridik e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ose në mënyrë tjetër përkatëse të caktuar me ligj.”

Puna juridike në të cilën mbështetë kërkesën i padituri/kundër paditësi është deklarata me të cilën palët ndërgjyqëse në procedurën e ofertimit pranë AKM-së janë dakorduar që aksionet në ndërmarrjen e re Kosova Shped Zona Industriale në Prishtinë të jenë 50% i takojnë paditësit/kundër paditurit dhe 50% i takojnë të paditurit/kundër paditësit, e cila deklaratë nuk paraqet punë juridike për fitimin e pronësisë në palujtshmëri, dhe bazë për fitimin e pronës, por sipas kësaj deklarate palët janë dakorduar për ndarjen e aksioneve në ndërmarrjen e privatizuar.

Për fitimin e pronësisë mbi bazën e punës juridike duhet të plotësohen disa kushte prezumime ligjore: ekzistimi i bazës së vlefshme juridike (*justus titullus*), pronësia e personit të mëparshëm i cili e bën tjetërsimin e sendit, dorëzimi ligjor i sendit (*modus aquirendi*), dhe regjistrimi në librat publik.

Në këtë çështje juridiko-kontestimore Gjykata gjeti zbatim në dispozitat ligjore të parapara në Ligjin mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978 (tutje LMD), për shkak se marrëdhënia detyrimore kontestuese është krijuar në kohën kur ishte ky ligj në fuqi.

Sipas nenit 69 të LMD-së përcaktohet se “në qoftëse palët kontraktuese kanë parashikuar formën e caktuar vetëm për të siguruar provën e kontratës së vetë, ose për të arritur diçka tjetër. Kontrata quhet e lidhur kur të jetë arritur pëlqimi për përmbajtjen e saj, ndërsa për kontraktuesit ka lindur në të njëjtën kohë detyrimi që kontratës ti japin formën e parashikuar”. E që në rastin konkretë rezulton se puna juridike mbi bazën e së cilës i padituri kundër paditësi pretendon të drejtën e ti, deklarata mbi privatizimin e ndërmarrjes Kosova Shped Zona Industriale është në kundërshtim me dispozitën e nenit 69 të LMD-së, sepse për bartjen e palujtshmërisë kontrata duhet të lidhet në formë të shkruar dhe të jetë e vërtetuar në një zyre kompetente, e cila do të shërbej si titull për regjistrimin e pronësisë apo bashkëpronësisë pranë organeve kompetente, e që në rastin konkretë kjo deklaratë edhe pse është vërtetuar pranë organit kompetent, objekti për të cilën palët janë dakorduar nuk është krijimi i bashkëpronësisë në palujtshmëri objekt kontesti por ndarja e aksioneve në ndërmarrjen e Re Kosova Shped Zona Industriale Sh.p.k.

Gjykata ka vlerësuar edhe theksimet tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka gjetur se të njëjtat janë pa ndikim në vendosjen ndryshe.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës është marrë në bazë të nenit 452 të LPK-së, në rastin konkret shpenzimet e krijuara gjyqësore si detyrim i palës së paditur/kundër paditës, i referohen shumës së precizuar si në pikën III të dispozitivit të aktgjykimit, e cila përfshin shpenzimet procedurale të kërkuara dhe të provuara nga paditësi /kundër padituri, dhe atë: në emër të përpilimit të padisë shumën prej 325.00 euro, në emër të përpilimit të përgjigjes në kundërpadi shumën prej 325.00 euro, në emër të përfaqësimit në dhjetë seanca (10x422.50 euro) shumën prej 4,225.00 euro e në shumë të përgjithshme prej 4,875.00 euro.

Nga arsyet e cekura dhe bazës ligjore të cekur si më lartë, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti i Përgjithshëm

KP.nr.30/22, datë 14.06.2024

Gjyqtari
Gent Bekeri

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankese në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimit të aktgjykimit, në Dhomën e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerciale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së Parë të kësaj Gjykate.