



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2019:123066

Datë: 16.05.2024

Numri i dokumentit: 05696213

KP.nr.69/22

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, Gjyqtari Gent Bekeri, në çështjen juridike të paditësit N.SH.T. Poliklinika “Zeka”, me NUI:80640099, me seli në Ferizaj Rr.“Ramadan Rexhepi” nr.28, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Avokat Avni Hysiqi me seli në Ferizaj, kundër të paditurve Komuna e Ferizajt të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Sami Vranoci dhe NPTSH “BENI-COM” me NUI:810460676, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Ahmet Gjinovci Rr.”Andrio Gropa” pn., me objekt kontesti vërtetimi i pronësisë dhe kompensim i dëmit, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor më datën 30.04.2024, në prani të autorizuarve të palëve në procedurë, ndërsa me datën 16.05.2024 mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. REFUZOHET në tërësi si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit N.SH.T. Poliklinika “Zeka”, me NUI:80640099, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se paditësi është pronar mbi bazën e marrëveshjes së mirëkuptimit me të paditurën e parë dhe mbi bazën e para kontratës mbi shitë-blerjen e palujtshmërisë me të paditurin e dytë dhe ate :
1. Lokalit afarist në -Bodrum, i cili evidentohet si njësi Kadastrale 0-722117092-221-1B1-0 ZK Ferizaj, në sipërfaqe prej 96.71 m2.
  2. Lokalit afarist në katin Përdhes i cili mbahet si njësi Kadastrale nr. 0-722-221-1-6-0 ZK Ferizaj, në sipërfaqe prej 128.07 m2.
  3. Lokali afarist në katin e parë, i cili mbahet si njësi kadastrale Nr.0-7227092-221-1-1-18-0 në sipërfaqe prej 122.73 m2 ZK Ferizaj.
  4. Banesa në katin e III-të, me nr. kadastrale 0-72217092-221-2-5-0, në sipërfaqe prej 118.11 m2 ZK Ferizaj, të cilat ndodhen në objektin afariste banesor, në Rr."Ramadan Rexhepi". Si dhe të obligohet paditësi N.Sh.T. "Poliklinika Zeka" të kompensoj vlerën e tregut për diferencën-sipërfaqen 5.51 m2 në lokalin afarist në

Bodrum, i cili mbahet si Njësi 0-72217092-221-1-B1-0, për çmimin per m2 prej 600,00 €, në vlerë të përgjithshme prej 3.306,00€.

5. Të detyrohet i padituri Komuna Ferizaj që paditësit Z.K., ti kompensoj vlerën e tregut për lokalin afarist në katin përdhes 0-72217092-221-1-6-0, për diferencën e sipërfaqes 18.93 m2 me çmim për m2 4.800,00€, në vlerë të përgjithshme prej 90.864,00€.
6. Për lokalin afarist në katin e I-rë i cili udhëhiqet si njësi kadastrale 0-72217092-221-18-0, për diferencën e sipërfaqes 24.27 m2 me çmim për m2 1.800,00 €, në vlerë të përgjithshme prej 43.686,00 €.
7. Për banesën në katin e III-të, e cila udhëhiqet si njësi 0-72217092-221-2-5-0, për diferencën e sipërfaqes 28.88 m2 me çmim për m2 650.00€, në vlerë të përgjithshme prej 18.772,00€.
8. Të obligohet e padituri i pare Komuna Ferizaj, që paditësit të përmbush vlerën totale prej 153.000,00 €, me kamat 8% duke filluar nga momenti i parashtrimit të padisë ose për sipërfaqen dhe vlerën e përcaktuar ta përmbush me palujtshmëri.
9. Dhe të obligohet i padituri i dytë NPTSH "BENI COM", që paditësit t'ia njoh të drejtën e posedimit të qetë dhe të pa penguar të objekt të punuar ndërtim i vrazhdë.

## II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedurale.

### A r s y e t i m

N.SH.T. Poliklinika "Zeka", me NUI:80640099, me seli në Ferizaj, përmes të autorizuarës së tij, me datë 27.02.2018, në Gjykatës Themelore në Ferizaj, ka parashtruar padi kundër të paditurit Komuna e Ferizajt, për vërtetimin e të drejtës së posedimit dhe të pronësisë, në të cilën ka theksuar se paditësi është posedues i palujtshmërisë/lokalit me sipërfaqe prej 91.20 m2, i ndërtuar në ngastrën kadastrale me nr.1759/ 1,2,3,4 të cilin lokal e ka blerë nga investitori NPTSH "BENI-COM" me NRB:80303122, me seli në Prishtinë, me përfaqësues I.K., i cili në bazë të kontratës për ndërtimin e objektit me koncesion me numër 02/06 të datës 05.03.2007, me të paditurin është pronar i lokalit-bodrum të objektit në sipërfaqe prej 2377 m2, objekti i ndërtuar në përmasa B+P+7+NK. Ka shtuar se paditësi në rastin e lidhjes së para kontratës mbi shitblerjen e pasurisë së patundshme të lokalit të datës 05.11.2007, është dakorduar që ti paguaj shitësit shumën në vlerë prej 40,000.00 euro, në emër të shitblerjes së lokalit dhe se paditësi me datë 06.11.2007, ka paguar shumën prej 70,000.00 euro në emër të NTP EDONA firmë nënkontraktuese për ndërtim të objektit, e cila menjëherë ka transferuar mjetet në llogarinë e

NPTSH “BENI-COM”. Ka theksuar se duke pas parasysh faktin se paditësi ka blerë dhe është posedues i lokalit i cili gjendet në objektin e ndërtuar në bazë të projektit dhe lejes ndërtimore të dhënë nga i paditur me koncesion. I ka propozuar gjykatës që të aprovoj kërkesëpadinë, të vërtetohet se paditësi është pronar i objektit si më lartë dhe të detyrohet i padituri t’ia regjistroj të drejtën e pronësisë në emër të paditësit. Me parashtresën e datës 20.01.2023, ka bërë zgjerimin e padisë në aspektin subjektiv dhe objektiv, ku palë e paditur do të jetë edhe NPTSH Beni -Com me seli në Prishtinë, me objekt kontesti vërtetimi i pronësisë.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor i autorizuari i paditësit, ka ngelur pranë padisë dhe kërkesëpadisë dhe pas pranimit të ekspertizës së gjeodezisë dhe ekspertizës së vlerësimit të pronës ka bërë precizimin e padisë me parashtresën e dorëzuar në seancën e datës 15.04.2024, me kërkesën si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Në fjalën përfundimtare ka deklaruar se me shqyrtimin e provave materiale dhe dëshmime të palëve ndërgjyqëse është vërtetuar baza e të drejtës së pronësisë në podrum, në lokalin në sipërfaqe prej 96 m2, dhe në njësitë e tjera kadastrale dhe atë duke u bazuar në marrëveshjen e mirëkuptimit të lidhur në mes të Komunës së Ferizajt dhe Z.K. e datës 21.03.2007, në të cilën është paraparë që ish pronarëve të objekteve do ti kompensohej sipërfaqja në bazë të nenit 4, një me një. Bazuar në të lartcekurat i ka propozuar gjykatës që të aprovoj në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë si në precizimin e dorëzuar sipas ekspertizave.

Ndërsa me parashtresën e datës 08.04.2024 ka bërë precizimin përfundimtar të kërkesë padisë si në pikën I këtij vendimi.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe i ka specifikuar.

I autorizuari i të paditurit të parë në përgjigje në padi, ka deklaruar se padia e paditësit është e pa bazuar, ndër të tjerash ka theksuar se pretendimet e paditësit se lokalin afarist e ka blerë nga NPTSH “Beni- Com” si shitës dhe të paditësit si blerës me para kontratën e lidhur me datë 05.11.2007, e blerësi dhe shitësi kanë hyrë në marrëdhënie kontraktuale duke i munguar baza juridike, sepse shitësi nuk e ka fituar të drejtën e posedimit dhe as të pronësisë sepse asnjëherë nuk ka hy në posedim dhe në pronësi. Ka shtuar se paditësi me asnjë provë nuk e provon të drejtën e posedimit dhe të pronësisë dhe nuk ka sjellë prova se është bërë kontrata dhe është vërtetuar në gjykatë. Tutje ka theksuar se rezulton se para kontrata është lidhur me jo poseduesin faktik dhe jo pronarin ngase shitësi nuk i ka përfunduar punët sipas kontratës së datës 05.03.2007, e lidhur me Komunën e Ferizajt, ky objekt nuk është përfunduar nga kontraktuesi

dhe kontrata është ndërpre, për punët e kryera i njëjti është kompensuar sipas aktgjykimit IV.C.nr.238/09 të datës 22.10.2012. I ka propozuar gjykatës që padia dhe kërkesëpadia të refuzohet si e pa bazuar.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor i autorizuari i të paditurit të parë ka deklaruar se mbetet në tërësi si në përgjigjen në padi, duke i kundërshtuar në tërësi pretendimet e palës paditëse nga se në padinë fillestare objekt kontesti ka qenë podrumi në sipërfaqe prej 92 m<sup>2</sup>, kurse paditësi më vonë pretendon edhe për sipërfaqe të tjera të paluajtshmërive gjegjësisht objekteve. Sa i përket podrumit në sipërfaqe prej 92 m<sup>2</sup>, Komunës së Ferizajt i mungon legjitimiteti real pasiv që të jetë palë e paditur sepse nga të gjitha provat që janë në shkresat e lëndës vërtetohet fakti se paditësi ka hyrë në marrëdhënie kontraktuale me Beni Com me një para kontratë dhe me asnjë provë materiale as Beni Com dhe as paditësi nuk kanë provuar faktet se kanë qenë pronar të kësaj sipërfaqe – podrumi prej 92m<sup>2</sup>.

Në fjalën përfundimtare ka theksuar se mbetet në tërësi pranë deklarimeve si në përgjigje në padi dhe në theksimet në seancat e mëparshme, duke i kundërshtuar në tërësi pretendimet e palës paditëse si të pa bazuara, lidhur me pretendimet e të drejtës së pronësisë të podrumit kjo nuk qëndron sepse paditësi ka lidhur një para kontratë të pa vulosur në Gjykatën Komunale në Ferizaj me Beni com, paditësi ka hyrë në marrëdhënie juridike civile me këtu të paditurin e dytë dhe i njëjti është kompensuar për punët e kryera, edhe pse ka poseduar kontratë me Komunën e Ferizajt për dorëzimin e objektit me çelësa në dorë. Ka shtuar se sa i përket pjesës së podrumit për të cilën po kërkohet vërtetimi i pronësisë është evidentuar pronë e Kuvendit Komunal të Ferizajt, e sa i përket njësive të tjera ekziston marrëveshja e nënshkruar në mes paditësit Z.K. dhe Komunës së Ferizajt, e cila marrëveshje është në shkresat e lëndës, në atë marrëveshje, nënshkruesi është si person fizik Z.K., ndërsa këtu paditës është Poliklinika Zeka si person juridik, nga të gjitha provat materiale që janë në shkresat e lëndës njësitet të cilat janë objekt i kontestit janë të evidentuar në emër të Kuvendit Komunal të Ferizajt, nga kjo rezulton fakti se paditësit i mungon legjitimitetit real-aktiv që të jetë palë paditëse, sepse nuk mund të kërkohet një e drejtë pronësore për njësi e cili nuk është pronar, e regjistrimi i njësive në regjistrin e palujtshmerive është element konstituiv i së drejtës së pronësisë. Ekspertizat e gjeodezisë dhe të vlerësimit të pronës i ka kundërshtuar me arsyetimin se të njëjtat nuk kanë paraqitur të dhëna të sakta të gjendjes faktike, janë hartuar në bazë të supozimeve dhe të hamendjes. Më tutje, ka shtuar se nga të theksuarat më lartë dhe provat materiale vërtetohet edhe fakti tjetër se Komuna e Ferizajt nuk ka shkaktuar dëm, dhe se është fakt i pamohueshëm se ende nuk është bërë ndarja fizike e njësive e të gjithë objektit dhe të njësive që janë objekt kontesti, nga kjo rezulton fakti i

mos regjistrimit të njësive në regjistrat kadastral dhe ndarja fizike e njësive konsideron se është çështje paraprake e procedurës administrative dhe paditësi me asnjë provë materiale nuk ka provuar faktin se ka bërë kërkesë në procedurë administrative për regjistrimin e njësive të tij, për këtë arsye i ka propozuar gjykatës ta refuzojë kërkesëpadinë e paditësit si të pa bazuar, pasi që ka mungesë të legjitimitetit, në çështje paraprake dhe në mos shkaktim të dëmit nga ana të paditurit të parë.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar

I autorizuari i të paditurit të dytë ka deklaruar se e konteston në tërësi si të pa bazuar kërkesëpadinë e paditësit, ndër të tjerash ka theksuar se të paditurit të dytë i mungon legjitimiteti pasiv. Ka shtuar se i padituri i dytë me datë 05.11.2007, me një para kontratë për shitblerjen e pasurisë së patundshme të lokalit i ka kaluar të drejtat e tij te paditësi, nga ajo datë e deri me tani me datë 20.01.2023, kur edhe është bërë zgjerimi i padisë kanë kaluar 16 vite dhe se nuk ekziston baza ligjore çoftë edhe për kontestimin e kësaj para kontratë.

Gjatë shqyrtimit gjyqësor i autorizuari i të paditurit të dytë ka deklaruar se mbetet në tërësi si në përgjigjen në padi, duke e kundërshtuar në tërësi kërkesëpadinë dhe ritheksuar se të paditurit të dytë i mungon legjitimiteti pasiv. Në fjalën përfundimtare ka deklaruar se mbetet pranë kundërshtimeve si në seancat e kaluara, ka theksuar se konsideron se me provat e administruar gjatë shqyrtimit gjyqësor pa mëdyshje është provuar se të paditurit të dytë në këtë çështje juridike civile i mungon legjitimet pasiv-real, andaj i propozoj gjykatës që në raport me të paditurin e dytë ta refuzojë në tërësi kërkesëpadisë si ta pa bazuar.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe i ka specifikuar.

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike, gjykata ka administruar provat materiale të propozuara nga palët dhe bëri leximin e këtyre provave: ekspertiza gjeodezike e punuar nga eksperti M.L. e dorëzuar në gjykatë me datë 22.11.2023; ekspertiza nga lëmia e vlerësimit të pronës e punuar nga eksperti M.SH. me datë 26.02.2024; para kontrata e shit-blerjes së pasurisë së patundshme të lokalit, e datës 05.11.2007, e lidhur ndërmjet N.T.P.SH Beni-com dhe NTSH Poliklinika Zeka; Kërkesë e datës 22.08.2008, e drejtuar nga Poliklinika Zeka; Njoftimin për pronësinë e lokalit pa datë e drejtuar Kuvendit Komunal nga Poliklinika Zeka; transferit bankarë, datë 06.11.2007, lëshuar nga Procredit bankë; Aktgjykimit të Gjykatës Ekonomike të Qarkut në Prishtinë II.C.nr.389/12, datës 29.10.2012, si dhe Aktgjykimi i Gjykatës Apelit me numër AE.nr.64/13, datë 10.03.2014; Aktvendimit të Gjykatës Themelore në Prishtinë me numër

595/14, datë 24.04.2014; ekstraktit nga certifikata e datës 21.04.2022, numri i lëndës 133542/21 njësi; procesverbalit për caktim të objekteve afariste Kuvendi Komonale Ferizaj me datë 03.04.2007, janë shikuar 5 foto kolor pa datë dhe pa numër; Kontratës vazhdimi i punëve në ndërtim me koncesion të objektit banesor dhe afarist b+p+8 lam 1 dhe 2 e datës 29.06.2009, e lidhur ndërmjet Komuna e Ferizajt dhe N.N.SH P&A; leximi i kërkesës për arritjen e marrëveshjes jashtëgjyqësore, drejtuar NSHT Poliklinika Zeka, Kuvendit Komunal, datë 10.03.2023.

Gjykata pas vlerësimit të pohimeve 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 ka gjetur se:

Kërkesëpadia e paditësit është e pa bazuar.

Nga leximi i ekspertizës së gjeodezisë të punuar nga eksperti M.L. e dorëzuar në gjykatë me datë 22.11.2023, si dhe sqarimeve të dhëna në seancën e datës 23.01.2024, eksperti ka konstatuar se me datë 26.10.2023, ka dalur në vend ngjarje dhe ka bërë matjen e katër njësisive të pjesës së ndërtesës, përkatësisht bodrumit, lokalit në përdhes dhe lokalin në katin e parë, si dhe banesës në katin e tretë. Në bazë të matjeve faktike në teren ka konstatuar se gjendja faktike në teren përputhet me gjendjen juridike për lokalet në katin e parë dhe të dytë, po ashtu edhe të banesës në katin e tretë, të cilat janë identifikuar përmes numrave të njësisive kadastrale, të cilat janë të regjistruara pran zyrës kadastrale në Komunën e Ferizajt, të cilat identifikohen në emër të Kuvendit Komunal në Ferizaj, ndërsa podrumi nuk është i regjistruar si njësi e veçantë por është pjesë e tërësishme e njësisë në të cilën është regjistruar komplet podrumi, ku në bazë të matjes ka konstatuar sipërfaqen prej 96.71 m<sup>2</sup>, të cilën e ka në posedim paditësi.

Nga leximi i ekspertizës nga lëmia e vlerësimit të pronës e punuar nga eksperti M.SH. me datë 26.02.2024, dhe sqarimeve të dhëna në seancën e datës 30.04.2024, eksperti ka konstatuar se duke u bazuar në detyrat e përcaktuara, ekzaminimit në teren, analizimin e dosjes dhe materialit që kam pasur në dispozicion nga shkresat e lëndës ka ardhur në përfundim që vlera e cila duhet të kompensohet dhe atë: pagesa që i takon NSHT Poliklinika “ZEKA” ndaj Komunës së Ferizajt, në emër të shfrytëzimit të pronës Komonale prej 5.51 m<sup>2</sup>- bodrumit, në shumë prej 3,300.00 euro. Pagesa që i takon Komunës së Ferizaj ndaj NSHT Poliklinika “ZEKA”, në emër të mos shfrytëzimit të pronës private prej 18.93 m<sup>2</sup>- lokali përdhesë shumë prej 90,864.00 euro, në emër të mos shfrytëzimit të pronës private prej 24.27 m<sup>2</sup> lokali kati i parë shumë prej 43,686.00 euro, në emër të mos shfrytëzimit të pronës private prej 28.88 m<sup>2</sup>- banesa kati i tretë

shumën prej 18,772.00 euro. Eksperti në sqarimet e dhëna në seancë ka deklaruar se për vlerësimin e lokalit në rastin konkret ne kemi shfrytëzuar vetëm një kontratë e cila është në të njëjtin objekt vetëm në anën e kundërt, për katin e tretë ka shfrytëzuar katër kontrata të shit-blerjes, ndërsa për vlerësimin e podrumit dhe për katin e parë nuk kemi mundur të sigurojmë kontratat në këtë përfundim ka ardhur duke i shfrytëzuar shpalljet në portale të ndryshme, siç është në rrjet për shit-blerjen e palujtshmërisë, gjithashtu ka shfrytëzuar edhe anën profesionale me intervistimin e disa banorëve të cilët nuk kanë dëshiruar të jenë publik dhe në këtë mënyrë kemi ardhur deri tek vlerat e përcaktuara në ekspertizë.

Nga leximi i para kontratës së shit-blerjes së pasurisë së patundshme të lokalit, e datës 05.11.2007, e lidhur ndërmjet N.P.T.SH. Beni-com/ shitësi dhe NTSH Poliklinika Zeka/ blerësi, gjykata ka vërtetuar faktin se shitësi në bazë të kontratës për ndërtim të objektit me koncesion 02/06 të datës 05.03.2007, me Kuvendin e Komunës së Ferizaj është pronarë e lokalit – bodrum të objektit, në pjesën kah rruga “Ramadan Rexhepi”, pjesa veri- perëndimore, në sipërfaqe të përgjithshme prej 91.20 m<sup>2</sup>, i cili lokal është në ndërtim, në ngastrën kadastrale nr.1759/1,2,3,4 në sipërfaqe prej 2377 m<sup>2</sup>, objekt i ndërtuar në përmasa B+P+7+ NK e cila i është shitur blerësit këtu paditësit, në pikën II paragrafin e dytë është përcaktuar se me nënshkrimin e kësaj kontrate shitësi pranon se nga blerësi ka pranuar shumën prej 40,000.00 euro.

Nga leximi i transferit bankarë të datës 06.11.2007, lëshuar nga Procredit bankë, gjykata ka vërtetuar faktin se paditësi ka kryer pagesë në shumë prej 70,000.00 euro në llogari të NTP EDONA me përshkrimin pagesë për blerje të lokalit dhe me pagesën e dytë NTP EDONA ia ka transferuar shumën prej 70,000.00 euro në llogari të N.P.T.SH BENI- COM, me përshkrimin pagesë për lokal.

Nga leximi i Aktgjykimit të Gjykatës Ekonomike të Qarkut në Prishtinë II.C.nr.389/12, datës 29.10.2012, gjykata ka vërtetuar faktin se Komuna e Ferizajt është detyruar për pagesën e shumës prej 309,415.30 euro në emër të fitimit të pa bazë të paguar N.P.T.SH.”Beni-Com”, ndërsa Gjykata e Apelit me Aktgjykimin me numër AE.nr.64/13, të datës 10.03.2014, e ka vërtetuar vendimin e Gjykatës Ekonomike të Qarkut II.C.nr.389/12, datës 29.10.2012, Gjykata Themelore në Prishtinë me Aktvendimin me numër 595/14, të datës 24.04.2014, ka lejuar përmbarimin e aktgjykimit të plotfuqishëm. .

Nga leximi i ekstraktit nga certifikata e datës 21.04.2022, me numër të lëndës 133542/21 njësi gjykata vërtetoi faktin se njësit kadastrale si në ekstrakt janë të regjistruara në emër të Kuvendit Komunal Ferizaj.

Nga leximi i procesverbalit për caktim të objekteve afariste Kuvendi Komunale Ferizaj me datë 03.04.2007, gjykata vërtetoi faktin se i padituri i parë ka përcaktuar sipërfaqen e objektit afarist dhe banesor me Koncesion Llamela I dhe II. Sipas kontratës nr.02/06 të datës 05.03.2007 në KK Ferizaj.

Nga shikimi 5 foto, kolor, pa datë dhe pa numër, gjykata konstatoj se në foto ishte obejkti në të cilin e ushtronte veprimtarinë paditësi.

Nga shikimi në kontratën për vazhdimin e punëve në ndërtim me koncesion të objektit banesor dhe afarist B+P+8 lam I dhe II e datës 29.06.2009, e lidhur ndërmjet Komuna e Ferizajt dhe N.N.SH P&A, gjykata ka konstatuar faktin se palët kontraktuese kanë lidhur kontratë për vazhdimin e ndërtimit të objektit.

Nga leximi i kërkesës për arritjen e marrëveshjes jashtëgjyqësore, drejtuar NSHT Poliklinika Zeka, Kuvendit Komunal, e datës 10.03.2023, gjykata ka konstatuar faktin se paditësi i është drejtuar të paditurit të parë me kërkesë për arritje të marrëveshjes jashtëgjyqësore për vërtetimin e të drejtës së pronësisë në lokalin afarist në bodrumin e objektit afariste banesor të blerë nga koncesionari NTSH BENI-COM, në sipërfaqe prej 94.68 m<sup>2</sup>.

Gjykata pas vlerësimit të gjitha pretendimeve të palëve ndërgjyqëse si dhe pas administrimit të provave në këtë çështje kontestimore, erdhi në përfundim se kërkesëpadia e paditësit është tërësisht e pabazuar.

Deri te ky përfundim gjykata erdhi duke u bazuar në marrëveshjen mbi mirëkuptim 08.Nr – L32 e datës 21.03.2007 përmes të cilës vërtetoi faktin se marrëveshjen e kishte lidhur Z.K. me numër personal ... si person fizik me të paditurën e parë Komuna e Ferizajt për indërtim në parcelën me numër 1759, gjithashtu janë pajtuar se Komuna e Ferizajt të jepe në menaxhim dhe ndërtim me koncesion ndërtimin e traktit investitorit, ndërsa investitori obligohet që shfrytëzuesve (banorëve) hapësirat e tyre tu kompensoj respektivisht tu kthej në përputhje të plotë me zgjidhjen të cilën u është prezantuar në hapësira të reja 1:1 dhe atë si është prezantuar shfrytëzuesve dhe komunës. Në këtë drejtim gjykata gjeti se paditësi NSHT Poliklinika Zeka me të paditurën e parë Komuna e Ferizajt nuk ka as një raport kontraktual, mbi bazën e së cilit raport do të linde e drejta subjektive e paditësit për të kërkuar mbrojtje ligjore, përkatësisht për të kërkuar vërtetimin e pronësisë dhe kompensimin e dëmit për shkak të diferencës në m<sup>2</sup>.

Andaj gjykata vlerëson se paditësit në raport me të paditurin e parë i mungon legjitimiteti real aktivë për të qenë palë në procedurë pasi që paditësi nuk është pjesëmarrës në as një raport



juridik me të paditurin e parë lidhur me kërkesat për vërtetimin e pronësisë apo kompensimin e dëmit.

Ndërsa në raport me të paditurin e dytë NPTSH “BENI-COM” si shitës i sipërfaqes prej 91.20m<sup>2</sup> i lokalit në ndërtim në kuadër të ngastër kadastrale nr. 1759/1,2,3,4 sipas para kontratës mbi shitë-blerjen e pasurisë së patundshme të lokalit, të lidhur me datën 05.11.2007 në mes të NPTSH Beni Com dhe NSHT Poliklinika Zeka si blerës, të paditurit i mungon legjitimiteti real pasivë për të qenë palë në procedurë pasi që i njëjti sipas kontratës mbi ndërtimin e objektit me koncesion të datës 05.03.2007 të lidhur në mes të NPTSH Beni Com dhe KK Ferizaj si autoritet kontraktues ishte investitor dhe ndërtues i cili kishte për detyrim ndërtimin e objektit sipas planit, si dhe i gjithë detyrimi lidhur me ndërtimin e objektit ishin nën përgjegjësinë e NPTSH Beni Com, autoritetit kontraktues në këtë rast të paditurit të parë Komuna Ferizaj, do të takonin 5609m<sup>2</sup> në formë vertikale në objektin e ndërtuar në dy lamela, ndërsa pjesa tjetër do të takonte investitorit në këtë rast të paditurit të dytë. Për më tej sipas vetë deklaramit të palëve në procedurë dhe provave të administruara këtu i padituri i dytë nuk ka arritur ta përfundojë objektin e kontraktuar, ashtu që në procedurë kontestimore ishte kompensuar me të holla për punët e kryera, ndërsa vazhdimi i ndërtimit të këtij projekti kishte vazhduar me operator tjerë, ndërsa prona që i kishte takuar të paditurit të dytë sipas marrëveshjes është regjistruar në emër të Komunës së Ferizaj, ku sipas ekstraktit nga certifikata e datës 21.04.2022, vërtetohet se kjo pronë figuron në emër të Komunës së Ferizajt.

Nga kjo gjendja faktike e vërtetuar rezulton se të paditurit të dytë i mungon legjitimiteti real pasiv për të qenë palë në këtë çështje kontestimore, meqenëse i padituri i dytë nuk është pronar i palujtshmërisë si në kontratë. Gjykata e vlerësoi edhe pretendimin se NPTSH “BENI-COM” si shitës është pronar i lokalit – podrumit në bazë të kontratës për ndërtimin e objektit me koncesion me numër 02/06 të datës 05.03.2007 dhe realizimin e pagesave në emër të shitë-blerjes së lokalit, por nuk pat ndikim për të vendosur ndryshe ngase kërkesëpadia bazohet në para kontratën e nënshkruar në mes të paditësit dhe të paditurit të dytë ndërsa objekti për të cilin palët kishin lidhur marrëveshje evidentohet në emër të Kuvendit Komunal Ferizaj.

Në këtë drejtim gjykata gjen se paditësi, përkundër që në kuptim të nenit 319.1 të LPK-së, ka për detyrë të provojë faktet mbi të cilat i bazon pretendimet e tij, i njëjti nuk ka ofruar asnjë provë me të cilën do të bënte të besueshme ekzistimin e një raportit kontraktual me të paditurin e parë, mbi bazën e të cilës kërkon të vërtetojë pronësinë dhe kompensimin e dëmit, ndërsa në raport me të paditurin e dytë me asnjë provë nuk është vërtetuar se i njëjti është pronarë

apo ishte pronarë i lokalit për të cilin kishte lidhur marrëveshje. Megjithatë nga provat të cilat ishin propozuar dhe administruar përgjatë shqyrtimit gjyqësor në këtë çështje kontestimore nuk është vërtetuar se egziston ndonjë raport juridik në mes të paditësit dhe të paditurit të parë, si dhe nuk është vërtetuar se i padituri i dytë është pronar i lokalit për të cilin kishte lidhur marrëveshje.

Nga kjo gjendje gjykata vlerëson se paditësit i mungon legjitimiteti real aktivë për të qenë palë në raport me të paditurin e parë për faktin se paditësi nuk është pjesëmarrës në raportin juridik detyrimor me të paditurin e parë, respektivisht nuk është subjekt në raportin juridik nga i cili paditësit i derivon e drejta subjektive për të kërkuar mbrojtje ligjore, ndërsa në raport me të paditurin e dytë me as një provë nuk është vërtetuar se i njëjti është pronarë i objektit për të cilin kishte lidhur marrëveshje, meqenëse i njëjti nuk është pronarë të njëjtit i mungon edhe e drejta për të bartur dhe atë mbi parimin se askush nuk mund të bartë të drejta te tjetëri më shumë se që i posedon.

Lidhur me kundërpadinë datës 03.09.2018 të ushtruar nga i padituri i parë Komuna e Ferizajt ndaj të paditurve N.Sh.T Polikilinka Zeka dhe NPTSh Beni Com, gjykata në seancën e datës 01.03.2023 e ka refuzuar duke u mbështetur në nenin 256 par.3 të LPK-së në të cilin përcaktohet se *“Kundërpadia nuk mund të paraqitet po që se për procedimin e kërkesës nga kundërpadia është kompetente gjykata e llojit tjetër”*.

Gjykata vlerëson se nuk është e kompetencës lëndore për të gjykuar sipas kundërpadisë së paraqitur, mbështetur në nenin 13, par 1. lidhur me par. 1.7 të Ligjit për Gjykatën Komerciale (Ligji nr. 08/L-15) i cili përcakton: *“1.Gjykata Komerciale është kompetente për të gjykuar, dhe ka juridiksion ekskluziv për të gjykuar, në Dhomat e Shkallës së Parë dhe Dhomat e Shkallës së Dytë”*: në vazhdim par. 1.7 *”kontestet në mes shoqërive tregtare lidhur me të drejtat sendore, siç është e paraparë me Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore dhe Ligjin për Shoqëritë Tregtare”*. Mbështetur në këtë dispozitë, Departamenti i Përgjithshëm pranë Gjykatës Komerciale është kompetent për shqyrtimin e kontesteve në mes të shoqërive tregtare të përcaktuara në Ligjin për Shoqëri Tregtare, sipas kundërpadisë, pala paditëse nuk është shoqëri tregtare e përcaktuar në Ligjin për Shoqëri Tregtare, por person juridik publik, andaj vendosi që ta refuzonte kundërpadinë e ushtruar nga i padituri i parë Komuna e Ferizajt.

Gjykata ka vlerësuar theksimet dhe provat e tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka gjetur se të njëjtat janë pa ndikim në marrjen e këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës është marrë në bazë të nenit 450 të LPK-së,

Nga arsyet e cekura më sipër dhe bazuar në nenin 143 të LPK-së vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

## GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti i Përgjithshëm

KP.nr.69/22, datë 16.05.2024

Gjyqtari  
Gent Bkeri

**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.