



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA  
GJYKATA KOMERCIALE  
DHOMAT E SHKALLËS SË DYTË

---

**K.Dh.Sh.II.nr.1038/2023**

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS– Dhomat e Shkallës së Dytë**, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Dren Rogova, kryetar i kolegjit, Ramush Bardiqi dhe Krenar Berisha, anëtarë, në çështjen juridike të Paditësit Euroлона Sh.p.k. me NUI 810200775, me seli zyrtare në Miradi të Epërme p.n-Fushë Kosovë, me pronar dhe Drejtor M.B., me numër personal ..., të cilën e përfaqëson Av. L.B. dhe Zyra për Shërbime Juridike “Arche Lex” me përfaqësues F.P., Paditësi i dytë T.S.G. me numër personal ... me vendbanim në Prishtinë Rruga Z.G., p.n Lagja Sofali, dhe Paditësi i Tretë XH.A. me numër personal ... me vendbanim në Prishtinë, Rruga Sh.R. p.n, Lagja Sofali Prishtinë të cilët (Paditësin e dytë dhe të tretë) i përfaqëson F.P. – Zyra për shërbime juridike “Arche Lex”, Kundër të Paditurit Victoria Invest International Sh.p.k. me NUI 810629230 me seli në Suharekë me pronar dhe Drejtor F.K. me person të Autorizuar E.K. me numër personal ... të cilën sipas autorizimit e përfaqësojnë Avokatët G.E. dhe S.B., në çështjen kontestuese mos përmbushje e kontratës, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësve, të parashtruar kundër aktvendimit të Gjykatës Komerciale – Dhomat e Shkallës së Parë KE.nr.563/22 të datës 20.04.2023, në seancën e kolegjit të mbajtur me dt. 31.08.2023, mori këtë:

**A K T V E N D I M**

- I. APROVOHET ankesa e paditësve Euroлона Sh.p.k., T.S.G. dhe XH.A., ndërsa PRISHET Aktvendimi i Gjykatës Komerciale – Dhomat e Shkallës së Parë KE.nr.563/22 i datës 20.04.2023, dhe lënda i kthehet të njëjtës gjykatë në rishqyrtim dhe rivendosje.
- II. Urdhërohen Dhomat e Shkallës së Parë të Gjykatës Komerciale që procedurën e rishqyrtimit të çështjes ta zhvillojnë nga një gjyqtar tjetër i të njëjtës gjykatë.

**A r s y e t i m**

Gjykata e shkallës së parë me aktvendimin e atakuar KE.nr.563/22 të datës 20.04.2023, ka vendosur si në vijim:

REFUZOHET NË TËRËSI Propozimi i përbashkët i palëve ndërgjyqëse për Pajtimi Gjyqësor me përmbajtjen si në vijim:

- I. Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës Victoria Invest International Sh.p.k., me NUI 810629230, në cilësi të pronares së shoqërisë tregtare Neë Co Lavertari - Blegtori LLC, NUI 810514283, transferon / bart në favor të paditëses EUROLONA SH.P.K. me NUI 810200775, të drejtën për nënqirambajtje për 99 vjet për parcelat e precizuara në vijim:

- a. ZK Batushë - Komuna e Graçanicës: parcelat nr. 448-0, 447-0, 446-0, 443-0, 442-0, 441-0, 439-0, 431-0, 488-0, 501-0, 503-0;
- b. ZK Miradi e Epërme: parcelat nr. 17-1, 20-1, 20-2, 21-0, 25-0, 29-0, 33-0, 34-0, 44-0, 46-0, 76-0, 84-0, 94-1, 281-1, 281-3, 426-2 dhe 426-3 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 451-2, 452-3, 452-4, 459-0, 461-8, 471-1, 471-4, 478-0, 483-0, 486-0, 487-0, 496-1, 496-2, 496-3, 530-0, 532-0, 534-0, 535-2, 536-1, 536-2, 565-1 dhe 565-3).
- II. Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës Victoria Invest International Sh.p.k. me NUI 810629230, në cilësi të pronares së shoqërisë tregtare Neë Co Lavertari - Blegtori LLC, NUI 810514283, transferon / bart në favor të paditësit T.G. me nr. personal ..., të drejtën për nënqirambajtje për 99 vjet për parcelat e precizuara si në vijim:
- a. ZK Batushë: parcelat nr. 491-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 492-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 490-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.) dhe 500-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.).
- b. ZK Miradi e Epërme – Komuna Fushe Kosove: parcelat nr. 18-2, 19-0, 26-0, 28-1, 28-2, 28-3, 32-0, 72-2, 73-0, 90-0, 91-0, 118-0, 119-0, 120-0, 121-0, 294-1, 297-0, 300-0, 304-0, 426-2 dhe 426-3 (bashkëpronësi ½ me Euroлона shpk), 450-2, 461-3, 461-4, 465-0, 491-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 492-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 493-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 499-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 502-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 503-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 504-1, 504-5, 508-4 (bashkëpronësi ½ me Victoria Invest International), 516-0 (bashkëpronësi ½ me Victoria Invest International), 519-3, 523-2 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 524-0 (bashkëpronësi ½ me XH.A.), 528-0, 565-2 dhe 565-3 (bashkëpronësi ½ me Euroлона shpk).
- III. Përfaqësuesi i autorizuar i të paditurës Victoria Invest International Sh.p.k. me NUI 810629230, në cilësi të pronares së shoqërisë tregtare Neë Co Lavertari - Blegtori LLC, NUI 810514283, transferon / bart në favor të paditësit III XH.A., me nr. personal ..., të drejtën për nënqirambajtje për 99 vjet për parcelat e precizuara në vijim:
- a. ZK Batushë: parcelat nr. 491-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 492-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 490-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.) dhe 500-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.).
- b. ZK Miradi e Epërme: parcelat nr. 491-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 492-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 493-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 499-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 502-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 503-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 523-2 (bashkëpronësi ½ me T.G.), 524-0 (bashkëpronësi ½ me T.G.).
- IV. E drejta për nënqirambajtje për 99 vjet për parcelat e precizuara si pikën I, II dhe III të këtij propozim marrëveshjeje për lidhjen e Pajtitimit gjyqësor fillon nga data e privatizimit e cila është dt. 06.11.2006.
- V. E Paditura Victoria Invest International Sh.p.k. me NUI 810629230, në cilësi të pronares së shoqërisë tregtare Neë Co Lavertari - Blegtori LLC, NUI 810514283, u njeh paditësve të drejtën për nënqirambajtje për 99 vjet të parcelave të theksuara si në pikat I, II dhe III të pajtitimit gjyqësor, dhe pajtohet që ky PAJTIMIT GJYQESOR t'u shërbejë paditësve si bazë

juridike e vlefshme për regjistrimin e të drejtës së pronësisë në regjistrin e të drejtave për pronë të paluajtshme, pranë organeve komunale territorialisht kompetente.

VI. Secila pale ndërgjyqëse i bartë shpenzimet e veta procedurale të shkaktuara në këtë çështje juridike - kontestuese.

Kundër këtij aktvendimit në afatin ligjor ka paraqitur ankesë i autorizuari i paditësve, me anë të së cilës e ka atakuar në tërësi aktvendimin e Gjykatës Komerciale - Dhomat e Shkallës së Parë KE.nr.563/22 të datës 02.05.2023 për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, për shkak të vërtetimit të gabuar të gjendjes faktike, me propozim që Dhomat e Shkallës së Dytë të Gjykatës Komerciale ta aprovojnë ankesën si të bazuar, të anulohet aktvendimi KE.nr.563/2022 të dt. 20.04.2023 dhe çështjen ta kthejë në rivendosje pranë dhomave të shkallës së parë.

E paditura nuk ka parashtruar përgjigje në ankesën e paditësve.

Dhomat e Shkallës së Dytë, pas vlerësimit të pretendimeve ankimore lidhur me aktgjykimin e atakuar, në mbështetje të dispozitës së nenit 194, 195 dhe 208 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

- Ankesa është e bazuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësit kishin ushtruar padi kundër të paditurve me datën 16.07.2020, me të cilën kishin kërkuar që paditësve të iu bartën në pronësi/posedim të saj për qirambajtje për 99 vjet në proporcion 23% në favor të Paditëses Eulona SHPK, 9.5% në favor të z.T.G. dhe 9.5% të Paditësit XH.A. për parcelat e përshkruara si në petitumin e kërkesëpadisë duke kërkuar që bartja e pronësisë së parcelave të shënohet në librat kadastral përkatës. Me datën 21.12.2022 palët ndërgjyqëse kishin dorëzuar në Gjykatë, një “njoftim” të përbashkët mbi përmbajtjen e propozimit – marrëveshjes së Palëve për pajtim gjyqësor me të cilën ishin thirrur në Ligjin nr.03/L-006 të procedurës kontestimore të ndryshuar dhe të plotësuar nga Ligji 04/L-118, neni 416, me të cilën parashtrësë ishin thirrur në njohjen e vërtetësisë dhe vlefshmërisë së marrëveshjes për investim të përbashkët të datës 22.09.2005, ku thotë se i Autorizuari i të Paditurës ka shprehur gatishmëri në përmbushjen e pikës 5 të marrëveshjes në fjalë, duke bartur në favor të Paditësve të drejtën për nën qiramarrje për 99 vjet, të parcelave të shënuara si në këtë parashtrësë, konform nenit 2.8 të rregullores ë UNMIK-ut 2003/13, mbi transformimin e të drejtës për përdorimin e pronës së patundshme në pronësi shoqërore.

Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti Ekonomik, i Gjykatës Komerciale me aktvendimin e atakuar KE.nr.563/22 të datës 20.04.2023, e ka refuzuar në tërësi propozimin e përbashkët të palëve ndërgjyqëse për Pajtimi Gjyqësor si në aktvendimin e atakuar.

Në këtë gjendje të çështjes juridike, Gjykata Komerciale – Dhoma e Shkallës së Dytë ka gjetur se aktvendimi i atakuar përmban shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.2, pika n), e që përbejnë arsye për prishjen e këtij aktvendimi.

Shkeljet thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore qëndrojnë në atë se dispozitivi është kontradiktor me arsyetimin, nuk janë treguar fare arsyet për faktet vendimtare me rastin e vendosjes si në aktvendimin e ankimuar dhe ekzistojnë kundërthënie midis asaj që thuhet në arsyet e aktvendimit.

Nga faktet e çështjes rrjedh se pranë Dhomave të Shkallës së Parë – Departamenti Ekonomik të kësaj Gjykate është parashtruar çështja e lidhjes së ujdisë gjyqësore mes palëve në kontest. Kërkesa e palëve në procedurë, të cilët kanë përfaqësues me autorizim e që në mes palëve nuk ka pasur kurrfarë mospajtime, ka qenë që të lidhet pajtim gjyqësor sa i përket objektit të kontestit i cili ka të bëjë me bartjen e pronave të paluajtshme të shoqërisë tregtare Neë Co Lavertari - Blegtori LLC, NUI 810514283, nga Victoria Invest International Sh.p.k., me NUI 810629230, në cilësi të pronares së shoqërisë tregtare, për t'i transferuar paditësve EUROLONA SH.P.K., T.G. dhe XH.A., të drejtën për nën-qirambajtje për 99 vjet për parcelat që kanë qenë objekt i propozimit për pajtim gjyqësor. Në arsyet e dhëna për refuzimin e propozimit për pajtim gjyqësor, gjykata e shkalëls së parë ka theksuar se parashtrimet e Palëve dhe aktet – kontratat në të cilat janë thirrur Palët kontraktuese nuk u bind se kjo marrëveshje në formën çfarë është paraqitur i plotëson kushtet për aprovim nga ana e Gjykatës. Ndër arsyet e përmendura, gjykata e shkallës së parë ka ardhur në përfundim se palët e marrëveshjes së lartcekur nuk kanë identitet të njëjtë me palët ndërgjyqëse sepse në çështjen kontestimore paraqiten si paditës Z. T.G. dhe Z. XH.A., ndërsa nuk paraqitet si Palë Paditëse apo e Paditur, Pala e tretë e marrëveshjes “Alko Impex” me numër të regjistrimit të TVSH-së 2002097, ndërsa Gjykatës mundohen të ia paraqesin këtë propozim të përbashkët për arritjen e pajtimit gjyqësor si realizim i marrëveshjes për investimin e përbashkët të datës 22.09.2005. Sipas vlerësimit të gjykatës së shkallës së parë mos përputhja fillestare qëndron në atë se në njërin anë pretendohet se po tentohet vërtetësia e vlefshmërisë së marrëveshjes së datës 22.09.2005, në anën tjetër nuk po paraqitet si Palë, pala e tretë e marrëveshjes “Alko Impex” dhe nuk po jepen sqarime se përse nuk është paraqitur si Palë “Alko Impex” e aq më tepër nuk po jepen sqarime nëse me këtë propozim për marrëveshje të palëve për pajtim gjyqësor, do të preken interesat e ndërmarrjes së sipër cituar.

Kolegji i Dhomës së Shkallës së Dytë, vlerëson se gjykata e shkallës së parë në aktvendimin e ankimuar fare nuk ka dhënë arsye se për cilat fakt vendimtare nuk e ka pranuar pajtimin gjyqësor të propozuar nga palët, respektivisht cilat nga dispozitat materiale janë cenuar me rastin e propozimit të cilin gjykata ka vendosur të mos e pranojë. Po ashtu, gjykata e shkallës së parë dështon të jep arsye se cilat nga të drejtat me të cilat disponojnë palët janë shkelur në rastin konkret, e të cilat gjykata ka tagër që të mos i miratojë sipas Nenit 3 par. 3 të LPK-së.

Shkeljet esenciale me të cilat është përfshirë aktvendimi i atakuar, fillimisht paraqiten me mungesën e vlerësimit të drejtë të propozimit nga ana e gjykatës. Kjo për faktin se në propozimin për pajtim gjyqësor fare nuk theksohet se në emër të cilave detyrime bëhet barazimi gjyqësor, por mënyra e hartimit të propozimit edhe sikur të ishte vendosur ndryshe nuk do të mund të

ekzaminohej për shkak të metave fillestare që ka pasur e të cilat gjykata i ka pranuar si të mirëqena. Në këtë drejtim palët është dashur të theksojnë se në emër të cilave detyrime bëhet barazimi gjyqësor në mënyrë që çështja të mund të merrte epilogun e çështjes së gjykuar. Mënyra se si është përpiluar propozimi e të cilin gjykata fare nuk e ka trajtuar bën që një propozim i tillë të jetë me të meta, të cilat më pas sjellin kundërthënie, e për shkak të cilave më pas gjykata është lëshuar në hetime të fakteve të cilat e tejkalojnë objektin e shqyrtimit. Së këndejmi, gjykata është dashur që të kthejë në plotësim propozimin duke i detyruar palët që të sqarojnë se barazimi gjyqësor me bartje të drejtave pronësore, në emër të cilave detyrime paraqiten, në mënyrë që dispozitivi të mund të merr formë të çështjes së gjykuar. Në rastin se si është parashtruar me të drejtë paraqiten dilema se në emër të cilit kontest bëhet bartja e të drejtave pronësore. Po ashtu, mënyrë e përpilimit të propozimit duhet të reflektojë formën e ekzekutueshmërisë të të drejtave pronësore.

Lëshimet e lartcekura bëjnë që gjykata me rastin e marrjes së aktvendimit të atakuar të mos jep arsye për faktet vendimtare lidhur me refuzimin e ujdisë gjyqësore. Pra, gjykata e shkallës së parë tërë argumentimin faktik rreth refuzimit të pajtimit gjyqësor e ndërlidhë me palët e marrëveshjes të cilët sipas gjykatës nuk kanë identitet të njëjtë me palët ndërgjyqëse sepse në çështjen kontestimore paraqiten si paditës Z. T.G. dhe Z. XH.A., ndërsa nuk paraqitet si Palë Paditëse apo e Paditur, Pala e tretë e marrëveshjes “Alko Impex”. Pikërisht për këtë arsye është dashur të konkretizohet objekti i kontestit për të cilin palët kanë kërkuar pajtimin gjyqësor dhe nëse kontesti ekziston mes palëve ndërgjyqëse për çështje ku të njëjtit kanë tagër të paraqiten si palë në këtë procedurë, gjykata nuk mund të lëshohet në hetimin e fakteve rreth dyshimeve se përse në proces nuk janë përfshirë palët e treta. Rrjedhimisht, gjykata e shkallës së parë ka pasur mundësi vetëm të hetojë faktet se të drejtat, respektivisht detyrimet e objektit të kontestit me të cilat palët nuk mund të disponojnë lirisht, sipas Nenit 3 par.3 të LPK-së dhe të jep arsye të qarta se cilat dispozita ligjore cenohen nëse një pajtim i tillë gjyqësor do të ishte arritur. Lidhur me këtë, gjykata ka autorizim ligjor që të verifikojë statusin juridik të shoqërive tregtare të cilat paraqiten si palë dhe pronësinë e tyre mbi paluajtshmëritë që janë objekt i pajtimit gjyqësor. Po ashtu, gjykata ka tagër që të kërkojë ndihmën e ekspertit gjyqësor të gjeodezisë nëse e sheh të nevojshme që të verifikohen aspekte të ndryshme faktike apo juridike të paluajtshmërive, mirëpo nuk mund të lëshohet në hetimin e fakteve pa iu nënshtruar administrimit të provave. Refuzimi eventual i pajtimit gjyqësor do të mund të bëhet vetëm duke iu referuar të drejtave konkrete me të cilat nuk mund të disponojnë lirisht palët. Përderisa pala e tretë nuk është pjesëmarrëse në procedurë gjykata nuk mund të refuzojë një marrëveshje mes palëve në procedurë duke shqyrtuar të drejtat e një pale të tretë. Një gjë e tillë mund të paraqitet vetëm nëse pala e tretë është bashkëpronare në pronat – paluajtshmëritë të cilat janë objekt kontesti.

Shkeljet e tilla përfaqësojnë shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore që kanë pasur apo kanë mundur të kenë ndikim në marrjen e aktvendimit të ligjshëm dhe të drejtë andaj aktvendimi i atakuar është dashur të priset.

Gjykata e shkallës së parë në ri-procedurë duhet t'i evitoj mangësitë procedurale, ashtu që fillimisht të qartësojë se për cilat detyrime propozohet ujdia gjyqësore dhe propozimi për cilin

objekt të kontestit zhvillohet. Nëse propozimi ndryshon nga objekti i kontestit me padinë fillestare apo parashtrimet e ndërmjetme, gjykata duhet të vlerësoj nëse propozimi përfshinë tërësinë e kërkesëpadisë apo jo. Më pas, gjykata duhet të vlerësojë nëse paluajtshmëritë që janë objekt i pajtimit gjyqësor të synuar nga palët hynë në kuadër të të drejtave me të cilat palët mund të disponojnë lirisht. Së këndejmi, gjykata duhet të shqyrtojë certifikatat e fundit të pronësisë dhe të hetojë se paluajtshmëritë objekt i kërkesës a hynë në kuadër të disponimit të lirë të pronarëve dhe nëse përfshihen bashkëpronarë të tjerë eventual. Lidhur me këtë gjykata nuk kufizohet me të provuarit përmes ekspertizës përkatëse të gjeodezisë. Nëse gjykata nuk ekzaminon mangësi juridike në statusin e pronarëve, ka për detyrë që të shqyrtojë se për cilat detyrime paraqitet propozimi për pajtimit gjyqësor, e të cilat duhet të theksohen në petitumin e propozimit në mënyrë që ujdia gjyqësore të mund të merr formë vetëm në raport me detyrimet reciproke mes palëve. Në vlerësimin e saj gjykata ka tagër të shqyrtojë pajtimin gjyqësor në aspektin formal të ekzekutueshmërisë së të njëjtit vetëm në raport me palët ndërgjyqëse sa i përket të drejtave me të cilat ata mund të disponojnë lirisht, apo t'i kufizojë disponimin me kërkesat të cilat janë në kundërshtim me Nenin 3 par.3 të LPK-së duke dhënë arsye të qarta.

Nga të cekurat u vendos sikurse në dispozitiv të aktgjykimit në bazë të nenit 195.1 nën pikën c) e lidhur me nenin 209 par.1 nën pikën d) të LPK-së.

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS**  
**Dhomat e shkallës së dytë**  
**Kom.Dh.shk.II.nr.1038/23, me datë 31.08.2023**

**Kryetari i Kolegjit, gjyqtari**  
**Dren Rogova**