



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.DH.SH.II.1450/23

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët: Krenar Berisha, kryetar kolegjii, Dren Rogova dhe Ramush Bardiqi, anëtare të kolegjii, në çështjen juridike të paditësit Nic Construction shpk me seli Qagllavicë, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Bajram Morina avokat nga Gjakova, kundër të paditurës Nic Holding shpk me seli në Milloshevë, Komuna e Obiliqit, të cilën e përfaqëson sipas autorizimit N.K., për shkak të vërtetimit të pronësisë, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësit e parashtruar kundër aktgjykimit të Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhomat e shkallës së parë, Departamenti për çështje ekonomike, KP.nr.143/22 i datës 20.07.2023, në seancën e kolegjii të mbajtur me datën 28.03.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

REFUZOHET si e pabazuar ankesa e paditësit Nic Construction shpk me seli Qagllavicë, ndërsa Aktgjykimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhomat e shkallës së parë, Departamenti për çështje ekonomike, KP.nr.143/22 i datës 20.07.2023, VËRTETOHET

A r s y e t i m

Me aktgjykimin e atakuar KP.nr.143/22 datës 20.07.2023, gjykata e shkallës së parë, e ka Refuzuar në tersi si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit Nic Construction shpk, me të cilën ka kërkuar që të vërtetohet se paditësi në bazë të shitblerjes është pronar i paluajtshmërisë-ngastrës kadastrale numër P-... në sipërfaqe të përgjithshme prej 2954m², në vendin e quajtur Vishesella me kulturë bujqësore, zona kadastrale Milloshevë K. Obiliqit si dhe pronar i objektit të kontrollit teknik me etazhitet P+1, i cili është ndërtuar në këtë ngastër kadastrale, si dhe të obligohet Drejtoria gjeodete në Obiliq, që të bëjë bartjen dhe regjistrimin e patundshmërisë.

Kundër këtij aktgjykimi brenda afatit ligjor ka paraqitur ankesë i autorizuari i paditësit, për shkak të shkeljes esenciale të dispozitave kontestimore, konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që të aprovohet ankesa si e bazuar, të priset dhe ndryshohet aktgjykimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhomat e shkallës së parë, Departamenti për çështje ekonomike, KP.nr.143/22 i datës 20.07.2023, ashtu që të

aprovohet në tërsi si e bazuar kërkesëpadia e paditësit dhe vërtetohet se paditësi Nic Construction shpk është pronar i vetëm i paluajtshmërisë ngastrës kadastrale nr.P-... në sipërfaqe prej 2594m2 në vendin e quajtur Vishesela zona kadastrale Milloshevë Komuna e Obiliqit, të Detyrohet e paditura Nic Holding shpk që paditësit t,ia pranoj njoh pronësinë në paluajtshmerin e përmendur, si dhe t,ia bart dhe regjistroj në emër të paditësit në librat kadastral të ZKK në Obiliq, paluajtshmerin e përmendur.

Dhomat e Shkallës së Dytë e Gjykatës Komerciale të Kosovës, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktgjykimin e atakuar, pretendimet ankimore, e pas vlerësimit të tyre në bazë të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

Ankesa është e pabazuar

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësi Nic Construction shpk me seli Qagllavicë, me datë 10.03.2016, përmes të autorizuarit të tij, ka parashtruar padi në gjykatë, për vërtetimin e pronësisë. Ndër të tjera në padi dhe në seancën gjyqësore paditësi përmes përfaqësuesit të autorizuar, thekson se me palën e paditur ka lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmërisë për paundshmerinë e cila evidentohet në ngastrën kadastrale P-..., si dhe objektin e kontrollit teknik P+1 i cili është i ndërtuar në parcelën e lartcekur, por që ende nuk evidentohet në listën poseduese, çmimin kontraktues e ka përmbush paditësi me datën 21.07.2015, që dëshmohet me faturat e TEB Bankës dhe kishte hyr në posedim në ditën e përmbushjes se çmimit kontraktues. Kjo rrethanë vërtetohet edhe me përgjigjen e të paditurës dt.07.11.2022 me të cilën e pranon kërkesëpadinë e paditësit si të bazuar. I propozon gjykatës që ta aprovoj kërkesëpadinë e paditësit.

E paditura në përgjigje në padi deklaroi se padia e paditësit është e bazuar në tërsi pasi i padituri vetëm formalisht evidentohet si pronar i paluajtshmerisë, bazuar në faktin jo kontestues se paditësi e ka blerë nga i padituri paluajtshmerinë e lartpërmendur, sipas para kontratës për shitblerjen e patundshmerisë datës 26.06.2015 dhe e ka paguar në tërsi çmimin kontraktues të paraparë me kontratë, E paditura nuk ka asnjë kërkesë as tani e as në të ardhmen ndaj paditësit lidhur me paluajtshmerinë lëndore, të cilën ia ka dorëzuar në posedim dhe në shfrytëzim të cilën e ka shfrytëzuar pa asnjë pengesë. E njofton gjykatën se nuk ka interes juridik e as material lidhur me paluajtshmerin lëndore, kështu që nuk e kundërshton kërkesëpadinë e paditësit dhe i propozon gjykatës që në mungesë të paditurit me aktgjykim të aprovoj në tërsi si të bazuar kërkesëpadinë e paditësit dhe që secila palë ti bart shpenzimet e veta procedurale.

Gjykata e shkallës së parë, pas administrimit të provave në seancën gjyqësore datë 11.07.2023, ka nxjerr aktgjykimin e atakuar me të cilin e ka Refuzuar si të bazuar kërkesëpadinë e paditësit Nic Construction shpk, duke vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit të atakuar. Në arsyetim të aktgjykimit, gjykata e shkallës së parë shqyrtoi kërkesën e paditësit për vërtetimin e pronësisë se paluajtshmërisë kontestuese në bazë të kontratës joformale, dhe erdhi në përfundim se kërkesa e paditësit është e pabazuar, përkatësisht i mungon baza ligjore materiale në të cilën paditësi do të mund të mbështeste kërkesën për realizmin e të drejtës së tij subjektive eventuale. Para kontrata joformale e shitblerjes në të cilën e mbështet kërkesën paditësi, nuk i plotëson kushtet ligjore për

bartjen e pronësisë në paluajtshmëri ashtu siç kërkohet me nenin 36 par.1 dhe 3 të LPDTS, e si rrjedhojë nuk mund të jetë bazë për fitimin e të drejtës së pronësisë përmes vendimit gjyqësor. Gjykata thekson më tej se palët në procedurë nuk e kanë lidhur kontratën sipas formës së obliguar ligjore. Para kontrata mbi shitblerjen e patundshmërisë është në kundërshtim me dispozitën e nenit 58 të LMD-së. Gjykata refuzoi kërkesëpadinë e paditësit pasi që pohimi i kërkesëpadisë është në kundërshtim me dispozitat e nenit 3.3 të LPK-së.

Dhomat e shkallës së dytë e aprovon vlerësimin juridik të gjykatës të shkallës së parë si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se, aktgjykimi i atakuar nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore. Për shkak të zbatimit të rregullt të rregullave të procedurës kontestimore dhe për shkak të konstatimit të rregullt dhe të tërësishëm të gjendjes faktike, drejtë është zbatuar edhe e drejta materiale nga ana e gjykatës së shkallës së parë.

Kjo gjykatë vlerëson, se gjykata e shkallës së parë drejtë ka vlerësuar gjendjen faktike, për shkak se, nga provat që gjenden në shkresat e lëndës është vërtetuar se paditësi nuk posedon dokumentacion valid për bartjen e pronësisë së paluajtshmërisë në ngastrën kadastrale numër P-... në sipërfaqe të përgjithshme prej 2954m², në vendin e quajtur Vishesella me kulturë bujqësore, zona kadastrale Milloshevë K. Obiliqit si dhe pronar i objektit të kontrollit teknik me etazhitet P+1, i cili është ndërtuar në këtë ngastër kadastrale. Kolegji i Dhomës së shkallës së dytë, vlerësoi se me të drejtë gjykata e shkallës së parë ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit, për të vërtetuar pronësinë e patundshmërisë në fjalë, vetëm në bazë të një Para kontrate për shitblerjen e patundshmërisë e nënshkruar mes dy palëve ndërgjyqse, me datë 25.06.2015 e cila para kontratë nuk është e vërtetuar nga noteri, dhe si e tillë nuk paraqet punë të vlefshme juridike për fitimin e pronësisë. Prandaj Kolegji vlerësoi se gjykata e shkallës së parë drejtë ka zbatuar të drejtën materiale nga neni 58 të LMD-së.

Dhomat e shkallës së dytë, i vlerëson si të pabazuara pretendimet ankimore të paditësit për të ndryshuar aktgjykimin e atakuar, me arsyetimet se gjykata e shkallës së parë ka bërë shkelje të rënda të dispozitave nga neni 182 par.1 dhe 2 pika (n) të LPK-së, ka cënuar rëndë të drejtat e njeriut të garantuara me nenin 46 të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, pretendimet se para kontrata i përmban elementet thelbësore të kontratës kryesore dhe prodhon efekt juridik bazuar në qëllimin e palëve, paditësi ka paguar të paditurit çmimin kontraktues. Kolegji vlerësoi se dispozitivi i aktgjykimit të atakuar është mjaft i qartë, e në përputhje të plotë me arsyet e aktgjykimit, duke qenë kështu në harmoni logjike dhe juridike me arsyetimin. Gjykata e shkallës së parë ka arsyetuar të gjitha faktet me peshë vendimtare për themelësinë e kërkesëpadisë, e në lidhshmëri me këtë ka arsyetuar edhe bazën ligjore me të cilën parashihen kushtet ligjore për bartjen e pronësisë së paluajtshmërisë nga neni 36 paragrafi 1 dhe 2 të Ligjit nr.03/L-154 për Pronësi dhe të Drejta Tjera Sendore. Kolegji vlerësoi se dokumentacioni për bartjen e pronësisë respektivisht parakontrata e datë 25.06.2015, që ka paraqit paditësi para gjykatës nuk është i vlefshëm për tu bartur pronësia lëndore, dhe më të drejtë gjykata nuk ka miratuar kërkesëpadinë e paditësit, përkundër faktit se i padituri nuk e kundërshton kërkesëpadinë e paditësit, në këtë rast është zbatuar drejtë dispozita e nenit 3 par.3.3 (b) e LPK-së.

Kolegji pranoi në tërësi si të drejtë dhe të ligjshëm qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë përkitazi me bazën juridike të kërkesëpadisë si dhe vlerësimin lidhur me validitetin e parakontratës me të cilën paditësit kërkon që të bëhet bartja e pronësisë së patundshmërisë lëndore.

Për këto arsye, Kolegji i Dhomës së shkallës së dytë, e refuzoi si të pa bazuar ankesën e paditësit, duke e vërtetuar aktgjykimin e ankimuar të gjykatës së shkallës së parë, duke shprehur bindjen se një vendim i tillë është i drejtë dhe i bazuar në ligj.

Nga të cekurat u vendos si në dispozitiv në bazë të nenit 195.1 nën pikën d), e lidhur me nenin 200 të LPK .

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e shkallës së dytë

K.DH.SH.II.nr.1450/2023 datë 28.03.2024

Kryetari i Kolegjit – Gjyqtari
Krenar Berisha