



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.DH.SH.II.nr.1597/23

GJYKATA KOMERCIALE -Dhoma e Shkallës së Dytë, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Ramush Bardiqi, kryetar i kolegjit, Krenar Berisha dhe Dren Rogova anëtar të kolegjit, në padinë e paditësit në çështjen juridike të paditësit “Gizzi Grill” Sh.p.k me NUI 810168030 me seli në Prishtinë, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Shoqëria e Avokatëve GHG Law Firm, me avokat G.C. me seli në Prishtinë, kundër të paditurit “Grand Store” Sh.p.k me seli në Prishtinë të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Avokat V.B. me seli në Prishtinë, me objekt kontesti, pengim posedimi, pengim posedimi, duke vendosur lidhur me ankesën e te paditurve, ushtruar kundër Aktvendimit të Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshme KP.nr.25/23, të datës 27.09.2023, në seancën e kolegjit të mbajtur me datë 08.02.2024, merr këtë:

A K T V E N D I M

I. **REFUZOHET** si e pabazuar ankesa e paditurit “Grand Store” Sh.p.k me seli në Prishtinë.

II. **VËRTETOHET** Aktvendimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshme KP.nr.25/23, të datës 27.09.2023.

A r s y e t i m

Gjykata e shkallës së parë, me aktvendimin e ankimuar C.nr.550/20, datë 13.04.2022, ka vendosur si vijon: Aprovohet si e bazuar kërkesëpadia e paditësit “Gizzi Grill” Sh.p.k me NUI 810168030 me seli në Prishtinë. Ne piken II te dispozitivit, vërtetohet se i padituri Grand Store Sh.P.K., me numër unik identifikues 810853970, me pronar dhe aksionar E.G., dhe E.A., më datën 27 Prill 2023 e në vazhdimësi, në mënyrë të kundërligjshme e kanë penguar paditësin në shfrytëzimin e qetë dhe të lirshëm të lokalit afarist Gizzi Grill i cili gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Cagllavicë, numri i parcelës 01838-1, pjesë e Komunës së Prishtinës me sipërfaqe të tërësishme prej 300 m² dhe tarracën e cila gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Cagllavicë, numri i parcelës 01838-1, pjesë e Komunës se Prishtinës, e cila ne pjesën perëndimore dhe veriore kufizohet me objektin e Grand Store, kurse në anën lindore dhe veriore të parcelës është e hapur dhe ka pamje nga rruga magjistrale Rrafshi i Kosovës, me sipërfaqe të tërësishme prej 319 m², e gjithsej sipërfaqe të lokalit afarist dhe tarracës 609m². Ne piken tre III te dispozitivit, Detyrohet e paditura që të pushoj së penguari paditësin në

shfrytëzimin e lirë, të qetë dhe të papenguar të lokalit afarist dhe tarracës, në të ardhmen të përmbahet nga veprimet e tilla të kundërligjshme që do ta pengonin paditësin në posedimin dhe shfrytëzimin e qetë dhe të lirë dhe kryerjen e punëve në lokalin afarist dhe tarracën të emërtuar Gizzi Grill. Secila palë i bartë shpenzimet e veta procedura.

Kundër këtij aktvendimi të autorizuarit paditurit në afat ligjor kanë paraqitur ankesa duke e atakuar aktvendimin e goditur për shkak të konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike me propozim që aprovohet ankesat e paditësit si e bazuar dhe aktvendimin e ankimuar të prishë dhe lëndën t:ia kthej gjykatës së shkallës së parë në rigjykim dhe vendosje.

Gjykata Komerciale-Dhoma e Shkallës së Dytë i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktvendimin e atakuar dhe pretendimet ankimore, e pas vlerësimit të tyre në bazë të nenit 194 të Ligjit nr.3/L-006 për procedurën kontestimore gjeti se:

- Ankesa është e pa bazuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se paditësi ka paraqitur padi kundër të paditurit për pengim të posedimit me propozim për me propozim që të aprovohet kërkesëpapia e paditëses si e bazuar., ashtu që ti bëhet e mundur paditësit realizimi i planit të renovimit të lokalit afarist së bashku me pjesën e tarracës që ishte e mbyllur me xhama dhe shufra metalike që nënkupton për paditësin ti mundësohet kthimi i gjendjes së mëparshme të lokalit dhe tarracës të cilën e shfrytëzon pa penguar dhe pa shqetësim nga viti 2007 deri në aktin e pengimit të posedimit. E paditura e ka kundërshtuar padinë e paditësit me propozim që të refuzohet ne tersi kërkesëpapia e paditësit si e pabazuar

Gjykata e shkallës së parë e ka caktuar seancën e shqyrtimit kryesor, dhe pas mbajtjes së seancës së shqyrtimit kryesor, dhe administrimit të provave ka vërtetuar gjendjen faktike se mendimi i ekspertit të gjeodezisë, kontratë për shitblerjen mbi palujtshmërinë datë 05.06.2007., Aneks kontratë mbi shitblerjen e palujtshmërisë e datës 15.11.2013, certifikatë pronësore me numër kadastral P-71914075-01838-1 datë 18.05.2022; shikimi në fotot me ngjyrë pa datë të dorëzuar përmes CD si prova materiale; videon e datës 20.05.2023 dhe videon e datës 27.05.2023, dhe pas shqyrtimit të pretendimeve të paditësi vërtetoi faktin se iu padituri ti këtë penguar Grand Store Sh.P.K., më datën 27 Prill 2023 e në vazhdimësi, në mënyrë të kundërligjshme e kanë penguar paditësin në shfrytëzimin e qetë dhe të lirshëm të lokalit afarist Gizzi Grill i cili gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Cagllavicë, numri i parcelës 01838-1, pjesë e Komunës së Prishtinës me sipërfaqe të tërësishme prej 300 m² dhe tarracën e cila gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Cagllavicë, numri i parcelës 01838-1, pjesë e Komunës së Prishtinës, e cila në pjesën perëndimore dhe veriore kufizohet me objektin e Grand Store, kurse në anën lindore dhe veriore të parcelës është e hapur dhe ka pamje nga rruga magjistrale Rrafshi i Kosovës, me sipërfaqe të tërësishme prej 319 m², e gjithsej sipërfaqe të lokalit afarist dhe tarracës 609m².

Në arsyetim të aktgjykimit të ankimuar gjykata e shkallës së parë ka theksuar se gjykata e ka pranuar në tërësi mendimin e ekspertit të gjeodezisë përfshirë të gjitha vlerësimet që janë dhënë në ekspertizë e duke marrë në vlerësim edhe provat tjera, se paditësi ishte në posedim të fundit të hapësirës së lokalit afarist dhe tarracës ky fakt u vërtetua edhe sipas kontratës mbi shitblerjen e patundshmërisë dhe aneks kontratës të lidhur në mes paditësit dhe të paditurit. Andaj pretendimi se paditësi është në posedim me të meta është i pa bazuar, ngase paditësi mbi bazën e në punë juridike është në posedim të lokalit dhe terasës. Andaj ne përputhje me nenin 480 të LPK-së, gjykata nuk është lëshuar në vlerësimin lidhur me të drejtën e posedimit, me bazën juridike, ndërgjegjshmerinë ose pandërgjegjshmerinë e posedimit, por vlerësohet vetëm akti i pengimit të posedimit.

Kolegji i Shkalles se dyte të Gjykatës Komerciale nisur nga kjo gjendje e çështjes vlerëson se qëndrimi dhe përfundimi i gjykatës së shkallës së parë është i drejtë dhe i ligjshëm, pasi që aktvendimi i atakuar nuk është i përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragrafi 2, pikat b), g), j), k) dhe m) e LPK-së, për të cilat Gjykata e shkallës dyte kujdeset sipas detyrës zyrtare në kuptim të dispozitës së nenit 194 të LPK-së, e po ashtu nuk është i përfshirë as në shkelje tjera të dispozitave të procedurës kontestimore të cilat i ka pretenduar ankuesi, një ashtu edhe e drejta materiale është zbatuar në mënyrë të drejtë.

Kjo gjykatë e pranon në tërësi vlerësimin e gjykatës së shkallës së parë se i padituri Grand Store Sh.p.k. përmes aksionarëve të saj ka penguar paditësin Gizzi Grill Sh.p.k. në posedim të lirë, faktik, të qetë dhe të lirshëm të lokalit afarist Gizzi Grill i cili gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Çagllavicë, numri i parcelës 01838-1, me sipërfaqe të tërësishme prej 300 m² dhe tarracën e cila gjendet në objektin Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Çagllavicë, numri i parcelës 01838-1, në pjesën perëndimore dhe veriore kufizohet me objektin e Grand Store, kurse në anën lindore dhe veriore të parcelës është e hapur dhe ka pamje nga rruga magjistrale Rrafshi i Kosovës, me sipërfaqe të tërësishme prej 319 m², e gjithsej sipërfaqe të lokalit afarist dhe tarracës 609m², në atë mënyrë që me datën 27 Prill 2023, e në vazhdimësi pas kësaj date deri më 20 Maj 2023 e tutje, në mënyrë të kundërligjshme e paditura përmes aksionarëve të saj ka ndërmarr veprime me të cilat në mënyrë të drejtpërdrejt e kanë penguar paditësin në shfrytëzimin e qetë dhe të lirshëm të lokalit afarist dhe tarracës të cilën e kishte në posedim paditësi.

Gjykata e shkallës së parë i ka arsyetuar të gjitha faktet me peshë vendimtare për themelësinë e kërkesëpadisë së paditësve, e në lidhshmëri me këtë e ka arsyetuar mënyrën se si janë vërtetuar faktet, përveç atyre jo kontestuese, e gjithashtu edhe mënyrën se si i ka vlerësuar provat për secilin fakt të provuar. Aktvendimi i atakuar është i drejtë dhe i ligjshëm dhe në pikëpamje të strukturës dhe përmbajtjes, në atë mënyrë që dispozitivi është i qarte dhe i kuptueshëm dhe në përputhje me arsyetimin e vendimit i cili po ashtu është në harmoni të plotë logjike dhe juridike. Gjykata ka dhënë arsye për faktet kontestuese, për mënyrën e vërtetimit të fakteve, për fuqinë provuese të secilit mjet provues dhe rrjedhimisht edhe për kualifikimin juridik.

Në bazë të neni 103 i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, përcakton se “Personi i cili e ushtron pushtet faktik mbi një send është posedues i drejtpërdrejtë, ndërsa sipas neni 107 par. 1 i LPDTS-së, përcakton se “Posedimi nuk shuhet si rezultat i moslejimit të poseduesit për ushtrimi e kontrollit mbi sendin në një kohë të përkohshme”, me neni 111 par. 1 i LPDTS-së, përcakton se “Personi i cili e privon nga posedimi poseduesin ose e pengon në posedim kundër vullnetit të poseduesit vepron kundërligjshëm, përveç nëse privimi ose pengimi lejohen shprehimisht me ligj”, ndërsa me neni 113 par. 2 të LPDTS-së, përcakton se “Nëse poseduesi pengohet në posedim në mënyrë të kundërligjshme, atëherë poseduesi mund të kërkojë nga penguesi mënjanimin e pengesave. Nëse priten pengime në të ardhmen, poseduesi mund të kërkojë mbrojtje gjyqësore”.

Në nenin 480 të Ligjit për procedurën kontestimore, në mënyrë decidive thuhet se *“Shqyrtimi i çështjes sipas padisë për shkak të pengimit të posedimit do të kufizohet vetëm në konstatimin dhe të provuarit e fakteve të gjendjes së fundit të posedimit dhe të pengimit të bërë. Përjashtohet mundësia e shqyrtimit lidhur me të drejtën e posedimit, me bazën juridike, ndërgjegjshmërinë ose pandërgjegjshmërinë e posedimit. Përjashtohet mundësia që në kontestet për shkak të pengimit të posedimit të parashtrohet kërkesa për shpërblimin e dëmit të shkaktuar me anë të veprimeve me të cilat është bërë pengimi i posedimit”*.

Kolegji vlerësoj pretendimin ankimore lidhur me afatshmërin e padisë, dhe vlerësoj se njëjta është brenda afatit të përcaktuar në dispozitën e nenit 114 të Ligjit për Pronësi dhe të Drejtat tjera Sendora, ngase sipas kërkesë padisë akti i pengim posedimit është bërë me datën 27.04.2023 ndërsa padia nga ana e paditësit është ushtruar më datën 22.05.2023, andaj rezulton se padia është ushtruar brenda afatit prej 30 ditësh.

Sa i përket pretendimeve të paditësit se nuk është vërtetuar drejt gjendja faktike, nuk qëndron, për arsye se, gjykata e shkalles së parë ka vërtetuar gjendjen faktike në baze të mendimit të ekspertit të gjeodezisë në baze të se cilës është vërtetuar fakti se tarraca objekt i këtij kontesti është pjesë e objektit Grand Store që ndodhet në Zonën Kadastrale Çagllavicë me numër të parcelës 01838-1, pjesë e Komunës së Prishtinës. Tarraca ndodhet në pjesën veriore të parcelës 01838-1, tarraca është e hapur dhe në anën perëndimore dhe veriore kufizohet me objektin e Grand Store, kurse në anën lindore dhe veriore të parcelës është e hapur dhe ka pamje nga rruga magjistrale Rrafshi i Kosovës, syprina e sipërfaqes së tarracës është 319 m². Gjithashtu nga kontrata mbi shitblerjen e palujtshmërisë e datë 05.06.2007, ka vërtetuar faktin se këtu përfaqësuesi i paditësi me aksionarët e të paditurit, kanë të lidhur kontratë për shitblerjen e palujtshmërisë dhe atë lokalit afarist në sipërfaqe prej 300m², që gjendet në kuadër të objektit Qendra Tregtare “Grand Store” në “Vetërnik” Komuna e Prishtinës. Nga aneks kontratës mbi shitblerjen e paligjshmërisë dt.15.11.2013, vërtetohet fakti janë marrë vesh që: R.TH.. i është ofruar një zgjerim i lokalit të tij me sipërfaqe prej 40 m² që shtrihet ngjitur me lokalit e tij dhe Podrumin-depon me sipërfaqe prej 50m² e që gjendet nën tarracën e lokalit “Gizzi Grill” dhe R.TH., lejon që mbi lokalit e tij të mbi ndërtoj E.G. një kat –etazh që do të shtrihet mbi sipërfaqen e lokalit e në lartësi të standardeve të ndërtimit për një kat-etazh.

Gjendja faktike në këtë çështje juridike është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë, për çka nuk qëndrojnë pretendimet ankimore të paditurave, për arsye se, gjykata e shkallës së parë në procedurën e të provuarit përmes mjeteve provuese i ka vërtetuar të gjitha faktet me peshë vendimtare për këtë çështje juridike, duke vendosur sikurse në dispozitiv të aktgjykimit të ankimuar. Sipas kolegjit të kësaj gjykate gjendja faktike në këtë procedurë është konstatuar në mënyrë të drejtë dhe të plotë. Në këtë kuptim vlerësimet që ka dhënë gjykata e shkallës së parë për vlerën provuese dhe besueshmërinë e ekspertizës gjyqësore, si prova të administruara nga ana e gjykatës së shkallës së parë, i pranon si të tilla edhe Kolegji, për të cilën ky është përfundim i drejtë dhe i pranueshëm.

Kolegji vlerëson se pretendimi ankimor i përfaqësuesit të paditurit se aktvendimi i goditur është rrjedhojë e vërtetimit jo të plotë dhe të gabuar të gjendjes faktike, është i pabazuar dhe i paqëndrueshëm, sepse gjykata e shkallës së parë, pas administrimit të provave të cilat i ka pasur në dispozicion, drejt ka vendosur kur ka marrë aktvendimin e goditur, i cili është arsyetuar tërësisht në pjesën arsyetuese të tij.

Nga të cekurat më lartë, e në mbështetje të dispozitave nga neni 194, 208 dhe 209 par. 1 pika b) e LPK-së, u vendos si ne dispozitiv te këtij aktvendimi.

GJYKATA KOMERCIALE NË PRISHTINË

Dhoma e Shkallës së Dytë

K.DH.SH.II.nr.1597/23, me datë 08.02.2024

**Kryetar i Kolegjit, gjyqtari
Ramush Bardiqi d.v.**