



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

DHOMA E DYTE E GJYKATES KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2019:138325
Datë: 05.04.2024
Numri i dokumentit: 05551806

K.DH.SH.II.nr.437/23

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Ramush Bardiqi, kryetar i kolegjit, Krenar Berisha dhe Dren Rogova, anëtar të kolegjit, në çështjen juridike kontestimore të paditëses kundër të paditurës, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm “Banja e Kllokotit” me adresë në Kllokot, të cilën me autorizim e përfaqëson I.S., kundër të paditurës – kundërpaditëses Posta dhe Telekom i Kosovës sh.a., me seli në Prishtinë, të cilën me autorizim e përfaqëson R.B., me objekt kontesti të padisë për pagesën e qirasë, me vlerë të kontestit prej 16, 530 Euro dhe të kundërpadisë për vërtetimin e pronësisë dhe kompensimin e dëmit, duke vendosur sipas ankesës së të autorizuarit të paditurit, të paraqitur kundër aktgjykimi të Gjykatës Themelore në Prishtinë–Departamenti Ekonomik, C.nr.403/2017 të datës 07.02.2022, në seancën e kolegjit të mbajtur me datë 28.03.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET pjesërisht si e bazuar ankesa e të paditurit Posta dhe Telekom i Kosovës sh.a., me seli në Prishtinë.

II. PRISHET pika I (një) e dispozitivit të Aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan–Dega Viti-Departamenti i Përgjithshme, C.nr.403/2017 të datës 07.02.2022, dhe lënda i kthehet Gjykatës Komerciale, dhomave të shkallës së parë në rigjykim dhe rivendosje.

III. Refuzohet pjesërisht si e pa bazuar ankesa e paditurës-kundërpaditëses Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, ndërsa Vërtetohet pika III te dispozitivit te aktgjykimi te Gjykatës Themelore në Gjilan–Dega Viti-Departamenti i Përgjithshme, C.nr.403/2017 të datës 07.02.2022, në pjesën e dispozitivit që ka të bëjë me pjesën refuzuese të kërkesëpadisë së paditurës-kundërpaditurit Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, e paraqitur kundër paditëses – kundër të paditurës, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Kllokotit sh.a., me seli në Kllokot, për vërtetimin e pronësisë në objektin me sipërfaqe prej 52 m2 të ndërtuar në ngastrën 700-1 ZK Kllokot, për kthimin e sendit-tri bateritë e minipopit, dhe për kompensimin e dëmit në shumë prej 13, 341€.

IV. Mbetet e pashqyrtuar pika II (dy) e dispozitivit të aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan – Dega Viti-Departamenti i Përgjithshme, nr. C.nr.403/2017 të datës 07.02.2022.

A r s y e t i m

Gjykatës Themelore në Gjilan – Dega Viti-Departamenti i Përgjithshme, me aktgjykimin C.nr.403/2017 të datës 07.02.2022 ka vendosur si ne vijim; Aprovohet e bazuar kërkesëpapia e paditëses – kundër të paditurës Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Kllokotit sh.a., me seli në Kllokot dhe Detyrohet e paditura – kundër paditësja, Posta dhe Telekom i Kosovës sh.a., me seli në Prishtinë që paditëses – kundër të paditurës, në emër të shfrytëzimit të objektit – lokalit, nga data 15.04.2010 deri me 31.01.2011, t’ia paguaj shumën prej 16, 530 Euro, në afat prej 15 ditësh, pas ditës së pranimit të këtij aktgjykimi, nën kërcënim të përmbarrimit të dhunshëm. Ne piken II te dispozitivit te aktgjykimit, Aprovohet pjesërisht pjesa e kundërkërkesës për kthimin e sendeve, e të paditurës-kundër paditëses, Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, dhe detytohet paditësja – e kundër paditura, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Kllokotit sh.a., me seli në Kllokot, që të paditurës-kundër paditëses t’ia kthejë këto sende: gjeneratorin dhe tabelen shpërndarëse të rrymës, në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të aktgjykimit, nën kërcënim të përmbarrimit. Ne piken tre (III) te dispozitivit te aktgjykimit, Refuzohet si e pa bazuar pjesa e kundërpadisë e të paditurës – kundërpaditëses Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, e paraqitur kundër paditëses – kundër të paditurës, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Kllokotit sh.a., me seli në Kllokot, për vërtetimin e pronësisë në objektin me sipërfaqe prej 52 m² të ndërtuar në ngastrën 700-1 ZK Kllokot, për kthimin e sendit-tri bateritë e minipopit, dhe për kompensimin e dëmit në shumë prej 13, 341 Euro. IV. Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës.

Kundër këtij aktgjykimi në afat ligjor ka paraqitur ankesë i autorizuari i të paditurit, për shkak shkelje te dispozitave te procedurës kontetimore, vërtetimit të gabuar apo jo të plotë të gjendjes faktike, zbatim te gabuar te se drejtës materiale me propozim që të aprovohet ankesa si e bazuar, te refuzohet si pabazuar padia dhe kerkespapia peaditesit, ndërsa aprovohet e bazuar kundërpadia e te paditures kunderpaditeses Telekom i Kosovës SHA me seli në Prishtinë , te vërtetohet se Telekom i Kosovës me SHA me seli në Prishtinë është pronare e vetme dhe legjitime e objektit me sipërfaqe 52m² te ndërtuar ne ngastrën 700-1 ZK Kllokot, detyrohet paditësi-kunderpaditesi Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Kllokotit sh.a., me seli në Kllokot, qe te paditurit te ia kthej sendet tre (3) bateritë e minipopit, dhe ne emër te kompensimit te demit shumen prej 13,341 Euro ose te aprovohet e bazuar ankesa e te paditurës kundër paditëse Telekom i Kosove Sha dhe te prishet aktgjykimi i ankimuar dhe lënda i kthehet gjykatës shkalles e pare ne rishqyrtim dhe rivendosje

Gjykata Komerciale – Dhomat e Shkallës së Dytë, pas vlerësimit të ankesës dhe komplet shkresave të lëndës, në mbështetje të dispozitës së nenit 194 dhe 195 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), ka gjetur se:

Ankesa është e bazuar.

Paditësja – kundër e paditura Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Klllokotit, me datë 09.06.2011, në Gjykatën e atëhershme Ekonomike të Qarkut në Prishtinë (GJEK), ka paraqitur propozim për ekzekutim, kundër të paditurës–kundërpaditëses Posta dhe Telekomi i Kosovës, për shkak të borxhit në emër të qirasë, në shumë prej 16, 530 Euro. Pas sqarimit të çështjes lidhur me kompetencën lëndore me datë 20.01.2017, paditësja - e kundërpaditura, me e ka dorëzuar një parashtrësë të titulluar padi sipas të cilës ka pretenduar se e paditura-kundër paditësja, nga data 15.04.2010 deri me 05.07.2011 kur edhe është larguar, e ka shfrytëzuar objektin e paditëses –kundër të paditurës, dhe përkundër kësaj nuk e ka paguar qiranë, dhe për këtë arsye ka kërkuar nga Gjykata ta detyroj të paditurën-kundër paditësen që paditëses-kundër të paditurës, t’ia paguajë shumën prej 16, 530 Euro. Nga gjyqtari paraprak i kësaj gjykate, ishin mbajtur disa seanca, e që për shkak të ndryshimit të gjyqtarit të lëndës, është caktuar seanca përgatitore edhe një herë. I autorizuari i paditëses – kundër të paditurës, në seancën përgatitore dhe gjatë shqyrtimit kryesor ka mbetur në tërësi pranë kërkesëpadsisë duke theksuar se, paditësja – e kundër paditura, është pronare faktike dhe juridike e objektit të cilin e paditura e ka shfrytëzuar. Ka theksuar se, nga viti 14.04.2010 “Euroabi” e ka blerë objektin nga Agjencia Kosovare e Privatizimit (tani e tutje AKP) në procedurë të privatizimit të cilin paditësi edhe tani e menaxhon, duke sqaruar se për “Euroabi” dhe “Banja e Klllokotit” është i njëjti pronar- K.R.. Ka shtuar se, prej momentit kur e kanë blerë paluajtshmërinë në privatizim, është njoftuar e paditura të cilës i është kërkuar që të arrijnë një marrëveshje lidhur me pagesën e qirasë për shfrytëzimin e objektit, por për këtë nuk kanë pasur dakordim. Të paditurës – kundër paditëses i janë dërguar faturat deri në fund të janarit 2011, për shfrytëzimin e lokalit e cila nuk i ka paguar, për çka me datë 13.06.2011 ka iniciuar procedurën përmbarimore fillimisht në Gjykatën Ekonomike të Qarkut në Prishtinë. Lidhur me kundërpadinë e të paditurës – kundërpaditëses për kthimin e sendeve, ka theksuar se janë kthyer shumica e sendeve dhe, pa u kthyer ka mbetur gjeneratori, tri bateritë e minipopit dhe tabela shpërndarëse. Sa i përket gjeneratorit, ka theksuar të ketë qenë në kontakt me të paditurën, mirëpo, të njëjtin nuk e kanë marrë edhe pse e paditura – kundër paditësja në çdo kohë ka mundur ta bëjë këtë, Ndërsa, sa i përket pjesës së kërkesës lidhur me vërtetimin e pronësisë në objektin e ngastrës 700-1, kundërpaditësja nuk ka arritur që ta identifikoj saktë ngastrën për të cilën pretendon se objekti ka qenë i ndërtuar, pasi që ky objekt ka qenë i ndërtuar në ngastrën 707-1, të cilin e shfrytëzon “Banja e Klllokotit”, në pronësi të “Euro – Abi” dhe atë në bazë të kontratës me qirambajtje për 99 vjet nga AKP. Pretendimet e të paditurës – kundërpaditëses lidhur me fitimin e pronësinë në objekt në bazë të parashkrimit i ka kundërshtuar, me arsyetimin se asnjëherë nuk ka kërkuar që të bartet në pronësi të saj dhe as që ka ndërhyrë gjatë procesit të privatizimit, i cili ka qenë publik. Lidhur me këtë tutje ka theksuar se, objekti nuk ka qenë në parcelën 700-1, por në parcelën 707-1, e që sipërfaqja e tërësishme e objektit është prej 18546 m2, me pronar “Euro Abi” sh.p.k, e marrë në shfrytëzim për 99 vjet, gjithashtu, e paditura – kundërpaditësja objektin të cilin e ka pasur në shfrytëzim – ndërtesa 65 m2, i cili po ashtu ka qenë në ngastren 707-1, nuk ka prova se ka qenë i regjistruar në emër të të paditurës-kundër paditëses, sepse asnjëherë nuk ka qenë pronare juridike, por vetëm e ka pasur në shfrytëzim. Andaj, ka kërkuar nga gjykata ta aprovoj kërkesëpadinë e paditëses – kundër të paditurës, ndërsa, ta refuzoj kundërpadinë e të paditurës – kundërpaditëses si të pa bazuar.

I autorizuari i të paditurës – kundër paditëses, në seancën përgatitore dhe gjatë shqyrtimit kryesor, lidhur me padinë e paditëses ka deklaruar se, pretendimet për pagesën e qirasë janë të

pa bazuara, pasi që asnjëherë nuk ka pasur ndonjë marrëveshje lidhur me qiranë, madje e paditura-kundër paditësja nuk ka pranuar asnjë ofertë e cila do të ishte e bazuar në Ligjin e Marrëdhënieve të Detyrimeve (LMD) dhe nuk ka pranuar ndonjë faturë e cila do t'i përmbushte elementet e një fature të ligjshme. Ka shtuar se, paditësja–e kundërpaditura vet e ka caktuar çmimin e qirasë pa asnjë bazë, dhe nuk qëndrojnë pretendimet se e paditura–kundërpaditësja e ka shfrytëzuar objektin e saj, pasi që Telekom i Kosovës e ka shfrytëzuar këtë objekt në bazë të vendimeve të ligjshme të organeve kompetente të asaj kohe, deri sa është dëbuar nga paditësja-e kundër paditura, me arsyetimin se, është privatizuar. Ka shtuar se, nuk është kontestuese se e paditura-kundër paditësja e ka shfrytëzuar objektin për periudhën si në kërkesën e paditësës dhe lirin e tij e ka bërë me kërkesë të paditësës-kundër të paditurës. Ka kërkuar që padinë e paditësës – kundër të paditurës ta konsideroj si të pa afatshme, për shkak që padia është dorëzuar me datë 20.01.2017, ndërsa, me padi kërkohet që të paguhet faturat për vitin 2010, e që sipas LMD të vitit 1978 kërkesat janë parashkruar.

Ndërsa, lidhur me kundërpadinë e saj, ka theksuar se kërkesat janë të qarta dhe themelësia e kundërpadisë del edhe nga thëniet e përfaqësuesit të të paditurës – kundër paditësës lidhur me vërtetimin e pronësisë së objektit se i njëjti ka qenë aneks i objektit kryesor të “Banjës së Klllokotit” e privatizuar nga “Euro Abi” sh.p.k. Ka shtuar se, Telekom i Kosovës këtë aneks e ka shfrytëzuar për 28 vite dhe e ka fituar të drejtën e pronësisë në bazë të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Pronësore që ka qenë në fuqi në kohën e krijimit të këtij raporti juridik. Ka theksuar se nga data e paraqitjes së kundërpadisë me 29.03.2018, paditësja – kundër e paditura është me keqbesim dhe nuk ka pasur të drejtë që të bëjë ndryshimet në zyrën e kadastrit. Sa i përket kërkesës për kthimin e sendeve, ka theksuar në ndërkohë i kanë marrë, dhe vetëm gjeneratori ka mbetur të paditësja - e kundër paditura, tërheqja e të cilit ju është lejuar mirëpo, sipas zyrtarëve të të paditurës – kundër paditësës, është amortizuar nga qëndrimi i gjatë dhe pasiv. Për fund ka kërkuar që kërkesëpadinë e paditësës – kundër të paditurës ta hedhë si të pa afatshme, ndërsa, kundërpadinë ta aprovoj si të bazuar.

Gjykata e shkallës së parë duke vepruar sipas padisë së paditësit pas shqyrtimit dhe administrimit të provave të paraqitura nga palët ndërgjyqëse ka nxjerrë aktgjykimin e, me të cilin e ka miratuar si të bazuar kërkesëpadinë e paditësit kundër të paditurës Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Klllokotit sh.a., me seli në Klllokot, si dhe ka Aprovohet pjesërisht pjesa e kundërkërkesës për kthimin e sendeve, e të paditurës-kundër paditësës, Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë. Ndërsa refuzohet si e pa bazuar pjesa e kundërpadisë e të paditurës – kundërpaditësës Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, e paraqitur kundër paditësës – kundër të paditurës, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Klllokotit sh.a., me seli në Klllokot, për vërtetimin e pronësisë në objektin me sipërfaqe prej 52 m² të ndërtuar në ngastrën 700-1 ZK Klllokot, për kthimin e sendit-tri bateritë e minipopit, dhe për kompensimin e dëmit në shumë prej 13, 341 Euro, duke vendosur më decidivisht si në dispozitiv të aktgjykimin të ankimuar.

Gjykata tutje ka arsyetuar se nuk ishte se ndërmjet palëve ndërgjyqëse nuk ishte kontestues fakti se e paditura – kundër paditësja e ka shfrytëzuar objektin –lokalin prej 65 m² të ndërtuar në ngastren 707-1 ZK Klllokot, nga viti 1982. Po ashtu, nuk ishte kontestues fakti se e

paditura-kundërpaditësja e kishte shfrytëzuar këtë lokal edhe nga data 15.04.2010 deri kur ishte larguar me datë 05.07.2011. Ndërsa, si kontestues u paraqit borxhi i pretenduar sipas faturave, për të cilin, prapësimet e të paditurës-kundër paditëses, ishin se tani palët ndërgjyqëse, nuk kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore, se shumë mujore janë caktuar njëanshëm, e po ashtu se kërkesa është e parashkruar në bazë të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (LMD) të vitit 1978. Si çështje kontestuese lidhur me kundërkërkesën e të paditurës-kundërpaditëses, ndërmjet palëve ndërgjyqëse, ishin pretendimet se e paditura-kundër paditësja, pronësinë në lokal e ka fituar me parashkrim fitues me shfrytëzim për më shumë se 28 vjet. Ndërsa, nuk ishte kontestuese se sendi-gjeneratori, është në posedim të paditëses-kundër të paditurës, të cilin, e paditura-kundër paditësja është ftuar për ta marrë, gjë të cilën nuk e ka bërë. Po ashtu, si jo kontestues u paraqit edhe fakti se tri bateritë e minipopit, zyrtarët e të paditurës-kundër paditëses, i kanë marrë para përfundimit të shqyrtimit gjyqësor. Nga qëndrimi i palëve në procedurë dhe nga administrimi i provave materiale, Gjykata ka vërtetuar se e paditura – kundër paditësja nuk e kishte paguar qiranë për shfrytëzimin e objektit – lokalit nga data 15.04.2010 deri në 31.01.2011, për të cilin i është faturuar borxhi në shumë prej 16, 530 Euro. Lidhur me këtë, gjykata ka vërtetuar se paditësja- e kundërpaditura, ngastren 707-1 e cila gjindet në ZK Klllokot e ka në qirambajtje për 99 vjet, të fituar në ankand publik nëpërmjet procedurës së privatizimit. Po ashtu, paditësja-e kundërpaditura e kishte fituar këtë të drejtë edhe në objektin me sipërfaqe 65 m2 e shfrytëzuar nga e paditura-kundër paditësja, ndërtesë kjo afër ndërtesës kryesore të “Banjës”.

Gjykata e shkallës së parë vendimi e ka bazuar në nenin 67,567,583,974 të LMD-se, dhe nenin 319 të LPK, ndërsa shpenzimet e 463 të LPK-së.

Kolegji i Gjykatës Komerciale-Dhoma e Shkallës së dytë, duke u nisur nga gjendja e tillë e çështjes dhe pas ekzaminimit të aktgjykimit të ankimuar, dhe shkresave të tjera të lëndës, e duke pasur parasysh edhe pretendimet ankimore, gjen se dispozitivi në piken I (një) të aktgjykimit të kontestuar është i përfshirë me shkelje esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 par.2 të LPK pika nën n) e cila përcakton se: “në qoftë se aktgjykimi ka të meta për shkak të cilave nuk mund të ekzaminohen, e sidomos në qoftë se dispozitivi i aktgjykimit është i pakuptueshëm apo kontradiktor me vetvete ose me arsyet e aktgjykimit, apo nëse aktgjykimi nuk ka fare arsye apo në të nuk janë treguar fare arsyet për faktet vendimtare, ose ato arsye janë të paqarta, ose kontradiktore, ose nëse për faktet vendimtare ekzistojnë kundërthënie midis asaj që në arsyet e aktgjykimit thuhet për përmbajtje të dokumentit ose të procesverbalit për thëniet e dhëna në procedurë dhe të vet atyre dokumenteve ose të procesverbalit”. Kolegji, i Dhomave të Shkallës së Dytë, shqyrtoi me kujdes shkresat e lëndës, dhe erdhi në përfundim se gjykata e shkallës së parë vendimin e saj në piken I (një) të dispozitivit e ka nxjerr duke mos e zbatuar në mënyrë të drejtë dispozitën ligjore nga neni 183 të LPK-së, me të cilën përcaktohet se: Ekziston vërtetimi i gabuar apo jo i plotë i gjendjes faktike kur gjykata gabimisht e ka vërtetuar ndonjë fakt vendimtar, përkatësisht kur faktin e tillë nuk e ka vërtetuar fare..

Zbatimi i gabuar i së drejtës materiale konsiston në faktin se gjykata e shkallës së parë i është referuar dispozitave të Nenit 28, dhe 67.1 të si dhe nenit 597 dhe 583 Ligji të Marrëdhënive të detyrimeve të viti 1978, portë njëjtat i ka zbatuar gabimisht duke bërë

interpretim jo të drejtë të dispozitave ligjore. Me nenin 567 të LMD-së së vjetër (viti 1978) e ka rregulluar kontratën e qirasë ku thuhet “Me kontratën e qirasë obligohet huadhënësi që t’ia dorëzojë sendin e caktuar qiramarrësit në përdorim, ndërsa ky obligohet t’ia paguaj për këtë qiranë e caktuar”. Në rastin konkretë palët ndërgjygjës në mes vete nuk kanë lidhur ndonjë kontratë formalo-juridike përmes të cilës do të përcaktoheshin të drejtat dhe detyrimet, ku do të përshkruhej objekti i dhënë me qira, lartësia e qirasë mujore etj. Kolegji vlerëson se te kontrata e qirasë kemi të bëjmë me kontratë formalo-juridike, në rastin konkretë kjo kontratë mungon, ndërsa sa i përket faturave të cilat i ka prezantuar paditësja të njëjtave u mungon nënshkrimi i pranimit të faturave nga ana e të paditurës. Ndërsa sa i përket nenit 583 të LMD-së thuhet “Qiramarrësi ka për detyrë ta paguajë qiranë në afatet e caktuara me kontratë ose me ligj e në mungesë të kontratës dhe të ligjit, ashtu sikundër praktikohet në vendin ku sendi i është dorëzuar qiramarrësit”. Në qoftë se nuk është kontraktuar ndryshe ose në vendin e dorëzimit të sendit nuk praktikohet ndryshe, qiraja paguhet për çdo gjashtë muor kur sendi është dhënë me qira për një ose për disa vjet e në qoftë se është dhënë për një kohë më të shkurtër, atëherë pasi të ketë kaluar kjo kohë”. Andaj rrjedhimisht ashtu siç është vërtetuar më lart palët ndërgjygjëse nuk kanë lidhur asnjëherë kontratë në mes vete në lidhje me qiranë mujore respektivisht nuk është provuar se palët janë pajtuar në ndonjë formë tjetër se janë pajtuar rreth pagesës së qirasë mujore.

Ndërsa neni 28 dhe 67 i LMD-së 28 parasheh se “Vullneti për ta lidhur kontratën mund të deklarohet me fjalë, me shenjat e zakonshme ose me ndonjë sjellje tjetër nga e cila mund të konkludohet me siguri për ekzistimin e tij.” Nenin 67.1 “Lidhja e kontratës nuk i nënshtrohet asnjë forme, përveç nëse me ligj është caktuar”. Kolegji vlerëson se forma e kontratës është kusht i veçantë thelbësor për lidhjen e disa kontratave, për të cilat me ligj ose me marrëveshje të palëve kontratuese është parashikuar forma e caktuar me shkrim. LMD dallon formën e shprehjes së vullnetit (neni 28) nga forma e kontratës. Vullneti mund të shprehet në forma të ndryshme me fjalë, me shenja të zakonshme ose me ndonjë sjellje tjetër, nga e cila mund të konkludohet me siguri për ekzistimin e tij, përmes së cilave vullneti i brendshëm i subjektit shfaqet jashtë. Me formë të kontratës kuptohen ato forma të shfaqjes së vullnetit, në të cilat mund të shprehet përmbajtja e plotë e kontratës. Forma është shfaqje e jashtme e përmbajtjes së kontratës. Çdo kontratë ka një formë të caktuar qoftë me gojë, qoftë me shkrim, ndonëse LMD për lidhjen e kontratës nuk kërkon një formë të caktuar të saj, përveç kur me ligj është caktuar ndryshe. Megjithatë, për lidhjen e disa kontratave të detyrimeve kërkohet forma me shkrim e tyre, nder këto kontrata është edhe, kontratën e qirasë. Përveç formës së parashikuar me ligj, palët mund të merren vesh që forma me shkrim të jetë kusht për vlefshmërinë juridike të kontratës, e cila nuk është formale. Një forme e tillë është formë kontraktore (neni 69). Forma e kontratës ka rëndësi, ngase ajo është një element konstitutiv i kontratës (forma ad solemnitatem), pastaj ka rëndësi për të provuar ekzistimin e kontratës në rast kontesti (forma ad probationem). Në rast mosrespektimi të formës së parashikuar me shkrim, qoftë ajo e parashikuar me ligj, qoftë me vetë kontratën, parimisht, kontrata nuk ka efekt juridik, po qe se nga qëllimi i dispozitës, me të cilën është parashikuar forma, nuk rezulton diçka tjetër, përkatësisht palët nuk e kanë kushtëzuar vlefshmërinë juridike të kontratës me një formë të veçantë të saj. Kontrata e Qeras ka karakteristika të veçantë pasi qe është kontratë me emër, ngase është e rregulluar me ligj (neni 567- 599 LMD); me detyrime të dyanshme; me shpërblim; konsensuale; me prestime të vazhdueshme; formale në raste të caktuara me ligj, e sidomos si në rastin konkret kur kemi te

bëjmë me qiranë e lokalit afarist si paluajtshmeri. Sipas ligjit, kontrata e qirasë së lokalit duhet të jetë e përpiluar me shkrim dhe e nënshkruar nga palët kontraktuese. Marrëveshja gojore, në mungesë të formës së kërkuar ligjore për kontratën për dhënien me qira të lokalit afarist nuk prodhon efekte juridike dhe as që mund të thuhet se ekziston një marrëdhënie e tillë kontraktuese, pasi si ne rastin konkret palët nuk ka pajtuar lidhur me çmimin e qirasë e çështje te tjera, mirëpo ky çmim është përcaktuar njëanshëm nga paditësit.

Në lidhje me pretendimet ankimore të palës së paditur, kolegji vlerëson se gjykata e shkallës së parë me rastin e vendosjes në arsyetim të aktgjykimit është dashur ti jep të gjitha vlerësimet e saj, në lidhje me të gjitha çështjet e ngritura nga palët ndërgjyqëse. Në rastin konkret gjykata e shkallës së parë ka aprovuar si te bazuar padinë e paditësit, pa qartësuar plotësisht gjendjen faktike dhe juridike të çështjes respektivisht pa vërtetuar me prova faktet vendimtare kontestuese sepse nga arsyetimi i aktgjykimi i atakuar nuk është e qarte se si gjykata e shkallës së parë ka ardhur te përfundimi kur ka aprovuar padinë. Qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë sipas aktvendimit të ankimuar, tani për tani, nuk e përkrah Dhoma e Shkallës së Dytë, për shkakun se kjo gjykatë me vlerësimin dhe analizimin e tërësishëm të shkresave të lëndës ka gjetur se aktvendimi i ankimuar është marrë me shkeljet me zbatim te gabuar te drejtës materiale për të cilën gjykata e shkallës së dytë çdo herë kujdeset sipas detyrës zyrtare ne kuptim te nenit 194 të LPK. Mos vërtetimi i vlefshmërisë së provave kontestuese, si prova të cilat kanë ndikim të drejtpërdrejte në nxjerrjen e aktgjykimit të ligjshëm dhe të drejtë, përbejnë shkelje të dispozitës së Nenit 183.1 të LPK-së, i cili përcakton se ekziston vërtetim i gabuar apo jo i plotë i gjendjes faktike kur gjykata gabimisht e ka vërtetuar ndonjë fakt vendimtar, përkatësisht kur faktin e tillë nuk e ka vërtetuar fare.

Duke u nisur nga kjo gjende e tillë e çështjes kolegji i kësaj gjykate ka gjetur se nuk mund të pranohet konkludim juridik i gjykatës së shkallës së parë, si i drejtë dhe i ligjshëm sepse sipas vlerësimit të kësaj gjykate, për shkak të mos vërtetimit të drejtë të gjendjes faktike gabimisht është zbatuar edhe e drejta materiale, prandaj është dashur që aktgjykimi i goditur të priset dhe lënda ti kthehet gjykatës së shkallës së parë në rigjykim. Kolegji i Dhomës së shkallës së dytë, aprovoi pjesërisht pretendimet e autorizuarit të paditësit lidhur e në pikën I të dispozitivit te aktgjykimit te ankimuar Bazuar në të lartëcekurat, rezulton se gjykata e shkallës së parë aktgjykimin e atakuar e ka marrë me shkelje të nenit 8 të LPK-së, për arsye se nuk i ka vlerësuar me kujdes të veçantë secilën provë veç e veç dhe të gjitha së bashku. Sipas Nenit 8.2 të LPK-së, gjykata ka për obligim që me ndërgjegje dhe me kujdes ta çmojë çdo provë veç e veç dhe të gjitha së bashku për të ardhur te e vërteta materiale. Në rastin konkret gjykata e shkallës së parë ka marrë vendimin e atakuar, pa qartësuar plotësisht gjendjen faktike dhe juridike të çështjes.

Kolegji i Gjykatës Komerciale- Dhoma e shkallës së dytë, pas analizimit dhe shqyrtimit me kujdes të shtuar të provave që gjenden në shkresat e lëndës e në raport me pretendimet ankimore erdh në përfundim se ankesa është pjesërisht e bazuar, për arsye se aktgjykimi i atakuar ka të meta për shkak të cilave nuk mund të ekzaminohet sepse dispozitivi i aktvendimit është i pakuptueshëm, kontradiktor me vetvete si dhe ekzistojnë kundërthënie për faktet vendimtare midis asaj që jepet në arsyet e aktgjykimit dhe provave që gjenden në shkresat e lëndës, respektivisht në arsyetim të aktgjykimit nuk janë treguar fare arsyet për faktet vendimtare. Në

rastin konkret gjykata e shkallës së parë ka zbatuar gabimisht të drejtën materiale kur aprovuar si te bazuar padinë e paditësit, pasi qe gjendja faktike nuk është ne harmoni me dispozitat ligjore te cilat ju është referuar ne aktvendimin atakuar. Shkeljet e tilla përfaqësojnë shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore që kanë pasur ndikim në marrjen e aktvendimit të ligjshëm dhe të drejtë andaj aktgjykimi i atakuar, doemos është dashur të priset. Prandaj, kjo gjykatë tani për tani nuk mund të pranoj si të drejtë një konstatim të tillë të paraqitur si ne pjesën e aprovuar te padisë, sepse ka të meta për të cilat nuk mund të ekzaminohet, dhe se është juridikisht i paqartë dhe i paqëndrueshëm. Në ri procedurë Dhomat e shkallës së parë, duhet ti shqyrtojë të gjitha vërejtjet e dhëna nga Kolegji i kësaj gjykate, të zbatoj drejtë dispozitat ligjore qe rregullojnë çështjen konkrete.

Kolegji ka vendosur si në pikën III (tre) të dispozitivit të këtij aktgjykimi pasi që vlerësoj se gjendja faktike lidhur me piken III (tre) te dispozitivit te aktgjykimit te ankimua është konstatuar drejtë dhe plotësisht. Lidhur me piken tre (III) te dispozitivit të aktgjykimit te ankimuar me te cilin është refuzohet si e pa bazuar pjesa e kundërpaditëses-paditures Posta dhe Telekom i Kosovës me seli në Prishtinë, e paraqitur kundër paditëses – kundër të paditurës, Spitali Special për Rehabilitim të Përgjithshëm Banja e Klllokotit sh.a., me seli në Klllokot, për vërtetimin e pronësisë në objektin me sipërfaqe prej 52 m2 të ndërtuar në ngastrën 700-1 ZK Klllokot, për kthimin e sendit-tri bateritë e minipopit, dhe për kompensimin e dëmit në shumë prej 13, 341 Euro. Kolegji i kësaj gjykate lidhur me këtë pike te aktgjykimit te ankimuar e përkrahe qëndrimet juridike te dhëna ne arsyetimin e këtij, me te cilin ka konstatuar, kundërpadia e të paditurës – kundërpaditëses lidhur me vërtetimin e pronësisë nuk kishte bazë ligjore, pasi që me asnjë provë të vetme nuk e mbështeti pretendimin se është pronare e ligjshme e objektit të shfrytëzuar. Gjithashtu, pretendimi se pronësinë e ka fituar në bazë të mbajtjes me mirëbesim për 28 vite, ishte pa bazë ligjore, pasi që, sipas ligjit në fuqi kur pretendohet se është krijuar raporti juridik, nuk mund të fitohet pronësia në pronën publike apo shoqërore. Sipas nenit 2 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore të vitit 1980 është e përcaktuar se: “E drejta e pronësisë nuk mund të ekzistojë mbi sendet që mund të jenë vetëm në pronësinë shoqërore”. Për me tej Kolegji vlerëson se nëse kishte këto pretendime e paditura-kunderpaditesja, atëherë përse këto pretendime nuk i ka ngritur me herët tek paraardhësja e paditësit kunderpaditura, para se te kaloj prona si dhe as gjate procesit te transferimit te prones tek paditësja-kunderpaditura, përkatësisht nuk ka ushtruar padi te veçantë për vërtetim pronësisë për objektin ne fjale. Sa i përket kërkesës sipas kundërpadisë lidhur me kompensimin e dëmit, e paditura–kundërpaditësja nuk ofroi prova materiale konkrete për të vërtetuar lartësinë e dëmit të pretenduar, në mënyrë që gjykata të gjente mbështetje ligjore për aprovimin e një kërkesë të tillë. Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978, i cili ka qenë në fuqi në kohën e krijimit të raportit juridik, në nenin 155 dëmin e përcakton si: “Dëmi është pakësim i mjeteve shoqërore, respektivisht i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe parandalimi i shtimit të tyre (përfitimi i munguar), si dhe shkak i tjetrit të dhimbjes ose të frikës fizike apo psiqike (demi jomaterial)”. Sipas nenit 319, paragrafi 1, të LPK-së, përcaktohet se “Secila nga palët ndërgjygjëse ka për detyrë të provojë faktet mbi të cilat i bazon kërkimet dhe pretendimet e veta”. Gjykata i vlerësoi edhe pretendimet e të kundërpaditëses-paditurës, por lidhur me pikën III (tre) te dispozitivit aktgjykimit gjeti se të njëjtat janë të pabazuara, sepse të njëjtat pretendime janë ngritur edhe para gjykatës së shkallës së parë, por gjykata e shkallës së parë në mënyrë të plotë e ka vërtetuar

gjendjen faktike dhe drejtë e ka zbatuar të ligjin material, dhe për të gjitha çështjet kontestuese të kundërpadisë ka dhënë arsye të mjaftueshme dhe bindëse, me të cilat pajtohet plotësisht edhe kolegji i kësaj gjykate.

Kolegji ka vendosur si në pikën I (katër) të dispozitivit të këtij aktgjykimi për arsye se, në rastin konkret gjykata e shkallës së parë ka zbatuar gabimisht të drejtën materiale kur ka aprovuar si të bazuar padinë e paditësit, pasi që gjendja faktike nuk është në harmoni me dispozitat ligjore të cilat ju është referuar në aktvendimin atakuar. Ndërsa sa i përket pjesës së refuzuar të kundërpaditëses-paditurës të vendosur si në pikën III (tre) të dispozitivit të këtij aktgjykimi Kolegji ka vlerësuar si të drejtë dhe të rregullt vendimin e gjykatës së shkallës së parë për shkak se pjesa e refuzuar e kundërpadisë është përfundimi i drejtë.

Gjykata ka vendosur sikurse në pikën IV (katër) të këtij aktgjykimi, pasi që pika II (dy) e aktgjykimit të ankimuar, nuk kanë qenë objekt ankimimit, pasi pala paditëse nuk ka ushtruar ankesë, ndërsa pala e paditur nuk ka interes juridik që aktgjykimi të goditet në pjesën aprovuese, andaj në këtë pjesë ka mbetur i pa shqyrtuar.

Nga të cekurat me lart, e në mbështetje të nenit 195 parag. 1 pika (c dhe d) të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS
Dhomat e Shkallës së Dytë
K.DH.SH.II.nr.437/23, me datë 28.03.2024.

Kryetari i Kolegjit, gjyqtari
Ramush Bardiqi