



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.DH.SH.II.nr.792/24

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhoma e Shkallës së Dytë, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët: Franciska Zhitija Ymeri kryetare e kolegjit, Saranda Bogaj Sheremeti dhe Faton Bajrami, anëtarë të kolegjit, në çështjen juridike të paditësi -propozuesit të masës së sigurisë N.P.T “Lami Glass” me NUI 810390170 me seli në Rahovec, të cilin e përfaqëson sipas autorizimit Shoqëria e Avokatëve “Vokshi&Lata” me seli në rrugën “Holger Petersen” Obj “Park Residence” hy.4 nr.2 Prishtinë, kundër të paditurëve-kundërpropozuesit e masës së sigurisë 1.”Hysi Group” Sh.p.k me NUI 810539554 me seli në magjistralen Prishtinë-Fushë Kosovë të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Avokati Ilir Nikqi me seli në Prishtinë, 2 “Kuka Company” Sh.p.k me NUI 811930321, me seli në Prishtinë të cilin e përfaqëson sipas autorizimit avokat Besim Curri me seli në Prishtinë, duke vendosur lidhur me ankesën e të paditësit-propozuesit të masës së sigurisë të ushtruar kundër Aktvendimit të Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhoma e Shkallës së Parë-Departamenti Përgjithshëm, KP.nr.46/23 të datës 27.02.2024, në seancën e kolegjit të mbajtur me datë 08.04.2024, merr këtë:

A K T V E N D I M

APROVOHET si e bazuar ankesa e të paditësit-propozuesi të masës së sigurisë N.P.T “Lami Glass” me NUI 810390170 me seli në Rahovec, ndërsa Anullohet Aktvendimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhoma e Shkallës së Parë-Departamenti Përgjithshëm, KP.nr.46/23 të datës 27.02.2024, dhe lënda i kthehet në Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhoma e Shkallës së Parë-Departamenti të Përgjithshëm në rishqyrtim dhe rivendosje.

A r s y e t i m i

Me Aktvendimin e ankimuar të Gjykatës Komerciale të Kosovës-Dhoma e Shkallës së Parë-Departamenti Përgjithshëm, është vendosur si në vijim;

I. “REFUZOHET në tërësi si i pa bazuar propozimi i propozuesit të masës së sigurisë N.P.T “LAMI GLASS”, me të cilin ka kërkuar të caktohet masa e sigurisë ti NDALOHET kundërshtarëve të sigurimit “HYSI GROUP” Sh.p.k dhe “KUKA COMPANY” Sh.p.k, që ta tjetërsojnë, fshehin, ngarkojnë apo disponojnë me njesitë ndërtimore të evidentuara si hapësira afariste në lamelën A, me nr.L/12-65, e lokalizuar në katin 12 (e dymbëdhjetë), me sipërfaqe prej 1,100m² dhe hapësira afariste në lamelën A, me nr.L/13-66, e lokalizuar në katin 13 (e trembëdhjetë), me sipërfaqe prej 1,100m², të cilat janë pjesë e objektit të ndërtuar në ngastrën kadastrale nr.10310-1ZK Prishtinë, në lagjen Lakërishtë dhe të DETYROHEN kundërshtarët e masës së sigurimit “HYSI GROUP” Sh.p.k dhe “KUKA COMPANY” Sh.p.k me që të ruajnë gjendjen ekzistuese ashtu që u ndalohet kryerja e punimeve që kanë të bëjnë me fasadën strukturale dhe vendosjen e drtitareve në njesitë ndërtimore të evidentuara si hapësira afariste-banesore në lamelën A dhe B të ndërtuara në ngastrën kadastrale nr.10310-1 ZK Prishtinë, në lagjen Lakarishte deri në zgjedhjen përfundimtare të kontestit sipas padisë.”

Kundër këtij aktvendimi ka ushtruar ankesë e paditësi-propozuesi i masës së sigurisë përmes të autorizuarit të tij, për shkak të shkeljeve thelbësore të procedurës kontestimore, për shkak të vërtetimi të gabuar dhe jo të plotë i gjendjes faktike, si dhe për shkak aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që të aprovohet ankesa si e bazuar, të ndryshohet aktvendimi i ankimuar dhe të aprovohet në tërësi propozimi për caktimin e masës së sigurisë.

Kolegji i Dhomës së Shkallës së Dytë i Gjykatës Komerciale të Kosovës, pas shqyrtoimit të shkresave të lëndës secilin veç e veç dhe analizës së tyre si dhe pas shqyrtimit të aktvendimin e ankimuar, pretendimet ankimore të propozuesit të masës së sigurisë, e po ashtu edhe përgjigjet e kundërpropozuesve ndaj ankesës dhe vlerësimit të tyre në kuptim të nenit nenit 194 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, ka gjetur se:

Ankesa është e bazuar

Nga shkresat e lëndës rrjedh se paditësi-propozuesi N.P.T “Lami Glass” përmes përfaqësuesit të tij sipas autorizimit, pranë Gjykatës Komerciale-Dhoma e Shkallës së Parë-Departamenti Përgjithëshme ka parashtruar padi për anulimin e pjesëshme të kontratës dhe ankes kontratës noteriale për ndarjen e njërive ndërtimore nga ndërtimi i përbashkët dhe përmbushjes së para kontratave noteriale mbi shitë-blerjen e palujtshmërisë dhe propozim për caktimi të masës së sigurisë me propozim që kundër propozuesve ti ndalohen kundërshtarëve të sigurimit “Hysi Group” Sh.p.k dhe “Kuka Company” Sh.p.k, që ta tjetërsojnë, fshehin, ngakojnë apo disponojnë me njësitë ndërtimore të evidentuara si hapësira afariste në lamelën A, me nr.L/12-65, e lokalizuar në katin 12 (e dymbëdhjetë), me sipërfaqe prej 1,100m2 dhe hapësira afariste në lamelën A, me nr.L/13-66, e lokalizuar në katin 13 (e trembëdhjetë), me sipërfaqe prej 1,100m2, të cilat janë pjesë e objektit të ndërtuar në ngastrën kadastrale nr.10310-1ZK Prishtinë, në lagjen Lakërishtë dhe të detyrohen kundërshtarët e masës së sigurimit “Hysi Group” Sh.p.k me dhe “Kuka Company” Sh.p.k që të ruajnë gjendjen ekzistuese ashtu që u ndalohet kryerja e punimeve që kanë të bëjnë me fasadën strukturale dhe vendosjen e drtitareve në njësitë ndërtimore të evidentuara si hapësira afariste-banesore në lamelën A dhe B të ndërtuara në ngastrën kadastrale nr.10310-1 ZK Prishtinë, në lagjen Lakarishte deri në zgjedhjen përfundimtare të kontestit sipas padisë.

Gjykata e Shkallës së parë ka marrë aktvendimin e ankimuar me arsyetim se propozuesi i masës nuk ka arritur ta bëjë të besueshme plotësimin e dy kushteve në mënyrë kumulative siç përcaktohet me ligj përkatësisht ekzistimin e kërkesës apo të drejtës subjektive të propozuesit dhe rrezikun apo dëmin që mund ti shkaktohet. Ndër të tjera ka cek se duke u bazuar në nenin 297 të LPK-së, për caktimin e masës së sigurimit duhet të plotësohen kushtet ligjore sipas të cilave propozuesi duhet ta bëjë të besueshme ekzistimin e kërkesës si dhe ta bëjë të besueshëm faktin se pa caktimin e masës së këtill pala kundërshtarë do të mund ta pamundësonte apo vështirësonte dukshëm realizimin e kërkesës së saj, e që në rastin konkret nuk janë plotësuar kushtet e përcaktuar me nenin e lartë cekur sepse propozuesi i masës së sigurisë nuk ka arritur ta argumentoi se ekziston rreziku se pala kundërshtarë do të mund të ndër marrë veprime me të cilat do të mund ta pamundësonte apo vështirësonte dukshëm realizimin e kërkesës së tij. Ka cek se parakontrata mbi shitëblerjen e palujtshmërisë me numër LRP nr.20803/13 e datës 07.12.2013 e lidhur mes propozuesit dhe

kundërshtarit të parë të masës, nuk përbën titull juridik për bartjen e pronësisë, andaj caktimi i masës së sigurimit për t'ia ndaluar kundërshtarit të sigurimit bartjen e një të drejtë pronësore të cilën ai juridikisht nuk e ka asnjë efekt juridik, prandaj refuzimi i propozimit për masë së sigurisë ka të bëjë edhe me zbatimin e kësaj mase, meqenëse nga vetë deklarimi i të autorizuarve të palëve në procedurë se njesit banesore në të cilat propozohet të vendoset masa e sigurisë të njejtat nuk janë pranuar teknikisht, ndërsa është provuar se këto banesa nuk janë në qarkullim juridik, me asnjë provë nuk është vërtetuar se banesat për të cilat kërkohet të vendoset masa e sigurisë të njejtat janë të regjistruara në libra përkatës të rregjistrave të palujshmërisë, apo se të njejtat janë pranuar teknikisht dhe rrjedhësisht masa do të parandalonte apo do të pamundësonte kundërshtarin e masës që të ndërmarr veprime sidomos me tjetërsimin e pasurisë, me fshehjen e saj, me ngarkimin apo me ndonjë mënyrë tjetër, me të cilën do të ndryshonte gjendjen ekzistuese, dhe vendosja e masës si e tillë pa shënime mbi pronësinë ku është propozuar masa nuk mund të evidentohet ose të zbatohet pranë organeve kompetente për zbatim të së njejtës.

Kolegji i Dhomës së Shkallës së Dytë duke ekzaminuar aktvendimin e gjykatës së shkallës së parë brenda kufijve të ankesës, gjen se qëndrimi dhe përfundimi i gjykatës së shkallës së parë në këtë çështje juridike kontestuese është i pa papranushëm, për arsye se ka gjetur se aktvendimi i ankimuar përmban shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.2, pika n) të LPK-së.

Dhoma e Shkallës së Dytë vlerësoj se ankesa është e bazuar dhe aktvendimi i ankimuar duhet të prishet dhe të kthehet në rivendosje edhe pse kjo është hera e dytë që Dhoma e Shkallës së Dytë e prish aktvendimin e Dhomës së Shkallës së Parë. Arsyet e prishjes së aktvendimit janë, si në vijim; Dhoma e shkallës së parë ka lëshuar që të vlerësoi vretjet e Dhomës së shkallës së dytë kur për herë të parë e ka prish aktvendimin dhe nuk ka dhënë arsye se pse nuk janë marrë në konsiderat ato vërtetje. Dhoma e Shkallës së Parë ka bërë shkelje qenësore të dispozitave të procedurës kontestimore dhe at nga nenin 182 paragrafi 2 pika n) të LPK-së, për arsye se nuk ka dhënë arsyetim të thukët dhe të kjashtë se pse nuk ekziston e drejta subjektive në rastin konkret e as që ka dhënë ndonjë arsye bindëse se njesit ndërtimore të cekura në dispozitivin e propozimit të masës nuk mund të jenë në qarkullim juridik, është për tu cekur se njejtat gjykatë e dhomës së shkallës së parë lidhur me të drejtën subjektive ka vendos se ai ekziston por se nuk plotësohet kushti i dytë i

paraparë në nenin 297 të LPK-së. Ndërsa tani me aktvendimin e dytë konstaton se nuk plotësohet as e drejta subjektive e as kushtet e kërkuara sipas nenit 297 të LPK-së.

Lidhur me këto dy fakte vendimtare gjykata ka lëshuar të jep arsyetim bindëse dhe të kjartë edhe për kundër faktit se nga shkresat e lëndës respektivisht parakontrata, aneksë kontrata, marrëveshjes së arritur në mesë të dy kundërpropozuesëve Hysi Group sh.p.k dhe Kuka Company sh.p.k. Në këto parakontrata edhe marrëveshje në mesë të këtyre tri palëve-propozuesit të masës së sigurisë dhe dy kundërpropozuesëve njësit e ndërtimit evidentohen disa në mënyrë të përgjithësuar siç është kati 12-13, lam A, lam B me nga 1,100m². Duke pasur në konsiderim se këto kontrata kanë elemente të përbashkëta kontraktuale dhe për atë arsye është inicuar procedura kontestimore nga propozuesi për të ndarë njësit ndërtimore në përpjestim të shpenzimeve të punëve të kryera nga ana e propozuesit në bazë të marrëveshjes, e që do të kompenzohen me njësi ndërtimore sipas marrëveshjes mesë palëve apo zgjedhjes së kontestit, pra padia është akt inicues me të cilën tani për tani propozuesi ka kërkuar anulimin e pjesëshme të parakontratës. Është e ditur se gjatë procedurës kontestimore dhe vërtetim të fakteve të pakontestuara në mesë palëve mund të ndryshoi dhe kërkesëpadin, andaj Dhoma e shkallës së parë duhet ta vlerësoi këto të gjetura dhe të konstatoi saktësisht dhe të jep arsyetim se pse konsideron se me masën e sigurisë po zgjedhet çështja kryesore e kërkesëpadiës.

Sikurse e kemi cek edhe më lartë Gjykata e dhomës së shkallës së parë nuk jep fare arsyetim se pse nuk ekziston rreziku i ndryshimit, tjetërsimit, fshejhes, apo shitjes së njësive ndërtimore për të cilat po kërkohet masa e sigurisë. Gjykata e dhomës së shkallës së parë edhe njëherë duhet të vlerësoj drejtë përmbatjen e shkresave të lëndës, ti shqyrtoj ti vlerësoj kontratat e cekura dhe marrëveshjet, ku njejtat njësi figurojnë apo në mënyrë të përgjithësuar, jo kjartë të sqaruar në parakontrata dhe marrëveshje në mesë të këtyre tri palëve në procedurë, andaj nëse këto fakte qendrojnë nga shkresat e lëndës atëherë Gjykata e dhomës së shkallës së parë duhet të jep arsyetim të sakt se pse këto njësi si të tilla nuk mund të shiten të jepet njerës palë apo ndonjë pale krejt tjetër form kompenzimi, larje borxheve, e shumë e shumë tjera. Pra gjykata duhet ta dijë dhe e din se masa e sigurisë ipet për të siguruar objektin për të cilën zhvillohet kontesti e siç janë këto njësit të ndërtimit të cekura në parakontrata dhe marrëveshje që gjinden në shkresa të lëndës. Sa i përket disa punimeve që ceket nga ana e palëve gjatë kësaj procedure se janë kryer e disa kanë mbet pa

kryer Gjykata e dhomës së shkallës së parë nëse mund leti vërtetoi por nëse nuk mund të vërtetoi ato punë të kryera që mund të figurojnë në propozimin e masës së sigurisë mund të jenë lëndore apo jo lëndore sipas gjendjës faktike në teren me rastin e ekzekutimit të masës. Andaj, propozuesi ende disponon me të drejtën e vetë për ta rregulluar propozimin për ato çështje të cilat nuk janë të kontestueshme mesë palëve.

Pra krejt në fund Gjykata e dhomës së shkallës së parë edhe njëherë të vlerësoj të cekurat në këtë aktvendim, të vlerësoj të gjitha provat dhe të nxjerrë vendim të drejtë të arsyetuar, një nga një për secilin fakt në mënyrë që të elemenohen shkeljet e cekura më lartë.

Nga sa u tha më lartë e në bazë të nenit 209 par.1 nën d) të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS-Dhoma e Shkallës së Dytë

K.DH.SH.II.nr. 792/24 datë 08.04.2024.

Kryetarja e Kolegjit
Franciska Zhitija Ymeri