



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

Kom.Dh.Shk.II.nr.968/2024

GJYKATA KOMERCIALE NË PRISHTINË- Dhomat e shkallës së dytë, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët: Faton Bajrami kryetar i kolegjit, Saranda Bogaj-Sheremeti dhe Krenar Berisha anëtar të kolegjit, anëtarë të kolegjit, në çështjen juridike të paditësit "Viva Fresh" Sh.P.K., me NUI 810670390, me seli ne Suhadoll, magjistratja Prishtinë- Lipjan, te cilën e përfaqëson sipas autorizimit Zyra Ligjore "PRO JURIS Law Firm", kundër të paditurit "IP-KOS" Sh.p.k me NUI 810834673, me seli ne Graçanice, lagja Marigona Residence, te cilin e përfaqëson sipas autorizimit Avokat Dastid Pallaska, për shkak të pengim posedimit, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësit, të parashtruar kundër aktvendimit te Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, KP.nr.34/23, të datës 20.03.2024, në seancën e kolegjit të mbajtur me dt.18.07.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

REFUZOHET SI E PATHEMELTË ankesa e paditësit "Viva Fresh" Sh.P.K., me seli ne Suhadoll, magjistratja Prishtinë- Lipjan, ndërsa aktvendimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, KP.nr.34/23, të datës 20.03.2024, **VËRTETOHET**.

A r s y e t i m

Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, me aktvendimin, KP.nr.34/23, të datës 20.03.2024,, ka vendosur si vijon :

REFUZOHET ne tërësi si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit "Viva Fresh" Sh.p.k, me te cilën ka kërkuar qe te VËRTETOHET se e paditura ka penguar posedimin e lire dhe faktik te pronës ne pronësi dhe posedim te paditësit sipas lejes se ndërtimi nr. 351-12369, në Drenas, në parcelën kadastrale me nr. P-..., ne sipërfaqe prej 3.875m2 (tremijë e tetëqind e shtatëdhjetë e pese) dhe hapësirës afariste ballore prej 280m2 (dyqind e tetëdhjete), dhe te

DETYROHET e paditura qe te beje lirimin e menjëhershëm te pronës hapësirës afariste evidentuar me shenje parcele kadastrale me numër P-... në Drenas me leje të ndërtimit nr. 351-12369 ne sipërfaqe prej 3.875m² (tremijë e tetëqind e shtatëdhjetë e pese) dhe hapësirës afariste ballore prej 280m² (dyqind e tetëdhjete), nga gjësendet dhe barrierat fizike qe gjendjen ne këtë hapësire, nën kërcënimin e përmbarimit te detyrueshëm, dhe te DETYROHET e paditura qe ne te ardhmen te përmbahet nga pengimi i paditësit ne posedim te lire dhe te qete te palujtshmerise.

Secila pale i barte shpenzimet e veta procedura.

Kundër aktvendimit KP.nr.34/23, të datës 20.03.2024, të marrë nga Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti i Përgjithshëm, në afat ligjor paditësi ka paraqitë ankesë, me të cilën ankesë ndër të tjera ka kërkuar që Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkallës së Dytë qe te aprovoje ankesën te anuloj vendimin e atakuar dhe aprovoje kërkesëpadinë e palës paditëse apo ta kthej lëndën në rigjykim në gjykatën e shkalles se parë.

Përgjigje ne ankesë ka ushtruar pala e paditur, me pretendimi qe te refuzohet ankiesa dhe te vërtetohet aktvendimi i atakuar.

Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkallës së Dytë, në seancën e kolegjit, në kuptim të nenit 194 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, e ekzaminojë aktvendimin e shkallës së parë brenda kufijve dhe shkaqeve të treguara në ankesë si dhe duke u kujdesur sipas detyrës zyrtare për zbatimin e së drejtës materiale si dhe për shkeljen e dispozitave të procedurës kontestimore dhe gjeti se:

-Ankesa është e pathemeltë.

Nga shkresat e lëndes rezulton se Paditësi ""Viva Fresh" Sh.P.K., me seli ne Suhadoll me datën 01.11.2012 pranë kësaj gjykate ka ushtruar padi kundër paditurit "IP-KOS" Sh.p.k me seli ne Graçanice, me të cilën ka kërkuar qe te aprovohet kërkesë padia dhe te vërtetohet se e paditura ka penguar posedimin e lire dhe faktik te pronës ne pronësi dhe posedim te paditësit sipas lejes se ndërtimi nr. 351-12369, në Drenas, në parcelën kadastrale me nr. P-..., ne sipërfaqe prej 3.875m² (tremijë e tetëqind e shtatëdhjetë e pese) dhe hapësirës afariste ballore prej 280m² (dyqind e tetëdhjete), dhe te detyrohet e paditura qe te beje lirimin e menjëhershëm te pronës hapësirës afariste evidentuar me shenje parcele kadastrale me numër P-... në Drenas me leje të ndërtimit nr. 351-12369 ne sipërfaqe prej 3.875m² (tremijë e tetëqind e shtatëdhjetë e pese) dhe hapësirës afariste ballore prej 280m² (dyqind e tetëdhjete), nga gjësendet dhe barrierat fizike qe gjendjen ne këtë hapësire, nën kërcënimin e përmbarimit te detyrueshëm, dhe te DETYROHET e paditura qe ne te ardhmen te përmbahet nga pengimi i paditësit ne posedim te lire dhe te qete te palujtshmerise. Ne pretendime te parashtruara ne padi dhe theksimet e bëra gjate shqyrtimit gjyqësor, pala paditëse pretendon se nga data e nënshkrimit te kontratës së qirasë 01.09.20.22 e ka mare ne posedim hapësirën e dhënë me qira ku ka filluar te bëje investime e tije dhe atë siç janë vendosja e pajisjeve si pjesës se frigoriferëve dhe materialeve tjera përcjellëse te domosdoshme për hapjen e super-maketit, dhe deri më datën 29.10.22, paditësi nuk ka pasur

asnjë pengese lidhur me shfrytëzimin dhe posedimin e kësaj hapësire, ndërsa me këtë datë pra 29.10.2022 i padituri shkon ne hapësirat e paditësit dhe i komunikon "se duhet te ndërpritet puna sepse kështu ka kërkuar inspektorati komunal" duke mos ju prezantuar asnjë dokument apo procesverbal, dhe ne po te njëjtën dite e paditura përmes emalit dërgon shkresën njoftim për pezullim te përkohshëm te punimeve. Pala paditëse, pretendon se është posedues i vetëm faktike i kësaj prone për me shume se dy muaj ne baze te kontratës për qira, mirëpo me datën 29 Tetor 2022 e paditura ka kontraktuar firme te sigurimit e cila i ka ndalur qasjen fizike ne hapësirën te cilën e ka pasur ne posedim pala paditëse dhe me veprime te tilla e paditura ishte duke penguar ne posedim, duke vendosur barriera dhe ndalur qasjen ne punët te pronën te cilën e kishte marrë me qira, pos tjerash i ka propozuar gjykatës qe te aprovohet padia e paditëses dhe te vërtetohet se ekziston akti i pengim posedimit.

E paditura si ne përgjigje ne padi, ne kundërshtimet e bëra gjate shqyrtimit gjyqësorë, i ka konsideruar pretendimet e palës paditëse si te pabazuara, duke theksuar se këtu ndërgjyqësit, ne cilësi te kontraktueseve kanë lidhur kontrate për qiranë e objektit afariste dhe hapësirës dhe stabilimenteve përcjellëse ne ndërtim e datës 01.10.2022, dhe kjo kontrate parasheh nënshkrimin e dokumentit te dyte qe sipas kësaj kontrate përben pjese integrale dhe rregullimin e pranim dorëzimit te pronës objekti i këtij kontesti, pas përfundimit te punëve ndërtimore dhe përgatitjes së lokalit për operim komercial, e ku palët ndërgjyqëse këtë dokument nuk e kanë nënshkruar dhe pas përfundimit te punëve ndërtimore ne lokal i padituri është vëne ne dijeni qe lëshimi me qira i lokalit qe është objekt i kësaj padie përben shkelje ligjore, sipas ligjeve qe rregullojnë dhënien ne shfrytëzim te pronave komunale, me këtë ka pezulluar punimet ne lokal dhe e ka njoftuar zyrtarisht paditësin për këtë fakte në te njëjtën dite e ka njoftuar te paditurin edhe për zgjidhjen e kontratës duke e ftuar ne takim për diskutimin e ndonjë modaliteti tjetër te bashkëpunimit dhe jo ne forme të qiradhënies si forme e palejuar me ligjin për dhënien ne shfrytëzim dhe këmbim te pronës se paluajtshme te komunës, me tej ka theksuar se paditësi gabimisht pretendon se e ka marr ne posedim lokalin ne momentin e nënshkrimit te kontratës, pasi qe sipas vete kontratës neni 2 përcakton se pranim dorëzimi i lokalit ne posedim do te bëhet në formën e shtojcës 1 te kontratës te cilën palët pritej ta lidhin pas përfundimit te gjitha punimeve ndërtimore ne lokalin ne fjale, prandaj sipas te paditurës, për palët nënshkruese te kontratës ishte e qarte se bartja e posedimit do te behet pas nënshkrimit te shtojcës 1 dhe atë ne formën e përcaktuar ne te dhe se është i pasakte pretendimi se paditësi ka sjella mallra produkte apo materiale me afate të përdorimit, ashtu siç mund te vërtetohet nga fotot te vetmet gjësende te sjella nga paditësi ne lokalin qe është objekt i posedimit janë raftet e parapara për zhvillimin e veprimtarisë afariste, pas përfundimit te punimeve ndërtimore dhe përgatitjes se lokalit për funksionim te rregullt nga i padituri sipas parimit çelësa ne dore, pos tjerash i ka propozuar gjykatës qe te refuzohet kërkesë padia e paditësit si e pa bazuar.

Gjykata e shkallës së parë, me qellim te vërtetimit te drejte dhe te plote te gjendjes faktike, ka administruar provat si ne vijim: njoftimin për pezullimin e përkohshëm te punimeve te datës 28.10.2022, lëshuar nga IP-KOS Sh.p.k; kontratën për qiradhënie te objektit afarist dhe

hapësirës dhe stabilimenteve përcjellëse e datës 01.09.2022, te nënshkruar mes palëve ne procedure; kontraten për dhënie në shfrytëzim afatgjatë të pronës së paluajtshme të Komunës me numër protokollit 400/01 e datës 26.11.2020, nënshkruar në mes të Komunës së Glllogocit dhe IP KOS Sh.p.k; certifikata e pronësisë me numër 07/463/54892 të datës 12.01.2021; certifikata e biznesit lëshuar nga ARBK me numër të biznesit 810670390 i datës 17.04.2019, me informatat e biznesit; shikimi në katër foto dorëzuar nga paditësi (kolor) pa datë dhe pa numër; emali dërguar nga përfaqësuesi i paditësit tek përfaqësuesi i të paditurit me titull njoftim për zgjidhjen e kontratës së qirasë dhe ftese për ri-negocim të bashkëpunimit të datës 09.11.2022; emalin të dërguar nga përfaqësuesi i të paditurit tek përfaqësuesi i paditësit me datë 11.11.2022; shikimi në tri foto të dorëzuara nga i autorizuari i paditësit (kolor) pa datë dhe pa numër; lexim i shkresës me titull deklaratë të datës 11.07.2023, lëshuar nga SHPK Metal eksport; shkresën me titull fature me numër 15082022004 e datës 15.08.2022, lëshuar nga Metal Eksport për Viva Fresh Store; kontratën për furnizim dhe kryerje të punëve të datës 01.08.2022, e lidhur në mes Viva Fresh Shpk dhe kompania furnizuese dhe pune kryerëse Metal Eksport sh.p.k; shkresë me titull deklaratë të datës 11.07.2023, lëshuar nga AB Concept; shkresën me titull pro fature me numër 25-030-001-21 e datës 08.06.2021, lëshuar nga AB Concept për Viva Fresh Store; kontratën për furnizim dhe kryerje të punëve të datës 01.09.2022, e lidhur në mes Viva Fresh Shpk dhe kompania furnizuese dhe punë kryerëse AB Concept LLC; shkresë me titull deklaratë të datës 11.07.2023, lëshuar nga Professional Alarm LLC; shkresën me titull fature me numër 191-210-001-23 e datës 15.03.2023, lëshuar nga Professional Alarm LLC për Viva Fresh SHPK; shkresën me titull fature me numër 188-210-001-23 e datës 15.03.2023, lëshuar nga Professional Alarm LLC për Viva Fresh SHPK, kontratën për furnizim dhe kryerje të punëve të datës 01.09.2022, e lidhur në mes Viva Fresh SHPK dhe kompania furnizuese dhe pune kryerëse Professional Alarm LLC; shkresë me titull deklaratë të datës 11.07.2023, lëshuar nga Mobil X SHPK, shkresën me titull fature me numër 120/22 e datës 24.11.2022, lëshuar nga Mobil X SHPK për Viva Fresh SHPK; kontratën për furnizim dhe kryerje të punëve të datës 28.09.2021, e lidhur në mes Viva Fresh SHP dhe kompania Mobil X SHPK, katërbëdhjetë foto (kolor) pa datë dhe pa numër, dorëzuar nga i autorizuari i paditësit; faturën me numër fsh-2100008071 e datës 06.10.2021, lëshuar nga Viva Fresh për IP - KOS sh.p.k; urdhër pagese kombëtare lëshuar nga IP - KOS shpk për Viva Fresh me datë 24.09.2021, urdhër pagese kombëtare lëshuar nga IP- KOS shpk për Viva Fresh me datë 11.10.2021; raport informues i datës 27.10.2022, lëshuar nga Kompania e sigurimit fizik- elektronik "International! security shpk; shkresën e datës 27.10.2022, e shkruar me dorë nga sigurimi Drenas; konfirmim lëshuar nga Pro Credit Bank e datës 21.07.2023; transfer lëshuar nga TEB Bank datës 26.09.2022, pagese nga Viva Fresh për Raftë dhe frigoriferë; konfirmim të lëshuar nga Pro Credit Bank i datës 21.07.2023, pagese nga Viva Fresh për Professional Alarm LLC; urdhër pagese kombëtare lëshuar nga Pro Credit Bank, nga Viva Fresh për Mobil X e datës 05.12.2022, përshkrim pagese nga Viva Fresh; revidim për kontratë për furnizim dhe shërbim me numër 12/3/21 e datës 16.06.2021 e lidhur në mes të Viva Fresh dhe BM Group, ofertën - paramasen dhe paralogarit VFS në Drenas me numër 1103/2021 lëshuar nga BM Group; faturës me numër 21-SHV01-104-1 lëshuar nga BM Group për Viva

Fresh Shpk; raportit nga departamenti i ndërtimit "pune te vrazhda lëshuar nga Viva Fresh Store e datës 16.08.2021; oferta paramasa-parallogaria VFS ne Drenas situaconi numer I dhe II lëshuar nga BM Group me numër 1103/2021; faturën me numër 21-SHV01-104-2 lëshuar nga BM Group per Viva Fresh Shpk.; ofertën- paramase dhe parallogari VFS ne Drenas situaconi numër III lëshuar nga BM Group me numër 1103/2021 dhe me aktvendimin KP.nr.34/23, të datës 20.03.2024 e ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit si te pa bazuar, dhe në arsyetimin e aktvendimit të atakuar, ka arsyetuar se nga provat të cilat gjenden në shkresat e lëndës rezultojnë se i padituri me datën 28.10.2022 e ka njoftuar paditësin për pezullim te punimeve ne parcelën ku është ndërtuar objekti (objekt kontesti) pasi qe sipas vete deklarimit te palëve dhe provave te administruara është vërtetuar se paditësi ishte pune-kryes ne pronën te cilën i padituri kishte marr me qira, ndërsa me datën 09.11.2022 i padituri përmes komunikimit elektronik (email) e ka njoftuar paditësin për zgjidhjen e kontratës se qirasë te lidhur mes tyre, si dhe e ka ftuar te njëjtin për ri-negocim te bashkëpunimit, ashtu qe kontrata e qirasë e lidhur mes paditësit dhe te paditurit është zgjidhur ne momentin e njoftimit nga ana e te paditurit dhe duke pas parasysh rrethanat faktike dhe mbështetur ne nenin 109 te LPTDS-se, paditësi pushtetin faktik te tërthortë (sipas kontratës se qirasë) e ka humbur prej momentin kur është njoftuar për ndërprerje te kontratës se qirasë me datën 09.11.2022, dhe prej momentit te humbjes se bazës juridike te posedimit, shuhet edhe vete e drejta e posedimi, sepse posedimi i tërthortë i lokalit ka ardhur si rezultat i kontratës se qirasë ndërsa e njëjta kontrate me datën 09.11.2022 është ndërprerë nga e paditura, si qiramarrëse nga Komuna e Glllogocit, përmes kontratës për dhënien ne shfrytëzim afatgjate te pronës se paluajtshme komunale.

Gjykata e shkalles se dyte e aprovon vlerësimin juridik të gjykatës të shkallës së parë si të rregullt dhe të ligjshëm sa i përket vendosjes si në dispozitiv të aktvendimit, për arsye se aktvendimi i atakuar nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike si dhe nuk ka shkelje nga neni 182 par.2, pika b), g), j), k) dhe m), të Ligjit nr.3/L-006 për procedurën kontestimore, për të cilat gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare.

Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkallës së Dytë vlerëson se gjykata e shkallës së parë në këtë procedurë kontestimore drejt e ka vërtetuar gjendjen faktike kur konstaton se paditësi pushtetin faktik te tërthortë (sipas kontratës se qirasë) e ka humbur prej momentin kur është njoftuar për ndërprerje te kontratës se qirasë me datën 09.11.2022, dhe prej momentit te humbjes se bazës juridike te posedimit, shuhet edhe vete e drejta e posedimit, sepse bazuar ne 109 i LPDS-së, përcaktohet se: "1. Posedues jo i drejtpërdrejtë është personi i cili e jep posedimin e një sendi bazuar ne një peng, qira, depozite, marrëveshje ose raporte juridik të ngjashme qe i japin personit tjetër te drejtën e posedimit te sendit për një kohe të caktuar. 2. Nëse poseduesi i jo i drejtpërdrejtë e merr posedimin e jo te drejtpërdrejtë (tërthortë) nga personi i trete bazuar ne marrëdhëniet juridike te parapara ne paragrafin 1, atëherë personi i trete është posedues i tërthortë.

Po ashtu gjykata e shkalles së dytë, konstaton faktin se nga raporti kontraktual – kontrata e qirasë (neni 2 i saj), rezulton se themelimi i posedimit, duhet të i paraprijë nënshkrimi i shtojcës 1 që përfshinë protokollin e pranimit - dorëzimit të objektit, e cila nuk ka ndodhur, e po ashtu nga shkresat e lendes rezulton se është i padituri ai i cili ka marrë përsipër kryerjen e investimeve dhe dorëzimin e objektit "me çelësa në dorë", siç kanë përcaktuar palët në nenin 6 paragrafi 1 të kontratës së qirasë, sipas të cilit përgjegjësinë e finalizimit të punimeve e ka vet i padituri, andaj me të drejte gjykata e shkalles së parë ka vendosur kur ka refuzuar kërkesëpadinë e palës paditëse në kuptim të nenit 109 të LPTDS-se.

Gjykata i shqyrtoi të gjitha pretendimet ankimore themelta dhe konstatoj se janë të pathemelta, pra të pa bazuara. Nga të lartë cekurat e në mbështetje të dispozitës së nenit 195.1 pika d), lidhur me nenin 200, të Ligjit nr.3/L-006 për procedurën kontestimore, është vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS
Dhomat e shkallës së dytë
Kom.Dh.Shk.II.nr.968/2024 dt.18.07.2024

Kryetari i kolegjit - gjyqtari,
Faton Bajrami