



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
**GJYKATA SUPREME E KOSOVËS**  
VRHOVNI SUD KOSOVA – SUPREME COURT OF KOSOVO

Numri i lëndës: 2023:267458  
Datë: 18.01.2024  
Numri i dokumentit: 05208292

**C-I-23-0044**

**V E, Ferizaj**

*Paditësi*

*Kundër*

*E Paditura*

**Agjencia Kosovare e Privatizimit (AKP), Rr. “Dritan Hoxha” nr.55 Lakrishtë, Prishtinë.**

Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështjet në lidhje me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (DHPGJS), Kolegji i përbërë nga Diellza Hoxha gjyqtare kryesuese, Gazmend Sylaj dhe Hasim Sogojeva gjyqtarë, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur me datë 18 janar 2024, lëshon këtë:

**A K T V E N D I M**

- I. Refuzohet i pabazuar propozimi i paditësit për caktimin e masës së sigurimit.**
- II. Nuk caktohen shpenzime gjyqësore .**

**Rrethanat faktike dhe procedurale**

Me 04 dhjetor 2023, paditësi ka dorëzuar pranë DHPGJS, padi/ankese kundër Vendimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP) BD-188/1 te datës 16.10.2023 dhe shkresës me nr..... te datës .... për rivlerësimin e vlerës së qirasë me propozim për caktimin e Masës së Sigurimit.

Paditësi thekson se në bazë të kontratës me nr..... të datës ....është shfrytëzues me qira i lokalit afarist ne sipërfaqe prej 94 m2 qe gjendet ne rr. ....p.n .Ferizaj, kontrate te cilën e ka nënshkruar

me NSH “Jugobanka ne likuidim. Me aneks kontratën me nr..... te datës....., AKP-ja ne cilësinë e qiradhënësit dhe paditësi kane vazhduar kontratën e qirasë bazike nr.... e cila ndryshohet dhe vazhdohet kohëzgjatja për një vit me pagese prej 470,00 euro ne muaj duke filluar nga 01.06.2023 deri me 31.05.2024.

Paditësi thekson se nga e paditura e ka pranuar njoftimin me nr..... te datës 02 nëntor 2023 te titulluar “njoftim për rivlerësimin e vlerës së qirasë” sipas vendimit te Bordit te AKP-se BD-188/1 te datës 16.10.2023 me të cilën i është rritur vlere e qirasë për objektin sipas kontratës aktuale nga 470.00 € në 860.01 €. Po ashtu me këtë njoftim atij i është kërkuar që të paguaj shumen e rivlerësuar të qirasë 860.01 euro nga muaji tetor e tutje .

Sipas paditësit Vendimi i Bordit te AKP-se me nr.BD-188/1 i datës 16.10.2023 është në kundërshtim të plotë me Ligjin nr.04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve. Neni 124 i LMD përcakton kushtet e përgjithshme te kontratës, neni 15 i po te njëjtit ligj tek lidhja e kontratës ka përcaktuar se kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë marr vesh për elementet thelbësore te kontratës, qiradhënësi dhe qiramarrësi janë marr vesh për pagesën e qirasë se përcaktuar me aneks kontrate, po ashtu neni 585 par.1 ka përcaktuar se me kontratën për qiranë qiradhënësi detyrohet qe ti dorëzoj sendin qiramarrësit në përdorim ndërsa qiramarrësi detyrohet të paguaje qiranë e kontraktuar të cilën paditësi e ka paguar me precizitet vlerën e kontraktuar. Aneks kontrata nr.... e datës .... parasheh çmimin prej 470 euro në muaj e njëjta sipas ligjit nr.04/L-077 ne përputhje me nenin 124 është detyruese dhe secila palë duhet të përmbush detyrimin e caktuar në përputhje me kontratën e nënshkruar si akt i vullnetshëm në mes të palëve e cila skadon me 31.05.2024. Paditësi pohon se është e pa kuptueshme se në bazë të cilit vlerësim komisioni ka ardhur deri tek rritja enorme e vlerës së qirasë rreth 390 euro me shume, bazuar në gjendjen faktike të realitetit të jetës, ngritjes së inflacionit përbën vështirësi për biznesin dhe pamundëson zhvillim normal dhe operim, e cila pamundësohet me veprimin e njëanshëm ne kundërshtim me aneks kontratën me nr..... I propozon gjykatës që të aprovohet si e bazuar kërkesëpadia e tij te detyrohet AKP-ja te zbatoj aneks kontratën me nr..... me pagës prej 470 euro ne muaj deri ne skadimin e saj me 31.05.2024, si dhe ti kompensoj shpenzimet e procedurës dhe te përfaqësimin.

#### Propozimi për caktimin e Masës së Sigurimit

Lidhur me propozimin për nxjerrën e aktvendimin për Mase te Sigurisë, sipas propozuesit ngritja e çmimit të qirasë prej 390 euro me shume është dëm i pariparueshëm sepse propozuesi është i obliguar të paguaj qiranë nga 470 € në muaj në 860.01 € në muaj. Ekzekutimi i kësaj kontrate të qirasë për propozuesin do ti sillte atij dëm të pariparueshëm, rritja e qirasë ne këtë kohe krize për bizneset e vogla vështirëson funksionimin e biznesit dhe mund te shkaktoj falimentimin e biznesit familjar me te cilin do te pësoj dem te menjëhershëm dhe te pariparueshëm për shkak te zgjidhjes se njëanshme te kontratës . Paditësi ka propozuar gjykatës aprovimin e Masës se Sigurimit ashtu qe e paditura te pezulloje zbatimin e vendimit me nr.BD-188/1 te datës 16.10.2023 deri ne nxjerrjen e vendimit meritor për këtë rast.

Padisë si dëshmi ka bashkangjitur :

- Aneks kontratën e qirasë nr.... te datës ...me te cilën vazhdohet kontrata nga data ..deri ne datën....
- Kopjen e Vendimit te Bordit Drejtoresh te AKP-se BD-188/1 te datës 16.10.2023
- Njoftimin për rivlerësim e vlerës se qirasë sipas vendimit te Bordit te AKP-se te datës ....

Me 21 dhjetor 2023 paditësi/ankuesi parashtroi parashtresë për precizim te ankesës. Ai thekson se iu ka drejtuar AKP-se me kërkesë për certifikate të pronësisë së objektit të cilin e shfrytëzon me qira, përgjigjja e zyrtares se AKP-se ka qenë e karakterit njoftues ku thuhet se objekti është pronë e NSH “Jugobanka”, por nuk është bashkangjitur ndonjë vendim apo certifikata e pronësisë që dëshmon se objekti te cilin e posedon me qira është pronë e NSH “Jugobanka” andaj nga gjykata kërkon që të konstatohet qarët juridiksioni i AKP-se ndaj objektit kontestues.

Precizimit te ankesës ka bashkangjitur :

- Kërkesën drejtuar AKP-se për dokument pronësor për lokalin afarist që e shfrytëzon me qira .
- Emailin drejtuar AKP-së .
- Kopja e përgjigjes se zyrtares se AKP-se lidhur me kërkesën në fjale .

Me 05 janar 2024, gjykata përmes urdhrorit dorëzoi padinë dhe kërkesën për caktimin masës së sigurimit për përgjigje tek AKP-ja.

Me 12 janar 2024, AKP-ja ka dorëzuar përgjigje në padi dhe në propozimin e paditësit për caktimin e masës së sigurimit, me të cilën e ka kundërshtuar në tërësi , duke e konsideruar si të pa mbështetur me prova relevante dhe të besueshme. AKP-ja ka theksuar se ka vepruar në përputhje me autorizimet e Agjencisë lidhur me administrimin e NSH-ve dhe asetëve në pronësi shoqërore me ligjin nr. 04/L-034. E paditura i është referuar nenin 5 Ligjit të Agjencisë sa i përket kompetencave ekskluzive lidhur me administrimin e NSH-së dhe se ajo po ashtu ka vepruar në pajtim me nenin 15 pika 2.9 e ligjit për AKP-në dhe rregulloren e qiradhënies se asetëve të NSH e cila është miratuar në Bord me datën 31 gusht 2022 (, amendamentuar me 17.05.2023). Menaxhmenti i AKP-së me date 22.09.2022, ka marr vendim në lidhje me formimin e komisionit për hulumtimin / vlerësimin e çmimit të tregut sa i përket lartësisë se qirave aktuale në raport me vlerat që qirasë në treg për qiratë aktive. AKP-ja thekson se paditësit i ka dërguar njoftimin për rivlerësimin e qirasë dhe ka vepruar në përputhje me aneks kontratën nr.... te datës...., ku sipas nenit 1.2 thuhet “ pa e dëmtuar klauzolën 5.4 te kontratës baze me nr.... periudha e kësaj kontrate te qirasë do te jete duke filluar nga data 01.06.2023 deri me 31.05.2024 dhe përveç nëse ka njoftim paraprak”, nga përshkrimi i nenit 1.2 i Aneks kontratës palët janë pajtuar për njoftim paraprak, paditësi qëllimisht i është shmangur këtij neni për ta vënë në lajthim gjykatën . AKP-ja ka shtuar se propozuesi ka dështuar të ofroj prova të besueshme nga të cilat do vërtetohej sa ia ka gjasa reale për ta fituar rastin dhe se lëshimi i masës së sigurimit është i domosdoshëm në këtë rast. Tutje thekson se nga propozimi i paditësit për caktimin e masës së sigurimit nuk mund të konstatohet se ekziston rreziku që paditësit ti shkaktohet ndonjë dëm i pariparueshëm apo që nuk mund të kompensohej në asnjë mënyrë dhe se paditësi nuk ka theksuar ndonjë bazë juridike të vlefshme në bazë të cilave gjykata do të konsideroj se do ti

shkaktohej ndonjë dëm eventual. AKP-ja ka theksuar se nuk janë plotësuar kushtet e parapara me nenin 61 të Ligjit nr. 06/L-086 për DHPGJS, për caktimin e masës së sigurimit, andaj i ka propozuar gjykatës që kërkesa e paditësit për caktimin e masës së sigurimit të refuzohet si e pabazuar.

### **Arsyetimi Ligjor**

Propozimi për caktimin e masës së sigurimit është i pabazuar.

Sipas Nenit 61 të Ligjit Nr. 06/L-086, Dhoma e Posaçme mund të nxjerr një masë të sigurimit me kusht që parashtruesi të ofrojë prova të besueshme se do të ketë dëme të menjëhershme dhe të riparueshme për palën nëse nuk miratohet masa e sigurimit. Dëmi konsiderohet si i riparueshëm vetëm nëse nuk mund të zhdëmtohet në mënyrë të arsyeshme me anë të një kompensimi financiar.

Paditësi i cili kërkon masë të sigurimit duhet të dorëzoj dëshmi të besueshme se:

1. Ekziston e drejta, dhe
2. kjo e drejtë mund të dëmtohet në mënyrë të riparueshme nëse nuk miratohet masa e sigurimit.

Barra e provës është tek paditësi, kështu që paditësi përveç që duhet të ofroj dëshmi të besueshme se e drejta e rrezikuar ekziston, duhet të ofrojë dëshmi dhe ta bëjë të besueshme faktin se do të shkaktohet dëm i menjëhershëm dhe i riparueshëm, nëse nuk aprovohet kërkesa për masë të sigurimit.

Gjykata konstaton se nuk janë plotësuar kushtet e dispozitës së nenit 61 për caktimin e Masës së Sigurimit, pasi që paditësi nuk e ka paraqitur ndonjë rrethanë, nga e cila pritet të pësojë ndonjë dëm të menjëhershëm dhe të riparueshëm, meqë sipas kërkesave ligjore përveç që duhet të bëhet e besueshme e drejta e pretenduar, duhet që paditësi të dorëzojë dëshmi të besueshme se kjo e drejtë mund të dëmtohet menjëherë dhe në mënyrë të riparueshme, nëse nuk miratohet propozimi për masë të sigurimit.

Në këtë rast, as kushti për dëm të riparueshëm, si kusht për tu caktuar masa e sigurimit nuk është plotësuar. Sipas nenit 61 të ligjit në fjalë “Dëmi konsiderohet si i riparueshëm vetëm nëse nuk mund të zhdëmtohet në mënyrë të arsyeshme me anë të një kompensimi financiar”. Pra sipas kësaj fjalie edhe po të i shkaktohej dëm paditësit i cili pretendon se atij pa kurrfarë baze apo vlerësimi i është rritur qiraja me vendimin e të paditurës, prapa ky dëm nuk do të ishte i riparueshëm, pasi atij do ti kompensohej dëmi i shkaktuar me anë të një kompensimi financiar. Derisa e paditura është e autorizuar të shes dhe të jep me qira pronën e ndërmarrjeve në pronësi shoqërore me Ligjin për AKP-në dhe me Rregulloren për dhënie me qira të aseteve të NSH, vet procedura e vlerësimit të lartësisë së qirave në raport me lëvizjet e vlerave të qirasë në treg, e gjithë kjo me qëllim të rritjes së të hyrave të NSH-së, pa paragjykuar zgjidhjen përfundimtare të kontestit, në parim duket të jetë në pajtim me qëllimin, kompetencat dhe fushëveprimin e Agjencisë Kosovare të Privatizimit, siç parasheh nenin 2 par 2.3 dhe nenet 5.1 dhe 6.1, të Ligjit për AKP-në, nr.04/L-034.

Për më tepër paditësi ka qenë në shfrytëzim të lokalit afarist në bazë të kontratës së qirasë e cila ka përcaktuar kushtet dhe mënyrën e shfrytëzimit dhe është e përcaktuar me kohe. Paditësi ka dështuar që ti ofroj gjykatës prova të besueshme për lëshimin e MS .  
Propozimi për lëshimin e MS nuk përmbush kushtet ligjore të parapara në Nenin 61.1 të së Ligjit Nr. 06/L-086. Prandaj kërkesa refuzohet si e pabazuar.

### **Shpenzimet Gjyqësore**

Paditësi tani më ka paguar taksen gjyqësore për kërkesën për masë të sigurimit në shumë prej 100.00 € dhe nuk ngarkohet me taksa shtesë.

### **Këshillë Juridike**

Kundër këtij aktvendimi mund të parashtrohet ankesë me shkrim në Kolegjin e Apelit të Dhomës së Posaçme Brenda 15 ditëve nga pranimi i këtij aktvendimi. Ankesa duhet të dorëzohet në bazë të nenit 9.6 të Ligjit për Dhomën e Posaçme.

Diellza Hoxha , Gjyqtare kryesuese \_\_\_\_\_

Gazmend Sylaj , Gjyqtar \_\_\_\_\_

Hasim Sogojeva, Gjyqtar \_\_\_\_\_