



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

Numri i lëndës: 2023:247936
Datë: 12.04.2024
Numri i dokumentit: 05566926

AC-I-24-0227

Në ankesën e

Paditësi/Ankuesi

Sh Z, nga Gjakova.

Kundër

E paditura

Agjencia Kosovare e Privatizimit, Rr. "Dritan Hoxha" nr.55, Lakërishtë,
Prishtinë.

Kolegji i Apelit i Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (DHPGJS), i përbërë nga Mr.sc. Sahit Sylejmani, si Gjyqtar Kryesues, Ilmi Bajrami dhe Diellza Hoxha, gjyqtarë, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësit të paraqitur kundër Aktvendimit të Kolegjit të Shkallës së I-rë të DHPGJS-së, C-I-23-0039 të datës 13 shkurt 2024, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 12 prill 2024, lëshon këtë:

A K T V E N D I M

- Ankesa e paditësit refuzohet si e pa bazuar.**
- Vërtetohet Aktvendimi i Kolegjit të Shkallës së I-rë të DHPGJS-së, C-I-23-0039 të datës 13 shkurt 2024.**
- Nuk caktohen taksa gjyqësore për procedurën ankimore.**

Rrethanat procedurale dhe faktike:

Me datë 14 nëntor 2023, paditësi ka dorëzuar një padi me të cilin ka kërkuar anulimin e vendimit të Bordit të Drejtorëve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit, BD-185/1 të datës 16 tetor 2023 dhe njoftimin e datës 25 tetor 2023, lidhur me ndryshimin e çmimit të qirasë së objektit të marrë me qira, duke i propozuar gjykatës që padia e tij të aprovohet si e bazuar dhe të ndryshohet vendimi i ankimuar i Bordit të Drejtorëve të AKP-së.

Me datë 25 janar 2024, paditësi e dorëzoi në DHPGJS një parashtresë në të cilën ai ka kërkuar që të caktohet masa e sigurisë dhe ti ndalohet AKP-së që ta rritë çmimin e qirasë dhe ti ndalohet që të mos marrë asnjë veprim lidhur me asetin e NSH "Virgjinia" me seli në Gjakovë, në vendin e quajtur "Qoshku", përderisa të vendoset në merita të padisë. Paditësi në këtë parashtresë ka pretenduar se një pjesë e aseteve të cilat figurojnë se janë lëshuar me qira nuk i kanë në shfrytëzim as 1/3 e hapësirës, pasi që një pjesë e saj është në shfrytëzim për nevoja publike, ndërsa pjesa tjetër është e papërdorshme, po ashtu i njëjti thekson se toka ka qenë djerrinë dhe nuk mund të punohet për aspekte të bujqësisë apo blegtorisë, andaj edhe ka vlerësuar se çmimi i përcaktuar nga i padituri nuk është në përputhje me çmimin e tregut dhe për këtë edhe është veprim tërësisht i njëanshëm i Agjencisë. Në mbështetje të propozimit, paditësi dhe i padituri si prova kanë bashkangjitur kopjet e dokumenteve si në vijim: njoftimin e Bordit të Drejtorëve të AKP-së të datës 25 tetor 2023.

Me datë 02 shkurt 2024, AKP-ja ka dorëzuar në DHPGJS përgjigjen e saj ndaj propozimit të paditësit për caktimin e masës së sigurisë, në të cilën ka kundërshtuar në tërësi pretendimet e paditësit si të pa bazuara në ligj, duke theksuar se nuk janë plotësuar kushtet në bazë të dispozitës së nenit 61.1 të Ligjit për Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës 06/L-086, dhe atë konkretisht paditësi ka pretenduar se dëmi është gjithëpërfshirës i cili do të ishte i menjëhershëm dhe i riparueshëm, që nuk është i bazuar. Në këtë parashtresë AKP-ja ka pohuar se bazuar në nenin 3.4 të Kontratës në të cilën thuhet "*qiradhënësi mban të drejtën që të bëjë rregullime në shumë për tu paguar nga qiramarrësi sipas klauzolës 3.1*

më lartë, në rast të ndonjë ndryshimi në baza të ngarkesës/rritjes në ngarkesat standarde të prezantuar nga ofruesi përkatës i shërbimeve apo komuna apo ndonjë organ i tillë". Tutje AKP-ja në këtë parashtrësë është thirrur në rastin e mbyllur të jurisprudencës të Kolegjit të Apelit, AC-I-23-0253, në të cilën rast AKP-ja ka pohuar se një kërkesë e ngjashme për masë të sigurisë është hedhë poshtë si e pa pranueshme. Andaj i ka propozuar gjykatës që propozimin për caktimin e masës së sigurisë ta refuzoj në tërësi si të pabazuar.

Me datë 13 shkurt 2024, Kolegji i Shkallës së I-rë të DHPGJS me Aktvendimin C-I-23-0039, e ka refuzuar si të pa bazuar propozimin e paditësit për caktimin e masës së përkohshme të sigurisë. Kolegji i Shkallës së I-rë ka arsyetuar se dëmi konsiderohet si i pariparueshëm vetëm nëse nuk mund të zhdëmtohet në mënyrë të arsyeshme me anë të një kompensimi financiar. 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 besueshëm faktin se do të shkaktohet dëm i menjëhershëm dhe i pariparueshëm, nëse nuk aprovohet kërkesa për masë të sigurimit. Refuzimi i propozimit të paditësit është bërë për faktin se i njëjti me propozimin e tij për caktimin e masës së sigurimit nuk ka prezantuar as edhe një provë të vetme me të cilën do të bëhej i besueshëm propozimi për caktimin e masës së sigurimit në bazë të dispozitës së nenit 61.1 të Ligjit për Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës 06/L-084, andaj edhe është vendosur si është përcaktuar në dispozitivin e këtij aktvendimi.

Me datë 20 mars 2024, paditësi e ka dorëzuar në DHPGJS një ankesë të afatshme kundër Aktvendimit të Kolegjit të Shkallës së I-rë të DHPGJS-së, C-I-23-0039 të datës 13 shkurt 2024, për të gjitha bazat ankimore, dhe kërkon nga Kolegji i Apelit që të aprovohet ankesa si e bazuar, të ndryshohet Aktvendimi i ankimuar dhe të aprovohet propozimi për caktimin e masës së sigurisë si i bazuar. Për më tepër në ankesë paditësi ka pohuar se Aktvendimi i ankimuar është i përfshirë me shkelje esenciale të dispozitave kontestimore, gabimisht është vërtetuar gjendja faktike dhe gabimisht është zbatuar e drejta materiale. Tutje ai pohon se paluajtshmëria lëndore e marrë me qira është pranuar nga NSH-ja në gjendje të mjerueshme dhe të shkatërruar tërësisht. Tutje ai pohon se ka bërë riparime dhe ka funksionalizuar këtë objekt duke bërë investime në shuma të konsiderueshme të mjeteve materiale.

Tutje paditësi pohon se urdhri i AKP-së që ta lirojë objektin është jo ligjor dhe veprim arbitrar, andaj bazuar në këto rrethana janë plotësuar kushtet nga neni 297 i LPK-së që të caktohet masa e sigurisë. Tutje paditësi pohon se rritja e qirasë në mënyrë të njëanshme mbi pesë herë më shumë sesa ka qenë është jo normale. Tutje ai pohon se investimet dhe gjithçka tjetër që ka bërë të objekti i marrë me qira i ka llogaritur në bazë të asaj shume të përcaktuar me kontratën e qirasë. Tutje ai pohon se vlera e paluajtshmërisë nuk mund të llogaritet për shkak të investimeve të bëra pikërisht nga qiramarrësi. Tutje paditësi pohon se çmimi i qirasë është dashur të negociohet e jo të rritet në mënyrë të njëanshme. Fakti që qiramarrësi ka investuar shuma të konsiderueshme materiale duke aluduar në qira mbajtje afatgjate, sipas kushteve të njëjta kontraktuale, është rrethanë e cila vërteton se atij do ti shkaktohet dëm i madh dhe i pariparueshëm.

Me datë 25 mars 2024, AKP-ja ka dorëzuar në DHPGJS një parashtresë dhe përgjigjet në ankesën e paditësit. Në këtë parashtresë AKP-ja ka pohuar se ajo i kundërshton pretendimet ankimore të paditësit duke i konsideruar si të pa bazuara në ligj, dhe e mbështet Aktvendimin e ankimuar duke e konsideruar si të drejtë dhe të bazuar në ligj. Tutje AKP-ja konsideron se paditësi ka dështuar të paraqesë fakte dhe prova të reja, të cilat do të ndikonin që të vërtetohet një gjendje tjetër faktike nga ajo që është vërtetuar me Aktvendimin e ankimuar. AKP-ja pohon se ankesa është paraqitur në kundërshtim me nenin 35 par.2 pika 4 e LDHP-së, pasi që paditësi nuk ka parashtruar bazën ligjore dhe argumentet ligjore mbi të cilat e mbështet ankesën. AKP-ja konsideron se vendimi i Shkallës së I-rë është i drejtë dhe i ligjshëm meqë drejtë ka konstatuar gjendjen faktike. AKP-ja pohon se DHPGJS-ja për raste të ngjashme tashmë ka marrë qëndrim ligjor në raste tjera të mbyllura. Nga këto arsye AKP-ja ka kërkuar që të refuzohet ankesa si e pa bazuar dhe të vërtetohet Aktvendimi i ankimuar si i drejtë dhe i bazuar në ligj.

Arsyetimi ligjor:

Ankesa e paditësit refuzohet si e pa e bazuar.

Në bazë të nenit 69.1 të Ligjit nr. 06/L-086 mbi Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (LDHP), Kolegji i Apelit vendosi të mos mbajë pjesën gojore të procedurës.

Merita e ankesës dhe vlerësimi i Kolegjit të Apelit

Aktvendimi i ankimuar i Kolegjit të Shkallës së I-rë të DHPGJS-së është i saktë në rezultat dhe në arsyetimin ligjor, andaj duhet të vërtetohet.

Kriteret se kur duhet të lëshohet Masa e Sigurisë përcaktohen në nenin 61.1 të Ligjit për Dhomën e Posaçme: Pala duhet të ofrojë dëshmi të besueshme se do të rezultojë me humbje dhe dëmtim të drejtpërdrejtë dhe të pariparueshëm nëse nuk miratohet kërkesa. Këto kritere janë përcaktuar në atë mënyrë që nëse ndonjëra nga të mësipërmet mungon, kërkesa do të refuzohet.

Kërkesa për dëshmi të besueshme i përmban që të dyja: *fumus boni iuris* (probabiliteti se ekziston e drejta e kërkuar pre supozimi i bazës së mjaftueshme ligjore), dhe *periculum in mora* (rreziku i dëmtimit i pashmangshëm dhe i pariparueshëm ndaj kësaj të drejte), pasi që humbja dhe dëmtimi i drejtpërdrejtë dhe i pariparueshëm mund të ndodhë vetëm nëse ekziston në të vërtetë e drejta e pretenduar (shih jurisprudencën e përhershme të Kolegjit të Ankesave të DHPGJS-së: cf., inter alia, ASC-10-0079, ASC-10-0081, ASC-10-0017, ASC-10-0049, ASC-10-0088).

Me fjalë të tjera: Paditësja/Ankuesja e cila kërkon Masë të Sigurisë duhet të dëshmojë probabilitetin se 1) ekziston rreziku i të drejtës të cilën e kërkon, dhe 2) e drejta është në rrezik të drejtpërdrejtë të humbjes ose dëmtimit të pariparueshëm, nëse nuk lëshohet Masa e Sigurisë e cila kërkohet.

Në këtë lëndë, Kolegji i Apelit vëren se paditësi me padinë e tij të dorëzuar në DHPGJS me datë 14 nëntor 2023, ai ka kërkuar që të anulohet Njoftimi i AKP-së Nr.1622-2023, i datës 25 tetor 2023, dhe Vendimi i Bordit të AKP-së BD-185/1, i datës 16 tetor 2023. AKP-ja e kishte njoftuar paditësin se qiraja pas procesit të

rivlerësimin, do të rritet nga shuma aktuale 83,34 euro në shumën prej 358,34 euro, me të cilën njoftim i shprehur se paditësi duhet të nënshkruajë kontratën e re të qirasë deri më 01 nëntor 2023.

Kolegji i Apelit vëren se paditësi është në raport kontraktual të qirasë me AKP-në lidhur me asetin e marrur me qira, të NSH "Virgjinia" në Gjakovë, në vendin e quajtur "Qoshku" në Gjakovë.

Tutje Kolegji i Apelit vëren se AKP-ja e ka kryer një proces të rivlerësimit të qirave aktuale krahasuar me vlerat reale të qirave në treg, duke formuar një Komision për këtë qëllim. Komisioni e ka paraqitur raportin e tij të rivlerësimit të qirave aktuale në Bordin e AKP-së, dhe ky Bord me vendimin Nr.Ref.BD/185/1, të datës 16 tetor 2023 e ka aprovuar raportin e Komisionit, sipas paraqitjes së ndryshimeve të vlerave të qirave.

Paditësi e kundërshtoi këtë rritje të qirasë, dhe në bazë të provave që janë në dosje, nuk shihet që paditësi ka lidhur kontratën e re të qirasë me AKP-në, sipas çmimit të ri në shumën prej 358,34 euro.

Kolegji i Apelit vëren se në bazë të nenit 3.4 të Kontratës së qirasë Nr...., të datës..., është paraparë se "qiradhënësi mban të drejtën që të bëjë rregullime në shumën për tu paguar nga qiramarrësi sipas klauzolës 3.1 më lartë në rast të ndonjë ndryshimi në baza të ngarkesës/rritjes në ngarkesat standarde të prezantuara nga ofruesi përkatës i shërbimeve apo komuna apo ndonjë organ i tillë".

Tutje AKP-ja me parashtresën e datës 02 shkurt 2024 ka pohuar se është fakt notor që në vitin 2023 ka pasur rritje të taksave komunale për më shumë se 100 %, dhe duke u mbështetur në këtë fakt, AKP-ja e kishte bërë rivlerësimin e qirave duke përcaktuar ndryshimin e lartësisë së qirasë për qiramarrësit e aseteve në pronësi shoqërore të marruara me qira.

Duke u bazuar në këtë dispozitë të kontratës, në të cilën thirret AKP-ja, e të cilën kontratë fare paditësi nuk e ka dorëzuar as në Shkallën e I-rë dhe as në Shkallën e

II-të, AKP-ja kishte bazë juridike nga kontrata e qirasë, që të marrë vendim për ndryshimin e lartësisë së qirasë. Me përmbajtjen e dispozitës së cekur të kontratës së qirasë mund të konstatohet se është pajtuar edhe qiramarrësi me rastin e nënshkrimit të kontratës së qirasë. Andaj nuk mund të konsiderohet pretendimi i paditësit si rritje e lartësisë së qirasë ishte në kundërshtim me kontratën e qirasë.

Çmimi i qirasë është një kusht i kontratës së qirasë, për të cilën palët mund të dakordohen ose të mos dakordohen. Gjykata në çështjen e rritjes së çmimit të qirasë, në kushte kur ka një rregullim nga kontrata e qirasë, se qiraja edhe mund të rritet, gjykata nuk ka më asnjë rol.

Në bazë të kësaj gjendje faktike, Kolegji i Apelit konsideron se në këtë rast nuk ka prova të mjaftuara në bazë të cilave vërtetohet ndonjë probabilitet i lartë që paditësi do të del i suksesshëm në meritat e padisë.

Nga ana tjetër objekti i kontestit është një kërkesë monetare, përkatësisht lartësia e kundërshtuar e qirasë. Në këtë rast nuk mund të bëhet fjalë për ndonjë dëm të riparueshëm të pretenduar nga paditësi, pasi që kërkesat e tilla të natyrës monetare, ka mundësi të zhdëmtohen në mënyrë të arsyeshme.

Kolegji i Apelit një qëndrim të tillë ligjor lidhur me kërkesën e njëjtë, kishte marrë edhe në rastet AC-I-23-0422, AC-I-23-0523, AC-I-23-0198.

Vështirësitë financiare të cilat i pohon paditësi në ankesë, si dhe investimet e pohuara të kryera në lokal e të cilat fare deri në këtë fazë të procedurës nuk janë dëshmuar, nuk mund të konsiderohen arsye legjitime në bazë të nenit 61.1 të LDHP-së, që të caktohet masa e sigurisë.

Prandaj nga këto arsye, Kolegji i Apelit e mbështet konstatimin e Kolegjit të Shkallës së I-rë se në këtë rast nuk janë plotësuar kushtet ligjore nga neni 61.1 i LDHP-së, që të caktohet masa e sigurisë.

Prandaj nga këto arsye, Kolegji i Apelit konstaton se ankesa e paditësit duhet të refuzohet si e pa bazuar, dhe të vërtetohet Aktvendimi i ankimuar i Kolegjit të Shkallës së I-rë të DHPGJS-së si i drejtë dhe i bazuar në ligj.

Ky Aktvendim në asnjë mënyrë nuk prejudikon zgjidhjen e meritave të padisë.

Nga sa u tha më sipër e në bazë të nenit 9.10 të LDHP-së, është vendosur si në dispozitiv.

Taksa Gjyqësore

Ankuesi tashmë e kanë paguar taksën gjyqësore për procedurën ankimore në shumën prej 100 euro, andaj nuk do të caktohen taksa shtesë.

U vendos nga Kolegji i Apelit të DHPGJS, me datë 12 prill 2024.

Mr.sc. Sahit Sylejmani, Gjyqtar Kryesues _____