



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

Numri i lëndës: 2024:155192  
Datë: 17.10.2024  
Numri i dokumentit: 06313444

Në çështjen juridike të: AC-I-24-0703-A0001

*Paditës/Ankues*

A M, Podujevë, me përfaqësues avokatin V H, Prishtinë .

**Kundër**

*E paditur*

**Agjencia Kosovare e Privatizimit**, rr. “Dritan Hoxha”, nr.55, Lakrishte, 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, gjyqtar kryesues, Ilmi Bajrami dhe Shkelzen Sylaj, gjyqtarë, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësit të paraqitur kundër Aktvendimit të Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-III-24-0074, të datës 16 gusht 2024, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 17 tetor 2024, lëshon këtë:

## A K T V E N D I M

- Ankesa e paditësit refuzohet si e pabazuar.
- Vërtetohet Aktvendimi i Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-III-24-0074, i datës 16 gusht 2024.
- Nuk caktohen taksa gjyqësore për procedurën ankimore.

### **Rrethanat procedurale dhe faktike**

Me datë 30 maj 2024, paditësi kishte paraqitur një padi për anulimin e pikës 3.2. të kontratës .. të datës . maj ..., dhe përcaktimit të çmimit proporcional të qirasë me propozim për caktimin e masës së sigurimit. Në padi/propozim ishte theksuar se me datë 27 maj 2024 paditësi kishte pranuar nga e paditura draftin e Kontratës për Qiranë nr. . të datës . maj ., sipas të cilës është përcaktuar qiramarrja nga AKP/AL për objektin e qirasë, tokës afariste e cila gjendet në Podujevë, respektivisht një pjese të ngastrës së kadastrës nr. P-.. ZK Podujevë, në sipërfaqe prej 2269 m2 me çmim të qirasë prej 2,002.00 euro bruto/muaj.

Në sqarimin hyrës të kësaj kontrate ishte theksuar se kjo kontratë lidhet në bazë të vendimit të Bordit të Drejtorëve nr. Ref. BD-191/9 i datës 30 nëntor 2023 si pasojë e ekzistimit të kontratës së mëparshme nr.pr.. e datës .shtator ., duke cekur se “...për arsye se sipërfaqja e shfrytëzuar ishte kontestuese, kjo kontratë nuk ishte vazhduar për një kohë dhe për këtë arsye po lidhet si kontratë e re dhe jo aneks kontratë”. Poashtu me dërgimin e kontratës për nënshkrim e paditura kishte dërguar edhe dokumentin përgjegjës për kërkesën e pranuar 1484 të datës 17 prill 2024, i cili mban nr. .i datës . maj ., në të cilën ndër të tjera theksohet se “... nga ana juaj do të kërkohej të paguani shumën neto të borxhit, i cili në total është në shumën prej 68,918.22 euro, e cila daton nga periudha kur është ndërprerë marrëveshja për qiradhënës tetor 2022 dhe që është llogaritur deri në këtë muaj...”.

Gjithashtu kishte deklaruar se në shkresën e AKP-së theksohet se nëse kjo kontratë nuk nënshkruhet nënkupton me pranimin e detyrimit pagesën e borxhit prej 68,918.22 euro, e Agjencia është e obliguar të bëj lirimin e pronës/asetit shoqëror në pronësi të Kooperativës Bujqësore “Përparimi”, Podujevë. Paditësi kishte pohuar se sipas kontratës së qirasë të datës .shtator .. dhe aneksit të saj të datës . dhjetor .. ishte vërtetuar se paditësi ka kontraktuar për shfrytëzim sipërfaqen e ngastrës kadastrale nr. P-.. ZK Podujevë, në sipërfaqe prej 4951 m2, me çmim prej 2,002.00 euro bruto në muaj të cilës kontratë i është bashkëngjitur edhe skica e pronës në fjalë.

Paditësi i ishte drejtuar të paditurës më disa kërkesa me qëllim që të takohet me të paditurën dhe të diskutoj rreth çështjes së faktit se asnjëherë që nga lidhja e kontratës fillestare me datë .shtator .. e paditura nuk e kishte dorëzuar për shfrytëzim sipërfaqen e plotë të kontraktuar për qira prej

4951 m2, por sipërfaqja që i ishte dorëzuar ishte më e vogël për më shumë se gjysma e saj dhe atë në sipërfaqe prej 2269 m2.

Prandaj, paditësi i kishte propozuar gjykatës që të miratohet si i bazuar propozimi për caktimin e masës së sigurimit ndaj të paditurës AKP, me të cilin ka kërkuar pezullimin e zbatimit të pikës 3.2 të kontratës .. e datës . maj ..., deri në vendosjen meritore lidhur me kërkesëpadinë e paditësit. Gjithashtu që pas caktimit të seancës dëgjimore dhe nxjerrjes së provave të merr aktgjykim me të cilin të miratoj kërkesëpadinë e paditësit, ashtu që të detyrohet e paditura që paditësit t'ia kompensoj dëmin financiar në emër të ndryshimit të qirasë së papaguar me tepër nga çmimi proporcional i qirasë me pronën e kontraktuar për qira si dhe caktimit të çmimit proporcional të pagesës së qirasë mujore ndërmjet çmimit bazik dhe sipërfaqes në shfrytëzim faktik e cila do të precizohet pas nxjerrjes së provës me ekspertizë financiare, me interes ligjor prej 8%.

Padisë/propozimit i kishte bashkëngjitur këto prova: autorizimin për përfaqësim, urdhërpagesat dhe dëshmitë e pagesave, përgjigjen për kërkesën e pranuar 1484 të datës 17 prill 2024, shkresën nga AKP të datës 27 nëntor 2023, kontratën e qirasë të datës . shtator .. dhe aneks kontratat e datave . shtator .., certifikatën e pronësisë për ngastrën .. vendi i quajtur “..”, ZK Podujevë, tokë ndërtimore, oborr me sipërfaqe prej 3768 m2, dhe shtëpi ndërtesë 12.13, kopja e planit, kërkesat për takim drejtuar AKP-së e datës 24 prill 2024 si dhe një shkresë drejtuar Bordit të Drejtorëve të AKP-së e datës 17 prill 2024.

Me datë 7 qershor 2024, AKP-ja (kundërshtarja e sigurimit) kishte paraqitur përgjigje në padi dhe në kërkesën për masë sigurie, ne të cilën kishte theksuar se i kundërshton pretendimet faktike të paditësit në kërkesëpadi dhe në propozimin për caktimin e masës së sigurimit. Në lidhje me padinë AKP-ja është deklaruar se e njëjta nuk ka treguar bazën juridike të kërkesëpadiës dhe nuk përmban elementet e nevojshme të padisë. Pastaj kishte theksuar se AKP menaxhon me asetet që janë në pronësi shoqërore dhe ka vepruar sipas nenit 15 pika 2.9 të Ligjit për AKP dhe Rregullores për qiradhënie të aseteve të N.SH-ve. Lidhur me propozimin për masë të përkohshme kishte theksuar se në propozim duhet të tregohen edhe faktet mbi të cilat mbështetet propozimi si dhe të propozohen mjetet provuese me të cilat mund të provohen pretendimet e parashtruara në propozim e të cilat sipas mundësive propozuesi duhet t'ia bashkëngjisë propozimit për caktimin e masës së përkohshme. Rasti i tillë mund të jetë kur propozuesi e bën të besueshëm pretendimin se masa e përkohshme është e bazuar duke prezantuar urgjencën e çështjes e cila kërkohet lidhur me atë rast dhe se me veprimin ndryshe do të humbte qëllimi i sigurimit të

kërkesëpadijë. Andaj, i kishte propozuar gjykatës që të hedhet poshtë si e papranueshme kërkesa për lëshimin e masës së sigurisë apo në të kundërtën të refuzohet si e pabazuar në ligj kërkesa për lëshimin e masës së sigurisë. Si provë e kishte bashkëngjitur kontratën për qiranë ndërmjet të paditurës dhe paditësit të datës 23 maj 2024.

Me datë 13 qershor 2024, paditësi kishte paraqitur një parashtrësë për rregullimin e padisë në të cilën i kishte përsëritur pretendimet si në padi dhe propozim për caktimin e masës së sigurimit dhe i kishte propozuar gjykatës që të miratohet si i bazuar propozimi për caktimin e masës së sigurimit ndaj të paditurës me të cilin ka kërkuar pezullimin e zbatimit të pikës 3.2. të kontratës .. e datës . maj ., deri në vendosjen meritore lidhur me kërkesëpadijë e paditësit. Gjithashtu i kishte propozuar gjykatës që të miratohet kërkesëpadija e paditësit dhe të detyrohet e paditura që paditësit t'ia kompensoj dëmin financiar në lartësi prej 10,038.85 euro, në emër të pagesës së ndryshimit të qirasë mujore për sipërfaqen e shfrytëzuar të pronës P-.. ZK Podujevë, në sipërfaqe prej 2269 m2, të konstatuar përmes ekspertizës financiare si dhe interesin ligjor prej 8 %. Parashtrësës i kishte bashkëngjitur ekspertizën financiare të ekspertit K. M., kontratën e qirasë të datës . maj . skica e matjeve për ngastrën .. me koordinata e hartuar nga eksperti P. I. si dhe fotografitë e objekteve të tjera.

Me datë 19 korrik 2024, paditësi kishte paraqitur përgjigje në parashtrësën e të paditurës të datës 7 qershor 2024, në të cilën kishte theksuar se me prova është vërtetuar se kundërshtari i sigurimit nuk ka bërë fare rregullimin e vlerës për pagesë të qirasë por kishte lënë vlerën e njëjta të qirasë në shumën 2,002.00 euro për çdo muaj edhe pse sipas kontratës së vitit 2015, sipërfaqja e tokës ishte 4951 m2, ndërsa tani sipërfaqja e tokës është 2269 m2. Në rastin konkret paditësi gjatë gjithë kësaj periudhe kohore kishte paguar çmimin e qirasë për sipërfaqen e tokës që e ka pasur në posedim 2269 m2. Paditësi i kishte propozuar gjykatës që të miratohet në tërësi propozimi për caktimin e masës së sigurimit ndaj nenit 3.2 të kontratës së qirasë nr. . e datës . maj ., deri në vendosjen meritore lidhur me kërkesëpadijë e paditësit.

Me datë 24 korrik 2024, gjykata kishte lëshuar një urdhër për të paditurën nga e cila kishte kërkuar që të jep sqarime lidhur me pretendimet e propozuesit lidhur me kërkesën për masën e sigurisë, të tregoj periudhën për të cilën kërkohet pagesa e borxhit në shumën prej 68,918.22 euro dhe për të njëjtën të ofroj dëshmi.

Me datë 5 gusht 2024, e paditura duke u përgjigjur në urdhrin e lartcekur të gjykatës kishte theksuar se edhe në përgjigjen e mëparshme kemi theksuar se paditësi në padi nuk e ka theksuar bazën juridike me të cilën e mbështetë kërkesëpadinë. Ndërsa sa i përket periudhës kishte theksuar se pala paditëse ka mbetur në borxh për 33 muaj nga viti 2015 deri 2023, për më hollësisht lidhur me borxhin mund të shikohet prova memorandumit për Bordin e Drejtorëve të AKP-së me të gjitha sqarimet lidhur me borxhin. Andaj, i kishte propozuar gjykatës që të hedhet poshtë si e papranueshme kërkesa për lëshimin e masës së sigurisë apo të refuzohet si e pabazuar në ligj. Si provë kishte bashkëngjitur Memorandumin e Bordit të Drejtorëve të AKP-së të datës 23 nëntor 2023, skicën e ngastrës nr. ., Njoftimin lidhur me tenderin e qiradhënies të datës 25 korrik 2015, kontratën e qirasë të lidhur me. shtator .. ndërmjet paditësit dhe të paditurës, aneks kontratën e qirasë të datës . shtator .. ndërmjet paditësit dhe të paditurës, Njoftimin lidhur me lirimimin e pronës në rast të mos pagesës të borxhit deri me 1 gusht 2018 të datës 26 korrik 2018 si dhe një Njoftim-shpalljen publike për qiradhënie.

Me datë 16 gusht 2024, Kolegji i shkallës së parë të DHPGJS-së me Aktvendimin C-III-24-0074 kishte refuzuar si të pabazuar propozimin e propozuesit për caktimin e masës së sigurimit. Në arsyetimin e këtij Aktvendimi, gjykata kishte vlerësuar se për caktimin e masës së sigurimit janë të nevojshme të plotësohen dy kushte ligjore dhe atë: propozuesi i masës së sigurimit duhet të jep prova të besueshme për ekzistimin e kërkesës apo të drejtës subjektive dhe i njëjti duhet të jep prova që pa caktimin e masës së sigurimit do të ketë dëme të menjëhershme dhe të riparueshme e që sipas kësaj dispozite dëmi i riparueshëm është vetëm nëse nuk mund të zhdëmtohet në mënyrë të arsyeshme me anë të një kompensimi financiar.

Në rastin konkret, propozuesi i masës së sigurimit deri në këtë fazë të procedurës nuk ka ofruar prova që e bëjnë të besueshme kërkesën e tij për të drejtën subjektive për vet faktin se ai ishte në shfrytëzim të tokës si objekti i qirasë edhe pse pas periudhës së skadimit të kontratës së qirasë e deri në ditën e nënshkrimit të kontratës së re në të cilin objekt ai ka ushtruar veprimtarinë ekonomike dhe ka realizuar të hyra, prandaj ky kusht nuk është plotësuar. Gjykata vlerëson se propozuesi nuk ka ofruar dëshmi të bindshme që pa caktimin e masës së sigurimit ai do të pësonte dëm të riparueshëm për faktin se propozuesi ka realizuar të hyra nga veprimtaria edhe gjatë periudhës kohore që nuk ka pasur kontratë të qirasë, përkundrazi propozuesit i ishte ofruar mundësia që borxhin ta paguaj me këste mujore si lehtësim që pagesa e borxhit të mos ndikoj në veprimtari të tij.

Me datë 18 shtator 2024, paditësi (ankuesi) kishte paraqitur një ankesë kundër Aktvendimit C-III-24-0074 të datës 16 gusht 2024 (Aktvendimi i ankimuar), për shkak të shkeljes së dispozitave të procedurës kontestimore dhe për shkak të zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, duke i propozuar Kolegjit të Apelit të DHPGJS-së që të miratohet ankesa e propozuesit A M në tërësi si e bazuar dhe të ndryshohet Aktvendimi i ankimuar ashtu që të caktohet masa e sigurimit ndaj të paditurës AKP me të cilën ka kërkuar pezullimin e zbatimit të pikës 3.2. të kontratës ,, të datës , maj ,, deri në vendosjen meritore lidhur me kërkesëpadinë e paditësit ose çështjen ta kthej në riprocedurë dhe rivendosje shkallës së parë të kësaj gjykate.

Në ankesë është theksuar se ankuesi e kundërshton në tërësi aktvendimin e ankimuar për shkak se i njëjti është marrë në shkelje të dispozitës së nenit 182 pika n) lidhur me nenin 8 të LPK-së ngase ky aktvendim ka të meta për shkak të së cilave nuk mund të ekzaminohen, ndërsa i njëjti është në kundërtënie ndërmjet vete dhe në parim trajto dimensione të cilat fare nuk janë objekt i shqyrtimit të masës së sigurimit.

Më tutje në Aktvendim theksohet se Bordi i Drejtorëve ka vendosur që të bëhet vlerësimi nga komisioni vlerësues dhe atë për përcaktimin e çmimit të qirasë për sipërfaqen prej 2269 m2, të cilën provë propozuesi nuk e posedon fare. Në nivel abstrakt, mbetet mendimi se çmimi i njëjti i përcaktuar për qira të jetë sikur për sipërfaqen prej 4951 m2 sipas kontratës së datës . shtator . dhe atë prej 2269 m2 sipas kontratës së datës . maj ..

Një ndryshim, një diferencë në logjikën e vendosjes së numrave do të duhej vlerësuar nga DHPGJS-ja më rastin e vendosjes së propozimit për caktimin e masës së sigurimit. DHPGJS në arsyetimin e saj e merr si të mirëqenë një vlerësim të komisionit vlerësues të AKP-së për përcaktimin e detyrimeve të prapambetura-borxhi të propozuesit për 33 muaj por se nuk tregohet fare se cilët janë këta muaj, cilës periudhë i përket kjo llogaritje, cilat pagesa i janë pranuar propozuesit nga ato sa ka kryer ndërkohë, e cilat janë të vonuara e të parashkruara. Më tutje DHPGJS kishte konsideruar si të mirëqenë një fakt kryesor të lidhur me çështjen kryesore përkitazi më detyrimin e pretenduar të kundërpropozueses kur thekson se detyrimi “është programuar me këst mujor nga 5,743.18 euro, krahas çmimit të qirasë”.

Thelbi i kërkesëpadisë është pikërisht ky detyrim i pretenduar i cili sipas propozuesit as që ekziston dhe si i tillë nuk und të programohet për pagesë kur merret parasysh fakti se propozuesi as qe ka qenë i detyruar të paguaj shumën e qirasë mujore në lartësi prej 2,002.00 euro për muaj

ngase nuk e ka shfrytëzuar sipërfaqen ë plotë të kontraktuar por të zvogëluar në më shumë se 50% të saj.

Vlerësimi i gjykatës me rastin e vendosjes lidhur me ekzistimin apo jo të dëmit, sipas ankuesit paragjykon në tërësi rastin e vendosjes lidhur me kërkesën kryesore. Në rastin konkret është e domosdoshme që të caktohet masa e sigurimit me pezullimin e pikës 3.2 të kontratës së qirasë deri në vendosjen meritorë të çështjes në mënyrë që gjykata në kohë dhe në çështje kryesore të vlerësoj drejtë pretendimet për lidhjen e kontratës nën kushtet e lajthimit thelbësor faktik dhe kompensimin e dëmit për shkak të pagesës së qirasë për sipërfaqe dukshëm më të lartë të kontraktuar nga sa ajo propozuesi në të vërtetë e ka shfrytëzuar.

Me datë 27 shtator 2024, AKP-ja kishte paraqitur përgjigje në ankesën e ankuesit duke i propozuar Kolegjit të Apelit të DHPGJS-së që të refuzohet në tërësi si e pabazuar ankesa e ankuesit dhe të vërtetohet Aktvendimi i ankimuar si dhe të detyrohet ankuesi t'i paguaj shpenzimet procedurale.

### **Arsyetimi i ligjor**

Ankesa e paditësit refuzohet si e pabazuar.

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.

Aktvendimi i ankimuar i Kolegjit të Shkallës së parë të DHPGJS-së është i saktë në rezultat dhe në arsyetimin ligjor andaj duhet vërtetuar

Parashtruesi i kërkesës për caktimin e masës së sigurisë nëpërmjet propozimit kishte kërkuar nga DHPGJS-ja të miratojë si të bazuar, propozimin për caktimin e masës së sigurimit ndaj të paditurës me të cilin ka kërkuar pezullimin e zbatimit të pikës 3.2. të Kontratës nr. .e datës . maj ., deri në vendosjen meritorë lidhur me kërkesëpadinë e paditësit.

Kriteret se kur duhet të lëshohet masa e përkohshme 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 kriterë 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 (propabiliteti se ekziston e drejta e kërkuar = presupozimi 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.

Në lëndën në fjalë, paditësi/ankuesi nuk ka dëshmuar se mund të ndodhë dëmi i drejtpërdrejtë dhe i pariparueshëm ndaj të drejtës së pretenduar kreditore, nëse nuk lëshohet masa e sigurisë: veçanërisht, as me kërkesën për masë të sigurie e as me ankesë ai nuk ka ofruar dokumente apo dëshmi në mbështetje të kërkesës së tij, në mënyrë që të dëshmojnë se ekziston rreziku i drejtpërdrejtë dhe financiarisht i pa kompensueshëm për dëmin e pretenduar.

Kolegji i Apelit konstatoi se Kontrata e re nr. . e datës .. është vazhdimësi e kontratës Kontratës nr. .të datës . shtator por për shkak të sipërfaqes se kontestuar nuk do të lidhet aneks kontrate por Bordi i AKP-së ka vendos të lidhë kontrate të re.

Përderisa, Qiramarrësi ishte në dijeni për pasojat që tërheq neni 3.2, Kolegji i Apelit nuk mund të pranoj, pretendimet e paditësit se ky nen do t'i sillte atij dëme të menjëhershme dhe të pariparueshme. Ato janë të parashikueshme që nga momenti i lidhjes së Kontratës.

Rrjedhimisht ankuesi në bazë të këtyre rrethanave dhe në bazë të thënieve të pohuara ai nuk mund të pretendon se ka dëshmuar me prova probabilitetin e lartë të drejtës së pretenduar. Gjithashtu ankuesi as kësaj radhe sikurse edhe në propozimin e tij të mëhershëm nuk ka sjellë dëshmi se dëmi do të jetë i menjëhershëm dhe i pariparueshëm nëse nuk caktohet masa e sigurisë e kërkuar nga ankuesi.

Kolegji i Apelit nga shkresat e lëndës konstatoi se Kontrata lidhet me pajtimin e vullnetit të dy palëve dhe Gjykata nuk ka autorizime ligjore të imponoi detyrime asnjërës palë.

Çështjet kontestuese të pretenduara nga paditësi lidhur me nenin 3.2 të kontratës janë çështje të meritave dhe do të trajtohen kur të vendoset për meritat e çështjes në fjalë.

Prandaj, konstatimi i Kolegjit të shkallës së parë se nuk janë plotësuar kushtet e nenit 61 të LDHP-së 06/L-086 për të caktuar masën e sigurimit është i saktë dhe si i tillë pranohet edhe nga Kolegji i Apelit.



Për arsyet e lartë theksuara, Kolegji i Apelit e vërteton, Aktvendimin e ankimuar të Kolegjit të shkallës së parë, duke e refuzuar ankesën si të pabazuar.

Ky aktvendim nuk prejudikon zgjidhjen përfundimtare në meritat e padisë.

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

### **Taksat gjyqësore**

Ankuesi tashmë e ka paguar taksën gjyqësore për procedurën ankimore me datë 19 shtator 2024, andaj nuk do të caktohen taksa shtesë.

U vendos nga Kolegji i Apelit i DHPGJS-së më 17 tetor 2024.

Mr.sc. Sahit Sylejmani, Gjyqtar Kryesues \_\_\_\_\_