



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

Në çështjen juridike të :

AC-I-22-0650-A0001

Paditësi/Ankuesi

A N, fshati S, Ferizaj, me përfaqësues avokatin F Sh, Ferizaj

Kundër:

E paditur

N.SH N.T.SH “Sh”, me përfaqësuese **Agjencinë Kosovare të 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 Aktgjykimit të Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-III-13-0240, të datës 7 nëntor 2022, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 8 maj 2024, lëshon këtë:

A K T G J Y K I M

1. Ankesa e paditësit, refuzohet si e pa bazuar .
2. Vertetohet, Aktgjykimi i Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-IV-III-0240, i datës 7 nëntor 2022.
3. Nuk caktohen taksa gjyqësore në këtë procedurë ankimore.

Rrethanat procedurale dhe faktike

Me datë 19 prill 2013, paditësi kishte paraqitur një padi në DHPGJS për anulimin e tenderit ose kompensimin e dëmit. Në padi theksohej se nga ana e të paditurës është privatizuar patundshmëria e evidentuar në ngastrën kadastrale nr. ..dhe nr. ..e cila gjendet në zonën kadastrale në Ferizaj, pronë e ish NSHT “Sh” nga Kaçaniku. Kjo patundshmëri që nga viti 2001e deri më tani ka qenë e shfrytëzuar nga paditësi bashkë me vëllain e tij A N që me autorizim e përfaqëson vëllai i tij Sh N, si nën qiramarrës dhe të njëjtën e kishte në shfrytëzim edhe në vazhdimësi. Ish pronarja e ndërmarrjes NSHT “Sh” me vendimin nr. 369-359 të datës 4 qershor 2001 i kishte lejuar nën qiramarrësit, tani paditësit që të investojnë në pronën e përmendur. Paditësi pas këtij vendimi kishte filluar me investimet e tij por disa i kishte kryer edhe para marrjes së vendimit me pëlqimin e pronarit të kësaj prone. I njëjti kishte filluar me investimet në sanimin e tokës duke rrafshuar me zhavorr e pastaj me asfaltimin e një sipërfaqe duke i investuar një shumë prej 295.388 DM si dhe ndërtimin e një pike të karburantit sipas projektit nr. 21 të datës 10 qershor 2001 në shumën prej 123.500 euro. Paditësi gjithashtu kishte theksuar se ka qenë pagues i rregullt i qirasë pa vonesë për çdo muaj.

Andaj, i kishte propozuar gjykatës që të aprovet padia dhe kërkesëpafia e paditësit ashtu që të obligohet AKP që patundshmërinë që evidentohet në ngastrën kadastrale me nr. ..dhe ..të evidentuar në certifikatën mbi të drejtat e pronës me nr. ..për zonën kadastrale në Ferizaj, pronë e ish NSHT “Sh”, t’ia njoh të drejtën e para blerësit mbi bazën e investimeve në ndërtim ose të obligohet e paditura që paditësit t’ia kompensoj shumën e investimeve në emër të ndërtimit në shumën prej 271,193.00 euro si dhe shpenzimet e procedurës.

Padisë i kishte bashkëngjitur këto prova: një kontratë mbi qiranë e lokalit afarist të datës 15 janar 2001 ndërmjet Ndërmarrjes tregtare “D-I” që e përfaqëson D D, drejtor dhe Ndërmarrjes tregtare “P” që e përfaqëson A N, drejtor, një kërkesë për lejimin e investimeve në objektin afarist që gjendet në Ferizaj, rr. “...”, pn e datës 22 mars 2001 nga A N drejtuar NSHT “Sh”, një vendim i NSHT “Sh” me nr. 369-359 i datës 4 qershor 2001, fatura nr. 3/2001 e datës 10 prill 2001, fatura nr. 4/2001 e datës 10 prill 2001, fatura nr. 7/2001 e datës 30 prill 2001, fletëdërgesë nr. 01/04 e datës 30 prill 2005, fletëpagesë e datës 22 maj 2001 e P, fatura nr. 2-2001 e datës 20 maj 2001, fatura nr. 4/2001 e datës 20 maj 2001, fatura nr. 3/2001 e datës 4 maj

2001, fletëpagesë e P e datës 11 prill 2001, fatura nr. 3/2001 e datës 20 maj 2001, fatura nr. 4/2001 e datës 10 prill 2001, kopja e letërnjoftimit të Sh N si dhe autorizimin për përfaqësim.

Me datë 15 janar 2014, e paditura kishte paraqitur mbrojtjen në padi në të cilën kishte theksuar se i kundërshton të gjitha pretendimet e paditura të paraqitura në padinë e tij duke i konsideruar si të pabazuara. Nga provat që gjenden në shkresa të lëndës nuk argumentohet me asnjë fakt i rëndësishëm për këtë kontest. Paditësi as nuk ka legjitimitet për një kërkesë të tillë sepse nuk ka asnjë palë në procedurën e tenderimit ndërsa sa i përket kompensimit të investimeve në cilësinë qiraxhiut duhet kuptuar në mënyrën më të thjeshtë se paditësi nuk i është përmbajtur kontratës që ka qenë ligj për palët kontraktuese. Në kontratë nuk figuron asnjë nen me të cilin parashihet mundësia e investimeve dhe zbatimi i qira në qira apo kompensimi i tyre në ndonjë formë tjetër. E nga ky fakt mund të kuptohet se paditësi nuk ka pasur ide që në fillim për këto investime por me kalimin e kohës ka menduar se në emër të investimeve ta përvetësoj asetin e N.SH “Sh”. Andaj, i kishte propozuar gjykatës që të refuzohet në tërësi kërkesëpadija e paditësit dhe të obligohet paditësi t’i paguaj të gjitha shpenzimet e kësaj procedure aq sa do të krijohen deri në përfundimin e këtij kontesti.

Në seancën dëgjimore të datës 6 qershor 2022, përfaqësuesi i paditësit kishte propozuar që të parashtrij precizimin e padisë dhe në të njëjtën parashtrisë edhe propozimin për marrjen e ekspertizës nga eksperti përkatës për të vërtetuar pretendimet e paditësit si në padi. Përfaqësuesi i AKP-së e kishte kundërshtuar propozimin e palës paditëse. Gjykata kishte marrë Aktvendim ku kishte vendosur që të aprovoj propozimin e palës paditëse për precizimin e kërkesëpadiisë dhe caktimin e ekspertit në lëmine përkatëse.

Me datë 27 qershor 2022, paditësi kishte paraqitur përgjigje në urdhrin e gjykatës lidhur me propozimin për caktimin e ekspertit të lëmisë përkatëse, ku kishte theksuar se propozimi duhet të refuzohet si i panevojshëm dhe i pabazuar pasi që edhe padia e paditësit nuk përmban ndonjë bazë juridike të drejtë dhe të ligjshme. Në të kundërtën i kishte propozuar shkallës së parë të DHPGJS-së që pas administrimit dhe shqyrtimit të shkresave të kësaj lëndë të refuzoj në tërësi si të pabazuar kërkesëpadiinë e paditësit. Përgjigjes i kishte bashkëngjitur një Aktgjykim të Gjykatës Themelore në Ferizaj, Dega në Kaçanik, C.nr.226/11 të datës 2 korrik 2015, një prapësim/propozim i datës 28 janar 2020, certifikatë e regjistrimit me nr. të biznesit 80011288 të “PRO ARS” SH.P.K, një autorizim për përfaqësim, një faturë, një urdhër të datës 15 janar

2020 nga përmbaruesi privat, një propozim për caktimin e përmbarimit të datës 15 janar 2020, një transaksion 585435 për NSHT “Sh”, një parashtrësë për plotësim të propozimit për përmbarim na bazë të kërkesës së përmbaruesit privat S A të dhënat e biznesit N.T.P. P. B.I nga ARBK si dhe një përgjigje e kreditorit në prapësimin e debitorit e datës 28 janar 2020.

Me datë 31 tetor 2022, në seancën dëgjimore gjykata lidhur me propozimin e palës paditëse për caktimin e ekspertit financiar kishte marrë Aktvendim refuzues. Pala paditëse kishte deklaruar se mbeten pranë padisë duke shtuar faktin se pretendimet e padisë janë vërtetuar me shkresat që i janë bashkëngjitur lëndës e veçanërisht pjesa e kërkesës së padisë në raport me kompensimin e dëmit që është vërtetuar përmes faturave të investimeve që ka realizuar paditësi në vlerë prej 271,194.00 euro. AKP kishte ofruar edhe disa prova të reja të cilat deri më tani nuk i kanë pasur dhe atë: një kërkesë për lejimin e investimeve në objektin afarist që gjendet në Ferizaj rr. “R B” me nr. 359 e datës 28 maj 2001, vendimin nr. 369-359 të datës 4 qershor 2001 nga NSHT “Sh”, një vendim nga N.T.SH “Sh” me nr. GJI105-0147 të datës 29 maj 2015 lidhur me kërkesën e paditësit për kompensimin e investimeve e cila është refuzuar si e pavlefshme.

Me datë 2 nëntor 2022, AKP-ja kishte paraqitur fjalën përfundimtare në të cilën kishte theksuar se paditësi deri më tani me asnjë provë relevante nuk ka arritur që të argumentoj faktin se ka pasur marrëveshje paraprake për ndonjë formë të kompensimit të investimeve të tij gjatë ushtrimit të veprimtarisë biznesore të tij. Përveç kësaj kishte theksuar se përfaqësuesi i paditësit edhe në seancën dëgjimore nuk kishte arritur me asnjë argument të kundërshtoj argumentet e ofruara nga e paditura por i njëjti vetëm i qëndroj pranë kërkesëpadisë së tij. Andaj, e paditura i kishte propozuar gjykatës që të refuzohet në tërësi si e pabazuar në ligj kërkesëpadia e paditësit dhe i njëjti t’i paguaj të gjitha shpenzimet e kësaj procedure aq sa do të krijohen deri në përfundimin e këtij kontesti.

Me datë 7 nëntor 2022, paditësi kishte paraqitur fjalën e tij përfundimtare ku i kishte përsëritur pretendimet e tij si në padi dhe kishte propozuar që të aprovohet kërkesëpadia e tij për të drejtën e parablerjes apo në rast se gjykata nuk e miraton këtë kërkesëpadi, të iu miratohet kërkesa alternative në emër të kompensimit të shpenzimeve dhe atë të miratohet shuma prej 271,194.00 euro më kamatë ligjore prej 8% si dhe shpenzimet e procedurës.

Me datë 7 nëntor 2022, Kolegji i shkallës së parë të DHPGJS-së me Aktgjykimin C-III-13-0240 kishte refuzuar në tërësi si të pabazuar kërkesëpadinë e paditësit A N. Në arsyetimin e

këtij Aktgjykimi gjykata kishte vlerësuar se lidhur me refuzimin e kërkesës që konsiston në të drejtën e parablerjes është në dispozitat e nenit 44 të Ligjit për Pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Kosovës e cila dispozitë në mënyrë shprehimore përcakton se e drejta e parablerjes fitohet sipas kontratës apo në bazë të ligjit, andaj në rastin konkret pala paditëse nuk ka dëshmuar me asnjë provë se kushti ligjor është përmbushur lidhur me kërkesën e tij për të drejtën e parablerjes së ngastrave kontestuese të cilat evidentohen me nr. ..dhe ..të cilat pala paditëse i kishte marrë me qira dhe në të cilat ngastra kishte bërë investime.

Gjykata gjithashtu i kishte refuzuar edhe pretendimet për kompensimin e investimeve sepse pala paditëse me asnjë provë nuk e kishte argumentuar se të njëjtat do t'i kompensohen nga pala e paditur ndërsa dispozita e nenit 322 e LPK-së në mënyrë shprehimore përcakton se *“Në qoftë se gjykata në bazë të provave të marra nuk mund të konstatoj me siguri ndonjë fakt, për ekzistimin e faktit do të përfundoj duke i aplikuar rregullat mbi barrën e provës. Pala që pretendon se i takon një e drejtë ka për detyrë të provoj faktin që është qenësor për krijimin ose realizimin e saj po që se ligji nuk parasheh diçka tjetër. Pala e cila e konteston ekzistimin e ndonjë të drejte e bartë barrën e të provuarit të faktit që e ka penguar krijimin apo realizimin e saj, ose në bazë të të cilit ka pushuar së ekzistuari, po qe se ligji nuk parasheh diçka tjetër”*.

Me datë 30 nëntor 2022, paditësi (ankuesi) kishte paraqitur një ankesë kundër Aktgjykimit C-III-13-0240 të datës 7 nëntor 2022, duke i propozuar Kolegjit të Apelit të DHPGJS-së që të aprovohet ankesa e paditësit në tërësi si e bazuar dhe të anulohet Aktgjykimi i ankimuar ashtu që të aprovohet kërkesëpadia e paditësit ose lënda ti kthehet të njëjtës gjykatës në rigjykim dhe rivendosje. Në ankesë theksohet se gjykata në rastin konkret ka bërë vërtetim të gabuar apo jo të plotë të gjendjes faktike kur ka refuzuar kërkesëpadinë e paditësit, pasi që paditësi ngastrat kadastrale në fjalë i kishte marrë në shfrytëzim nga e paditura ku edhe kishte bërë investime në vlerë prej 271,194.00 euro për të cilat i njëjti ka dorëzuar faturat së bashku me projektin kryesor e që janë administruar si prova në këtë lëndë.

Këto investime janë bërë me pëlqimin e të paditurës e cila kishte nxjerrë vendim me të cilin kishte lejuar këto investime në këto ngastra kadastrale, gjë që është pohuar edhe nga e paditura ku në seancën e fundit ka pohuar se këto investime janë realizuar me pëlqimin e të paditurës. E paditura në momentin e privatizimit të këtij objekti i ka privatizuar edhe këto parcela së bashku

me investimet e bëra dhe nuk e ka bërë kompensimin e të njëjtave tek paditësi. Andaj, dujke u bazuar në këto që u thanë i kishte propozuar Kolegjit të Apelit si më lartë.

Me datë 13 janar 2023, AKP-ja kishte paraqitur përgjigje në ankesën e lartcekur në të cilën i kishte propozuar Kolegjit të Apelit që ankesa e ankuesit të refuzohet në tërësi si e pabazuar në ligj dhe të vërtetohet Aktgjykimi i ankimuar si dhe të obligohet i njëjti t'i paguaj shpenzimet e kësaj procedure aq sa do të krijohen deri në përfundimin e këtij kontesti

Arsyetimi ligjor:

Ankesa e paditësit refuzohet si e pa bazuar

Në bazë të nenit 69.1 të Ligjit të Republikës së Kosovës nr. 06/L-086 mbi Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështjet lidhur me Agjencinë Kosovare të Privatizimit, Kolegji i Apelit vendos që të heq dorë nga pjesa gojore e procedurës.

Merita e ankesës dhe vlerësimi i Kolegjit të Apelit

Kolegji i Apelit i DHPGJS-së vlerëson se nuk mund të pranohen si të sakta pretendimet e ankuesit se ka pasur shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore, se nuk është vërtetuar drejtë dhe saktë gjendja faktike dhe se është aplikuar gabimisht ligji material. Gjendja faktike nga gjykata e shkallës së parë është vërtetuar drejtë dhe arsyet në bazë të cilave është refuzuar padia janë të sakta.

Kolegji i Apelit sikundër edhe Kolegji i Shkallës së parë të DHPGJS-së nga të gjitha argumentet e parashtruara dhe të deklaruara nga palët për rastin në fjalë, konstatoi se paditësi kishte një kontratë qiraje me NSH-në, të paditurën të datës 15 janar 2001 me kohëzgjatje prej pesë vitesh me mundësi vazhdimi. Në piken –IV- të kësaj kontrate të tjera parashihen investime për adaptim nga qiramarrësi.

Prandaj shpenzimet e adaptimit mbulohen nga qiramarrësi nëse nuk ka marrëveshje tjetër ndërmjet palëve.

Edhe me Vendimin e Këshillit profesional të NSH-së Shi nr. 369-359 të datës 04 qershor 2001 me të cilin ishte aprovuar kërkesa e qiramarrësit nr. 359 të datës 28 maj 2001 për Lejimin e

Investimeve në objektin afarist nr. 6, Depo e Materialit Ndërtimor në Ferizaj, ishte theksuar në mënyrë taksative në pikën 3 të këtij vendimi se qiradhënësi nuk pranon kurrfarë obligimi për të shpërblyer qiramarrësin për investimet e kryera.

Prandaj Kolegji i Apelit sikundër edhe Kolegji i shkallës së parë konsideron se paditësi nuk ka parashtruar ndonjë provë apo dokument të vlefshëm me të cilën do të provonte se ndërmjet tyre kishte një raport kontraktual apo punë e vlefshme ligjor nëpërmjet të cilave mund të konkludohet se është krijuar e drejta e parablerjes apo kompensimit të investimeve me rastin e adaptimit të objektit , afarist (objektit kontestues). Përkundrazi në të dy dokumentet, provat Kontrata dhe vendimi që gjenden në shkresat e lëndës, konstatohet se çfarëdo investimi që do të bëjë qiramarrësi do të mbetet barrë e tij.

Për rastin në fjalë paditësi nuk ka parashtruar asnjë dokumente tjetër me të cilën do të provonte ndonjë marrëveshje tjetër, ndërmjet palëve lidhur me mbulimin e shpenzimeve për adaptim.

Prandaj Kolegji i apelit i vlerëson si të sakta përfundimet, gjetjet faktike dhe arsyetimin ligjor të dhënë në Aktgjykimin e ankimuar. Andaj nuk mund ti pranon pohimet ankimore të paditësit se ka pasur shkelje të dispozitave të procedurës, vërtetim të gabuar të gjendjes faktike dhe aplikim të gabuar të së drejtës materiale.

Duke bazuar në këto arsye Kolegji i Apelit vlerëson se ankesa e paditësit duhet të refuzohet si e pabazuar dhe të vërtetohet Aktgjykimi i ankimuar si i drejtë dhe i bazuar në ligj.

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

Taksat gjyqësore

Ankuesi tashmë ka paguar taksën gjyqësore në procedurën ankimore më 6 dhjetor 2022. Andaj i njëjti nuk do të ngarkohet me taksë shtesë.

U vendos nga Kolegji i Apelit i DHPGJS-së më 8 maj 2024.

Mr.sc. Sahit Sylejmani, Gjyqtar Kryesues _____