REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

Në çështjen juridike të: **AC-I-23-0631-A0001**

Paditës/Ankues

E H, me përfaqësues sipas autorizimit avokatin M K,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, Sabri Halili dhe Ilmi Bajrami, gjyqtarë, duke vendosur lidhur me ankesën e paditësve të paraqitur kundër Aktvendimit të Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-I-23-0029, të datës 19 tetor 2023, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 14 dhjetor 2023, lëshon këtë:

A K T V E N D I M

1. Ankesa, e paditësit refuzohet si e pabazuar.
2. Vërtetohet, Aktvendimi i Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-I-23-0029 i datës 19 tetor 2023.
3. Nuk caktohen taksa gjyqësore për procedurën ankimore.

Rrethanat procedurale dhe faktike

Me datë 28 shtator 2023, paditësi kishte paraqitur një padi për anulimin e njoftimit dhe vendimit me propozim caktimin e masës së sigurisë. E paditura me datë 16 maj 2015 kishte shpallur thirrjen publike për dhënien me qira të ndërmarrjeve shoqërore e që në mesin e tyre

ishte edhe N.SH “Kosovavera”, njësia në Landovicë. Pas procedurës së zhvilluar paditësi kishte fituar të drejtën e shfrytëzimit të lokalit të cekur më lartë ku të padituës iu detyrohet të paguaj vlerën prej 110.00 euro në muaj. Vlen të theksohet se ky çmim ka qenë më i larti në procedurë. Me skadimin e kontratës bazë, kontrata për qiranë kishte vazhduar me aneks kontratë me vlerën e çmimit mujor prej 110.00 euro në kohëzgjatje prej 1 viti dhe atë çdo herë duke filluar nga data 1 prill deri më 31 mars të vitit pasues, në periudhë prej 8 viteve. Gjithashtu, në padi theksohet se e paditura me 3 prill 2023 kishte ofruar kontratën e qirasë për paditësin me të cilin vlera e qirasë mujore ka qenë e njëjtë prej 110.00 euro por kohëzgjatja e saj ka qenë vetëm një muaj, përkatësisht nga 1 prill 2023 deri më 30 prill 2023. Kjo formë e kontratës për paditësin ka qenë diskriminuese dhe tendencioze, mbi të gjitha kundër praktikës juridike, ngase një kontratë që lidhet vazhdimisht nga palët e përgjegjshme në parim aty ofrohen privilegje. Me datë 21 gusht 2023 Bordi i AKP-së kishte nxjerrë një vendim nr. BD-185-1 për vlerësimin e qirave të pronave të ndërmarrjeve shoqërore, meqë rritet vlera e qirasë aktuale prej 110.00 euro në 672.38 euro. Paditësi vlerëson se është e pakuptueshme se në bazën e cilit vlerësim komisioni ka ardhur deri te rritja e vlerës së qirasë në vlerë prej 600.00 euro. Paditësi konstaton se komisioni i vlerësimit të së padituës nuk ka bërë vlerësim konform neneve 12, 13 dhe 14 të Rregullores nr. 04/2022 për qiranë e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore dhe se bordi i AKP-së kishte marrë një vendim pa vlerësimin e gjendjes faktike apo vlerësim jo të drejtë të gjendjes faktike ngase nuk ka asnjë ndryshim në zonën përreth lokalit që paditësi ka marrë me qira që do të arsyetonte rritjen e çmimit në një lartësi ekstremisht të lartë në relacion me kontratat paraprake që paditësi ka lidhur me të padituën për të njëjtin lokal. Andaj, duke pasur parasysh të lartcekurat, paditësi i propozon gjykatës që të aprovohet kërkesëpadia e paditësit dhe të anulohet Njoftimi për Rivlerësimin e Vlerës së Qirasë nr. OUT-47607 të datës 29 gusht 2023 i të padituës si i kundërligjshëm. Tutje, të anulohet pjesërisht vendimi nr. Ref.BD-185/1 i datës 21 gusht 2023 i të padituës si dhe të detyrohet e paditura t’i kryej shpenzimet e procedurës gjyqësore.

Gjithashtu, paditësi kishte paraqitur propozim për nxjerrjen e aktvendimit për shtyrjen e ekzekutimit në të cilin thekson se ekzekutimi do i sillte dëme propozuesit të cilat vështirë se do të mund të riparoheshin. Propozuesi me investim vetanak lokalin e ka rinovuar dhe e ka bërë funksional, e për më tepër ka regjistruar biznesin me emrin tregtar “T” sh.p.k me numër unik të regjistrimit ..... të datës 1 korrik.... Paditësi rithekson se vendimi i atakuar i të padituës është konfuz dhe në kundërshtim me gjendjen faktike të supozuar andaj shtyrja e ekzekutimit të vendimit të atakuar, objektivisht jo vetëm se nuk do të ishte në kundërshtim me rendin publik

por se do ishte në drejtim të mbrojtjes së këtij interesi publik. Për shkak të rrethanave objektive të argumentuara në referatin e padisë dhe faktit se inicimi i konfliktit administrativ nuk e ndalon ekzekutimin e vendimit të kundërshtuar të Kundërshtarit të Sigurimit në cilësinë e propozuesit, paditësi i propozon gjykatës që të aprovohet propozimi i propozuesit dhe të shtyhet ekzekutimi i njoftimit për Rivlerësimin e Vlerës së Qirasë dhe Raporti mbi hulumtimin e çmimit të tregut deri në vendimin përfundimtar të gjykatës përkitazi me padinë e paditësit.

Padisë/propozimit i kishte bashkëngjitur këto prova: një vendim të Bordit të Drejtorëve të AKP-së të datës 21 gusht 2023 me nr.Ref.BD-185/1, një raport për hulumtimin e çmimit të tregut, një Njoftim për rivlerësimin e vlerës së qirasë sipas vendimit të Bordit të AKP-së i datës 29 gusht 2023, një faturë për qiranë e pasurisë së N.SH-së, njoftim në gazetë, një kontratë për qiranë ndërmjet N.SH "Kosovavera" dhe E H e datës 10 qershor 2015, një procesverbal për Pranim dorëzim të pronës me qira i datës 15 qershor 2015, një fletëpagesë, faturë për qiranë, aneksin e kontratës së qirasë me numër protokolli ....e datës .. prill.., certifikatën e regjistrimit të biznesit "T" sh.p.k, informata mbi biznesin, kopjen e letërnjoftimit të E H, formularin e deklarimit vjetor dhe pagesës për tatimin në të ardhurat e korporatave për vitin 2020, formularin e deklarimit vjetor dhe pagesës për tatimin në të ardhurat e korporatave për vitin 2021, formularin e deklarimit vjetor dhe pagesës për tatimin në të ardhurat e korporatave për vitin 2022, një transfer nga paditësi E H për pagesën e qirasë fatura nr.40, fatura nr. 55 për pagesën e qirasë, fatura nr. 53 për pagesën e qirasë, një Njoftim nga qiramarrësi E H i datës 28 shtator 2023 si dhe një autorizim për shërbime ligjore.

Me datë 13 tetor 2023, AKP-ja kishte paraqitur përgjigje në kërkesën për aprovimin e masës së sigurisë. Në përgjigje theksohet se propozimi për aprovimin e masës së sigurisë nuk përmban arsyetim të mjaftueshëm dhe të bazuar në fakte të argumentuara për t'ia falur besimin e plotë se nga mos aprovimi i masës së sigurisë do t'i shkaktohet dëm i pariparueshëm apo i pakompensueshme në mjete monetare. AKP kishte vepruar në përputhje me autorizimet administrative të Agjencisë mbi ndërmarrjet dhe asetet në pronësi shoqërore me ligjin nr. 04/L-034 në mënyrë më përmbajtësore. Në përputhje me Rregulloren e qiradhënies së aseteve të N.SH-ve dhe në përputhje me nenin 9 të Ligjit të AKP-së Menaxhmenti i AKP-së me datë 20 shtator 2022 kishte marrë vendim në lidhje me formimin e Komisionit për hulumtim/vlerësim të çmimit të tregut me qëllim të vlerësimit të lartësisë së qirave aktuale në raport me vlerat e qirasë në treg për qiratë aktive. Vlerësimi bëhet sipas kritereve dhe metodës së vlerësimit të paraparë në Kapitullin III të kësaj rregullore. Në rast se pas vlerësimit, vlera e kontratës aktuale

të qirasë është më e vogël se vlera mesatare e rezultuar sipas vlerësimit të cekur më lartë, atëherë AKP mund të rrisë vlerën e qirasë përshtatshmërish të vlerësimit të bërë dhe për këtë do të njoftoj qiramarrësin për vazhdim/mos vazhdim të kontratës për rritjen e vlerës së qirasë. Në rast se qiramarrësi nuk pajtohet me vlerën e re të ofruar atëherë Agjencia mund të vendos për mos vazhdim të kontratës dhe asetin në fjalë pastaj do ta vendos në qiradhënie përmes shpalljes publike. Pas konsultimeve me menaxhmentin, Komisioni me datë 25 nëntor 2022 kishte dorëzuar raportin së bashku me para llogaritjen e përshkallëzimin në përqindje. Paditësi nuk i tregon detajet lidhur me rastin, natyrisht ato detaje që nuk e mbështetin pozitën e tij por që pa të cilat vendimmarrja do të jetë e gabuar, e kundërligjshme dhe jo e drejtë. Pra paditësi në rastin konkret nuk tregon që i ka skaduar kontrata, që nënkupton se AKP mund ta tenderoj, ai asnjëherë nuk ankohet për të metat e objektit të qirasë deri në përfundim të kontratës si dhe nuk tregon për komunikimet ndërmjet tij dhe AKP-së. Andaj, duke pasur parasysh të lartcekurat, e paditura propozon që të refuzohet në tërësi si i pabazuar propozimi i paditësit për aprovimin e masës së sigurimit.

Me datë 19 tetor 2023, Kolegji i shkallës së parë të DHPGJS-së me Aktvendimin C-I-23-0029 kishte refuzuar si të pabazuar propozimin e paditësit për caktimin e masës së sigurimit. Në arsyetimin e këtij Aktvendimi theksohet se paditësi që kërkon masë të sigurimit duhet të dorëzoj dëshmi të besueshme se ekziston e drejta dhe kjo e drejtë mund të dëmtohet në mënyrë të paripërueshme nëse nuk miratohet masa e sigurimit. Barra e provës është tek paditësi, kështu që i njëjti përveç që duhet të ofroj dëshmi të besueshme se e drejta e rrezikuar ekziston duhet të ofroj dëshmi dhe ta bëj të besueshme faktin se do të shkaktohet dëm i menjëhershëm dhe i paripërueshëm nëse nuk aprovohet kjo kërkesë. 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 pasoj ndonjë dëm i menjëhershëm dhe i paripërueshëm, pasi që sipas kërkesave ligjore përveç që duhet të bëhet e besueshme e drejta e pretenduar, duhet që paditësi të dorëzoj dëshmi të besueshme se kjo e drejtë mund të dëmtohet menjëherë dhe në mënyrë të paripërueshme. 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 dhënien me qira të aseteve të N.SH, 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 N.SH pa paragjykuar zgjidhjen përfundimtare të kontestit, në parim duhet të jetë në pajtim me qëllimin, kompetencat dhe fushëveprimin e AKP-së. Andaj gjykata verën se e paditura nuk ka ndërmarrë veprime juridike jashtë kornizave ligjore për t’u konsideruar si diskriminuese dhe tendencioze.

Me datë 3 nëntor 2023, paditësi kishte paraqitur një ankesë kundër Aktvendimit të Kolegjit të shkallës së parë të DHPGJS-së, C-I-23-0029 të datës 19 tetor 2023, për shkak të shkeljes esenciale të dispozitave të procedurës, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, duke i propozuar Kolegjit të Apelit të DHPGJS-së ta aprovoj në tërësi si të bazuar ankesën e paditësit, ndërsa të prishë Aktvendimin e ankimuar si të kundërligjshëm apo lënda të kthehet në rishqyrtim dhe rivendosje, ose ta ndryshoj të njëjtin duke e aprovuar në tërësi kërkesën për caktimin e masës së sigurimit. Në ankesë theksohet se dëm i pariparueshëm në këtë gjendje të krijuar të kundërligjshme nga e paditura është fakti se e paditësi është detyruar të paguaj qiranë mujore në vlerën prej 672.38 euro në muaj nga vlera që ishte 110.00 euro në muaj, ë që mos pagesa e faturës së fundit paditësi humb të drejtën e statusit të qiramarrësit. Ekzekutimi do i sillte dëme paditësit të cilat vështirë se mund të riparoheshin sepse paditësi me rastin e marrjes me qira të lokalit në fjalë sipas procesverbalit konstatohet qartë se ky lokal nuk ka asnjë element apo aset i cili është funksional për më tepër në procesverbalin e pranim dorëzimit të pronës në qira të datës 15 qershor 2015 është konstatuar se *"Në ndërtesë nuk ka njehsor të rrymës dhe ujit, ndërsa është pjesërisht e demoluar, dyer dhe dritare janë të dëmtuara"*, e që paditësi me investim vetanak lokalin e ka rinovuar dhe e ka bërë funksional. Tutje, paditësi thekson se beson se Kolegji i Apelit nuk do t'i përligj citimet e cekura të shkallës së parë, ngase paditësi nuk mund ta ndalë tenderimin apo ri tenderimin por e paditura nuk e ka zhvilluar një procedurë të tillë, por paditësit ia ka dorëzuar faturën me rritje prej 600%. Gjithashtu nuk është kontestuese se kontrata ka skaduar e që siç kemi theksuar se kontrata është vazhduar vetëm për një muaj e cila ishte tendencioze dhe diskriminuese ku kishte kontrata të vazhdimeve prej 1 viti e që realisht e paditura nga paditësi ka marrë qira mujore prej 4 muajve e që nuk kanë pasur kontratë për qiradhënie aktive për fajin e të paditurës. Vlen gjithashtu të theksohet se deklarimi i të paditurës së qiraja mujore është jo normale është deklarim politik ngase lidhur me këtë çmim është bërë shpallja publike dhe është zhvilluar procedura e përzgjedhjes ku çmimi prej 110.00 euro ka qenë më i larti. Andaj, duke i pasur parasysh këto që u thanë, i kishte propozuar Kolegjit të Apelit si më lartë. Ankesës i kishte bashkëngjitur provat identike si në shkallë të parë.

Me datë 15 nëntor 2023, AKP-ja (e paditura) kishte paraqitur përgjigje në ankesën e paditësit/propozuesit në të cilën thekson se pretendimet e ankuesit të paraqitura në ankesë nuk janë të mbështetura në dëshmi dhe fakte materiale që do të ishin relevante për rastin konkret. Andaj i propozon Kolegjit të Apelit që të refuzoj në tërësi si të pabazuar në ligj ankesën e paditësit, ndërsa të vërtetoj Aktvendimin e ankimuar si të saktë dhe të bazuar.

Më 7 nëntor 2023, zyrtari për financa i DHPGJS-së ka nxjerrë Vërejtjen për pagesën e taksës gjyqësore për ankesë në shumën prej 100.00 € (njëqind Euro), brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga dita e pranimit të vërejtjes. Më anë të këtij njoftimi, ankuesi është paralajmëruar se nëse nuk e paguan taksën brenda afatit ligjor prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, ankesa e tij sipas nenit 253.4 dhe 253.5 të Ligjit për Procedurë Kontestimore (LPK), nenit 6.4, 6.5 dhe 10.40 të Udhëzimit Administrativ 2008/2 për Unifikim të tarifave të gjykatës, ankesa do të konsiderohet e tërhequr. Gjithashtu, i njëjti është njoftuar se mund të parashtroj kërkesë për lirim nga taksa gjyqësore për shkak të mungesës së mjeteve financiare.

Vërejtja i është dorëzuar ankuesit më datë 9 nëntor 2023, ndërsa ankuesi deri më sot nuk e ka paguar taksën gjyqësore për procedurën ankimore dhe nuk ka parashtruar kërkesë për t'u liruar nga pagesa e taksës gjyqësore.

Arsyetimi i ligjor

Ankesa e paditësit refuzohet si e pabazuar.

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.

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

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 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 (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 pariparueshme 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 për dëmin e pretenduar.

Kolegji i Apelit nga shkresat e lëndës konstatoi se në Kontratën bazë të lidhur ndërmjet palëve të datës 10/06/2016, Kontrata ishte lidhur për një afat të caktuar me mundësi ripërtërije në mënyrë automatike nëse Qiradhënësi nuk paraqet Njoftim Paraprak për shkëputjen e saj, neni 1.2 i Kontratës . Kontrata ndërpritet në momentin e dërgimit të Njoftimi për shitjen s nga Qiradhënësi neni 5.2 i Kontratës .

Aneks kontrata nr.... e datës. prill ... që i referohet Kontratës nr....., Qiramarrësit i vazhdohet kontrata por pa e dëmtuar apo prekur nenin 5.3 të Kontratës bazë.

Kolegji Apelit vëren se Qiradhënësi kishte përmbushur neni 5.2 të Kontratës duke e Njoftuar Qiramarrësin nëpërmjet Njoftimit për rivlerësimin e Qirasë të datës 29 shtator 2023.

Paditësi ishte në dijeni se shkëputja e Kontratës mund të ndodh posa qiradhënësi të njoftoj qiramarrësin për përfundimin e kontratës. Rasti në fjalë ishte i tillë.

Përderisa, Qiramarrësi ishte në dijeni për pasojat që tërheq neni 5.2, Kolegji i Apelit nuk mund të pranoj, pretendimet e paditësit se mos vazhdimi i kontratës do t'i sillte atij dëme të menjëhershme dhe të pariparueshme. Ato ishin të parashikueshme që nga momenti i lidhjes së Kontratës.

Rrjedhimisht ankuesi në bazë të këtyre rrethanave dhe në bazë të investimeve 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.
Për më tepër, gjykata nuk ka autorizime ligjore ta detyron të paditurën që përcakton kushtet e Kontratës për lidhjen e një Kontrate të volitshme.

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.

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

Ky aktvendim nuk prejudikon zgjidhjen përfundimtare në meritat e padisë.

Taksat gjyqësore

Ankuesi tashmë e ka paguar taksën gjyqësore në procedurën ankimore më 12/12/2023 për procedurën ankimore, andaj nuk do të caktohen taksa shtesë.

U vendos nga Kolegji i Apelit i DHPGJS-së më 14 dhjetor 2023.

Mr.sc. Sahit Sylejmani, Gjyqtar Kryesues _____