



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

AC-I-23-0710-A0001

Në çështjen juridike të:

D B, e përfaqësuar nga avokati V B Prishtinë.

Paditësja/ankuesja

Kundër:

Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP), Rr. "Dritan Hoxha" nr. 55, Lakrishte- Prishtinë.

E paditura

Kolegji i Apelit i Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (DHPGJSK), i përbërë nga Mr. sc. Sahit Sylejmani gjyqtar kryesues, Sabri Halili dhe Ilmi Bajrami gjyqtarë, duke vendosur lidhur me ankesën e paditëses të parashtruar kundër Aktvendimit të Kolegjit të Shkallës së parë të DHPGJSK-së C-IV.-22-0416, të datës 01 nëntor 2023., pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 14 dhjetor 2023, lëshon këtë:

A K T V E N D I M

1. Ankesa e paditëses refuzohet si pa bazuar.
2. Vërtetohet Aktvendimi i Kolegjit të Shkallës së parë të DHPGJSK-së C-IV.-22-0416, të datës 01 nëntor 2023.
3. Nuk caktohen taksa gjyqësore për këtë procedure ankimore.

Rrethanat faktike dhe procedurale:

Më 13 dhjetor 2022, paditësja përmes përfaqësuesit të saj kishte dorëzuar një padi në DHPGJSK, kundër të paditurës, me të cilën kërkon vërtetimin e të drejtës për negociom direkt për blerje të njësisë kadastrale....., sipas evidences zyrtare NSH "Bankos", njësia numër 40- Prizren, me sipërfaqe 261.71 m2. Paditësja ka propozuar gjithashtu që të obligohet e paditura që brenda 15 ditësh nga pranimi i aktgjykimit, të

filloj negociimin direkt për shitjen e objektit të lartëcekur me paditësen, bazuar në legjislacioni pozitiv.

Më 28 gusht 2023, paditësja kishte ushtruar propozimin për caktimin e masës së sigurimit, duke kërkuar që të paditurës t'i ndalohet – pezullohet efekti juridik i ftesës publike për dhënie me qira, i datës 28 korrik 2023 lidhur me lokalin me sipërfaqe 261.71m² deri në shqyrtimin meritore të kërkesëpadisë. Paditësja ka theksuar se është në marrëdhënie të kontratës së qirasë me të paditurën prej datës 06 maj 2019, dhe e cila ka zgjatur deri më 04 qershor 2020. Me rastin e nënshkrimit të kontratës, paditësja e kishte marrë lokalin në posedim pa inventar, pasi lokali nuk ishte përdorë për asnjë aktivitet ekonomik. Paditësja ka theksuar se e kishte bërë të përdorshëm ushtrimin e aktivitetit ekonomik, duke bërë investime në lokal, ndërsa e paditura e kishte liruar nga pagesa e qirasë për një muaj derisa të kryhen punët ndërtimore për përdorimin e objektit. Sipas paditëses, duke vepruar me mirëbesim, ajo kishte filluar të kryej investime të parapara sipas kontratës dhe këto investime arrijnë shumën prej 270.000.00 euro. Pasi që ka filluar punën afariste, në mars të vitit 2020, janë shfaqur rastet e para të virusit kovid 19, dhe paditësja nuk kishte pasur mundësinë të punoj përkundër investimeve të bëra, ashtu që kishte bërë kërkesë për shtyrje dhe zbritje të qirasë. Paditësja thekson se objekti i qirasë, është objekt me kate dhe ngjitur me këtë objekt kohë më parë paditësja e kishte blerë pjesën e ngjitur. Ajo thekson se ka bërë kërkesë për blerje tek AKP, por i është thënë se nuk janë plotësuar kushtet ligjore për negociom direkt. Përkundër ekzistimit të kontratës së qirasë, e paditura kishte organizuar tender publik, më 28 korrik 2023, me qëllim të dhënies me qira të lokalit i cili është objekt i propozimit. Për këtë tashmë është shpallur një fitues i përkohshëm i cili ka ofertuar me çmimin më të lartë se qiraja e tanishme. Ka theksuar se e paditura pas investimeve të kryera nga paditësja, në paisje, instalime dhe të tjera pastaj ekzistencës së kontratës së vlefshme midis palëve juridikisht detyruese, si dhe padisë për vërtetimin e drejtës së negociimit, ajo ndërmorri veprime me keqbesim.

Në lidhje me bazën ligjore të propozimit, paditësja është deklaruar se palët kanë kontratë të dyanshme detyruese. Pra, paditësja ka investuar shumën 270.000.00 euro në këtë lokal dhe është dëshmuar se është në mirëbesim, kështu që kërkesa është e besueshme. Në anën tjetër, e paditura duke vepruar me keqbesim, pa njoftim

paraprak sipas dispozitive kontraktuese, ka hapur tender publik për dhënien me qira të lokalit, përkundër efektit faktik dhe juridik që tashmë kontrata ka prodhuar për palët kontraktuese.

Më 13 shtator 2023, e paditura parashtroi përgjigje ndaj propozimit për masë të sigurisë. E paditura e kundështron në tërësi propozimin për masë të sigurimit si të pa bazuar në ligj. Sipas të paditurës, kontrata e qirasë ka qenë e lidhur për kohë të caktuar dhe ka skaduar më 04 qershor 2020. Më tej ka theksuar se palët kontraktuese janë pajtuar që kontrata nuk mund të shkëputet, para datës 04 qershor 2020. Bazuar në dy nene të kontratës që qiramarrësi është pajtuar me kushtet e kontratës, është pajtuar edhe me fkatën se lokali do të hyrë në procedure të shitjes.

Më 01 nëntor 2023, Shkalla e parë e DHPGJSK-së kishte marrë Aktvendimin C-IV.-22-0416 me të cilin i ishte refuzuar propozimi i paditëses me të cilën ka kërkuar të caktohet masa e sigurimit, që t'i ndalohej/pezullohej të paditurës efekti juridik i ftesës publike për dhënien me qira të lokalit me sipërfaqe 261.71 m² deri në vendosje meritore të kërkesës.

Në arsyetim të këtij vendimi thuhet se palët ishin pajtuar se qiramarrësi të bëjë investime në lokal si dhe dekorime renovime, rregullime, etj, por shuma e qirasë mujore nuk do të paguhet deri më 03 qershor 2019. Kolegji i Shkallës së parë të DHPGJSK-së kishte konstatuar se paditësja ka dorëzuar disa fatura por me këto fatura nuk kishte provuar se dekorimet, rregullimet janë bërë në lokal pasi nuk kishte dorëzuar dëshmi ose marrëveshje me ndonjë punëkryerës, me të cilat do të provonin këto investime në shumën e theksuar 270.000.00 euro, sikundër nuk kishte dorëzuar ndonjë ekspertizë që provon shumën e theksuar. Gjykata kishte konstatuar se asnjë palë ndërgjyqëse nuk kanë dorëzuar asnjë dëshmi se pas datës 04 qershor 2020, lokali i qirasë a ka qenë në posedim të paditëses si qiramarrës dhe deri në cilën datë, përkatësisht palët a kanë lidhur ndonjë aneks kontratë pas datës 04 qershor 2020.

Kolegji i Shkallës së parë kishte konstatuar se paditësja nuk e ka bërë të besueshme ekzistimin e kërkesës apo të drejtës subjektive. Me vetë faktin se kontrata e qirasë për lokalin kontestues, është lidhur në afat të caktuar deri më 04 qershor 2020, sipas parimit të barrës së provës, paditësja nuk e ka bërë të besueshme kërkesën e saj. Sipas nenit 31.5 të Ligjit nr. 06/L086, pala e cila e pohon ekzistimin e një fakti, ajo është e obliguar të paraqesë prova fizike/ose dëshmuese për mbështetjen e atij pohimi, andaj sipas Kolegjit të Shkallës së parë nuk është përmbushur as kriteri i dytë që ka të bëjë me dëmin e menjëhershëm dhe të pa riparueshëm.

Më 24 nëntor 2023, e paditësja/ankuesja kishte parashtruar ankesë në Kolegjin e Apelit kundër këtij aktvendimi duke propozuar që miratohet ankesa e paditëses, të anulohet aktvendimi i atakuar dhe të ndryshohet aktvendimi i ankimuar duke miratuar propozimi për caktimin e masës së sigurimit. Ankuesja e kundërshton aktvendimin e atakuar pasi që Kolegji i Shkallës së parë ka vendosur lidhur me propozimin për caktimin e masës së sigurimit, pa mbajtjen e seancës dëgjimore. Në këtë rast, nuk i është dhënë mundësia të paditurës të deklarohet lidhur me propozimin në fjalë, por as paditëses nuk i është dhënë mundësia të deklarohet në lidhje me parashtrimet dhe provat e paraqitura nga e paditura. Ankuesja i kundërshton konstatimin e Kolegjit të Shkallës së parë se nuk ekziston e drejta subjektive dhe rreziku për dëmin e riparueshëm, duke e anashkaluar në tërësi faktin vendimtar të parashtrimit të padisë për negociim direkt për blerjen e lokalit të cilin e ka marrë me qira të parashtruar nga ana e paditëses më datë 16 nëntor 2022.

Ankuesja ka ripërsëritë faktin se më datë 16 nëntor 2020 ka dërguar një sërë kërkesash për blerjen e lokalit përmes procedurës së paraparë me Rregulloren Nr.6/2022, për Shitjen Direkte të Aseteve të Caktuara të NSH-së, e të cilat janë refuzuar nga ana e të paditurës. Ankuesja ka parashtruar padinë me të cilën do të vërtetohej ligjshmëria e refuzimit të kërkesës për blerjen e asetit të marrë me qira, përmes negociatave direkte nga ana e paditëses, ku shpallja publike për dhënien me qira të objektit në fjalë është kërkesë për pezullim të efekteve juridike të kësaj shpalljeje.

Ankuesja e kundërshton edhe konstatimin e Kolegjit të Shkallës së parë ku theksohet se paditësja ka prezantuar vetëm fatura dhe jo ndonjë kontratë me palë të treta dhe ekspertizë financiare që do të shërbente për faktimin e dëmit. Sipas ankueses, për punët ndërtimore dhe dekorative të angazhuara, të kontrakura dhe investuara nga ana e paditëses, nuk nevojitet ndonjë formë e veçantë për vlefshmerinë e këtyre kontratave. Në bazë të neneve 615 deri 644 të LMD-së, asnjëri nga nenet e apostrofuara më lartë nuk e parsheh që kontrata e veprës të lidhet në formë të caktuar, nëse shprehimisht me ligj nuk është paraparë ndryshe.

Ankuesja po ashtu konsideron se se Kolegji i Shkallës së parë refuzimin e kërkesës për caktimin e masës së sigurisë e ka bazuar edhe në faktin se paditësja nuk kishte parashtruar ndonjë provë të ekspertizës financiare për të dëshmuar investimin e tij në shumën prej 270.000.00 euro, por vetëm fatura. Është e vlefshme të theksohet se përverç faturave, në propozimin për caktimin e masës së sigurimit, janë bashkangjitur edhe pagesat e faturave të cilat fare nuk janë shqyrtuar nga ana e gjykatës. Më tutje në lidhje me ekspertizën financiare, gjykata ka konstatuar gabimisht në kundërshtim me kontratën pasi nxjerrja e provës së

ekspertizës financiare me kontratë midis palëve ndërgjygjëse, është paraparë të bëhet vetëm në një procedurë gjyqësore, e cila do të zhvillohej midis palëve ndërgjygjëse nëse objekt kontesti do të ishte çështja e kompensimit të investimeve.

Më 29 nëntor 2023, Kolegji i Apelit të DHPGJSK-së e ka dërguar tek e paditura këtë ankesë për përgjigje. E paditura në përgjigjen e saj të datës 13 dhjetor 2023 thekson se pala paditëse nuk ka arritur që të ofrojë asnjë dëshmi në mbështetje të pretendimeve të saj apo ta rrëzoj argumentet ligjore të dhëna në vendimin e shkallës së parë të DHPGJSK-së.

Arsyetimi ligjor

Ankesa është e pa bazuar.

Në bazë të nenit 69.1 të ligjit nr.06/L086 mbi Dhomën e Posqme të Gjykatës Supreme të Kosovës për qështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit (LDHP), Kolegji i Apelit vendosi të mos mbajë pjesën gojore të procedurës.

Kolegji i Apelit pasi që ka shqyrtuar pretendimet ankimore, aktvendimin e ankimuar dhe të gjitha provat në shkresat e landës, ka gjetur se ankesa është e pa bazuar, ndërsa aktvendimi i ankimuar është i saktë në rezultat dhe në arsyetim ligjor.

Kolegji i Apelit pajtohet me gjetjet dhe konstatimet e Kolegjit të Shkallës lidhur me të gjitha çështjet kontestuese. Është i saktë konstatimi i Shkallës së parë se, në bazë të kontratës mbi qiranë, palët ishin pajtuar se qiramarrësi të bëjë investime në lokal si dhe dekorime renivime rregullime, etj, por për këtë investim, shuma e qirasë mujore nuk do të paguhet deri më 03 qershor 2019. Është i saktë edhe konstatimi tjetër se paditësja ka dorëzuar disa fatura, por me këto fatura nuk kishte provuar se dekorimet, rregullimet janë bërë në lokal dhe të njëjtat nuk e dëshmojnë se paditësja ka investuar në lokal në vlerë 270.000.00 euro.

Kolegji i Apelit e ka trajtuar me kujdes edhe pretendimin këmbëngulës të paditëes se investimet në këtë lokal janë bërë duke u bazuar në dispozitat e kontratës. Kolegji i Apelit konsideron se ky është një fakt vendimtar në këtë çështje kontestimore dhe i pëket meritave të padisë, andaj nuk ka nevojë që në këtë fazë të procedurës të analizohet më tej ky aspekt. Kolegji i Apelit konsideron se deri në këtë fazë të procedurës, paditësja nuk e ka bërë aq të besueshëm ekzistimin e kërkesës, apo të drejtës subjektive. Megjithatë, deri në fazën e

vendosjes meritorë paditësja mund të dorëzojë edhe prova shtesë në mënyrë që të dëshmojë se ekziston e drejta subjektive në këtë çështje kontestimore. Në fund të fundit, edhe Kolegji i Shkallës së parë kishte konstatuar se, sipas parimit të barrës së provës, është obligim i paditëses që të provojë me prova e fakte çdo pretendim të saj.

Kolegji i Apelit konsideron se kontrata në të cilën thirret paditësja ishte e lidhur në kohë të caktuar dhe palët nuk kishin ofruar asnjë dëshmi që kjo kontratë të jetë vazhduar, andaj është i pa bazuar propozimi për ndalimin- pezullimin e efektit juridik të shpallës së tenderit për lëshim me qira të asetit në fjalë. Është notor fakti se vetëm AKP është autoritet ligjor që ka të drejtë të shes, të lëshojë me qira e të tjetërsojë asetet në pronësi shoqërore, e kështu është edhe rasti konkret.

Për këto arsye si më lartë, ankesa e paditëses refuzohet si e pa bazuar dhe rrjedhimisht vërtetohet aktvendimi i ankimuar si i drejtë dhe i bazuar në ligj.

Nga ajo që u tha më sipër, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Taksa gjyqësore

Paditësja për ankesën e saj tashmë e ka paguar taksën gjyqësore për procedurën ankimore para Kolegjit të Apelit, andaj nuk do të caktohen taksa shtesë.

Lëshuar nga Kolegji i Apelit të DHPGJSK-së më 14 dhjetor 2023.

Mr.Sc Sahit Sylejamni gjyqtar kryesues _____