



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2019:240931

Datë: 01.03.2024

Numri i dokumentit: 05448547

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Ekonomike, Gjyqtari Alajdin Tërshnjaku, në çështjen juridike të paditësit Construction Management Aleance Design (CMA Design), me NRB: 70369647, me adresë rruga Hajrullah Abdullahu nr.35/2 në Prishtinë, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson A.K. avokat nga Prishtina, kundër të paditurës Komuna e Prishtinës, me adresë rruga UÇK nr.2, me objekt kontesti kompensim dëmi, pas mbajtjes së seancës së shqytimit kryesor të datës 08.02.2024, në prezencë të përfaqësuesit të palës paditëse dhe përfaqësuesit të palës së paditur, me datën 01.03.2024, merr këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET si e pa bazuar kërkesëpadia e paditësit Construction Management Aleance Design (CMA Design), me të cilën ka kërkuar që të obligohet e paditura Komuna e Prishtinës, që në emër të shkaktimit të dëmit/fitimit të humbur t'i kompensoj paditësit shumën prej 280,567.00 Euro, me kamatë ligjore prej 8 % nga data e paraqitjes së padisë e deri në pagesën definitive.

II. Secila palë i bartë shpenzimet e veta të procedurës.

A r s y e t i m

Paditësi me datën 07.06.2019, përmes të autorizuarit të tij ka parashtruar padi për kompensim dëmi, kundër të paditurës Komuna e Prishtinës, me të cilën ka kërkuar që të obligohet e paditura Komuna e Prishtinës, që në emër të shkaktimit të dëmit/fitimit të humbur t'i kompensoj paditësit shumën prej 280,567.00 Euro, me kamatë ligjore prej 8 % nga data e paraqitjes së padisë e deri në pagesën definitive.

Paditësi në padi ka deklaruar se pas përgatitjes së planit të shpronësimit nga gjeodeti i licensuar, ka nënshkruar kontratën me pronarët e parcelave-ngastrave kadastrale: 574-2, 754-5, 756-4, 756-5, 756-6, 756-8, 754-4, 754-2, 754-12 dhe 754-13, për hartimin e projektit kryesor, në bazë të së cilës janë të cekura kushtet e pagesës së projektit në nenin 7 të kësaj kontrate se: Pagesa do të realizohet në ditën e aprovimit të projektit kryesor nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit, Komuna e Prishtinës. Paditësi ka kryer hartimin e projekti kryesor sipas kontratës me pronarët e parcelave duke u bazuar në informatën lidhur me vazhdimin e procedurës për leje ndërtimi për ngastrat kadastrale të lartcekura, dhe së bashku me dokumentet e kërkuara për leje ndërtimore janë dorëzuar në zyrën e pranimit, ku pastaj është konfirmuar aplikimi i dokumentacionit për leje ndërtimore dhe verifikimi i kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm.

Më tej paditësi në padi ka theksuar se me datën 10.06.2015 është lëshuar vendimi nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit, Komuna e Prishtinës, për refuzimin e kërkesës nr.prot.05-351-90794 të datës 28.04.2015, me arsyetimin se ngastrat kadastrale të lartcekura sipas planit rregullues “Mati 1” në sipërfaqe prej 7309 m², janë të destinuara për shkollë, çerdhe, rrugë dhe gjelbrim ndërsa vetëm 1546 m² hyjnë në zonën ndërtimore, andaj kjo kërkesë duhet të refuzohet. Sipas paditësit, ky vendim është jo i saktë dhe në kundërshtim me informimin lidhur me vazhdimin e procedurës për leje ndërtimi për ngastrat kadastrale, prandaj veprimet e tilla nuk e përjashtojnë nga përgjegjësia Drejtorinë e Urbanizmit, Ndërtimit, dhe Mbrojtjes së Mjedisit, Komuna e Prishtinës për informatën e pasaktë, të lëshuar në vendimin e saj duke dëmtuar palën në procedurë.

Në seancën e shqyritimit kryesor të datës 08.02.2024, paditësi, përmes të autorizuarit të tij, ka bërë precizimin e lartësisë së kërkesëpadisë të cilin gjykata ia ka aprovuar. Më tej paditësi ka theksuar se arsyeja përse është iniciuar padia ka të bëjë me faktin se Komuna e Prishtinës kishte bërë ndryshimin e kushteve urbanistike, përkatësisht pas aplikimit për leje të ndërtimit, dhe mbi atë bazë është thirrë komuna në refuzimin e lejes së ndërtimit, i cili vendim është kthyer në rishqyrtim nga ana e Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, por që në rishqyrtim komuna nuk ka vendosur asnjëherë. Pala paditëse konsideron se është dëmtuar nga ana e palës së paditur, për faktin se e njëjta nuk ka arritur të kompensohet edhe pse të gjitha shërbimet e kryera nga ana e paditëses ishin bërë konform rregullativës në fuqi, duke theksuar se janë plotësuar kushtet ligjore për kërkimin e kompensimit të dëmit nga ana e palës së paditur, për

shkak se e njëjta me dashje ose nga neglizhenca i ka shkaktuar dëm palës paditëse. Lidhur me pretendimin se kemi të bëjmë me parashkrim në këtë rast, paditësi ka sqaruar se komunikimi i fundit me komunën është në vitin 2018 por edhe sikur të mos ishte një afat i tillë nuk kemi të bëjmë me parashkrim në rastin konkret, pasi parashkrimi në rastin e ndërtimit prej 3 vitesh afat është i pabazuar. Ka shtuar se pala paditëse ka bërë të besueshëm bazën e kërkesëpadisë si dhe lartësinë e saj bazuar edhe në ekspertizën financiare, e cila në mënyrë të detajuar ka precizuar të gjitha punimet e bëra në planifikimin e projektit për të cilin komuna nuk ka dhënë lejet e ndërtimit, prandaj i ka propozuar gjykatës që të aprovojë në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe i ka specifikuar..

E paditura, në përgjigjen në padi dhe gjatë seancave gjyqësore, përmes të autorizuarit të saj, e ka kontestuar bazën juridike të kërkesëpadisë në tërësi si të pabazuar, duke theksuar se në bazë të provave të cilat janë administruar u vërtetua fakti se të paditurës i mungon legjitimiteti pasiv në këtë procedurë pasi për të paditurën marrëveshja ndërmjet paditësit dhe pronarëve të parcelave është irelevante dhe nuk derogon kurrfarë obligimi për të paditurën, sepse e njëjta nuk është palë në kontratën ndërmjet tani paditësit dhe pronarëve të parcelave dhe e njëjta nuk mund të përgjigjet për çfarëdo lloj dëmi të pësuar të palëve të treta apo edhe vetë palëve nënshkruese. Lidhur me vendimin e marrë nga MMPH, i dt.25.03.2026, për të njëjtin Drejtoria e Urbanizmit ka iniciuar në zyrën ligjore të kryeqytetit hapjen e konfliktit administrativ në gjykatë, mirëpo pasi i njëjti vendim nuk ka qenë përfundimtar sepse çështja është kthyer në rishqyrtim dhe për të njëjtën nuk mund të hapet konflikt sepse nuk është vendim përfundimtar, andaj në bazë të nenit 15.par 6 të Udhëzimit Administrativ nr.10/2013 për përcaktimin e procedurave për dorëzim dhe shqyrtim të kërkesave për kushte dhe leje ndërtimore afati për rishqyrtimin e kërkesës ka skaduar, dhe pala është dashur të rifillojë përsëri kërkesën për leje ndërtimore. I ka propozuar gjykatës që kërkesëpadinë e paditësit ta refuzojë në tërësi si të pabazuar.

Për të vlerësuar drejtë dhe për të vërtetuar gjendjen faktike lidhur me çështjen juridike konkrete në shqyrtimin kryesor - publik të mbajtur me datë 08.02.2014, me propozimin e palëve, gjykata bëri administrimin e provave të gjithmbarshme, si në vijim:

- 1- Informimi lidhur me vazhdimin e procedurës për lejen e ndërtimit, 05-350-146975, dt.16.08.2013;
- 2- Plani i Shpronësimit, rruga C. Gjelbërimi dhe objekt shkollor, sipas planit rregullues Mati1, Blloku A1-11;

- 3- Kontrata e dt.21.01.2014, në mes të pronarëve të parcelave dhe kompanisë projektuese CMA Design;
- 4-Autorizimi dhe aplikimi për leje ndërtimore, i dt.28.04.2015, me Nr.05-351-09794;
- 5-Vendimi me nr.05-351-90794, i dt.10.06.2015 i refuzimit të kërkesës për leje ndërtimore;
- 6-Vendimi i Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, Ref.ZSP-364/16 për shfuqizimin e vendimit me nr.05-351-90794, i dt.10.06.2015;
- 7-Shkresa e dt.11.08.2016, me nr.prot.01-007-204053, drejtuar kryetarit të Komunës së Prishtinës, lidhur me refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore;
- 8-Shkresa e dt.11.08.2016, me nr.prot.01-007-204053, drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit lidhur me refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore-vendimi;
- 9-Informimi i dt.17.11.2016, me nr. prot.05-35109794/3;
- 10-Shkresa e dt.11.09.2018, me nr.prot.05-016-0221739, drejtuar drejtorit të Urbanizmit të Prishtinës lidhur me refuzimin e kërkesës për leje ndërtimore-vendimi;
- 11-Informimi i dt.11.09.2018, me nr.prot.05-016/01/-0221739/18, për kompaninë projektuese CMA-Desing, me pronar K.G.;
- 12-Ekspertiza financiare nga lëmi financiar i ekspertit F.K. e dt. 27.04.2023;
- 13-Plotësim ekspertiza e dt.26.10.2023.

Gjykata pasi ka bërë vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku, mbështetur në dispozitat e nenit 8 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), gjeti se kërkesëpadia e paditësit është në tërësi e pabazuar për shkak të mungesës së legjitimitetit pasiv të të paditurës, dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi për arsyet si në vijim:

Gjykata rikujton se çështja e mungesës së legjitimitetit të plotë është e karakterit materialo-juridik dhe se legjitimiteti real është marrëdhënie e palëve të sajura në bazë të ndonjë raporti juridiko-civil, nga e cila rrjedhin të drejtat subjektive të cenuara.

Në rastin konkret, gjykata vlerëson se kërkesëpadia e paditësit CMA Design për kompensimin e dëmit/fitimit të humbur në shumën prej 280,567.00 Euro, është e pabazuar, për arsye se ndërmjet palëve në procedurë nuk ishte krijuar ndonjë raport juridik detyrimor kontraktual apo jokontraktual nga i cili rrjedh kompensimi i dëmit/fitimit të humbur, për faktin se nga provat e administruara, përkatësisht nga Kontrata e datës 21.01.2014, e lidhur në mes të pronarëve të parcelave të lartcekura dhe kompanisë projektuese CMA Design, rezulton se paditësi CMA Design nuk ka qenë pjesëmarrës në raportin juridik detyrimor në këtë çështje juridike me të

paditurën Komuna e Prishtinës, respektivisht raporti juridiko material nuk është krijuar në mes të subjekteve CMA Design dhe Komuna e Prishtinës, nga i cili raport do të derivonte e drejta subjektive e paditësit, për të kërkuar mbrojtje ligjore.

Këtë gjendje faktike, gjykata e ka vërtetuar edhe nga provat tjera të administruara, ku nga ekspertiza financiare e ekspertit financiar F.K., e datës 27.04.2023 dhe plotësimi i saj i datës 26.10.2023 është konstatuar se me Kontratën per kryerjen e Projektit ideor dhe kryesor të lidhur më 21.01.2014 midis N.R.Rr. (në cilësinë e porositësit) dhe CMA design si kryes i punëve, është paraparë edhe pagesa për shërbimin e ofruar ku sipas Nenit 6.1 "palët kontraktuese arrijnë pajtimin që çmimi për kryerjen e punëve të porositura përcaktohet në vlerë prej 7.00 EUR/m2 duke përfshirë garazhat dhe bodrumet prej 11745 m2 dhe etazhet sipas kushteve urbane te lejuara 28336 m2, lartësi kjo ekuivalente në njësi monetare prej 280,567.00 EUR" si dhe me Nenin 7 "Palët kontraktuese arrijnë pajtimin qe çmimi i kontraktuar do të paguhet me mjete monetare 40% të shumës totale dhe 60% me kompensim duke llogaritur 800 EUR/m2 në lamelat e mesme dhe katet e mesme (kati IV dhe V). Zhvendosja nga katet do të llogaritet përpjestimisht në çmim për njësi m2. Pagesa do të ekzekutohet në ditën e aprovimit të projektit kryesor nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit - Prishtinë". Eksperti po ashtu ka konstatuar se Projekti kryesor për shkak të refuzimit të Komunës së Prishtinës nuk ka pasur mundësi as që të aprovohet që paraqitet si klauzolë në nenin 7 të Kontratës. Eksperti ka theksuar se bazuar në Kontratën midis palës paditëse dhe pronarëve të parcelave përkatëse çmimi për Projektet e hartuara është në vlerë 280,567.00 Euro, ndërsa ndërtimi i objekteve nuk është realizuar fare.

Duke u bazuar në të gjeturat e ekspertit, gjykata ka ardhur në përfundim se në rastin konkret në mes të paditësit CMA Design dhe të paditurës Komuna e Prishtinës, nuk ekziston detyrimi për kompensimin e dëmit/fitimit të humbur në shumën prej 280,567.00 Euro, sepse ndërmjet palëve në procedurë nuk është krijuar ndonjë raport juridik detyrimor kontraktual ose jokontraktual, nga i cili do të krijoheshin të drejta dhe detyrime për palët, mirëpo në rastin konkret rezulton se raporti detyrimor juridik eventual, është krijuar ndërmjet paditësit CMA Design dhe pronarëve të parcelave të lartcekura respektivisht me N.R.Rr. (në cilësinë e porositësit), me ç'rast rezulton se palës ndërgjyqëse përkatësisht të paditurës Komuna e Prishtinës në këtë procedurë i mungon legjitimiteti real pasiv.

Gjykata i shqyrtoi edhe provat tjera të administruara, mirëpo meqenëse faktet thelbësore lidhur me vendosjen në këtë çështje juridike janë vërtetuar nga Kontrata e dt.21.01.2014, e lidhur në

mes të pronarëve të parcelave përkatëse dhe kompanisë projektuese CMA Design, si dhe nga konstatimet e ekspertit të cilave gjykata ua fali besimin, vlerësoi se provat tjera të administruara janë pa ndikim në vendosjen ndryshe të kësaj çështje juridike kontestimore.

Sipas nenit 2, pika 2.4 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK-së) parashihet se “*Pala duhet të ketë interes juridik për padinë dhe për veprimet procedurale tjera që mund të kryhen në procedurë*”, prandaj gjykata duke u bazuar në këtë nen dhe në faktin se të paditurës si palë pasive në këtë procedurë i mungon interesi juridik për këtë çështje juridike kontestimore, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Vendimi mbi shpenzimet e procedurës është marrë në bazë të nenit 450 dhe nenit 463 par.2 të LPK-së, duke marrë parasysh suksesin e arritur në procedurën gjyqësore, gjykata ka caktuar që secila palë t’i bartë shpenzimet e veta procedurale.

Nga arsyet e cekura më lartë, në bazë të nenit 143 të LPK-së, gjykata vendosi si në dispozitiv të aktgjykimit.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti për Çështje Ekonomike

KE.nr.2491/22, më datë 01.03.2024

Gjyqtari

Alajdin Tërshnjaku

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi palët kanë të drejtë ankese në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimit të aktgjykimit, në Dhomat e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerciale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së parë.