



**ALBANIAN UNIVERSITY
FAKULTETI I SHKENCAVE SHOQERORE
DEPARTAMENTI I SHKENCAVE JURIDIKE**

TEMË

PËR MBROJTJEN E GRADËS SHKENCORE “DOKTOR”

“KONTRATA E NDËRTIMIT SIPAS LEGJISLACIONIT NË KOSOVË

DHE

PAJTUESHMËRIA E SAJ ME TË DREJTËN E BASHKIMIT EVROPIAN”

**PUNOI:
Teuta BEKA**

**UDHËHEQËS SHKENCOR:
Prof.Dr. Mariana TUTULANI-SEMINI**

TIRANË, 2020

DEKLARATA E AUTORËSISË

Deklaroj nën përgjegjësi të plotë se tema "Kontrata e ndërtimit sipas legjislacionit në Kosovës dhe pajtueshmëria e saj me të drejtën e Bashkimit Evropian" është punim imi origjinal, në të cilin janë pasqyruar me korrektësi referencat, citimet dhe burimet e informacionit të marrë.

E drejta e autorit: Teuta Beka

Ndalohet çdo prodhim, riprodhim, shitje, rishitje, shpërndarje, kopjim, fotokopjim, përkthim, përshtatje, huapërdorje, shfrytëzim, transmetim, regjistrim, ruajtje, depozitim, përdorje dhe /ose çdo formë tjetër qarkullimi tregtar, si dhe çdo veprim cenues me çfarëdo lloj mjete apo forme pa lejen përkatëse me shkrim të autorit.

ABSTRAKT

Zhvillimi dhe integrimi i Kosovës në hapësirën e Bashkimit Evropian nuk është i mundur pa ndryshime rrënjësore në sferën juridike dhe ekonomike. Reformimi i sistemit juridik mbetet një nga kushtet themelore të integrimin të Kosovës drejt hapësirës evropiane. Me aprovimin dhe harmonizimin e kuadrit ligjor të Kosovës me dispozitat ligjore të Bashkësisë Evropiane, u bë e mundur krijimi i një klime të përshtatshme për investime të huaja në vend. Megjithatë, legjislacioni ynë ende përmban zbrazëtira të caktuara juridike, të cilat nuk ofrojnë sigurinë e duhur juridike për ndërmarrje të mëdha në fushën e biznesit dhe të ndërtimit.

Disertacioni trajton studimin e kontratës për ndërtim sipas dispozitave ligjore të Kosovës, të trajtuara në periudha të caktuara të zbatimit të saj, por çdoherë nën këndvështrimin e legjislacionit evropian. Zhvillimi i ekonomisë së tregut, solli ndryshime të thella edhe tek raportet kontraktore në përgjithësi. Kontrata e ndërtimit është një ndër kontratat e cila ka pësuar më së tepërmi ndryshime në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve, në aspektin e zhvillimeve dinamike të saj e veçanërisht lidhur me lëndën e saj, mënyrën e financimit, numrin e pjesëmarrësve gjatë ekzekutimit të kontratës dhe mënyrën e rregullimit të raporteve në mes të palëve. Në këtë punim, kontrata e ndërtimit është trajtuar nëpër faza të caktuara të ndërtimit të shtetit të Kosovës, duke filluar para viteve 2000 e gjer më tani. Kontrata e ndërtimit është trajtuar në këndvështrimin krahasues të së drejtës kontraktore evropiane dhe asaj ndërkombëtare. Vend të posaçëm në të drejtën kontraktore të ndërtimit zë shqyrtimi, analiza e dispozitave ligjore të Kosovës dhe të Shqipërisë, të para në raport me Direktivat Evropiane të cilat e rregullojnë këtë fushë. Trajtimi i kontratës për ndërtim është bërë duke u bazuar në Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-it, si një e drejtë ndërkombëtare nga sfera e ndërtimit, e cila ka pasur ndikim të madh në praktikën juridike të shteteve të Evropës, në krijimin e standardeve të përgjithshme për kontratën e ndërtimit dhe procedurat e ndërtimit. Parimet e saj janë udhërrëfyese edhe për të drejtën tonë kontraktore, sidomos tek fusha e ndërtimeve të mëdha kapitale. Ndryshimi dhe plotësimi i kuadrit tonë ligjor në lidhje me kontratën e ndërtimit me praktikën e mira të shteteve evropiane është kusht esencial drejt realizimit të një raporti juridiko-kontraktor.

Fjalët çelës: kontrata e ndërtimit, kryesi i punës, porositësi i punës, çmimi, afati, ligji, projektuesi, inxhinieri mbikëqyrës, FIDIC, arbitrazhi.

ABSTRACT

The development and integration of Kosovo in the European Integration is not possible without essential changes in the legal and economic fields. Such a thing was more than necessary for Kosovo. The reformation of the legal system was one of the main conditions for its integration towards the European space. With the approval and harmonization of the legal framework of Kosovo, with the legal deposits of European Union, the creation of a favorable situation for foreign investments became possible. Yet, our legislation continues to have specific legal gaps which do not offer legal security for large businesses enterprises. This dissertation treats the study of the contract for building based on the law regulations of Kosovo, treated during specific periods of its implementation, but always from the European legislation point of view. Economic development of the market brought significant changes even in the contract reports in general. The contract of building is one of the contracts which in the movement of the goods and services has had the most changes in its dynamics development aspect inside its structures regarding its case, financing method, number of participants during the execution of the contract and the way the reports were regulated between the parties. In this building contract research, Kosovo's state building specific phases have been discussed, starting from before the year 2000 until now. The building contract has been discussed in a comparative point of view between The European contractual rights and the International one. A specific place in the contractual rights of building holds the examination, analysis of the legal regulations of Kosovo, Albania towards the European Guidelines that regulate this field. The discussion for the building contract was made based on the General Conditions of FIDIC, as an international right from the building field which has a great impact in the juridical practice of the European states, in creating general standards for the building contract and the procedures of building. Its principles are a guide even for our contractual right, especially regarding big capital buildings. The change and the fulfillment of our legal framework in regards to the building contracts with good practices of the European states is an essential condition towards the implementation of a juridical-contractual report.

Keywords: building contract, labor contractor, work order, price, term, law, architect, supervising engineer, FIDIC, arbitration.

DEDIKIM

Këtë punim ia dedikoj prindërve të mi, familjes sime, e në veçanti fëmijëve të mi Agnesës, Aurelës dhe Agonit.

MIRËNJOHJE

Punimi shkencor i prezantuar këtu është rezultat i një pune disavjeçare, por pa dyshim edhe falë mbështetjes së njerëzve të cilët duhet t'i falënderoj.

Respekt dhe falënderim për udhëheqësen shkencore, Prof. Dr.Mariana Semini-Tutulani, për ndihmën e dhënë, këshillat, sugjerimet dhe mbështetjen profesionale të ofruar gjatë hartimit të temës.

Falënderimet shkojnë për stafin akademik dhe administrativ të Albanian University, për mbështetjen e ofruar gjatë gjithë kësaj periudhe.

Falënderim i posaçëm shkon për familjen time, pa përkrahjen dhe pa dashurinë e tyre asgjë nuk do të kishte vlerë.

PËRMBAJTJA E LËNDËS

ABSTRAKT	4
PËRMBAJTJA E LËNDËS	8
LISTA E SHKURTIMEVE.....	11
HYRJE	14
Qëllimi i studimit.....	15
Shtrimi i pyetjeve kërkimore në kohë	17
Metodologjia e studimit	17
Pyetjet kërkimore dhe hipoteza	19
Struktura e punimit	19
KAPITULLI I	21
VËSHTRIM I PËRGJITHSHËM I KONTRATËS PËR NDËRTIM	21
1.1 Zhvillimi historik i kontratës për ndërtim.....	21
1.2 Kuptimi i kontratës për ndërtim	26
1.3 Karakteristikat e kontratës për ndërtim.....	28
1.4 Natyra juridike e kontratës për ndërtim	29
1.5 Rregullimi normativ i kontratës për ndërtim në Kosovë	32
1.6 Rregullimi normativ i kontratës për sipërmarrjen në Shqipëri.....	34
1.7 Kontrata e ndërtimit dhe raporti i saj me kontratat tjera	37
1.7.1 Kontrata e ndërtimit dhe kontrata për veprën - dallimet dhe ngjashmëritë.....	37
1.7.2 Kontrata e sipërmarrjes në raport me kontratën për shitjen	39
KAPITULLI II.....	40
KONTRATA E NDËRTIMIT SIPAS LEGJISLACIONIT EVROPIAN	40
2.1 Roli i së drejtës evropiane në kontratën e ndërtimit	40
2.2 Rregullimi i kontratës për ndërtim bazuar në Parimet e Përgjithshme të FIDIC-ut	44
2.3 Natyra juridike e Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut	48
2.3.1 Liria e kontraktimit në Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut.....	48
KAPITULLI III	50
VEÇORITË E KONTRATËS PËR NDËRTIM	50
3.1 Kushtet për lidhjen e kontratës	50
3.2 Elementet e kontratës për ndërtim.....	50
3.2.1 Forma e kontratës për ndërtim	51
3.2.2 Objekti i kontratës për ndërtim	55
3.2.3 Çmimi	57

3.2.3.1 Çmimi kontraktues i ndërtimit në tregun e Kosovës	62
3.2.4 Afati	64
3.2.5 Projekti për ndërtimin	68
3.3 Format e posaçme të kontratave për ndërtim	69
3.3.1 Kontrata për ndërtim “me çelësa në dorë”	70
3.3.2 Kontrata mbi inxhinieringun (engineering).....	71
3.4 Subjektet në kontratën e ndërtimit	73
3.4.1 Palët Kontraktuese	73
3.4.1.1 Porositësi i punës – investitori	73
3.4.1.2 Shteti si investitor në Kontratën e Ndërtimit.....	80
3.4.1.3 Shteti si investitor: kontrata me Bechtel &Enka (Rast studimi)	84
3.4.1.4 Kryesi i punëve	88
3.4.2 Pjesëmarrësit tjerë në kontratën e ndërtimit	92
3.4.2.1 Projektuesi (arkitekti)	92
3.4.2.2 Inxhinieri mbikëqyrës - Organi mbikëqyrës	93
3.5 Realizimi i kontratës për ndërtim	95
3.5.1 Veprimet paraprake në realizimin e kontratës për ndërtim	96
3.5.1.1 Vendimi për ndërtimin e objektit	96
3.5.2 Projekti - dokumentacioni teknik	97
3.5.3 Leja e ndërtimit	99
3.5.4 Financimi i ndërtimit të objektit.....	103
KAPITULLI IV	106
EFEKTET JURIDIKE TË KONTRATËS PËR NDËRTIM.....	106
4.1 Të drejtat dhe detyrat e kryesit të punëve	106
4.1.1 Detyrimi për ndërtimin e objektit.....	106
4.1.2 Detyrimi për të njoftuar investitorin për punët ndërtimore	111
4.1.3 Detyrimi për kryerjen e punëve të paparashikuara dhe punët shtesë ndërtimore	112
4.1.4 Detyrimi i kryesit të punëve për kualitetin e punës dhe materialit	118
4.1.5 Detyrimi i sigurimit të vendpunishtes.....	123
4.1.6 Përgjegjësia për shpërblimin e dëmeve	126
4.1.7 Detyrimi i udhëheqjes së librave ndërtimore	130
4.1.8 Detyrimi i dorëzimit të punimit në afatin kontraktues	131
4.1.9 Dënimi kontraktues.....	136
4.2 Punët shtesë në kontratën e ndërtimit sipas kodeve civile të shteteve evropiane	140
4.3 Risku në kontratën e ndërtimit	142

4.4 Të drejtat dhe detyrat e investitorit	146
4.4.1 Sigurimi i dorëzimit të dokumentacionit projektues-teknik dhe fillimi i punës ...	146
4.4.2 Sigurimi i mjeteve financiare	148
4.4.3 Pagesa e çmimit të kontraktuar	149
4.4.4 Mbikëqyrja e punimeve nga organi mbikëqyrës	152
4.4.5 Pranim-dorëzimi i objektit ndërtimor	154
4.4.6 Kontrolli teknik dhe certifikata e përdorimit të objektit ndërtimor	156
4.4.7 Regjistrimi i objekteve ndërtimore në Kosovë.....	157
KAPITULLI V	159
PËRGJEGJËSIA CIVILO - JURIDIKE NË KONTRATËN E NDËRTIMIT ...	159
5.1 Përgjegjësia e projektuesit dhe inxhinierit mbikëqyrës në kontratën e ndërtimit ...	159
5.1.1 Përgjegjësia për të respektuar rregullat e profesionit	161
5.1.2 Përgjegjësia e projektuesit për gabimet në projekt	162
5.1.3 Përgjegjësia e projektuesit për vonesa në dorëzimin e projektit	166
5.2 Përgjegjësia e inxhinierit mbikëqyrës në kontratën e ndërtimit	167
5.2.1 Kontrolli mbi ekzekutimin e punimeve	170
5.2.2 Përgjegjësia për mungesat materiale në materialin ndërtimor	171
5.3 Përgjegjësia e projektuesit sipas FIDIC-ut	172
5.4 Përgjegjësia e kryesit të punës në Kontratën e Ndërtimit	173
5.4.1 Përgjegjësia e kryesit të punës për mungesat materiale të tokës.....	173
5.4.2 Përgjegjësia e kryesit të punës për mungesat e materialit	175
5.5 Përgjegjësia e projektuesit dhe kryesit të punës për soliditetin e objektit ndërtimor	177
5.6 Direktiva Evropiane EU 89/106/EEC mbi produktet ndërtimore	182
KAPITULLI VI	183
ZGJIDHJA E KONTRATËS PËR NDËRTIM	183
6.1 Zgjidhja e kontratës për ndërtim me marrëveshje	183
6.2 Zgjidhja e kontratës për shkak të mospërbushjes së kontratës.....	184
6.3 Zgjidhja apo ndryshimi (revidimi) i kontratës për shkak të kushteve të ndryshuara.....	189
6.4 Pamundësia e përmbushjes së kontratës për të cilën nuk përgjigjet asnjëra palë	190
6.5 Zgjidhja e konfliktit në mes të palëve në kontratën e ndërtimit	190
6.5.1 Zgjidhja e kontestit pranë gjykatës	191
6.5.2 Arbitrazhi si mekanizëm i zgjidhjeve të kontesteve nga kontrata e ndërtimit	192
PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME.....	195
BIBLOGRAFIA	211

LISTA E SHKURTIMEVE

ASK:	Agjencia e Statistikave të Kosovës
BQK:	Banka Qëndrore e Kosovës
CPD:	Direktiva e Produkteve të Ndërtimit
FIDIC:	Federata Ndërkombëtare e Inxhinierëve Konsultues
KCF:	Kodi Civil i Francës
KCGJ:	Kodi Civil Gjerman
KCI:	Kodi Civil i Italisë
KCSH:	Kodi Civil Shqiptar
KCSHL:	Kodi Civil në Shqipëri
KDZI	Kodi i Detyrimeve i Zvicrës
KEE:	Komisioni Ekonomik Evropian
KEE:	Komisioni Ekonomik Evropian
KPCA:	Kodi i Përgjithshëm Civil Austriak
KSAK:	Krahina Socialiste Autonome e Kosovës
LMD:	Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve
R.I.B.A:	Royal Institute of British Architects
RSFJ:	Republika Socialiste Federative e Jugosllavisë
UNICITRAL:	Komisioni i Organizatës së Kombeve të Bashkuara për të Drejtën Tregtare
ZRBK:	Zyra për Regjistrimin e Biznesit

LISTA E TABELAVE

- Tabela 1: Çmimet e ndërtimit nga ndërmarrjet ndërtimore në Kosovë
- Tabela 2: Investimet Kapitale në Komunën e Prishtinës për vitin 2013-2018
- Tabela 3: Investimet Kapiatale në Komunën e Prizrenit për vitin 2013-2018
- Tabela 4: Investimet Kapitale në Komunën e Pejës për vitin 2013-2018
- Tabela 5: Investimet Kapitale në Komunën e Gjilanit për vitin 2013-2018
- Tabela 6: Investimet Kapitale në Komunën e Ferizajt për vitin 2013-2018
- Tabela 7: Investimet Kapitale në infrastrukturën rrugore të Kosovës
- Tabela 8: Gjatësia e rrugëve të ndërtuara sipas kategorive 2018 ASK

LISTA E FIGURAVE

- Figura 1: Investimet në ndërtimtari sipas Bruto Produktit Vendor për vitin 2013-18
- Figura 2: Investimet e huaja direkte në ndërtime në Kosovë për vitin 2013-2018
- Figura 3: Investimet kapitale të ndërmarrjeve ekonomike sipas kategorive/
- Figura 4: Kreditë financiare të ndërmarrjeve investues për periudhën 2013-2018
- Figura 5 Kreditë sipas veprimtarive ekonomike të shprehura në përqindje 2018
- Figura 6: Rritja vjetore e kredive financiare sipas veprimtarive ekonomike 2018
- Figura 7: Numri i ndërmarrjeve të reja ndërtimore të regjistruara në ZRBK 2018
- Figura 8: Format e organizuara të veprimtarive ekonomike 2018
- Figura 9: Numri i punëtorëve në ndërmarrjet ndërtimore 2013-2018
- Figura 10: Figura nr.10 Lejet e ndërtimit në Komunën e Prishtinës 2012-2019
- Figura 11: Kontestet civile-juridike në Gjykatën Themelore të Prishtinës –
Departamenti Ekonomik për vitin 2014-2019

HYRJE

Zhvillimi i shoqërisë varet edhe nga vetë zhvillimi i marrëdhënieve juridiko-civile në përgjithësi. E drejta kontraktore evoluimin e rregullave të saj e ka realizuar krahas faktorit ekonomik, social dhe politik. Në sistemet juridike të shteteve të ndryshme, burim i rëndësishëm që shkakton lindjen e të drejtave dhe detyrimeve është pa dyshim kontrata. Me anë të kontratës krijohen detyrime, ndryshohen dhe/ose shuhen ato. Kontrata e ndërtimit hyn në grupin e kontratave mjaft të rëndësishme në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve. Me zhvillimin e ekonomisë së tregut, e në veçanti të veprimtarisë ndërtimore, ligjvënësit e shteteve të mëdha evropiane këtë sferë të marrëdhënieve juridiko-civile e rregullojnë me dispozita detyruese. Në praktikën e shumë shteteve evropiane, ku kontrata e ndërtimit nuk ishte pjesë e kodeve civile apo nuk ishte e rregulluar si kontratë të veçantë, zbatoheshin Parimet e përgjithshme të afarizmit dhe kontratave formale.

Themelimi i Bashkësisë Evropiane kishte për qëllim krijimin e një tregu të përbashkët evropian respektivisht eliminimin e barrierave në mes të shteteve evropiane anëtare të BE-së. Hartimi i Parimeve të së Drejtës Kontraktore Evropiane –The principles of European Contract Law I, II, III , përmbajnë rregulla të së drejtës kontraktore lidhur me formën e kontratës, vlefshmërinë, interpretimin, përmbajtjen e kontratës, mospërmbushjen (shkeljen) dhe mjetet juridike të saja. Komisioni Ekonomik Evropian miratoi Kushtet e Përgjithshme për Furnizimin me Pajisje, emërtuar “**General Conditions for Supply of Plant and Machinery for Export**(188, 574), hartoi Kushtet e Përgjithshme për Instalimin e Pajisjeve Kapitale të Eksportuara, pastaj nxori Udhëzuesin (*guide*) për kontratën e ndërtimit “*me çelësa në dorë*” dhe Udhëzuesin për Marrëveshjet e Bashkëpunimit Industrial të lidhura me ekzekutimin e punimeve në objektet e mëdha industriale dhe aprovoi shumë direktiva nga fusha e ndërtimit. Në unifikimin e të drejtës kontraktore-ndërtimore ka ndihmuar edhe Banka Botërore duke sjellë Udhëzuesin për Procedurën (Guidelines for Procurement)¹ për të gjitha kontratat ndërtimore të cilat financohen përmes kredive bankare duke inkorporuar Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut. Kushtet e Përgjithshme të Komisionit të BE-së së bashku me Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut do të jenë baza e një rendi të ri të quajtur “E Drejta Ndërkombëtare e Ndërtimit”. Të gjitha këto mundësuan që e drejta kontraktore

¹ A. Goldstajn, Standard Form Contracts Voll.II, Informator, Zagreb, 1970, f. 23.

respektivisht kontrata e ndërtimit të rregullohet në mënyrë sa më detajuar, ku palët kontraktuese në mënyrë të plotë të realizojnë të drejtat e tyre.

Një gjë të tillë nuk mund ta themi për legjislacionin kosovar pas viteve 2000. Mungesa e ligjit bazë që rregullonte marrëdhëniet e detyrimeve në mes të palëve kontraktuese ishte sfida e radhës për ligjvënësit kosovarë. Deri me aprovimin e Ligjit të ri për Marrëdhëniet e Detyrimeve Nr. 04/L-077 e vitit 2012, në zbatim ishte Ligji i vjetër i vitit 1978 për Marrëdhëniet e Detyrimeve. Në vitin 2004 për herë të parë filloi të zbatohet në praktikë Ligji për Ndërtimin Nr.2004/15, i plotësuar në vitin 2012 me Nr.04/L-110. Pavarësisht kësaj, këto ligje ende kanë zbrazëtira juridike dhe nuk janë në harmoni me Direktivat Evropiane të fushës. Kosova as sot e kësaj dite nuk e ka Kodin e Ndërtimit, edhe pse shumica e shteteve të rajonit si Mali i Zi, Greqia, Rumania, Bullgaria, Kroacia, Sllovenia etj., në legjislacionin e tyre kanë EurCod-in për ndërtim.²

Prandaj gjatë analizës studimore në lidhje me kontratën e ndërtimit, do të ekspozohen shumë tematika dhe probleme duke filluar nga vetë natyra juridike e kontratës për ndërtim, të drejtat dhe detyrimet e palëve, problemet e shfaqura gjatë implementimit të kësaj kontrate në praktikë etj.

Qëllimi i studimit

Ky punim i disertacionit ka për qëllim trajtimin e kontratës për ndërtim në aspekt teorik dhe praktik. Kontrata e ndërtimit, për shkak të specifikave të saja të veçanta, kërkon një përkushtim të thellë të çështjes, duke marrë në konsideratë të gjitha format e metodologjisë së punës. Lidhur me këtë temë, në Kosovë nuk ka ndonjë studim të veçantë dhe një studim i tillë do të ishte një kontribut i madh për institucionet shtetërore kosovare në sferën e përafrimit të legjislacionit kosovar me atë të Bashkimit Evropian. Mosrespektimi i dispozitave dhe rregullave të veçanta lidhur me lidhjen e këtyre kontratave, shpesh herë ka për pasojë edhe paraqitjen e abuzimeve të caktuara, që kryhen në fushën e sferës së ndërtimit.

Pra, ky studim pasqyron analizimin e hollësishëm të strukturave të këtyre kontratave, natyrën juridike të kontratës për ndërtim, elementet e kontratës, karakteristikat, të drejtat

² <https://eurocodes.jrc.ec.europa.eu/>

dhe detyrimet e palëve kontraktuese, përgjegjësinë civilo-juridike të palëve kontraktuese dhe mbarimin e kontratës.

Objektivat e këtij studimi janë të lidhura me bazën ligjore të kontratës për ndërtim në Kosovë dhe pajtueshmërinë e saj me të drejtën e Bashkësisë Evropiane, e në veçanti me Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut. E tërë tema e shtjelluar është e përshkruar me elemente krahasuese në mes deponitave tona ligjore të cilat e rregullojnë kontratën e ndërtimit dhe të drejtës së Common Law.

Qëllimi i studimit është i orientuar në dy objektiva kryesore:

- ⇒ Analiza e legjislacionit kombëtar dhe ndërkombëtar dhe,
- ⇒ Analiza e gjendjes reale në zbatimin praktik të kontratës për ndërtim.

Qëllimi i studimit nuk përfshin vetëm trajtimin e tij në aspektin teorik, duke analizuar dhe duke paraqitur qëndrime të ndryshme të autorëve të ndryshëm, por duke përdorur metodën krahasuese të ligjeve tona dhe ligjeve të shteteve anëtare të BE-së, në zbulimin e mangësive të kuadrit tonë ligjor dhe sa është e mundur dhënien e rekomandimeve që ato të plotësohen apo të rregullohen me akte tjera normative. Analiza e gjendjes reale gjatë zbatimit të kontratës për ndërtim është objektivi kryesor i këtij studimi. Leja e dhenë që të kem qasje në lëndët gjyqësore në Gjykatën Themelore të Prishtinës - Departamenti Ekonomik, në mënyrë reale më ka ndihmuar të nxjerr në dritë mangësitë e kontratës për ndërtim dhe problemet rreth zbatueshmërisë së saj në praktikë. Gjithashtu angazhimi im si avokate e specializuar për sferën civile dhe eksperiencia ime në prezantimin e konflikteve që lidhen me kontratën e ndërtimit, më ka ndihmuar që të arrij në analizën e duhur juridike dhe praktike përmes këtij studimi. Nga analiza e praktikës gjyqësore në institucionet e Kosovës, në mënyrë reale kanë dalë në dritë mangësitë e kontratës për ndërtim dhe problemet rreth zbatueshmërisë së saj në praktikë dhe vështirësitë në trajtimin e çështjeve juridike dhe konflikteve gjyqësore që lidhen me këtë kontratë.

Ky studim do t'iu mundësojë shumë studiuesve të ardhshëm të kenë një qasje më të lehtë në raport me këtë temë, si dhe do t'iu ofrojë zbatuesve të ligjit mundësi dhe opinione më të gjera lidhur me problematikat që ka kontrata e ndërtimit në qarkullimin civil.

Shtrimi i pyetjeve kërkimore në kohë

Shtrimi i pyetjeve kërkimore në këtë punimin shkencor në lidhje me kontratën e ndërtimit në Kosovë u realizua për dy periudha kohore:

⇒ Para luftës në Kosovë (para vitit 1999) dhe

⇒ Pas luftës në Kosovë (pas vitit 1999)

Një vend të posaçëm të studimit dhe të kërkimit ka edhe pajtueshmëria e legjislacionit kosovar në sferën e ndërtimit me të drejtën e Bashkimit Evropian, duke bërë krahasime në mes të legjislacionit kosovar dhe atij evropian, duke mos i anashkaluar edhe krahasimet me legjislacionin e disa shteteve në rajonin e Ballkanit.

Në këtë drejtim u studiuuan dhe u analizuan aspektet juridike të kontratës së ndërtimit; të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktuese tek kontrata e ndërtimit; përgjegjësia për shkëputjen ose zgjidhjen e kontratës së ndërtimit, çështje që lidhen me kohën dhe vendin e lidhjes së kontratës së ndërtimit, me formën e kontratës së ndërtimit, fazën e bisedimeve parakontraktore për lidhjen e kontratës së ndërtimit, problematikat që lidhen me ekzekutimin e kontratës së ndërtimit, elementet juridike - obligative tek kontrata e ndërtimit, etj.; përgjegjësinë e ndërtuesit dhe të projektuesit për cilësinë e objektit ndërtimor; çështje që lidhen me pranim-dorëzimin e objektit ndërtimor, shuarjen e kontratës, si dhe arbitrazhin si mënyrë e zgjidhjes së konfliktit etj.

Metodologjia e studimit

Ky studim është mbështetur në një literaturë mjaft të gjerë, e cila është përfshirë në temë me 401 referenca. Burime parësore në të cilat është mbështetur studimi janë: ligjet bazë të Kosovës, të Shqipërisë, të shteteve anëtare të BE-së, akteve ligjore dhe nënligjore, vendime gjyqësore, kryesisht vendime të Gjykatës Supreme të Kosovës, dhe raportet apo statistikat zyrtare. Metodologjia e përdorur në këtë punim është e fokusuar drejt realizimit të qëllimit të punimit. Mënyra e qasjes në këtë punim është qasja normative e kontratës për ndërtim.

Me qëllim të studimit dhe hulumtimit të kësaj teme në mënyrë sa më të detajuar, janë shfrytëzuar metoda të caktuara shkencore si: metoda e kërkimit doktrinar; metoda e kërkimit të krahasuar; metoda e analizës së jurisprudencës. Punimi nuk është kufizuar

vetëm në këto metoda, por gjatë studimit është përdorur edhe metoda historike, e krahasimit dhe e analizës.

- ◇ **Metoda e kërkimit doktrinar** – Kjo metodë përfshin mbledhjen dhe sistemimin e literaturës e cila është objekt studimi. Në këtë fazë të studimit kemi: identifikimin e objektit studimor, mbledhjen dhe sistemin e librave, artikujve shkencorë, publikimet nga konferencat shkencore si dhe sistemimin dhe përzgjedhjen e akteve gjyqësore. Zgjedhja e literaturës është shtrirë mbi një numër të gjerë autorësh të huaj dhe autorë vendas, me qëllim identifikimin e një çështjeje të caktuar. Me anë të kësaj metode studimi është i orientuar drejt arritjes së qëllimit final.
- ◇ **Metoda historike** - është aplikuar në procesin e mbledhjes së të dhënave për kontratën e ndërtimit në periudha të ndryshme kohore. Me këtë metodë është bërë e mundur njohja, analizimi i lindjes dhe i zhvillimit të kontratës mbi ndërtimin në periudha të ndryshme kohore, në raport me zhvillimin shoqëroro - ekonomik të shoqërisë.
- ◇ **Metoda krahasuese** - është metoda që më së shumti ka gjetur zbatim në punim. Me anë të kësaj metode është arritur që të bëhen krahasimet dhe analizat e normave ligjore të legjislacioneve të shteteve të ndryshme, të cilat rregullojnë këtë temë studimi. Një krahasim i tillë është më se i nevojshëm gjatë studimit të kësaj teme, kur ndihet mungesa e studimit të mirëfilltë në Kosovë. Prandaj, analiza dhe krahasimi i ligjeve të shteteve të rajonit dhe të Bashkimit Evropian na jep një mundësi më të madhe studimi dhe njohjeje të kësaj kontrate.
- ◇ **Metoda e analizës së praktikës gjyqësore** – Kjo metodë ka si objekt studimi praktikën gjyqësore nga sfera e kontratës për ndërtim respektivisht zbatimin i dispozitave ligjore në sistemin e drejtësisë. Duke analizuar vendimet gjyqësore në Kosovë arrijmë të zbulojmë mangësitë apo funksionimin jo të mirë të një dispozite normative në raport me veprimin juridik.

Pas studimit të të dhënave nëpërmjet metodologjisë shkencore është bërë sistematizimi dhe krahasimi në aspektin kronologjik, ligjor, territorial dhe përmbajtjesor, me qëllim të paraqitjes së tyre në mënyrë sa më racionale, logjike dhe të kuptueshme.

Pyetjet kërkimore dhe hipoteza

Pyetjet kërkimore kanë rëndësi thelbësore gjatë një studimi shkencor. Me anë të tyre arrihet qëllimi i hulumtimit. Pyetjet kërkimore në këtë punim janë:

- ⇒ Cilat janë problemet teorike dhe praktike të kontratave të ndërtimit në Kosovë, në rajon dhe në disa shtete të Bashkimit Evropian?
- ⇒ Cili është dallimi në mes të kontratave të ndërtimit në Kosovë, në rajon dhe në disa shtete të Bashkimit Evropian?
- ⇒ Cilat pengesa juridike hasin palët kontraktuese gjatë ekzekutimit të kontratës?
- ⇒ Çfarë mangësish juridike përmbajnë kontratat standarde të ndërtimit të përpiluara nga organet shtetërore në Kosovë?
- ⇒ Sa janë profesionale përmbajtjet e kontratave të ndërtimit në Kosovë dhe ç'ka i dallon ato me kontratat e ndërtimit të atyre të Bashkimit Evropian, etj.?
- ⇒ Sa janë të zbatuara kontratat standarde të ndërtimit sipas FIDIC-ut në Kosovë?
- ⇒ Sa është e aplikueshme klauzola e arbitrazhit në kontratën e ndërtimit në Kosovë?

Hipoteza e këtij punimi doktoral është:

Kuadri i tanishëm ligjor nuk paraqet bazë të mjaftueshme për rregullimin e marrëdhënieve juridiko-civile që rrjedhin nga kontrata për ndërtim. Ai duhet të plotësohet dhe të adaptohet me qëllim të përafrimit me të drejtën evropiane. Praktika gjyqësore ka nevojë të unifikohet prej zgjidhjes së njëjtë të rasteve me problematika të njëjta ose të ngjashme.

Struktura e punimit

Tërë materia e punimit është sistemuar në pjesën hyrëse, pjesën kryesore dhe literaturën e përdorur. Punimi ndahet në shtatë kapituj.

Në kapitullin e parë janë të përfshira temat lidhur me zhvillimin historik të kontratës për ndërtim, kuptimin, karakteristikat e kontratës, natyrën juridike të kontratës për ndërtim, rregullimin normativ të kontratës për ndërtim në legjislacionet e vendeve të ndryshme.

Kapitulli i dytë merret me shtjellimin e problemit të studimit të kontratës së ndërtimit duke u bazuar në të legjislacionin evropian, kryesisht duke u bazuar në direktiva të ndryshme të cilat rregullojnë parimet bazë të të drejtës kontraktore evropiane, lirinë e lëvizjes së qarkullimit të lirë të mallrave dhe shërbimeve, ofrimin e mbrojtjes së konsumatorit – palës në një raport kontraktues etj. Në këtë kapitull bëhet fjalë edhe për ndikimin e dispozitave të përgjithshme të FIDIC-ut në kontratën e ndërtimit.

Kapitulli i tretë merret me analizën e kushteve për lidhjen e kontratës, forma e kontratës për ndërtim, lidhja e kontratës, veprimet paraprake për lidhjen e kontratës së ndërtimit, vendimi për ndërtimin e objektit, programi investiv dhe dokumentacioni teknik për ndërtimin e objektit, sigurimi i mjeteve financiare për ndërtimin e objektit, ekzistimi i objektit ndërtimor, çmimi i punimeve, afati kohor për përfundimin e punimeve, efektet e kontratës për ndërtim, të drejtat dhe detyrat e kryesit të punës, detyrimi në ndërtimin e objektit, ndërtimi i objektit në afat, dorëzimi i objektit, garancia për kualitetin e punëve, risku në kontratën e ndërtimit, të drejtat dhe detyrat e investitorit, detyrimi i pranimit të objektit, detyrimi i pagimit të çmimit, të drejtën në largimin e mungesave në objekt, zvogëlimi i çmimit dhe shpërblimi i dëmit.

Kapitulli i katërt përfshin përgjegjësinë e punëkryesit/porositësit në kontratën ndërtimit si: përgjegjësia e kryesit të punës për mungesat materiale në tokën ndërtimore, për cilësinë e materialit ndërtimor, përgjegjësia e kryesit të punës gjatë kryerjes së punimeve, përgjegjësia e punëkryesit në dorëzimin e objektit në afat, përgjegjësia për soliditetin e objektit, përgjegjësia e punëkryesit pas dorëzimit të objektit ndërtimor.

Kapitulli i pestë shtron mënyrat e zgjidhjes së kontratës për ndërtim të cilat janë: zgjidhja e kontratës për ndërtim me marrëveshjen e palëve, zgjidhja e kontratës për ndërtim për shkak të ngjarjeve të jashtëzakonshme, zgjidhja e kontratës me zhdukjen e lëndës së saj, zgjidhja e kontratës për shkak të shmangies nga kushtet e kontraktuara, zgjidhja e kontratës për shkak të rritjes së çmimit. Në këtë kapitull trajtohet edhe çështja e zgjidhjes së konflikteve në mes të palëve kontraktuese lidhur me kontratën e ndërtimit si: për konfliktet gjyqësore dhe arbitrazhin si forma të zgjidhjes së mosmarrëveshjeve.

KAPITULLI I

VËSHTRIM I PËRGJITHSHËM I KONTRATËS PËR NDËRTIM

1.1 Zhvillimi historik i kontratës për ndërtim

Zhvillimi i shoqërisë, në periudha të caktuar kohore, rezultoi me zhvillimin e marrëdhënieve juridiko-civile në përgjithësi. E drejta e detyrimeve evoluimin e rregullave të veta e ka realizuar dhe e realizon si shprehje e zhvillimit të marrëdhënieve të shoqërisë. Faktor kryesor i zhvillimit janë: faktori ekonomik, faktori social dhe ai politik. Në doktrinën juridike të shteteve të ndryshme si burime më të rëndësishme, që shkakton lindjen e të drejtave dhe detyrimeve tek palët është kontrata. Sipas prof. Mariana Semini-Tutulani “Kontrata është një veprim juridik i dyanshëm, është marrëveshje midis palëve e lidhur me qëllim që të sjellë pasoja juridike të caktuara, krijimin, ndryshimin, ose shuarjen e të drejtave dhe detyrimeve juridike civile”³. Pra, kontrata rregullon marrëdhëniet e pjesëmarrësve në qarkullimin e mallrave dhe dhënien e shërbimeve.

Historiku i zhvillimit të marrëdhënieve juridiko-civile në shoqëri është i lidhur me zhvillimin e marrëdhënies mall-para. Rregullat e para të të drejtës së detyrimeve, respektivisht të së drejtës kontraktore, i hasim në dukurinë e këmbimit të mallrave. Kështu, për herë parë në shoqërinë skllavopronare romake fillon epoka e rregullimit të marrëdhënieve juridike-civile duke përfshirë edhe kontratat. Në të drejtën romake çdo herë ka mbizotëruar formalizmi në marrëdhëniet juridike, sipas së cilës forma përcakton esencën e gjerave “*forma date esse rei*”. Në këtë periudhë ishte e njohur kontrata e qirasë mbi veprën “*locatio conducio operis*” e cila paraqet zanafillën e lindjes dhe zhvillimit të kontratës së ndërtimit. Porositësi i veprës ishte *locator* ndërsa punëkryesi *conductor*. Ishte kontratë konsensuale e dyanshme detyruese. Sipas autores Arta Mandro “në të drejtën romake objekt i kontratës për veprën ishte vetë vepra, domethënë kryerja e ndonjë punë fizike me qëllim të caktuar ose prodhimi i ndonjë produkti.”⁴ Vepra duhej të përmbushej në bazë të kontratës. Porositësi kishte detyrim që punëkryesit t’ia dorëzonte materialin e nevojshëm për kryerjen e veprës, materiali duhet të përmbante kualitetin e duhur për veprën që do të realizohej. Porositësi kishte detyrim

³ M. Tutulani-Semini, E drejta e Detyrimeve dhe e Kontratave, Pjesa e përgjithshme dhe Pjesa e posaçme, Skenderbeg Book, Tiranë, 2016, f.39.

⁴ A. Mandro, E drejta romake, Tiranë, 2006, f. 378.

të ofrojë instruksionet lidhur me punimin e veprës, si dhe ta pranonte veprën. Kontrata ishte e lidhur me afatin e caktuar dhe për punën e bërë, ndërsa kryesi i punëve shpërblehej në të holla apo në natyrë. Nëse nuk ishte caktuar afati i dorëzimit të veprës atëherë merrej afati i arsyeshëm i dorëzimit të veprës së porositur. Kjo kontratë do të mbrohej me padi të veçantë. Punëkryesi të drejtën e tij kundrejt porositësit e realizonte *me actio conducti*, ndërsa porositësi të drejtat e tij i realizonte me *actio locati*.⁵

Kontrata mbi veprën e bazuar në parimet e së drejtës romake do të zhvillohet dhe do të gjejë zbatim edhe në periudha të tjera të zhvillimit të shoqërisë. Në periudhën e revolucionit industrial, me rritjen e standardit të jetesës, e drejta e ndërtimit merr hov të madh. Shumë shtete të Evropës duke parë rëndësinë e kësaj dege të së drejtës, këtë fushë do ta rregullojnë në kuadër të Kodit Civil. Kështu Kodi Civil Gjerman (neni 631-651), Kodi Civil Austriak (neni 1165-1171), Kodi Civil Francez (neni 1779-1799)⁶ Kodi Civil Italian raportet kontraktore nga fusha e ndërtimit i rregullonin duke u bazuar në kontratën mbi veprën. Sipas nenit 1655 sipërmarrja është kontrata me të cilën njëra palë detyrohet, me organizimin e saj të mjeteve të nevojshme dhe duke marrë përsipër vetë rrezikun, të kryejë një punë ose një shërbim, kundrejt një çmimi të caktuar në para.⁷

Kodi Civil Francez kontratën e sipërmarrjes e rregullon nga neni 1779-1799. Kjo kontratë rregullon tri lloje të fusha: qiradhënie të krahut të punës (neni 1780); qiradhënie e drejtuesve të automjeteve (neni 1783-1786) dhe qiradhënie e arkitektëve, punonjësve të specializuar dhe teknikëve (neni 1787-1799).⁸ Dispozitat ligjore të cilat rregullojnë pjesën e ndërtimit janë shumë strikte si: çmimi, afati, dorëzimi i veprës, përgjegjësia civile për veprën, përgjegjësia për punëtorët e punësuar. Krahas Kodit Civil, kontratat për sipërmarrjen iu nënshtruan një regjimi të veçantë të parashikuar nga ligji apo nga jurisprudenca. Kështu, në vitin 1978 nxirret ligji Spinetta, i cili ndryshoi dispozitat e Kodit Civil, Kodit të Sigurimeve, Kodit të Ndërtimit dhe Banimit lidhur me fushën e ndërtimit.⁹

Pas mbarimit të Luftës së Parë dhe të Dytë Botërore, ishte më se e domosdoshme rindërtimi i vendit dhe infrastruktura e tij. Kjo kishte si pasojë rregullimin ligjor të fushës ndërtimore. Kjo fushë kryesisht rregullohej me kod civil mbi kontratën për veprën, apo me ligje të posaçme të nxjerra për ndërtim.

⁵ I. Puhan, Rimsko Pravo, Naucna knjiga, Beograd, 1969, f. 321.

⁶ N. Dauti, Kontratat, Prishtinë, 2012, f. 194

⁷ Kodi Civil Italian, përkthyer nga L. Maco, Dudaj, Tiranë, 2014, f. 518.

⁸ G. Vermelle, E drejta civile, Kontratat, Pjesa e posaçme, Papirus, 2008, f. 164.

⁹ G. Vermelle, vep.e cit. f. 169.

Në këtë periudhë, në shtetet e Evropës juglindore, kontrata e ndërtimit ishte e rregulluar në kuadër të kontratës mbi veprën. Shtetet e Bashkimit Sovjetik kishin Institutin e Kontratës mbi Veprën e Ndërtimeve Kapitale. Në bazë të kësaj kontrate, organizatat shtetërore ndërtimore ishin të detyruara me mjete të veta financiare dhe punuese të ndërtojnë objektin e caktuar si dhe t'ia dorëzojnë organizatës – porositësit të punës. Porositësi kishte detyrim ndaj punëkryesit: t'ia sigurojë tokën për ndërtim, t'ia dorëzojë dokumentacionin tekniko-projektues, të kryejë detyrimet financiare me rregull dhe në fund ta pranojë objektin.¹⁰ Gjithashtu, edhe e drejta polake, e cila ishte nën ombrellën e bllokut socialist, njëhte institutin e kontratës së ndërtimit, ku investitori do të japë tokën për ndërtim ndërsa punëkryesi (organizata punuese ndërtimore) detyrohet të kryejë objektin asht siç ishte e përcaktuar me projekt-kontratë.¹¹

Në praktikën e shumë shteteve evropiane, ku kontrata e ndërtimit nuk ishte pjesë e kodeve civile apo nuk ishte e rregulluar si kontratë e veçantë, zbatoheshin Parimet e përgjithshme të afarizmit dhe kontratave formale. Zhvillimi i hovshëm i veprimtarisë ndërtimore, i detyroi shumë organizata profesionale projektuese dhe ndërtuese të fillojnë kodifikim e rregullave ndërtimore. Me kodifikim do të rregullohen raportet kontraktore në mes të investitorit dhe kryesit të punës, si dhe raportet në mes të projektuesit (inxhinierit mbikëqyrës) dhe investitorit, respektivisht kryesit të punës. Rregullimi i këtyre raporteve do të bëhet i mundur me anë të standardizimit të kontratës për ndërtim. Kontratat standarde ishin të hartuara në atë mënyrë që të përmbanin kushtet e përgjithshme të rregullimit të një raportit kontraktor në kontratën e ndërtimit.

Kështu, në fund të shekullit të XIX, në legjislacionin e Britanisë së Madhe, për herë të parë filluan të aplikohen *Kushtet e Përgjithshme¹² të Kontratës për Ndërtim (Gjeneral Conditions of Contracts for Works of Civil Engineering Construction)*¹³, si rregulla që për herë të parë në botë zbatoheshin në fushën e ndërtimtarisë, me ndryshime dhe plotësime gjatë viteve 1909, 1931, 1939 dhe 1963¹⁴ Kodifikimi i Kushteve të Përgjithshme të kontratës ishte realizuar nga Instituti i Arkitektëve të Mbretërisë Britanike apo R.I.B.A. (Royal Institute of British Architects), të cilat u emërtuan

¹⁰ J. Vilus, Ugovor o gradenju, Gradevinska knjiga, Beograd, 1968, f. 11.

¹¹ J. Vilus, vep. e cit. f.12.

¹² Teoricieni Aleksandar Goldshtajn, në veprën e tij: Standard Form Contracts Voll.II, Informator, Zagreb, 1970, jep mendimin e tij në lidhje me Kontratat Standarde dhe Kushtet e Përgjithshme. Sipas tij Kontrata standarde janë kontrata të kompletuara, të formuluar paraparkisht. Kushtet e përgjithshme përmbajnë klauzula të ndryshme me anë të të cilave rregullohen marrëdhëniet në mes palëve.

¹³ J. Vilus, Opsti uslovi formularni ugovora, Beograd, 1976, f. 37.

¹⁴ J. Vilus, vep.cit. f. 10

Kontrata Standarde të R.I.B.A (The Standard Form of Building Contract)¹⁵. Ndikimi i kontratave standarde në tregun e brendshëm Britanik ishte gjerë, por dhe jashtë saj. Në vitin 1955 në Britaninë e Madhe, Shoqata e Inxhinierëve të Britanisë do të bëjë kodifikimin e dispozitave pozitive lidhur me rregullimin e raporteve kontraktuale në kontratën e ndërtimit, respektivisht do të bëjë përmbledhjen e Kushteve të Përgjithshme, të njohur si kontrata standarde I.C.E.¹⁶ Rregullat e tilla mbi Kushtet e Përgjithshme për kontrata standarde do t'i përvetësojnë pothuajse të gjitha shtetet e sistemit Common Law. Është i njohur fakti se dispozitat mbi rregullimin e kontratave standarde dhe Kushtet e Përgjithshme të R.I.B.A. do të jenë bazë për përpilimin Kushteve të Përgjithshme Ndërkombëtare për kryerjen e punëve ndërtimore.

Nën ndikimin e të drejtës britanike, edhe e drejta kanadeze në ligjet e saja do të përvetësojë rregullat mbi Kushtet e Përgjithshme të Kontratave Standarde të Ndërtimit Nr.12 (Canadian Standard Form of Construction Contract Nr.12), të aprovuara nga Instituti Mbretëror i Arkitektëve të Kanadasë (The Royal Architectural Institute of Canada) dhe Shoqata e Ndërtimtarëve të Kanadasë (Canadian Construction Association)¹⁷

Në legjislacionin e Shteteve të Bashkuara të Amerikës, lidhur me kontratën e ndërtimit, vlejné dispozita të veçanta të ashtuquajtura Kushtet e Përgjithshme të Kontratës për Ndërtim A201 (The General Conditions of the Contract for the Construction of Building) të nxjerra në vitin 1963, nga Instituti Amerikan i Arkitektëve.¹⁸

Në Francë, përveç Kodit Civil në rregullimin e materies nga fusha e ndërtimtarisë, aplikohet edhe ligji i veçantë, i quajtur Kushtet e Përgjithshme të Sipërmarrjes Ndërtimore NF P 03-001, të miratuara në vitin 1948.¹⁹ Në vitin 1963 Belgjika dhe Zvicra gjithë ashtu sollën Kushtet e Përgjithshme për Kryerjen e Punëve Ndërtimore.²⁰

Në zhvillimin e historikut të kontratës së ndërtimit, rol të rëndësishëm kanë luajtur Kushtet e Përgjithshme të Ndërtimit, të aprovuara nga Federata Ndërkombëtare e Inxhinierëve (FIDIC) në vitin 1957. Parimet themelore të nxjerra nga FIDIC si burime të saja u bazuan në Kushtet e Përgjithshme të Punëve Ndërtimore të Britanisë së Madhe,

¹⁵ J. Vilus, po aty

¹⁶ B. Vizner; V. Kapor; S. Caric, Ugovori gradanskog i privrednog prava, Savremena Administracija, Rijeka, 1971, f. 946.

¹⁷ J. Vilus, vep.cit. f. 11

¹⁸ Po aty.

¹⁹ B. Vizner, V. Kapor, S. Caric, vep.cit. f. 947.

²⁰ J. Vilus, vep.cit. f. 11.

të quajtura “ICE Conditions of Contracts”. Kështu, Federata Ndërkombëtare e Inxhinierëve, së bashku me Federatën Ndërkombëtare për Ndërtim dhe Veprimtari Publike “FIVTR”, publikuan kushtet e përgjithshme të punëve ndërtimore, të cilat edhe sot e kësaj dite janë funksionale dhe rregullojnë raportet kontraktuese tek kontrata e ndërtimit.²¹ Instituti Ndërkombëtar për të Drejtën Tregtare, në vitin 1987 nxori një udhëzues të veçantë për marrëveshjet ndërkombëtare për ndërtimin e objekteve industriale. Gjithashtu, në vitin 1973, Komisioni Ekonomik i OKB-së ka sjellë një Udhëzim për përgatitjen e kontratave për ndërtimin e objekteve të mëdha industriale.²²

Zhvillimi historik i kontratës për ndërtim në Jugosllavi karakterizohet me rregullimin e veçantë të saj, bazuar në ligjin mbi Kushtet e Përgjithshme për Kryerjen e Punëve Ndërtimore, si dhe Rregulloren mbi Ndërtimin e Objekteve Ndërtimore, të nxjerra në vitin 1957. Gjatë kësaj periudhe kjo fushë është rregulluar me ligje dhe rregullore të veçanta në nivel qendror si dhe në nivel republikan të Federatës Jugosllave.²³ Kontrata e ndërtimit është rregulluar pjesërisht dhe me Ligjin për Qarkullimin e Mallrave dhe Shërbimeve me Botën e Jashtme.²⁴ Krahas tyre, rol të rëndësishëm kanë luajtur doket ose zakonet e mira tregtare si Uzansat e Përgjithshme mbi Qarkullimin e Mallrave dhe Shërbimeve të vitit 1954 si dhe Uzansat e Ndërtimit e vitit 1977, të cilat në mënyrë të detajuar kanë rregulluar raportet juridiko-civile në fushën e ndërtimitarisë. Me hyrjen në fuqi të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978, kontrata e ndërtimit është rregulluar në kuadër të saj. Ky ligj ka pasur karakter federativ që nënkupton se aplikimi i saj është bërë në tërë territorin e ish shteteve jugosllave. Ky ligj është zbatuar edhe në Kosovë. Vlen të theksohet se sipas këtij ligji zbrazëtitrat juridike nga fusha e kontratave të ndërtimit janë plotësuar me kontratën mbi veprën. Aplikimi i këtij ligji ka vazhduar gjerë e gjatë me shpërbërjen e shteteve jugosllave. Kosova përveç ligjit federal, ka pasur edhe ligjet e saj të veçantë, si dhe rregullore të veçanta të cila kanë rregulluar këtë fushë.

²¹ R. Stojicic, *Odgovornost izvodaca gradevinskih radova za stetu koja e nastala neizvrshavanjem ugovora o gradenju*, Naucna Knjiga, Beograd, 1977, f.8.

²² A. Krasniqi, *E drejta biznesore ndërkombëtare*, Botimi i parë, Dukagjini, Pejë, 2015, f.261.

²³ Ligji themelor mbi ndërtimi e objekteve investive (Gazeta Zyrtare FNRJ nr.46/1961, i ndryshuar Gazeta Zyrtare RSFJ nr.5/1965, nr. 52/1966, nr.20/1967, nr.24/71; Ligji mbi lejimin e ndërtimit të objekteve investive të punëkryesve të huaj, Gazeta Zyrtare RSFJ Nr.53/70, 40/70, 58/75; Ligji për sigurimin e pagesave investimeve, Gazeta Zyrtare e RSFJ Nr.30/75; Ligji mbi sigurimin e pagesave në mes të përdoruesve të pasurisë shoqërore, Gazeta Zyrtare e RSFJ Nr.33/75; Ligji për depoziatat në investimet joproduuese, Gazeta Zyrtare e RSFJ 36/75....

²⁴ Gazeta Zyrtare FNRJ Nr.27/1962; Gazeta Zyrtare Nr.14/1965; Gazeta Zyrtare Nr.29/71; Gazeta Zyrtare Nr.66/86.

1.2 Kuptimi i kontratës për ndërtim

Kontrata e ndërtimit, si formë e posaçme e kontratës, është zhvilluar në gjirin e kontratës mbi veprën, e cila daton që nga e drejta romake, ku në kuadër të „*locatio conductio*”, ka ekzistuar „*locatio conductio operis*”. Sipas të drejtës romake, objekt i kësaj kontrate ka qenë kryerja e punës së caktuar, respektivisht puna e tij fizike dhe shpërblimi për punën e kryer. Karakteristikat e kontratës për ndërtim janë gërshetim i kontratës mbi veprën dhe zhvillimit të hovshëm të marrëdhënieve ekonomike dhe pronësore-juridike të shoqërisë në përgjithësi.

Kontrata për ndërtim është kontratë e veçantë e së drejtës kontraktore me të cilën punëkryerësi detyrohet, sipas projektit të caktuar, të ndërtojë në afatin e caktuar ndërtesën e caktuar, apo në një tokë të tillë, respektivisht në objektin tashmë ekzistues të kryejë punë të tjera ndërtimi, ndërsa porositësi detyrohet që për këtë t'i paguajë çmimin e caktuar. Nocioni i kontratës për ndërtim është i rregulluar me nenin 645 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve e Kosovës. Kontrata për të prodhuar efekte juridike në qarkullimin mallrave dhe shërbimeve duhet të jetë e lidhur dhe e përpiluar me akt noterial. Nga nocioni rrjedh se kontrata për ndërtim është kontratë e dyanshme detyruese, me ngarkesë, me detyrime të vazhdueshme. Në bazë të kësaj rezulton se nga kjo kontratë lindin të drejta dhe detyrime vetëm në mes të palëve kontraktuese, porositësit dhe punëkryerësit. Këto të drejta dhe detyrime janë të njohura që në kohën e lidhjes së kontratës, përmbushja e detyrimeve bëhet në mënyrë reciproke, ndërsa ekzekutimi i kontratës është afatgjatë.

Kontrata e ndërtimit është kontratë shumë komplekse sidomos kur kemi të bëjmë me objekte të mëdha investive, prandaj kontratat e ndërtimit përfshijnë: kontratën e ndërtimit në kuptim të ngushtë (marrëveshje mbi elementet thelbësore të kontratës), si dhe kontratën në kuptim të gjerë ku bashkëlidhen e dokumentacioni shoqërues apo marrëdhëniet nënkontraktore të tilla si: hartimi i programeve dhe i dokumentacionit tekniko-investigativ, kryerja e të gjitha punëve gjeologjike, hidroteknike, projektit, inxhinieringu etj. Në bazë të përkufizimit ligjor të kuptimit të kontratës për ndërtim, rezulton se ajo përbëhet nga këto elemente: objekti ndërtimor, (puna që duhet të kryhet), çmimi dhe afati i kryerjes së punës. Me nocionin “objekt ndërtimor” konsiderohen: ndërtesat, digat, urat, ujësjellësi, kanalizimi, rrugët, vijat hekurudhore, tunelet, pusët dhe

objektet tjera ndërtimore të cilat kërkojnë punë më të mëdha dhe më të ndërlikua.²⁵ Objekt i kontratës për ndërtim mund të jetë ndërtimi i objektit të ri ndërtimor, por edhe rikonstruimi i objektit ndërtimor ekzistues. Ligji parasheh projektin si kusht të rëndësishëm me rastin e lidhjes së kontratës për ndërtim. **Subjektet** në kontratën e ndërtimit janë kryesi i punës dhe porositësi i punës (investitori). Kryesi i punës detyrohet që, bazuar në projektin e caktuar, të ndërtojë, në afatin e caktuar, ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar, ndërsa porositësi është i detyruar të përmbushë detyrimin e pagimit të çmimit kontraktues. **Përmbajtja:** Përmbajtja përmbledhë të gjitha të drejtat dhe detyrimet e palëve dhe kushtet që lidhen me këto detyrim. Kontrata, për shkak të kompleksitetit, nuk mund të rregullohet vetëm me anë të dispozitave juridike të detyrueshme, por ajo rregullohet edhe me dispozita administrative të cilat janë obligative për palët.

Në legjislacionin shqiptar përkufizimi “kontratë ndërtimi” nuk ekziston. Kodi Civil shqiptar njeh kontratën e sipërmarrjes. Sipas autores Mariana Tutulani – Semini “Nocioni sipërmarrjes është nocion i ri në Kodin Civil. Në legjislacionet e mëhershme, ka ekzistuar kontrata e ndërtimeve themelore dhe kontrata e përpunimit. Këto dy kontrata tani janë të inkorporuara në kontratën e sipërmarrjes. Kontrata e sipërmarrjes ngërthen në vete kontrata nga fusha e ndërtimit dhe nga sfera e riparimeve-shërbimeve”.²⁶ Neni 850 i Kodit Civil jep përkufizimin sipas të cilit: *“Sipërmarrja është kontrata me të cilën njëra palë (sipërmarrësi) detyrohet, që me mjetet e saj dhe duke marrë përsipër rrezikun, të kryejë një vepër (punë) ose të bëjë një shërbim apo një zbatim të pavarur të punëve, ndërsa pala tjetër detyrohet ta pranojë atë kundrejt çmimit të caktuar në kontratë”*. Nga përkufizimi rezulton se sipërmarrësi i detyrohet porositësit, kundrejt një shpërblimi të kryejë një vepër ose shërbim duke marrë përsipër rrezikun e kësaj sipërmarrjeje. Detyrimi i marrë nga sipërmarrësi nuk është vetëm zhvillimi i një veprimtarie, por ai ka për objekt arritjen e një rezultati. Kontrata e sipërmarrjes mund të ketë për objekt kryerjen e vazhdueshme ose periodike të shërbimeve.²⁷ Kontrata mbi sipërmarrjen, gjatë periudhave të caktuara kohore, është

²⁵ Nocioni “objekt ndërtimor” është e definuar në Nenin 646 LMD; nenin 2 Ligji për Ndërtimin Nr. 04/L-15 I plotësuar me Nr.04/L-110; Neni 2 Rregullore për rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve Nr.3/2009.

²⁶ M. Tutulani-Semini, vep. e cit., f. 301.

²⁷ F. Galgano, E drejta private, Botimi i tretë, Luarasi University Press, Tiranë, 2006, f. 653.

plotësuar edhe me akte të tjera nënligjore.²⁸ Prezenca e tyre ka bërë që zbatueshmëria e kontratës për sipërmarrjen të jetë më efikase.

1.3 Karakteristikat e kontratës për ndërtim

Kontrata e ndërtimit është kontratë me emër (contractus nominatus) pasi LMD me dispozita të veçanet këtë kontratë. Nëse gjatë rregullimit të marrëdhënieve kontraktore-ndërtimore ka zbrazëtira juridike, atëherë ligjvënësi ka paraparë mundësinë e inkorporimit të rregullave të cilat dalin nga kontrata për veprën. Megjithatë kontrata e ndërtimit ka veçoritë e saja të cilat e bëjnë të veçantë nga kontratat tjera. Karakteristikat e kontratës së ndërtimit janë: kontrata e ndërtimit është kontratë e dyanshme detyruese, kontratë komutative me ngarkesë, është kontratë formale dhe e përbërë.²⁹

- ⇒ Kontrata e ndërtimit është **kontratë e dyanshme detyruese**- sepse që nga çasti i lidhjes së kontratës për palët krijohen të drejta dhe detyrime të ndërsjella. Derisa për punëkryesin krijohen detyrime të ndërtimit të objektit të caktuar ashtu siç është paraparë me kontratë, porositësi i punës është i detyruar që për këtë të paguajë çmimin e kontraktuar, apo edhe e drejta e porositësit që objekti ndërtimor të përfundojë dhe t'i dorëzohet brenda afatit kontraktual. Kështu, pra në mes të palëve kontraktuese lindin të drejta dhe detyrime të ndërsjella.
- ⇒ Kontrata për ndërtim është kontratë **me shpërblim (onoroze)**, porositësi i objektit ndërtimor paguan shpërblimin si kundërvlerë për punën e kryer. Shpërblimi duhet të jetë në ekuivalencë të plotë me punën e bërë sepse në të kundërtën do të kemi pasurim të pabazë.

²⁸ Ligji nr.8405 datë 17.9.1998 Për Urbanistikën, ndryshuar me ligjet: nr.8453, nr.8501, nr.8682, nr.8982, nr. 8991, nr.9743, nr.9843, nr.10078, nr.10319; Vendimi i KM nr.722 datë 19.11.1998 për miratimin e rregullores së urbanistikës, ndryshuar me: vendimi të KM nr.401, 545,574; Vendimi i KM nr.358 datë 27.5.2001 Për procedurat dhe kushtet për dhënieve e lejeve për ndërtim dhe përdorimin e instalimeve bregdetare, për transportimin dhe depozitimin e naftës, të gazit dhe nënprodukteve të tyre; Ligjin nr.9780 datë 16.7.2007 për Inspektimin e ndërtimit, ndryshuar me Ligjin nr.10240 dhe Ligjin nr.10323 te datës 23.09.2010; Ligji nr.9482 datë 3.4.2006 Për legalizimin, urbanizmin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje, i ndryshuar me Ligjin. 9786, nr.9895, nr.10099, nr.10219; VKMnr.173 datë 29.3.2006 për miratimin e kostove minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të çmimit të shitjes së banesave; Ligjin nr.10112 datë 9.4.2009 Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit; Udhëzimi i KM nr.3 datë 3.2.2010 Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave, nga Enti Kombëtar i Banesave për vitin 2010;

²⁹ T. Beka, Ndikimi i të Drejtës Evropiane në kontratën e ndërtimit, Përmbledhje e punimeve të Konferencës së 12-të Ndërkombëtare: "Education and Social Sciences- Challenges toward the Future", IIPCCL, Tiranë, 2020, f. 125-129.

- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë komutative**. Me lidhjen e kësaj kontrate palët kontraktuese i dinë të drejtat dhe detyrat e ndërsjella dhe konform tyre duhet të sillen dhe t'i përmbushin ato.
- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë kauzale**, pasi që qëllimi juridik i lidhjes së kësaj kontrate është i njohur jo vetëm për palët kontraktuese, por edhe për personat e tretë.³⁰
- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë formale**. Për shkak të rëndësisë së madhe që ka kjo kontratë, në qarkullimin e mallrave dhe shërbime, të gjitha legjislacionet e vendeve të ndryshme kanë paraparë shprehimisht që kjo kontratë të ketë formën me shkrim. LMD ka precizuar që kontrata për ndërtimin duhet të jetë e lidhur me shkrim. Forma e shkruar është bazë për plotfuqishmërinë e kësaj kontrate.
- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë e përgjithshme** kur palët kontraktuese në mënyrë të përgjithshme kanë përcaktuar të drejtat dhe detyrimet për një kohë të gjatë, ndërsa me kontratë të veçantë rregullojnë detyrimet e tyre për një interval më të shkurtër kohor.
- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë e përbërë** pasi që në vete përmban edhe elemente të kontratave tjera si: kontrata për sigurimin e pajisjeve investime, kontrata për projektimit etj.
- ⇒ Kontrata për ndërtim është **kontratë me prestime të përhershme**, ndërtimi i objekteve ka një afat kohor më të gjatë se kontratat tjera, për këtë arsye ekzekutimi i prestimeve i palëve kontraktuese zgjatë për një kohë më të gjatë.

1.4 Natyra juridike e kontratës për ndërtim

Kontrata për ndërtim është **kontratë e dyanshme formale**, me ngarkesë, komutative me përmbushje afatgjatë të detyrimeve dhe **kontratë me emër**. Kontrata për ndërtim është një lloj i kontratës për veprën, andaj marrëdhëniet nga kjo kontratë zbatohen në mënyrë subsidiare dispozitat juridike për kontratën për veprën, nëse këto marrëdhënie nuk janë rregulluar ndryshe. Kjo kontratë njihet që nga e drejta romake si *“locatio conductio operis.”*

Shumë kode civile të shteteve të ndryshme këtë kontratë e kanë rregulluar si kontratë mbi veprën e cila për nga përmbajtja nuk ndryshon shumë nga pikëpamja esenciale e rregullimit tonë. Kështu, kjo kontratë është rregulluar me nenin 631-651 të Kodit Civil

³⁰ A. Jashari, E Drejta Afariste (Kontraktore), Univeriteti i Evropës Juglindore, Tetovë, 2016, f. 193.

Gjerman të vitit 1896, plotësuar me nene 363-376. Ligji Zviceran i Detyrimeve i vitit 1971 rregullon këtë fushë në nenet 350-367; Kodi Civil Francez në nenet 1787-1799; Kodi Civil Çekosllovak me nenet 267-646. Lidhur me natyrën juridike të nocionit të kontratës për ndërtim, ekzistojnë mendime të ndryshme, duke pasur për bazë specifikat e veçanta të ndërtimit. Nëse kryerësi i punës „kontrakton” vetëm punën e tij, ndërsa projektin, materialin dhe tokën e siguron porositësi i punëve, atëherë kemi të bëjmë me kontratën mbi veprën, mirëpo nëse kryesi i punës siguron projektin, materialin ndërtimor dhe tokën, atëherë kemi kontratën mbi ndërtimin dhe kontratën mbi shitjen, në rastin kur kryerësi merr përsipër shitjen e objektit. Në doktrinën juridike nuk ekziston mendim i unifikuar lidhur me këtë lloj të kontratës. Sipas një grupi, këtë kontratë e kualifikojnë si kontratë mbi veprën, ndërsa sipas grupit të dytë kjo është kontratë mbi shitblerjen, ndërsa sipas grupit të tretë kjo është kontratë e përbërë ose mikse, e cila ka elemente të kontratës mbi veprën dhe kontratës mbi shitblerjen. Por të gjithë janë të mendimit se kjo kontratë për shkak të kompleksitetit të saj, është kontratë *sui generis*.

Kodi Civil Francez e bën precizimin më të përafërt se kur një kontratë është kontratë mbi veprën, e kur është kontratë mbi shitjen. Doktrina franceze ka përvetësuar „teorinë e absorbimit” sipas së cilës, gjatë cilësimit të kontratës, elementi parësor absorbon elementin dytësor. Kështu, kur porositësi i punëve jep tokën për ndërtim, atëherë kjo kontratë do të konsiderohet si kontratë mbi veprën, sepse toka paraqet elementin qenësor të kontratës mbi ndërtimin duke mos anashkaluar punën dhe materialin. Por, kjo zgjidhje aplikohet vetëm kur kontraktuesit nuk kanë paraparë diçka tjetër me kontratë. Në shtetet në të cilat kontrata e ndërtimit nuk është e rregulluar me ligje të veçanta, zakonisht zbatohen kushtet e përgjithshme të të drejtës kontraktore dhe kontratat tipike të hartuara nga organizata të ndryshme profesionale. Këto kontrata standarde të sjella nga Federata Ndërkombëtare e Inxhinierëve Konsultues – FIDIC, përmbajnë kushtet e përgjithshme për punimet ndërtimore.

Çështja juridike e kontratave mbi ndërtimin zë vend të veçantë në legjislacionin tonë. Ajo deri vonë është rregulluar me Ligjin mbi Marrëdhëniet Detyrimore e vitit 1978, ndërsa tani me ligjin e ri të Kosovës: Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve Nr.04/L-77 . Legjislacioni ynë tani është kompletuar edhe me nxjerrjen e Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-100, i cili në mënyrë të përafërt rregullon këtë fushë. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, nocionin e definon kështu *”Kontrata për ndërtimin është kontratë me të cilën kryerësi detyrohet sipas projektit të caktuar të ndërtojë, në afatin e caktuar, ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar, apo në një tokë të tillë respektivisht në objektin*

*tashmë ekzistues të kryejë punime të tjera ndërtimi, ndërsa porositësi detyrohet që për këtë t'i paguajë çmimin e caktuar.*³¹ Në këtë ligj, në kuadër të kontratës për ndërtim është e definuar edhe forma e veçantë e kontratës sipas parimit „**çelësat në dorë**”. Te kjo formë e kontratës ndërtuesi detyrohet në mënyrë të pavarur që të kryejë së bashku të gjitha punimet e nevojshme për ndërtimin dhe përdorimin e tërësishëm të objektit të caktuar.³² Te kontrata mbi ndërtimin, sipas parimit “me çelësa në dorë”, kur si palë kontraktuese kemi vetëm një punëkryes, të gjitha obligimet dhe përgjegjësitë bien mbi të, duke filluar nga organizimi, deri te përfundimi i objektit dhe dorëzimi i tij, porositësit. Në kontratën mbi ndërtimin sipas parimit “me çelësa në dorë”, ku si punëkryes paraqiten disa investitorë, ekziston përgjegjësia solidare ndaj porositësit të punëve. Ky përkufizim i përgjegjësive sipas LMD-së ekziston atëherë kur qëllimi i kontratës është që objekti të përfundojë në tërësi. Në bazë të kësaj, detyrimet dhe përgjegjësitë e kryesit të punës janë më të gjera në krahasim me kontratën e ndërtimit të formës “klasike”.

Shtete të rajonit si: Sllovenia, Kroacia, Mali i Zi, Maqedoni, kontratën e ndërtimit e kanë të sistemuar në kuadër të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve. Në Shqipëri, kjo fushë e studimit është rregulluar në kuadër të Kodit Civil, e emërtuar me nocionin “kontrata e sipërmarrjes”. Në legjislacionin e mëparshëm njëhej dhe sanksionohej kontrata e ndërtimeve themelore dhe kontrata e përpunimit, e cila tani njihet si kontratë sipërmarrjeje.³³ Sipas Kodit Civil, përkufizimi i kësaj kontrate është: *“Sipërmarrja është kontratë me të cilën njëra palë (sipërmarrësi) detyrohet, që me mjetet e saja dhe duke marrë përsipër rrezikun të kryejë një vepër (punë) ose të bëjë një shërbim apo një zbatim të pavarur të punëve, ndërsa pala tjetër detyrohet ta pranojë atë kundrejt çmimit të caktuar në kontratë.”*³⁴ Kjo kontratë është mjaft komplekse për nga natyra e saj juridike sidomos te ndërtimi i objekteve të ndryshme kapitale, ku kryesi përveç që kryen punën e ndërtimit, ai merr përsipër projektimin, montimin e pajisjeve, mbikëqyrjen etj.

Përkundër faktit se në praktikën gjyqësore ka qëndrime të ndryshme lidhur me aplikimin e dispozitave të kontratës për ndërtim, lidhur me natyrën juridike të kontratës për ndërtim ekziston mendimi i unifikuar se kjo kontratë është sue generis.

³¹ Shih nenin 645 të LMD.

³² Shih nenin 655 të LMD.

³³ M. Tutulani-Semini, E drejta e detyrimeve dhe kontratave, Pjesa e posaçme, Tiranë, 2006, f.85.

³⁴ Shih nenin 850 Kodi Civil dhe i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë, Alb Juris, 2009, f. 237.

Komisioni i Organizatës së Kombeve të Bashkuara për të Drejtën Tregtare (UNICTRAL) në një studim të tij, lidhur me ndërtimin e objekteve të mëdha industriale, këtë lloj kontrate e cilëson si kontratë mjaft komplekse në mes të porositësit dhe kryesit të punëve, e cila në vete ngërthen aspekte të ndryshme, si: projektimin, dokumentacionin, montimin e pajisjeve, ndërtimin, mbikëqyrjen e punës, etj.³⁵

Prandaj, përkundër problemeve ekonomike, financiare dhe teknike, kjo formë e kontratës është mjaft e shprehur sidomos në vendet e zhvilluara ku ekzistojnë korporata të mëdha të ndërtimit të cilat merren me këtë formë të ndërtimit.

1.5 Rregullimi normativ i kontratës për ndërtim në Kosovë

Rregullimi dhe zbatimi i kontratës së ndërtimit tek ne është e lidhur ngushtë me pozitën të cilën e ka pasur Kosova gjatë periudhave të caktuara historike. Në mënyrë të veçantë vlen të theksohet periudha kohore kur Kosova ka qenë nën ombrellën e legjislacionit jugosllav. Në këtë periudhë, zhvillimi dhe rregullimi i marrëdhënieve juridike-civile në sferën e ndërtimit ka qenë në kompetencë të organeve në nivel federativ, gjë që do të reflektonte edhe në vendin tonë. Pasi që veprimtaria ndërtimore ishte veprimtari e rëndësishme e zhvillimit ekonomik të vendit, interesi i shtetit ishte që kjo veprimtari të rregullohet me dispozita imperative. Kështu, në vitin 1967, nxirret Ligji themelor për ndërtim të objekteve investuese (Gazeta Zyrtare e RSFJ, Nr.20/67). Me anë të këtij ligji filluan të rregullohen marrëdhëniet juridiko-civile në sferën e ndërtimit, por çdo herë në frymën e socializmit. Me plotësimin dhe ndryshimin e këtij ligji kompetencat nga niveli qendror do të kalojnë në nivelin e organeve të pushtetit lokal.³⁶ Me nxjerrjen e Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve vitit 1978, fillon një epokë e re e rregullimit të marrëdhënieve të detyrimeve në lëmin e qarkullimit të mallrave dhe të dhënies së shërbimeve. Me këtë ligj u bë precizimi më i saktë i të drejtave dhe detyrimeve të pjesëmarrësve të cilët do të hynin në marrëdhëniet kontraktuese të ndërtimit. Me këtë ligj iu dha mbrojtje më e madhe porositësit të punëve për të metat materiale të objektit tekniko-inventiv, me ç'rast në mungesë të rregullave të kontratës për ndërtim, do të

³⁵ J.Vilus, Pravna priroda vezana za izvođenje građevinski radova u inostranstvo, Beograd, 1981, f. 5.

³⁶ Ligji mbi ndërtimin e objekteve investive, Gazeta Zyrtare e Kosovës nr. 39/72; Ligji mbi kushtet e ndërtimit të objekteve banesore në fshat, Gazeta Zyrtare e Kosovës nr. 42/73; Rregullore mbi lejimin e ndërtimit të objektit investiv, Gazeta Zyrtare nr. 27/73; Rregullore mbi kontrollën teknike të objekteve investive; Gazeta Zyrtare nr.27/73; Ligji mbi ndërtimin e objekteve teknike investive, Gazeta Zyrtare e KSAK nr.5/86;

zbatohen rregullat e përgjegjësish si te kontrata për veprën.³⁷ Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, i vitit 1978, është i bazuar në Kodin Civil Austriak-Gjerman, sipas të cilit ka funksionuar tërë sistemi civil jugosllav.

Me formimin e shtetit tonë dhe organeve të legjislacionit, Kuvendi i Republikës së Kosovës në vitin 2012 miratoi Ligjin për Marrëdhëniet e Detyrimeve.³⁸ Ky ligj ka shumë ngjashmëri me ligjin e vjetër të LMD-së të vitit 1978. Megjithatë, Ligji konsiderohet se është në linjë me legjislacionin e BE-së, në veçanti, me të drejtën kontraktore. Ligji përmban parimet themelore të cilat janë të proklamuar edhe nga vetë e drejta evropiane si: autonomia e vullnetit të palëve, barazia e palëve në një marrëdhënie kontraktore, ndalimi i shkaktimit të dëmit, ndalimi i keqpërdorimit të drejtave, detyrimi i përmbushjes së detyrimeve, ndershmëria dhe ndërgjegjshmëria. Raporti i Progresit të Komisionit Evropian për Kosovë thekson përkushtimin e institucioneve shtetërore në harmonizimin e legjislacionit të brendshëm me atë të aquis-it.³⁹

Në këtë ligj hapësirë të veçantë i është dedikuar edhe kontratës së ndërtimit. Duke pasur parasysh se veprimtaria e ndërtimitarisë i jep hov të madh të zhvillimit, sidomos pas luftës në Kosovë, atëherë edhe nevoja e nxjerrjes së këtij ligji ishte më se i domosdoshëm. Vend të veçantë në rregullimin e marrëdhënieve nga fusha e ndërtimitarisë zë edhe Ligji për Ndërtimin Nr.2004/15 i ndryshuar dhe plotësuar me Ligjin Nr.04/L-077 në vitin 2012. Me nxjerrjen e këtij ligji, shumë çështje nga sfera e ndërtimit u rregulluan, duke filluar nga standardet e caktuara të cilat duhet të plotësohen me rastin e ndërtimit, në drejtim të stabilitetit, qëndrueshmërisë, mbrojtjes së mjedisit, etj. Me nxjerrjen e këtij ligji, ndërtimi “i egër” dhe i pakontrolluar u vu nën kontrollin dhe mbrojtjen e shtetit. Në këtë periudhë kuadri ligjor i ndërtimit u plotësua me ligje dhe aktet tjera nënligjore.⁴⁰ Në qershor të vitit 2014, Programi për Përmbartim dhe Legjislacion Komercial (CLE) dhe Partneritet Për Zhvillim financiar nga Agjencia e

³⁷ Shih nenin 641 LMD vitit 1978.

³⁸ Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve Nr.04/L-077 u miratua nga Kuvendi i Kosovës 10.05.2012.

³⁹ https://www.mei-ks.net/repository/docs/kosovo_report_2018_shqip.pdf

⁴⁰ Ligji për ndërtimin Nr.04/L-15 i plotësuar Nr.04/L-110, Ligji për inspektoratin e produkteve të ndërtimit Nr.02/L-62, Ligji Nr.03/L-164 për planifikimin hapësinor, Ligji Nr.03/L-091 për shrytëzimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës në bashkëpronësi, Udhëzimi administrativ Nr.02/16 Kërkesat themelore të shëndetit dhe sigurisë për trajtimin e ndërtesave pa leje, Udh.Admin. Nr.20/2013 për mënyrën, procedurën dhe shumën e gjobave ndaj pjesëmarrësve në ndërtim, Udh.Admin.Nr.09/2013 për kategorizimin e punëve ndërtimore, Rregullorja Nr.3/09 për rregullat dhe procedurat për ndërtimin e objekteve, Udh.Admin.Nr22/2013 mbi tarifën për leje ndërtim dhe detyrimet rregullatore të infrastrukturës.

ShBA-ve për Zhvillim Ndërkombëtar në bashkëpunim me Qeverinë e Kosovës sollën formën standarde të kontratës për ndërtim si dhe Udhëzues për përdorim të përgjithshëm. Kjo kontratë standarde e ndërtimit do shërbejë si bazë për sektorin e ndërtimit në Kosovë. Me qëllim të harmonizimit me legjislacionin e BE-së, Kosova është duke punuar në sjelljen e Kodit Civil të Republikës së Kosovës dhe Kodin e Ndërtimit. Kodi i Ndërtimit do të bazohet në Ligjin për Ndërtim Nr.04/L-110 si dhe të përpilohet në frymën e standardeve teknike të BE-së, praktikave të mira ndërkombëtare dhe rrethanave dhe kushteve të Kosovës. Sipas Ligjit për Ndërtim⁴¹ qëllimi i Kodit është “vendosja e kërkesave minimale për mbrojtjen e shëndetit publik, sigurisë dhe mirëqenies së përgjithshme përmes rezistencës së nevojshme të strukturës së hapësirave të emergjencës, ekuilibrit dhe stabilitetit, sanitarisë, menaxhimit të mbeturinave ndërtimore, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, masave për efikasitet dhe kursim të energjisë, dhe sigurisë së jetës dhe pronës nga zjarri dhe rreziqeve të tjera që i atribuohen mjedisit ndërtimor si dhe t’iu krijojë siguri zjarrfikësve dhe përgjegjësve të tjerë në raste të emergjencave.” Ky kod është në formë të projekt propozimi dhe ende nuk ka hyrë në fuqi.

Kodi Civil i Kosovës gjendet në fazën e tij përfundimtare të kodifikimit. Kodifikimi i së drejtës civile do të ishte një hap më afër të përafrimit të legjislacionit tonë me atë të BE-së. Kodi civil përmban edhe librin i cili rregullon marrëdhëniet e detyrimeve. Në kuadër të saj është edhe kontrata e ndërtimit. Sipas mendimit tim, duke u bazuar në draft kodin e fundit të publikuar së voni, dispozitat ligjore të kontratës për ndërtim të LMD-së vetëm janë transferuar në draft kod civil. Ky kod nuk ofron asgjë ndryshim përkundër asaj që kontrata për ndërtim ka mjaft mangësi.

1.6 Rregullimi normativ i kontratës për sipërmarrjen në Shqipëri

Zhvillimi shoqëroro-ekonomik i shtetit shqiptar në periudha të caktuara karakterizohet me ndryshime edhe në fushën civile i cili do të jetë udhërrëfyes për kodet e mëvonshme. Shteti shqiptar me miratimin e Kodit Civil në vitin 1994 synoi një legjislacion civil sa më afër parametrave evropianë. Krahas këtyre, edhe kontrata e ndërtimit ka pësuar ndryshime të vazhdueshme. Në legjislacionin më të hershëm, kontrata e ndërtimit trajtohej si kontratë themelore dhe kontratë e përpunimit, ndërsa me legjislacionin në

⁴¹ Neni 6 I Ligjit për ndërtim Nr.04/L-110.

fuqi njihet me emrin kontrata e sipërmarrjes.⁴² Sipas Prof. Dr. Mariana Tutulami-Semini, baza kryesore e kontratës për sipërmarrjen, është fusha e ndërtimit dhe riparimit, e cila në Shqipëri është një nga veprimtaritë ekonomike ku të hyrat monetare janë më të larta. Sipas autores në Shqipëri, fusha e ndërtimeve është e rregulluar me Kod Civil dhe akte tjera nënligjore.⁴³ Kjo kontratë ka gjetur zbatim të gjerë jo vetëm në fushën e ndërtimit por dhe në shumë veprimtari të tjera ekonomike.

Kuptimi i kontratës së sipërmarrjes është dhënë në nenin 850 i Kodit Civil në të cilën thuhet se: *“Sipërmarrja është kontrata me të cilën njëra palë (sipërmarrësi) detyrohet, që me mjetet e saj dhe duke marrë përsipër rrezikun, të kryejë një vepër (punë), ose të bëjë një shërbim apo një zbatim të pavarur të punimeve, ndërsa pala tjetër detyrohet ta pranojë atë kundrejt çmimit të caktuar në kontratë.”* Në bazë të kësaj kontrate, detyrimi i marrë nga sipërmarrësi është kryerja e një vepre, shërbimi, duke marrë rrezikun edhe për punën e bërë, në këmbim të çmimit të caktuar. Kjo kontratë është shumë fleksibile duke i dhënë hapësirë autonomisë kontraktore të palëve të vendosin lidhur me të drejtat dhe detyrimet e tyre. Kontrata e sipërmarrjes ka zbatim të gjerë jo vetëm në rastin e ndërtimit të ndërtesave, por edhe në riparimin e sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme si dhe ofrimin e shërbimeve. Kjo kontratë konsiderohet si kontratë e cila ofron zgjidhjen e duhur me rastin e rregullit të raporteve kontratore. I një mendimi të tillë është edhe autori Olti Skame, i cili thekson se *“Kontrata e sipërmarrjes është e vetmja kontratë tipike ku një person kryen në emër të tij, por për llogari të një personi tjetër shërbime/punë/zbatime të pavarura punimesh.”*⁴⁴ Kontrata e sipërmarrjes është kontratë joformale, përjashtimisht nëse kemi të bëjmë me kryerjen e punëve apo shërbimeve mbi sendin e paluajtshëm. Praktika juridike përkrahë mendimin se kjo kontratë duhet të bëhet me akt noterial. Karakteristike e kontratës së sipërmarrjes është se sipërmarrësi merr përsipër që me materialin tij të bëjë të mundur realizimin e veprës, mirëpo nuk përjashtohet mundësia që materiali të sigurohet edhe nga porositësi.⁴⁵ Ajo që e bën këtë kontratë veçantë nga kontratat tjera është ekzistenca e rrezikut i cili rëndon mbi sipërmarrësin, që do të thotë se sipërmarrësi ka përgjegjësi të plotë civile juridike kundrejt porositësit. Lidhur me përgjegjësinë e sipërmarrësit mbi riskun, ekzistojnë mendime të ndryshme. Kështu, sipas autorit Olti Skame *“Kontrata e sipërmarrjes është e dallueshme nga të gjitha kontratat tjera tipike pasi është e vetmja kontratë pa*

⁴² M. Tutulani-Semini, vep e cit. f. 85

⁴³ Përmbledhje Legjislacioni për Urbanistik dhe Ndërtime, Alb Juris, 2010

⁴⁴ O. Skrame, Komentari i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, vëllimi i dytë Shtëpia botuese “Onurfi”, Tiranë, 2011, f. 418.

⁴⁵ Shih nenin 851 Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë.

transferim risku. Përgjegjësia e sipërmarrësit ekziston edhe në rastet e ngjarjeve të forcës madhore, dhe ky është i vetmi rast kur ligji nuk e përjashton përgjegjësinë edhe në ngjarjet e forcës madhore. Risku i transferohet porositesit vetëm pasi sipërmarrësi të ketë ekzekutuar plotësisht detyrimin e tij.”⁴⁶ Ndërsa autorët Prof. Dr.Mariana Tutulani-Semini dhe Arian Nuni bartjen e rrezikut tek sipërmarrësi e trajtojnë në këndvështrim tjetër. Prof.Dr. Mariana Tutulani – Semini bartjen rrezikut e rrezikut e trajton në disa plane, si rrezikun në planin juridik, rrezikun në planin fizik dhe rrezikun në planin ekonomik.⁴⁷ Duke pasur parasysh se sipërmarrësi, me mjete të veta realizon veprën, atëherë edhe risku mbi kostot e shpenzimeve bie mbi të. Neni 862 i Kodit Civil i Shqiptar, këtë çështje e rregullon në atë mënyrë duke lejuar sipërmarrësit në rishikim të çmimit në rritje. Ky rishikim mund të caktohet vetëm për masën e diferencës që tejkalon 1/10 (një të dhjetën) e çmimit për të cilën janë rënë dakord palët. Sipërmarrësi është bartës i riskut (shpërblimit të dëmit) edhe ndaj personave të tretë duke pasur parasysh veprimtarinë të cilën e ushtron. Sipas Kodit Civil, sipërmarrësi është i detyruar që vetë të kryejë veprën e punës, apo me anë të organizimit të mjeteve të nevojshme dhe administrimi tij të realizojë veprën.⁴⁸ Angazhimi i nënkontraktorëve të tjerë nga ana e sipërmarrësit, mund të bëhet vetëm me pëlqimin paraprak të porositesit. Për dëmin e shkaktuar nga nënkontraktori, sipërmarrësi përgjigjet sipas bazës juridike të përgjegjësia objektive.

Me lidhjen e kontratës së sipërmarrjes në mes të sipërmarrësit dhe porositesit, lindin të drejta dhe detyrime të ndërsjella. Detyrimet e sipërmarrësit janë: të njoftojë porositesin nëse projektet, skicat apo udhëzimet janë të papërshtatshme; përgjigjet për ruajtjen dhe përdorimin me përpikëri të materialeve të dhëna nga porositesi; të ndjekë me përpikëri, të garantojë për cilësinë e veprës. Ndërsa detyrimet e porositesit janë: e drejta të bëjë ndryshime në objekt, të mbikëqyrë punimet e veprës, të marrë në dorëzim veprën, të paguajë çmimin.⁴⁹

Zgjidhja e kontratës së sipërmarrjes bëhet duke u bazuar në dispozitat e Kodit Civil. Zgjidhja e kontratës mund të bëhet në mënyrë të njëanshme nga ana e porositesit. Porositesi mund të tërhiqet nga kontrata, por me detyrim që të kompensojë sipërmarrësin për shpenzimet e kryera, për punimet e bëra dhe për fitimin e munguar.

⁴⁶ O. Skrame, Komentari i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, vëllimi i dytë, Onufri, 2011, f 419.

⁴⁷ M. Semini, E drejta e Detyrimeve dhe e Kontratave , Pjesa e Përgjithme dhe Pjesa e Posacme, Skanderbeg Books, Tiranë, 2016, f. 304.

⁴⁸ A. Nuni, E drejta e biznesit, Tiranë, 2012, f. 747.

⁴⁹ M. Tutulani-Semini, vep.e cit. f.94.

Zgjidhja e kontratës mund të bëhet edhe në pamundësi të zbatimit të veprës, ku fajtor nuk janë asnjëra palë,⁵⁰ kur humbet apo dëmtohet materiali (neni 870, neni 871, neni 872 Kodi Civil). Kontrata e sipërmarrjes nuk zgjidhet me vdekjen e sipërmarrësit⁵¹

1.7 Kontrata e ndërtimit dhe raporti i saj me kontratat tjera

1.7.1 Kontrata e ndërtimit dhe kontrata për veprën - dallimet dhe ngjashmëritë

Kontrata e ndërtimit, për shkak të vetë përmbajtjes së saj, të drejtat dhe detyrat të cilat dalin nga ajo, e bën që kjo kontratë të radhitet si një ndër kontratat më të ndërlikuara në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve. Për ekzekutimin e kësaj kontrate është e domosdoshme edhe lidhja e shumë kontratave të tjera të veçanta, të cilat kryesisht janë të natyrës shërbyese respektivisht kontratës për veprën. Shumë shtete, në ligjet apo në kodet e tyre civile, këtë fushë e rregullojnë me dispozita të kontratës mbi veprën.

Pavarësisht që këto shtete i kanë mbetur besnikë Kodit Civil, ishte e pamundur që kjo fushë të rregullohej vetëm me dispozitat e kontratës për veprën, prandaj sollën ligje dhe akte të tjera nënligjore. Shtetet e regjionit si: Sllovenia, Kroacia, Mali i Zi, Serbia, Maqedonia, fushën e ndërtimit e kanë të rregulluar me Ligjin për Detyrimet me kontratën e ndërtimit.

Ky ligj përmban edhe dispozita ligjore të kontratës për veprën, si kontratë e veçantë.⁵²

Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve Nr.04/L-077 e Kosovës, përmban kontratën e ndërtimit (neni 645-661) dhe kontratën për veprën (615-644) si dy kontrata të veçanta, të cilat në mënyrë të veçantë rregullojnë raportet juridike-civile të caktuara në tregun ekonomik. Duke pasur parasysh se instituti i përgjegjësisë së punëkryesit për të metat është i njëjtë për të dy kontratat, kontrata për ndërtim në nenin 656 të saj udhëzon palët që për përgjegjësinë për të metat e godinës të zbatohen dispozitat përkatëse të kontratës për veprën. Ky është elementi parësor që e bën lidhshmërinë e këtyre dy kontratave. Përkundër pikave të përbashkëta që kanë këto dy kontrata, ato kanë edhe dallimet e tyre.

⁵⁰ Shih nenin 869 Kodi Civil i Shqipërisë.

⁵¹ Për hollësi, shihni neni 873 Kodi Civil i Shqipërisë.

⁵² Shteti kroat me Ligjin për Detyrimet Nr.28/18 rregullon: Kontratën e Ndërtimit(neni 620-636) dhe Kontratën për Veprën(neni 590-619); Mali i Zi me Ligjin Për Detyrimet Nr.04/2011, rregullon: Kontratën për Ndërtim (699-715). dhe Kontratën për Veprën (neni 670-698); Serbia me Ligjin për Marrëdhëniet e DetyrimeveNr.18/20 rregullon Kontratën për Ndërtim (neni 630-647) dhe Kontratën për Veprën (neni 600-629).

Dallimet thelbësore në mes të kontratave ekzistojnë lidhur me: a) **lëndën e kontratës** dhe b) **rregullat e përgjegjësisë juridiko-civile**.

Sipas Ligjit Nr.04/L-077 LMD –ës, kontrata për veprën është kontratë me emër, e dyanshme detyruese, intuited personale, jo formale dhe hyn në grupin e kontratave për kryerjen e shërbimit. Në kontratën për veprën me rëndësi është kryerja e punës së caktuar (prodhimi apo riparimi sendit), ndërmarrja e veprimit të caktuar ose krijimi i veprës së caktuar (punë fizike apo intelektuale). Pra lënda e saj është rezultat i punës ose rezultat i dhënies së shërbimeve. Kontrata mbi veprën, në të drejtën bashkëkohore, ka pësuar transformime të shumta krahas zhvillimit të ekonomisë. Nga kjo kontratë ka kanë lindur shumë nënkontrata tjera si: kontrata për projektimin, kontrata për konsaltingun, kontrata për dhënien e ndihmës teknike, si dhe kontrata për inxhinieringun ku jepet ndihma intelektuale në fusha të ndryshme.⁵³.

Kontrata për ndërtim si lëndë të saj përfshinë ndërtimin e ndërtesave dhe objekteve të tjera ndërtimore në bazë të projektit të caktuar, në kohën e caktuar, në tokën e caktuar, ndërtimi i të cilave kërkon investime të mëdha dhe më të ndërlikuara.⁵⁴ Kontrata duhet të lidhet në formë me shkrim në formë të akti noterial.⁵⁵ Ligji i Marrëdhënieve të Detyrimeve ka përcaktuar se përgjegjësia juridiko-civile, te kontrata e ndërtimit do të rregullohet sipas dispozitave me të cilat rregullohet kontrata mbi veprën. Rregullat e përgjegjësisë së kontratës së veprës do të zbatohen vetëm kur ekziston përgjegjësia për mungesat e fshehta materiale por jo edhe për sigurinë dhe soliditetin e objektit. Afatet e parashkrimit të të drejtës ndryshojnë te kontrata mbi veprën me kalimin e dy viteve nga pranimi i punës së kryer, porositësi nuk mund të thirret në të meta.⁵⁶ Në kontratën e ndërtimit punëkryesi përgjigjet për të metat e ndërtimit të godinës që i përkasin soliditetit të saj në afat prej dhjetë vjetësh, nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve.⁵⁷ Këtu zbatohen rregullat e përgjegjësisë subjektive. Mirëpo ndaj personave të tretë porositësi dhe kryerësi përgjigjen në mënyrë solidare. Personi i tretë të drejtën e shpërblimit të dëmit mund ta kërkojë si ndaj porositësit ashtu edhe ndaj subjekteve të tjera, pavarësisht nga fakti se me fajin e kujt është shkaktuar dëmi. Në kontratën e ndërtimit ekziston edhe përgjegjësia objektive, kur dëmi shkaktohet me mjete të rrezikshme gjatë kryerjes së punëve ndërtimore sepse ndërtimtaria radhitet në grupin e veprimtarive të rrezikshme.

⁵³ A. Alishani, E drejta e detyrimeve, Pjesa e veçantë, Prishtinë, 2002, f. 206.

⁵⁴ Shih nenin 646 LMD

⁵⁵ Po aty.

⁵⁶ Shih nenin 630 LMD.

⁵⁷ Shih nenin 658 LMD.

1.7.2 Kontrata e sipërmarrjes në raport me kontratën për shitjen

Kontratën për sipërmarrjen – veprën, shumë teoricienë e ndërlidhin me kontratën e shitjes së një sendi të ardhshëm. Dallimi ndërmjet tyre qëndron në raportin që zënë transferimi i të drejtave dhe kryerja e veprimeve. Kontrata e shitjes është kontratë e dyanshme detyruese nga e cila lindin të drejta dhe detyrime të ndërsjella në mes të palëve. Detyrimi i shitësit në këtë raport konsiston në transferimin e të drejtës. Ky transferim do të realizohet vetëm pasi që shitësi të ketë kryer disa veprime të caktuara siç janë materializimi i sendit, dorëzimi i sendit dhe pranimi i çmimit. Ndërsa veprimet materiale të blerësit janë marrja e sendit dhe dorëzimi i çmimit.

Në kontratën e sipërmarrjes objekt kontrate është kryerja e punimit, e cila në vetvete përfshin edhe transferimin e të drejtave të caktuara tek palët kontraktuese. Dallimi tek këto dy kontrata qëndron në raportin e kalimit të të drejtave dhe kryerja e veprimeve. Në kontratën e shitjes kemi transferim më shumë të drejtash dhe më pak kryerje të veprimeve, ndërsa në kontratën sipërmarrjes ndodhë e kundërta, pasi që ka më tepër kryerje veprimesh dhe më pak transferim të drejtash.⁵⁸ Kontrata e ndërtimit dallon nga të gjitha kontratat tjera, pasi që është kontratë ku transferi i riskut bëhet tek sipërmarrësi. Sipërmarrësi asnjëherë nuk përjashtohet nga përgjegjësia juridiko-civile ndaj porositësit. Risku transferohet te porositësi vetëm pasi të përmbushet plotësisht kontrata.⁵⁹ Nëse kryerësi i punimeve merr detyrimin nga investitori që objektin ta ndërtojë me material të vet, konsiderohet se në mes të palëve është lidhur kontratë mbi shitjen. Këtu kemi më shumë kalim të drejtash e më pak kryerje të veprimeve. Nëse investitori ka marrë detyrimin që të jep një pjesë të materialit të nevojshëm për ndërtimin e objektit apo për kryerjen e punëve ndërtimore, konsiderohen se palët kanë lidhur kontratë për veprën.⁶⁰

⁵⁸O. Skame, vep.e cit., f. 419.

⁵⁹Po aty.

⁶⁰A. Krasniqi, vep.e cit., f. 411.

KAPITULLI II

KONTRATA E NDËRTIMIT SIPAS LEGJISLACIONIT EVROPIAN

2.1 Roli i së drejtës evropiane në kontratën e ndërtimit

Themelimi i Bashkësisë Evropiane kishte si synim një projekt të përbashkët ekonomik respektivisht krijimin e një tregu të përbashkët evropian – eliminimin e barrierave në mes shteteve anëtare të BE-së. Vetë procesi i integritimit evropian përfshin realizimin e një tregu të përbashkët për produktet dhe faktorët prodhues, punën, shërbimet dhe kapitalin. Në nenin 26 të Traktatit mbi Funkcionimin e Bashkimit Evropian në lidhje me nocionin e tregut të përbashkët jepet përkufizimi : *”Hapësirë pa kufij të brendshëm, në të cilën garantohet qarkullimi i lirë i mallrave, personave, i shërbimeve dhe kapitaleve”*. Tregu i brendshëm është konceptuar në term më të përgjithshëm, në të cilën janë përfshirë jo vetëm integrimi ekonomik, por edhe siguria e konsumatorit, të drejtat sociale, politika e punësimit dhe mjedisi. Gjykata Evropiane e Drejtësisë ka theksuar se tregu i përbashkët ka për qëllim *”... të eliminojë të gjitha pengesat për tregtinë ndër komunitare, me qëllim që tregjet kombëtare të shkrihen në një treg të vetëm, duke krijuar kushtet më të afërta që është e mundur për ato të një tregu të brendshëm”*⁶¹

Traktati i Komunitetit Ekonomik Evropian si objektiv të saj parashikonte: heqjen e detyrimeve doganore dhe të kufizimeve sasiore në importimin dhe eksportimin e mallrave në mes të shteteve anëtare, ndjekjen e një politike të përbashkët tregtare, krijimin e një tregu unik, që nënkuptonte heqjen e pengesave në qarkullimin e lirë të mallrave, personave, shërbimeve dhe kapitalit, përafrimin e legjislacionit, rritjen e fuqisë konkurruese në treg, vendosjen e monedhës unike, mbrojtjen e konsumatorit etj. Implementimi i këtyre parimeve ka bërë të mundur që tregu i përbashkët i Bashkimit Evropian të ofrojë kushte në të cilën qytetarët e saj do të veprojnë dhe të ushtrojnë veprimtaritë e tyre në kushte të njëjta përgjatë tërë vendeve anëtare të Bashkimit Evropian. Me qëllim të eliminimit të barrierave të shumta ekonomike në tregun evropian, ishte e domosdoshme edhe unifikimi i së drejtës kontraktore e cila është arritur përmes Traktatit Themelues të Bashkimit Evropian. Neni 100 të EEC, dhe tani neni 94 e Traktatit të Themelimit qëllimin e përafrimit respektivisht harmonizimit të legjislacionit të shteteve anëtare përmes direktivave të cilat do të ndikojnë në

⁶¹E. Canaj, S. Bana, E drejta e Bashkimit Evropian, Tiranë, 2011, f. 215.

funksionimin e tregut të përbashkët.⁶² Duke pasur parasysh se në legjislacionet nacionale të shteteve anëtare ekzistonin dallime të mëdha, institucionet evropiane do të bëjnë harmonizimin e legjislacionit nacional me atë të drejtës evropiane, për aq sa ishte e nevojshme për funksionalizimin e tregut të përbashkët.

Hartimi i Parimeve të së Drejtës Kontraktore Evropiane (**The Principles of European Contract Law**) Rom I dhe II, janë padyshim rregulla që kanë gjetur zbatim në fushën e së drejtës kontraktore, sidomos në qarkullimin e lirë të mallrave, shërbimeve dhe kapitalit në tërë hapësirën e BE-së⁶³. Padyshim se një nga parimet bazë të së drejtës kontraktore evropiane është dhe autonomia e palëve e cila gjen zbatim të gjerë gjatë krijimit të një raporti juridiko-civil. Këto parime përmbajnë rregulla të kontraktimit, formimin e kontratave, vlefshmërinë, interpretimin, përmbajtjen, performancën, mospërmbushjen (shkeljen) dhe mjetet juridike.⁶⁴

Kthesë e rëndësishme në zhvillimin e së drejtës kontraktore-ndërtimore solli Komisioni Ekonomik Evropian me miratimin e Kushteve të Përgjithshme për Furnizimin me Pajisje, e emërtuar "**General Conditions for Supply of Plant and Machinery for Export** (188, 574) në vitin 1957. Qëllimi ishte që në tregun ekonomik evropian të vlenin rregulla të përgjithshme lidhur me ndërtimin e objekteve investive të cilat kanë të bëjnë me lidhur me furnizimin dhe instalimin e pajisjeve.⁶⁵ Duhet të theksohet se Komisioni Ekonomik Evropian ka hartuar Kushtet e Përgjithshme për Instalimin e Pajisjeve Kapitale të Eksportuara, pastaj Udhëzuesi (*guide*) për kontratën e ndërtimit "me çelësa në dorë" dhe më në fund në fillim të vitit 1972 Udhëzuesin për Marrëveshjet e Bashkëpunimit Industrial të lidhura me ekzekutimin e punimeve në objektet e mëdha industriale.⁶⁶ Një pjesë e këtyre Kushteve të Përgjithshme parashihnin zbatimin e legjislacionit të brendshëm në rast të përgjegjësisë së kryesit të punës dhe të porositesit sa u përket lëndimeve trupore. Komisioni Ekonomik Evropian vëmendjen e kishte të përqendruar në fushën e aktivitetit të ndërtimit. Ai nxori Kushtet e Përgjithshme ose të paktën disa parime drejtuese përmes udhëzuesve (*guides*), që do të mundësojnë lidhjen e kontratave në këtë fushë. KEE (Komisioni Ekonomik Evropian) ka hartuar këtë Udhëzues dhe nuk ka dyshim se pjesa që ka të bëjë me përgjegjësinë e kontraktorit të kryesor te kontrata "çelësat në dorë në kuptimin e plotë" (full turnkey contract) është

⁶² Q. Berisha, Revistë shkencore, E drejta, Unifikimi i drejtës kontraktore në kuadër të BE, f. 58, Prishtinë, 2011.

⁶³ T. Beka, vep e cit., f. 125-129.

⁶⁴ Po aty, f.72.

⁶⁵ B. Vukmir, Kratki komentar FIDIC-ovih Opcih Uvjeta Gradenja, Zagreb, 2013, f.15.

⁶⁶ A. Goldstajn, Standard Form Contracts Voll.II, Informator, Zagreb, 1970

shumë i rëndësishëm për shkak të rrezikut të lartë që ai merr përsipër në raport me porosinë. Për shkak të rreziqeve të mëdha të përmendura, sidomos për shkak të faktit se çdo kontratë ndërtimi e objekteve të mëdha industriale duhet përfshijë edhe nënkontraktorët, në Udhëzues theksohet se përgjegjësia e kryesit të punës nuk mund të jetë absolute. Për të gjitha këto paralajmërohen në udhëzues në mënyrë që palët, gjatë lidhjes së kontratës, të mund të vlerësojnë cilat kushte u përshtaten atyre më së miri.⁶⁷ Në udhëzues definohej gjithashtu kushtet për administrimin e ankandit si instrument i detyrueshëm për fitimin e një pune.⁶⁸

Kontribut në unifikimin e të drejtës kontraktore - ndërtimore ka dhe Banka Botërore duke sjellë Udhëzues për Procedurë (Guidelines for Procurement) për të gjitha kontratat ndërtimore të cilat financohen përmes kredive bankare duke inkuorporuar Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut. Kushtet e Përgjithshme të Komisionit të BE-së, së bashku me Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut, do të jenë baza e një rendi të ri e quajtur “E Drejta Ndërkombëtare e Ndërtimit”.

Institucionet evropiane, disa herë shtruan çështjen e unifikimit të së drejtës private, me qëllim të zhvillimit të së drejtës kontraktore, gjë e cila asnjëherë nuk u arrit. Prandaj deri sa nuk kemi një unifikim të tillë, normat e së drejtës kontraktore evropiane gjenden në rregulloret mbi mbrojtjen e drejtave të konsumatorit, në rregullimin dhe mbrojtjen e tregut të përbashkët në sferën e konkurrencës, dhe në parimet mbi lirinë e lëvizjes së individëve, mallrave, shërbimeve dhe kapitalit. Vlen të theksohet se një nga mënyrat kryesore të rregullimit të së drejtës kontraktore mbasin rregulloret të cilat kanë karakter detyrues për shtetet anëtare të Bashkësisë Evropiane. Me anë të direktivave u është lënë autoriteteve nacionale të vendosin se si të inkuorporohet një synim i miratuar i komunitetit në sistemet e tyre vendore, respektivisht harmonizimi i tij.⁶⁹

Direktivat mbi mbrojtjen e konsumatorit paraqesin bazë për zhvillimin e drejtës private në BE pasi që këto direktiva kanë objektiva të formuluar në nivel qendror të institucionit të BE-së dhe u takon vendeve anëtare pastaj që legjislacioni të cilin e formulojnë, të jetë në pajtueshmëri ose në linjë me këto direktiva. Direktivat të cilat kanë lënë gjurmë në sferën e drejtës evropiane-kontraktore, por njëkohësisht edhe në të drejtat nacionale janë pa dyshim: Direktiva për Mbrojtjen e Konsumatorit 1999/44/EC; Direktiva Evropiane mbi Praktikën e Pandershme të Ndërmarrjeve Kundrejt

⁶⁷ J. Vilus, vep.cit. po aty.

⁶⁸ A. Krasniqi, E drejta biznesore ndërkombëtare, Pejë, 2015, f. 262.

⁶⁹ Sh. Shehu-Kursari, Politikëbërja në Baskimin Evropian, Kolegji Evropian”Juridica” Prishtinë, f.14.

Konsumatorit nr.2005/29/KE; Direktiva Evropiane për Mbrojtjen e Konsumatorit tek Lidhja e Kontratave në Largësi 97/7/EC; Direktiva për të Drejtat të cilat Aplikohen tek Detyrimet Kontraktuese, nr.539/2008/EC Rom I; Direktiva CPD/89/106/EEC për Produktet Ndërtimore;

Bazuar në analizën e bërë mbi ecurinë e zhvillimit të së drejtës evropiane, kuptohet që e drejta kontraktore, përkundër pengesave gjatë rrugëtimit të saj, ka zënë një vend të rëndësishëm në legjislacionin evropian ashtu edhe në doktrinën juridike evropiane. Të arriturat e së drejtës evropiane në sferën legjislative, ekonomike, kulturore dhe sociale do të reflektojnë edhe tek subjektet e së drejtës kontraktore. Rregullimi i marrëdhënieve juridiko-civile në mes të palëve kontraktuese bëhet duke u bazuar në të drejtën nacionale të palëve, si dhe në parimin e autonomisë së vullnetit. Palët gjatë hyrjes në një raport kontraktual vendosin se cila e drejtë do të zbatohet. Ndikimi i legjislacionit evropian në të drejtën nacionale është i dukshëm. Pra edhe kontrata e ndërtimit gjatë etapave të caktuara, ka evoluar krahas zhvillimit të së drejtës evropiane. Detyrimi i BE-së në harmonizimin e legjislacionit të brendshëm të shteteve anëtare me direktivat evropiane ka sjellë zhvillim të ekonomisë së tregut ku përfitues është qytetari.

Përveç direktivave të lartcekura, pa dyshim Direktiva CPD/89/106/EEC Për Produktet Ndërtimore ka sjellë një të arritur në fushën e ndërtimitarisë. Aprovimi i kësaj direktive nga institucionet e BE-së kishte për qëllim të siguronte qarkullimin e lirë të produkteve të mbrojtura nga shtetet anëtare të Bashkësisë Evropiane. Direktiva 89/106/EEC u miratua me qëllim që shteteve anëtare t'iu sigurojë kushte, ashtu që projektimi dhe ekzekutimi i punëve të ndërtimit të lartë dhe të ulët në territorin e tyre të realizohet në atë mënyrë që mos të rrezikohet siguria e personave, e kafshëve dhe e pronave, krahas përmbushjes së kërkesave të tjera që ndërlidhen me interesin publik.⁷⁰ Direktiva e Produkteve të Ndërtimit (CPD) është një nga direktivat e përafrimit të BE-së për produktet industriale. Qëllimi i saj është që në tërë Evropën të arrihet që produktet ndërtimore të kenë nivel të caktuar performance, si dhe të eliminohen pengesat teknike në tregti për produktet e ndërtimit, duke siguruar qarkullimin e lirë të tyre në vendet të cilat e kanë adaptuar CDP.⁷¹

Direktiva funksionon bazuar në katër kushte kryesore:⁷²

⁷⁰ <http://www.gradjevinarstvo.rs/tekstovi/349/820/direktiva-89-%E2%80%93-postupci-za-utvrđivanje-usaglasenosti>

⁷¹ http://www.dpa.gov.al/Doc/Lajmi_i_fundit/guida%20shqip.pdf e shikuar me 15.04.2016.

⁷² Po aty, f. 11.

- Një sistem specifikimesh teknike të harmonizuara (kryesisht standarde evropiane);
- Në sistem për të cilën është rënë dakord, për certifikimin e konformitetit të çdo produkti;
- Një kuadër i organizmave të notifikuar/autorizuar;
- Përdorimi i markës CE tek produktet.

Direktiva 89/106/EEC në të gjitha vendet anëtare të BE-së është implementuar dhe ka zbatueshmëri të lartë në tregun evropian. Kjo direktivë është implementuar edhe në legjislacionin e Shqipërisë, respektivisht në Ligjin nr. 9290:2004. Në Kosovë me qëllim të harmonizimit të legjislacionit të brendshëm me atë të Bashkësisë Evropiane, Kuvendi i Kosovës ka nxjerrë dy ligje të cilat rregullojnë këtë fushë: Ligji Nr.02/L-14 Për produktet e ndërtimit dhe Ligjin Nr.02/L-62 Për inspektoratin e produkteve të ndërtimit.

Legjislacioni Evropian me miratimin e EuroCod-it ndërtimor ka bërë kthesë të rëndësishme në fushën e ndërtimit duke bërë unifikimin e standardeve lidhur me rregullativën ndërtimore. Rregullorja përfshin parimet e projektimit, ngarkesat në strukturën e ndërtimit, modelin për lloje të ndryshme të materialeve, hartimin gjeoteknik dhe hartimin e strukturave rezistente ndaj tërmetit. Rregullorja është e ndarë në nëntë sesione.⁷³ Kosova me qëllim të harmonizimit të legjislacionit të saj me atë të BE-së, është duke punuar në draft Kodin e Ndërtimit, i cili as sot e kësaj dite nuk është realizuar.

Në rregullimin e marrëdhënieve kontraktore përveç të drejtës nacionale, të drejtës evropiane, marrin pjesë: Konventa Ndërkombëtare e Vjenës për Kontratën e Shitjes e Mallrave, Parimet e UNIDROIT për Kontratat Ndërkombëtare të Tregtisë. E rëndësishme veçantë lidhur me Kontratën e Ndërtimit janë Kushtet e Përgjithshme të miratuara nga Federata Ndërkombëtare e Inxhinierëve - FIDIC-u. Kodifikimi i rregullave të tilla në të drejtën kontraktore do të sjellë evolucion në të drejtën ndërtimore, respektivisht në kontratën e ndërtimit kur si pjesëmarrës të kësaj kontrate janë me elemente të huaja.

2.2 Rregullimi i kontratës për ndërtim bazuar në Parimet e Përgjithshme të FIDIC-ut

Kontrata e ndërtimit është një ndër kontratat të cilat në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve ka pësuar më së tepërmi ndryshime në aspekt të zhvillimeve dinamike të

⁷³ <https://eurocodes.jrc.ec.europa.eu/showpage.php?id=13>.

saja brenda strukturave të saja lidhur me lëndën e saj, mënyrën e financimit, numrin e pjesëmarrësve gjatë ekzekutimit të kontratës dhe mënyrën e rregullimit të raporteve kontraktuale në mes të palëve. Në periudhat e hershme të zhvillimit të tregut ekonomik, veprimtaritë e caktuara të subjekteve zhvilloheshin kryesisht brenda për brenda tregut të brendshëm. Mirëpo zhvillimi i hovshëm i teknologjisë dhe industrisë bëri që ekonomia e tregut të kalonte suazat e një tregu të brendshëm të një shteti. Ligjet nacionale të shteteve të ndryshme së shpejti u bënë pengesë në zhvillimin e qarkullimit të mallrave dhe shërbimeve në një treg ndërnacional.

Një gjë e tillë do të ndodhë edhe te kontrata e ndërtimit e cila ditët ditës po i tejkalon kufijtë nacionalë dhe po fillon shtrirjen ndërkombëtare. Numri i kontratave të tilla është i shumtë sidomos kur bëhet fjalë për projekte të mëdha infrastrukturale apo projekte tek të cilat është e domosdoshme teknologjia moderne. Në momentin kur në realizimin e kontratës për ndërtim marrin pjesë projektues dhe ofertues të huaj, është e domosdoshme që në këtë marrëdhënie juridike të inkorporohet e drejta me elementë të huaj. Për tejkalimin e pengesave të tilla kontraktore në mënyrë të veçantë janë krijuar kushtet e përgjithshme të cilat kanë zbatim të gjerë ndërkombëtar, dhe me të drejtë mund të themi se përfaqësojnë “të drejtën ndërkombëtare të ndërtimit”. Në kontratën e ndërtimit, në të cilën pjesëmarrës janë të huaj, shpesh vjen në shprehje aplikimi i drejtpërdrejtë apo i tërthortë i institutit të kolizionit të ligjeve. Vlen të theksohet, se me rastin e lidhjes së kontratës, pavarësisht autonomisë së vullnetit, subjektet nuk mund t’iu shmangen dispozitave imperative të atij vendi në të cilën do të ekzekutohen punimet.

Duke parë problemet e shumta të cilat shfaqeshin me rastin e aplikimit të dispozitave ligjore me rastin e lidhjes së kontratës së ndërtimit, sidomos kur si lëndë e kontratës ishin projektet të mëdha kapitale, në vitin 1913 në Belgjikë themelohet shoqata FIDIC apo International Federation of Consulting Engineers.⁷⁴

Në vitin 1957 Federata Ndërkombëtare e Këshillit të Inxhinierëve, së bashku me Federatën Ndërkombëtare të Ndërtimeve dhe Punëve Publike (FIBTP) do të publikojë për herë të parë kushtet “ndërkombëtare” për ekzekutimin punëve ndërtimore, në të ashtuquajturën Libri i Kuq (Red Book).⁷⁵

⁷⁴FIDIC është shoqatë ndërkombëtare e inxhinierëve, e formuar nga pesë shoqata të shteteve në vitin 1913. Ajo e ka selinë në Lozanë dhe gjithësej ka pesëdhjetë anëtarë. Në të mund të antarësohet vetëm një shoqatë në nivel nacional të një shteti.

⁷⁵B. Vukmir, Kratki komentar FIDIC-ovih opcih uvjeta gradenja, Zagreb, 2013, f.4.

Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut patën ndikim të jashtëzakonshëm në praktikën juridike të shteteve të ndryshme, në krijimin e standardeve të përgjithshme për kontratën e ndërtimit dhe lidhur me procedurat e ndërtimit. Sjelljet e rregullave të ndërtimit përmes FIDIC-ut janë të shumëfishta. Në radhë të parë Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut do të shfaqen në periudhën e ekspansionit ekonomik të kontratave ndërkombëtare të ndërtimit dhe zbrazëtitrat e shumta juridike u plotësuan me të. Ajo për herë të parë vendosi rregulla standarde për veprimtarinë ndërtimore dhe plasoi udhëzime për përdorimin e dokumentacioneve ndërtimore. Është për tu theksuar se në Librin e Kuq, Parimet e Përgjithshme të FIDIC-ut janë të bazuara në kushtet e përgjithshme të shoqatës profesionale angleze të quajtura me emrin ICE Conditions of Contracts apo “ICE Form”.⁷⁶

Libri i Kuq i FIDIC-ut, për vite me radhë kanë pësuar ndryshime të njëpasnjëshme duke iu përshtatur tregut ndërkombëtar të ndërtimeve. Plotësimi i dytë i Librit të Kuq do të bëhet në vitin 1969, ndërsa ribotimi i tretë do të bëhet në vitin 1977. Për herë të parë, një institucion i nivelit të lartë, siç është Banka Botërore, do të inkorporojë Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut në rregullat e saja të prokurorimit (Guidelines for Procurement) për rastet kur punët ndërtimore financoheshin nga ajo.⁷⁷ Ndryshimet në Librin e Kuq do të ndodhin në botimin e saj të katërt të Kushteve të Përgjithshme për Kryerjen e Punëve Ndërtimore (Conditions of Contract of Works of Civil Engineering Contrustion) në vitin 1987. Në këtë botim largohet terminologjia ”ndërkombëtare” duke sugjeruar për faktin se Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut mund të përdoren njëkohësisht si për punimet ndërtimore brenda shtetit ashtu edhe tek kontratat me element ndërkombëtar.

Në vitin 1963 FIDIC-u do të nxjerrë në përdorim edhe botimin e librit të ashtuquajtur “Libri i Verdhë” ku do të publikohen Kushtet e përgjithshme për furnizimin me pajisje me montazhe. Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut bënin ndarjen në kushtet për kryerjen e punëve ndërtimore dhe kushtet për furnizim me pajisje. Mirëpo zhvillimi i hovshëm i punimeve ndërtimore bëri që praktika e një ndarjeje të tillë të zëvendësohet me atë ku kontraktuesi - punëkryesi jo vetëm që do të bëjë kryerjen e ndërtimit por do të marrë edhe detyrime të tjera të projektimit dhe furnizimit me pajisje, që në të drejtën kontraktore të ndërtimit quhet “çelësat në dorë”. Kështu, në vitin 1995 FIDIC-u

⁷⁶ ICE është shkurtesa e shoqatës Institute of Civil Engineers. Emërtimi i kushteve të përgjithshme është: General Conditions of Contract and form of tender, agreement and bond for use in connection with work of civil engineering constructon.

⁷⁷ B. Vukmir, vep.e cit., f. 45.

publikon përmbledhjen e rregullave “Kushtet për projektim-ndërtim dhe çelësat në dorë” (Conditions of Contract for Design Buid and Turnkey), e njohur si “Libri i Portokalltë”.⁷⁸ Në këtë libër herë të parë tradita angleze lidhur me rolin e “inxhinierit” i cili vendoste për çdo gjë në lidhje me kontratën. Kompetencat për të gjitha llojet e kontesteve nga Kontrata Ndërtimore kaluan në Komitetin për Shqyrtimin e Kontesteve (Disput Review Bord ose DRB).

FIDIC-u ka vazhduar me përsosjen e rregullave të saja, kështu që në vitin 1999 do të nxjerrë nga botimi katër libra të reja lidhur me kushtet e reja të ndërtimit, të cilat i janë përshtatur kushteve të reja të tregut dhe standardizimit të ndërtimit. Ajo që vlen të theksohet është padyshim Libri i ri i Kuq i cili përmban kushtet e kontratës për kryerjen e punëve të larta ndërtimore dhe të ulëta ndërtimore të projektuara nga punëkryesi (Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Work Designed by the Employer).⁷⁹

Siç thamë më lart, institucione të larta financiare si Banka Botërore në rregullimin e çështjeve të ndryshme të financimit të ndërtimeve aplikoi Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut. Me qëllim që Libri i Kuq të ishte sa më i përshtatshëm në zbatim praktik nga institucionet financiare, FIDIC-u do të bëjë “harmonizimin” e Librit të Kuq. Si rezultat i kësaj do të nxirret në përdorim Libri i ri i Kuq i harmonizuar, quajtur “MDB Harmonised Edition”.⁸⁰ Me sjelljen e këtij libri, shumë çështje nga fusha e investimeve në ndërtimtarë do të precizohen duke u lehtësuar edhe puna e institucioneve bankare. Risi në këtë libër është se kompetencat e investitorit do të rriten dhe mund të ndërmarrë veprime të caktuar në lidhje me inxhinierinë e projektit.

Libri i Kuq është i përbërë nga këto pjesë:

- ⇒ Kushtet e Përgjithshme të Kontratës (General Conditions); e cila përmban shtojcën me Kushtet e Përgjithshme për Zgjidhjen e Kontesteve me Marrëveshje (General Conditions of Dispute Adjudication Agreement).
- ⇒ Rregullat Procedurale (Procedural Rules); shtojca e saj: Udhëzues për Zbatimin e Kushteve të Veçanta (Guidance for Preparation of Particular Conditions); Formularë të instrumenteve të sigurimit (garancione bankare etj.)

⁷⁸ B.Vukmirov, vep.e cit., f.4.

⁷⁹ Po aty f.7.

⁸⁰ Spjegim: MDB është shkurtesa Multiateral Development Banks.

⇒ Formular për Ofertë (Letter of Tender); Formular për Marrëveshje të Kontraktuar (Contract Agreement);⁸¹

2.3 Natyra juridike e Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut

Siç kemi thënë, rregullimi i raporteve kontraktuale zakonisht bëhet me të drejtën e brendshme kombëtare të atij shteti në të cilin do të bëhet ekzekutimi i kontratës. Mirëpo kjo nuk do të thotë se palët kontraktuese nuk do të zbatojnë dispozitat e FIDIC-ut. Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut do të zbatohen vetëm në rast se të dy palët kontraktuese dakordohen për një gjë të tillë. Kushtet e përgjithshme siç thamë më lartë përbehen nga dy pjesë: kushtet e përgjithshme dhe të veçanta. Është rregull që nëse palët vendosin të shfrytëzojnë kushtet e FIDIC-ut, atëherë ato duhet të implementohen ashtu siç janë, sidomos pjesa e parë e kushteve të përgjithshme, derisa për rregullat e kushteve të veçanta, iu është lënë palëve kontraktuese që vet ata t'i rregullojnë dhe t'i përshtatin varësisht nga rrethanat konkrete të cilat kanë të bëjnë me punën e tyre. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve e Kosovës, me dispozitat e saja, rregullon Kushtet e përgjithshme të kontratave. Neni 124 LMD Kushtet e përgjithshme të caktuara nga ana e një palë kontraktuese, qofshin ato të përmbajtura në kontratën formale apo të referuara nga kontrata, përbëjnë marrëveshje të veçanta ndërmjet palëve kontraktuese në të njëjtën kontratë dhe si rregull janë njësoj detyruese. Sipas nenit 89 të LMD-së, kontrata që është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese, ose moralin e shoqërisë është nule. Kjo nënkupton se edhe dispozitat e FIDIC-ut nuk do të zbatohen vetëm nëse janë në kundërshtim me rendin publik të shtetit ku do të ekzekutohet kontrata e ndërtimit. Mirëpo, duke pasur parasysh që Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut kanë gjetur zbatueshmëri të madhe në të drejtën e ndërtimeve, tregon qëndrueshmëri të tyre.

2.3.1 Liria e kontraktimit në Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut

Autonomia e vullnetit është një ndër parimet bazë të së drejtës kontraktore evropiane. Këtë parim bazë do ta hasim edhe tek kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut. Se sa do të inkorporohen të gjitha rregullat apo vetëm disa prej tyre në kontratën e ndërtimit, mbetet në disponibilitetin e palës. Në parim, dispozitat e FIDIC-ut nuk përjashtojnë mundësinë që palët, bazuar në këtë parim, të rregullojnë raportet e tyre kontraktuale në atë mënyrë që të ndryshohen rregullat e kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut, në atë pjesë në të

⁸¹ B.Vukmirov, vep.e cit., f.4.

cilën janë të përfshira Kushtet e veçanta. Këto ndryshime mund të bëhen, por duke respektuar rregullat e përcaktuara nga ajo. Palët nëse në kontratën e tyre duan të bëjnë ndonjë ndryshim të kushteve të kontraktimit sipas FIDIC-ut, atëherë duhet të kenë kujdes që mos të prishin tërë sistemin e shpërndarjes së të drejtave, detyrimeve dhe rrezikut të rregulluara brenda tyre. Ndonjëherë ndryshimi i një dispozite ndikon në kontinuitetin e dispozitave të tjera, dhe si e tillë e humb qëllimin e ekzistimit të saj.⁸²

Pra, dispozitat e Kushteve të veçanta mund të ndryshohen, të modifikohen, plotësohen, por jo dhe Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut. Ato janë të mbrojtura me të drejtën e autorit dhe kanë markën mbrojtëse, të cilat nuk mund të ndryshohen pa marrëveshjen dhe miratimin e FIDIC-ut.⁸³

Nga se u tha si më lartë, me internacionalizimin e Kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut për rregullat e ndërtimit dhe Kushteve të përgjithshme të së drejtës kontraktore evropiane, do të fillojë një epokë e re për kontratën e ndërtimit. Pra gërshetimi i Common Law dhe Civil Law krijon një rend të ri ndërkombëtar në të drejtën kontraktore-ndërtimore.

⁸² B. Vukmir, vep.e cit. f.15.

⁸³ Po aty.

KAPITULLI III

VEÇORITË E KONTRATËS PËR NDËRTIM

3.1 Kushtet për lidhjen e kontratës

Kontrata për ndërtim për tu lidhur duhet të plotësojë kushtet e përgjithshme të parapara me ligj si: pajtimi i vullnetit, aftësia punuese, lënda e kontratës dhe baza juridike. Përveç këtyre kushteve, kontrata për ndërtim duhet të plotësojë edhe kushtet e veçanta siç janë: forma me shkrim e kontratës, ekzistimi i programit investiv dhe dokumentacioni teknik, sigurimi i mjeteve financiare dhe leja e ndërtimit. Këto tema do të trajtohen më gjerësisht në vijim.

Kontrata për ndërtim është kontratë formale, sipas ligjit, duhet të lidhet në formë të shkruar në të kundërtën nuk prodhon efekte juridike. Kontrata për ndërtim hyn në grupin e kontratave të përbëra, ku vlera e investimeve është shumë e lartë dhe mbrojtja e interesave të palëve bëhet me anë të formës së shkruar të kontratës.

3.2 Elementet e kontratës për ndërtim

Rëndësia e kontratës së ndërtimit, në zhvillimin ekonomik të një vendi, por dhe jashtë saj, është e dukshme. Investimet e shumta në ndërtimin e objekteve kapitale si nacionale, ashtu dhe ndërkombëtare, kanë shtruar nevoja që kjo degë e së drejtës të rregullohet në bazë të legjislacionit dhe parimeve themelore të një shteti. Kualiteti i punimeve ndërtimore dhe përfundimi i punëve brenda afatit kontraktor janë premisat themelore të një veprimtarie ndërtimore ku si përfitues janë shoqëria dhe individit në veçanti. Marrëdhëniet e tilla kontraktuese janë shumë komplekse, gjë që reflekton në lëndën e kontratës edhe gjatë ekzekutimit të saj.

Kontrata për ndërtimin është lloj i veçantë i kontratës me të cilën kryerësi detyrohet, sipas projektit të caktuar, të ndërtojë në afatin e caktuar, ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar, apo në një tokë të tillë, respektivisht në objektin tashmë ekzistues të kryejë punë të tjera ndërtimi, ndërsa porositësi detyrohet që për këtë t'i paguajë çmimin e caktuar. Kontrata e ndërtimit duhet të lidhet me shkrim.⁸⁴ Nga ky definicion del se

⁸⁴ Neni 645 par.2 I LMD Nr.04/L-077.

elementet thelbësore të kësaj kontrate janë: forma për lidhjen e kontratës, objekti i kontratës ndërtimi i objektit, çmimi dhe afati i kryerjes së punimeve. Mungesa e njërës nga këto shkakton pavlefshmëri juridike të kontratës.

3.2.1 Forma e kontratës për ndërtim

Kontrata është shprehje e vullnetit të lirë të palëve kontraktuese. Për ekzistimin e një kontrate të tillë duhet plotësohen disa kushte: a) të ekzistojë vullneti i lirë i palëve kontraktuese për lidhje e kësaj kontrate; b) vullneti i palëve kontraktuese duhet të jetë i shprehur dhe c) të ekzistojë pëlqimi i shprehur mes palëve kontraktuese.

Numri i kontratave të lidhura në formën e shkruar është i shpeshtë pasi palët kërkojnë siguri më të lartë juridike. Kontrata e ndërtimit hyn në grupin e kontratave formale, ku ligji ka paraparë se kontrata e tillë shprehimisht duhet të ketë formën e caktuar. Objektet ndërtimore si dhe punët ndërtimore kanë rëndësi të madhe shoqërore, ekonomike dhe sociale. Vlerat e mëdha të investimeve kapitale, intervali i gjatë kohor i punimeve, ka ndikuar që për shkak të sigurisë juridike, forma me shkrim është e domosdoshme. Ligji ka paraparë se kontrata për ndërtimin duhet të jetë e lidhur me shkrim. Forma e kontratës është manifestim i jashtëm i përmbajtjes së kontratës. Forma për këtë kontratë është kusht thelbësor për lidhjen e saj, e cila parashihet me ligj. Ndryshimet e mëvonshme dhe plotësimet e kontratës së ndërtimit duhet të jenë në formën e shkruar. Këtu duhet thënë se mosrespektimi i kësaj forme krijon efekte të caktuara juridike sepse konsiderohet si kontratë e pavlefshme.⁸⁵ Zgjidhja e kontratës gjithashtu duhet të bëhet në formë të shkruar.

Forma ligjore e kontratës së ndërtimit - *Forma ad solemnitatem* parasheh jo vetëm formën e shkruar të kontratës, por edhe vërtetimin e saj në gjykatën themelore të vendit ku është lidhur kontrata. Kjo nënkupton se kontrata, forcën e saj juridike, e fiton me vërtetimin pranë organeve gjyqësore. Ky rregull vlen kur palët kontraktuese ishin subjektet juridike private apo personat fizikë, ndërsa në rastet kur investitori apo punëkryesi ishin subjektet juridike – publike, kontrata për ndërtimin bëhet e plotfuqishme më nënshkrimin e palëve kontraktuese dhe me vulosjen e tyre. Në Kosovë me hyrjen në fuqi të Ligjit nr.03/L-010 mbi Noterin, kontrata e ndërtimit fillon të merr

⁸⁵ A. Alishani, E drejta e detyrimeve, Pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2002, f. 224.

formën e një akti noterial ku me rastin e lidhjes së kontratës duhet të jenë të pranishëm të dy palët dhe të vënë firmat e tyre.

Lidhja e detyrueshme e kontratës për ndërtim në formë të shkruar dhe konform nenit 645 par. 2 të Ligjit nr. 04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve, ka zbatueshmëri të gjerë në instancat gjyqësore të Kosovës. Përveç formës së lidhjes së kontratës, edhe punët ndërtimore shtesë duhet të bëhen në formë të aneks kontratave apo të lidhura nga autoriteti përgjegjës sidomos në kontratë ku investues është shteti. Si shembull janë dhënë dy raste praktike-gjyqësore ku në rastin e parë Gjykata Supreme e Kosovës refuzon kërkesën e paditësit për pagim borxhi për shkak të shkeljes së formës për kontratën e ndërtimit sipas nenit 630 par.1 LMD (Ligji vjetër i vitit 1978). Në rastin e dytë, Gjykata e Apelit ia njuh palës (palë në konflikt janë dy firma private) të drejtën e shpërblimit për punët shtesë edhe pse nuk ka ekzistuar forma e shkruar për punë të tilla. Në të dy rastet, arsyetimi mbi Aktgjykimin e sjellë është i ndryshëm.

Rast praktik

Gjykata Supreme Kosovës – Prishtinë, sipas lëndës E.Rev.nr.20/18 në çështjen juridike të paditësit Kompania "B.C." sh.a. me seli në Gjilan, kundër të paditurës Komuna e Gjilanit⁸⁶, sipas bazës juridike të borxhit, vlera e kontestit 787.522,48 €, përkritazi me revizionin e a paditësit, në seancën e kolegjit të mbajtur me 31.07.2018, merr Aktgjykim ku refuzon si të pabazuar revizionin e paditësit kundër Aktgjykimit të Gjykatës së Apelit në Prishtinë Ae.nr.178/2016 të datës 21.03.2018. Pretendimet e paditësit në kërkesëpadinë e ushtruar në Gjykatën Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike IV.C.nr.540/14 të datës 12.7.2016, ishte kërkesa në shumë prej 787.522,48 €, në emër të borxhit për kryerjen e punëve ndërtimore, shtruarjen e rrugëve me zhavorr në fshatin Vërbicë dhe Zhegovc. Gjykata Supreme, në Aktgjykimin e saj, vlerësoi se në bazë të provave të ofruara, në instancat më të ulëta që gjykatave, u konstatua se paditësi dhe e paditura nuk kanë qenë në ndonjë raport kontraktues. Paditësi, punët ndërtimore-shtruarjen e rrugëve, i ka kryer në bazë të porosisë me mesazh telefoni nga Kryetari i Komunës Q.M. Gjykatës Supreme, bazuar në gjendjen e vërtetuar faktike konstatoi se palët ndërgjyqëse nuk kanë lidhur kontratë me shkrim siç parasheh neni 630 par.2 LMD i cili nen ka përcaktuar se kontrata e ndërtimit lidhet në

⁸⁶ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, viti 2020, për hollësi shihni: Aktgjykimi I Gjykatës Themelore Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike IV.C.570/14 datë 12.07.2016; Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës, Prishtinë Ae.178/2016 datë 21.03.2018; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.20/2018 datë 31.07.2018;

formën me shkrim, ndërsa neni 70 i ligjit të cekur ka përcaktuar se kontrata e cila nuk është lidhur në formën e parashikuar, nuk ka efekt juridik.

Rast praktik

Gjykata e Apelit e Kosovës sipas lëndës A.e. nr.243/2017,⁸⁷ në çështjen juridike të paditësit N.P.N “A” me seli në Prizren, kundër të paditurës ”B” me seli në Prishtinë, baza juridike: borxhi nga kontrata mbi kryerjen e punëve ndërtimore, duke vendosur lidhur me ankesën e të paditurës, të parqitur kundër Aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Prishtinë – Departamenti për Çështje Ekonomike I.C. nr.412/13, të datës 09.08.2017, në seancën e kolegjit me datë 25.11.2019 sjellë Aktgjykim me të cilën refuzon ankesën e të paditurës, si dhe detyron t’ia paguajë borxhin paditësit në shumë prej 141,763.57€ , me normë të kamatës prej 3.5% e cila fillon të rrjedhë nga data e parashtrimit të padisë. Nga shkresat e lëndës, u konstatua se paditësi dhe i padituri, kanë qenë në raport juridik-civil nga kontrata nr.10/11 të datës 11.10.2011, për realizimin e projektit-punëve ndërtimore në objektin ”Rehabilitimi i TS, Prizreni 2”. Çmimi i punimeve ka qenë në shumë prej 308,137.50€. Porositësi për mbikëqyrjen e punimeve ka caktuar menaxher të projektit dhe mbikëqyrës të punimeve. Gjatë punimeve është rritur vëllimi i punimeve dhe nevoja për punë shtesë. Paditësi parashtron kërkesë tek menaxheri i projektit për procedimin e punëve shtesë te i padituri. Me 16.07.2012 paditësi dhe i padituri lidhin aneks kontratë për kryerjen e punimeve shtesë me shumë prej 232,646.66€. Me datë 23.08.12 palët ndërgjyqëse me akt-deklarim në formë të shkruar bëjnë shfuqizimin e aneks kontratës. Në provat e lëndës – menaxheri i projektit deklaroi se i padituria ka urdhëruar palën paditëse për kryerjen e punëve shtesë. Paditësi i ka kryer punimet shtesë. Këto janë konfirmuar nga menaxheri i projektit në ditarin ndërtimor dhe librin ndërtimor. Nga shuma totale e punëve shtesë prej 232,646.66€, i padituri ka paguar vetëm shumën prej 90,000.00€. Nga ekspertiza e punuar nga grupi i ekspertëve të ndërtimtarisë, ka rezultuar se vëllimi i punimeve është i saktë me kërkesën e parashtruar nga paditësi dhe shuma prej 141,763.57€ përbën shumën për punët e punuara dhe të papaguara.

Lidhur me këtë rast Gjykata e Shkallës së Parë, por edhe e Apelit, ia kanë njohur të drejtën paditësit, shpërblimin për punën e kryer edhe pse urdhri për kryerjen e punëve shtesë nuk ka qenë në formën e shkruar. Gjykata thirret në nenin 15, 17 dhe 630 LMD.

⁸⁷ Burimi:Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për më tepër shih: Gjykata e Apelit të Kosovës, Aktgjykimi Ae.243/2017 datë 25.11.2019 dhe Gjykatës Themelore në Prishtinë – Departamenti për Çështje Ekonomike I.C.nr.412/13, të datës 09.08.2017.

Sipas vendimit të gjykatës, te kontrata e ndërtimit, si dhe të çdo kontrate tjetër, veprimet e palëve duhet të vlerësohen në bazë të qëllimit që kanë, në këtë rast kryesi i punës realizimin e projektit, investitori pranimin e objektit ndërtimor. Zmadhimi apo zvogëlimi i çmimit të kontraktuar në përputhje me vëllimin e punimeve ndërtimore e ka bazën në nenin 15 të LMD, i cili kërkon ekuivalencë të prestimeve të kontratës dhe dyanshme detyruese. Nëse çmimi do të mbetet i pandryshuar, përkundër punëve shtesë të kryera,, kjo nuk do ta lironte të paditurën plotësisht nga detyrimi i kompensimit por do të lindte detyrim për kompensimin e vlerës së përfituar për shkak të fitimit të pabazuar, sipas nenit 210 të LMD (viti 1978).

Gjykata vlerëson se "nenet 630 dhe 633 të LMD-së nuk mund të interpretohen në kuptim të ngushtë, ashtu që vetëm mungesa e formës së kontratës apo tejkalimi i çmimit të kontraktuar të jetë bazë e mjaftueshme për mohimin e pagesës së punëve të realizuara nga punëkryesi, sepse vetë natyra e punëve ndërtimore është mjaft komplekse dhe asnjëherë në mënyrë të saktë nuk mund të përcaktohet çmimi përfundimtar i punimeve, andaj duke pasur parasysh kompleksitetin e punëve ndërtimore me nenin 634 të LMD-së janë paraparë edhe punët e paparashikuara"

Për më tepër, në kuptim të nenit 73 të LMD-së, kontrata për të cilën kërkohet forma shkresore quhet e plotfuqishme, megjithëse nuk është lidhur në atë formë. Në qoftë se palët kontraktuese i kanë zbatuar në tërësi apo në pjesën predominuese detyrimet që dalin nga ajo, ndërsa sipas nenit 71 të LMD-së edhe marrëveshjet verbale mbi pikat sekondare konsiderohen të vlefshme nëse janë në përputhje me përmbajtjen e kontratës kryesore.

Qëllimi i dispozitave të LMD-së të sipërcekura, është vendosja e rregullit dhe sigurisë në fushën e ndërtimit, e jo penalizimi i punëkryesve për shkak të formës. Kjo krijon detyrime parësore për punëdhënësit që të gjitha dokumentet ndërtimore duke përfshirë edhe kontratën, t'i përpilojnë në formën me shkrim, por kjo në asnjë mënyrë nuk mund të interpretohet si mundësi e punëdhënësit për lirim nga pagesa e punëve për të cilat nuk ka marrëveshje me shkrim apo të cilat nuk janë përfshirë në kontratë. Për më tepër kjo gjykatë vlerëson se në rastin konkret nuk është e thelbësore ekzistimi i marrëveshjes së shkruar apo verbale për punët kontestuese sepse mungesa e formës me shkrim do të nënkuptonte nulitet të kontratës lidhur me punët kontestuese dhe në këtë rast do të zbatohet dispozita e nenit 104 të LMD (1978) e cila përcakton Pasojat e Nulitetit.

Pra nga të dyja rastet praktike, të trajtuara lidhur me formën e shkruar të kontratës për ndërtim, dalin në pah kundërthëniet, argumentet dhe kundërargumentet se nëse neni 630 par.2 i LMD-së viti 1978⁸⁸ thotë "Kontrata e ndërtimeve duhet të lidhet në formën shkresore" duhet të zbatohet ashtu siç është apo interpretimi i dispozitës ligjore duhet të bëhet në kuptim të gjerë duke pasur parasysh zbatueshmërinë e saj në praktikë dhe qëllimin e palëve kontraktuese me rastin e lidhjes së kontratës për ndërtim. Konsideroj që praktika gjyqësore duhet të jetë më fleksibile në këtë drejtim kur dalin në pah problemet e tilla, pasi që nga analiza e bërë e vendimeve gjyqësore për kontratën e ndërtimit rezulton se deri 70% të kontesteve në gjykatë kanë lindur pikërisht për shkak të mungesës së formës së shkruar –aneks kontratës për punët shtesë. Punët e kryera janë të evidentuara në librat ndërtimorë të pranuar dhe të nënshkruara nga vetë mbikëqyrësi i punës, si i autorizuar nga investitori.

3.2.2 Objekti i kontratës për ndërtim

Një marrëdhënie kontraktuese, për të prodhuar efekte juridike në mes të palëve, është e domosdoshme dhe është e plotfuqishme, Për të qenë e plotfuqishme, duhet të plotësohen disa kushte si: të jetë i mundshëm, i lejueshëm, përkatësisht i caktuar.⁸⁹ Nëse njëri nga këto kushte mungon, kontrata është absolutisht e pavlefshme. Prandaj edhe te kontrata e ndërtimit, ku objekt i kontratës janë ndërtimi i objektit apo punët ndërtimore, lënda është e mundur nëse mund të ekzekutohet midis palëve.

Pamundësia e ekzekutimit ka për pasojë pavlefshmërinë absolute të kontratës.⁹⁰ Kushti që lënda të jetë i caktuar nënkupton që në bazë të projektit ndërtimor të jetë i caktuar objekti i kontratës, i cili pritet të realizohet në të ardhmen. Objekti i kontratës duhet të jetë i lejuar në qoftë se nuk është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat tjera urdhëruese dhe moralin shoqëror.⁹¹ Prandaj, nëse plotësohen këto tri kushte në mënyrë komulative, themi që objekti i kontratës për ndërtim është i plotfuqishëm.

⁸⁸ Rasti Ae.nr.234/2017 Gjykata ka vendosur duke u bazuar në Ligjin për Marrdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978 pasi që padia është parshtruar në gjykatë para se të hyjë në fuqi Ligji i ri 04/L-044 për Marrëdhëniet e Detyrimeve.

⁸⁹ Neni 34 par.2 Ligji nr.04/L-077.

⁹⁰ A. Alishani, E drejta e detyrimeve, Pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2006, faqe 216,

⁹¹ Neni 36 Ligji nr.04/L-077.

Si objekt i kontratës për ndërtim konsiderohet ndërtimi i objektit të ri ndërtimor ose rekonstruimi i objektit ekzistues ndërtimor të cilat i ndërmerr kryesi i punës.⁹² Objekti ndërtimor mund të jetë ndërtimi i një objekti të ri apo dhe rikonstruktimi i objektit ekzistues. Sipas LMD-së, shprehja me fjalën "Objektet ndërtimore" në kuptim të kësaj pjese, konsiderohen ndërtesat, digat, urat, ujësjellësi, kanalizimi, rrugët, vijat hekurudhore, tunelet, puset dhe objekte të tjera ndërtimore, ndërtimi i të cilave kërkon punë më të mëdha dhe më të ndërlikuara. Në këtë përkufizim janë përfshirë dy elemente: objektet ndërtimore dhe punët e mëdha dhe të ndërlikuara. Objektet ndërtimore përfshijnë: ndërtesat, digat, urat, ujësjellësit, kanalizimet, rrugët, vijat hekurudhore, tunelet, puset, montimet e pajisjeve, dhe punë të tjera. Ndërsa "punë të mëdha dhe të ndërlikuara" vlerësohen nga rasti në rast. Objekt i kontratës mund të jetë ndërtimi i objektit të ri ndërtimor apo rikonstruim i objektit ndërtimor ekzistues.⁹³

Ligji për Ndërtim i Kosovës bën përkufizimin lidhur me "ndërtim", i cili nënkupton ngritja, instalimi, rikonstruktimi, rinovimi, zgjerimi, ndryshimi (ndërrim destinimi), rrënimi i objektit ndërtimor, duke përjashtuar punët për mirëmbajtjen e ndërtimeve ekzistuese dhe punimeve të vogla të specifikuara nga organi kompetent komunal me udhëzime komunale, të cilat kanë leje të përkohshme apo nuk kanë.⁹⁴ Ndërsa me "rindërtim" përkufizon: ndërmarrja e punëve ndërtimore, punëve dhe masave të tjera në ndërtesën ekzistuese, përmes së cilave bëhet sanimi, adaptimi, aneksimi, mbindërtimi, largimi i një pjese të ndërtesës; bëhet ndryshimi i elementeve konstruktive për qëllime të stabilitetit të ndërtesës; ndërrimi ose vendosja e instalimeve dhe pajisjeve të reja; ndryshimi i destinimit të ndërtesës, ndryshimi i procesit teknologjik, ndryshimi i pamjes së jashtme; ndikohet në sigurinë e ndërtesave dhe lokacioneve fqinje dhe të mjedisit jetësor; ndryshohen kushtet e mbrojtjes së vlerave natyrore dhe të vlerave të paluajtshme kulturore të cilat janë nën mbrojtje (me përjashtim të punëve të konservimit dhe restaurimit), me ç'rast ndryshojnë kushtet e lokacionit sipas të cilave është ndërtuar ndërtesa.

Kontrata e ndërtimit, në të drejtën tonë, konsiderohet si kontratë me emër që do të thotë se me Ligjin mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, me dispozita të veçanta, është e rregulluar kjo kontratë, e cila plotësohet edhe me kontratën mbi veprën, sidomos në rastin e përgjegjësisë së punë kryesit. Në Kodin Civil të Shqipërisë kjo fushë është e rregulluar

⁹² A. Jashari, vep.e cit., 2016, f.196.

⁹³ M. Hetemi, E drejta në njohurit themelore të drejtës afariste, Prishtinë, 2006., f. 368.

⁹⁴ Shih neni 2 të Ligjit për Ndërtim të Kosovës nr.2004/15.

me kontratën mbi sipërmarrjen. Objekt i kontratës për sipërmarrjen, sipas Prof. Dr. Mariana Tutulani-Semini është citoj:” Objekt i kontratës së sipërmarrjes është tërësia e veprimeve apo punimeve për kryerjen e një vepre të caktuar për të cilën lidhet kontrata, duke përfshirë edhe vetë veprën”.⁹⁵ Në kontratën për sipërmarrjen, krijimi i sendit realizohet me mjete të sipërmarrësit. Në rastet të caktuara sipërmarrësi merr me qira mjetet të specializuara për realizimin e objektit të kontratës. Karakteristikë e kësaj kontrate është se sipërmarrësi duhet të bëjë një shërbim apo një zbatim të pavarur të punimeve. Sipas autores, puna duhet të kryhet nga njerëz të specializuar e të kualifikuar, siç janë punëtorë, specialistë, arkitektë e mbikëqyrës, pasi që rreziku bie në vetë sipërmarrësin.⁹⁶

E drejta franceze, lidhur me objektin e kontratës së ndërtimit, e bën duke u bazuar se a kemi: ndërtim të ri, rikonstruim apo punime për mirëmbajtje.⁹⁷ Objekti i kontratës për ndërtim në shtetet si Mali i Zi, Kroacia dhe Sllovenia, është e rregulluar në kuadër të Ligjit të Marrëdhënieve të Detyrimeve si kontratë e veçantë nominative.

3.2.3 Çmimi

Çmimi është kusht thelbësor me rëndësi në kontratën e ndërtimit. Çmim i ndërtimit të objektit ndërtimor nënkupton shumën e vlerës së caktuar në të holla, që porositi i punës është i detyruar t’ia paguajë kryesit të punës, për punët e kryera ndërtimore, sipas projektit të caktuar me kontratë. Lartësia e çmimit, mënyra e pagesës, dhe afati, rregullohen me kontratë. Nëse palët kontraktuese nuk arrijnë marrëveshje lidhur me çmimin, konsiderohet se kontrata nuk është lidhur. Kontrata e ndërtimit hyn në grupin e kontratave të dyanshme detyruese, që do të thotë se investitori duhet t’i paguajë kryesit të punës shpërblimin për punën e bërë. Mënyra se si do të përmbushet çmimi është e rregulluar në bazë të kontratës, e cila mund të jetë e menjëhershme apo në pjesë-pjesë - pas përfundimit të fazave të caktuara të ndërtimit. Sipas nenit 650 të LMD-së, nr.04/L-077, çmimi i punimeve mund të caktohet sipas njësisë së matjes së punimeve të kontraktura (çmimi i njësisë) ose në shumë të tërësishme për tërë objektin (çmimi total i kontraktuar). **Çmimi për njësi matëse**⁹⁸ është forma e shpeshtë e kontraktimit në kontratën e ndërtimit. Ai zakonisht caktohet për metër katror të punimeve ndërtimore.

⁹⁵ M. Tutulani Semini, vep.e cit., f. 305.

⁹⁶ M. Tutulani-Semini, po aty.

⁹⁷ G. Vermelle, Kontratat, pjesa e posaçme, Papirus. 2008, f. 164.

⁹⁸ Për më tepër shih nenin 650Ligjin 04/L-077

Çmimi për njësi vlen dhe tek rastet e punimeve shtesë të ndërtimit. Në rastet kur punimet shtesë kalojnë 10% punës së kontraktuar, punëkryesi ka të drejtë të kërkojë rishikim të çmimit, për shkak të rrethanave të ndryshuara. Për punët e paparashikuara dhe për punët shtesë të cilat nuk kanë qenë objekt i kontratës caktohet çmimi i veçantë.

Çmimi i tërësishëm për objektin – është çmim total i kontraktuar sipas objektit të kontratës. Kjo formë e caktimit të çmimit zakonisht bëhet tek kontratat sipas klauzolës “çelësat në dorë”. Karakteristikë e kësaj kontrate është se çmimi i kontraktuar përfshin edhe vlerën e të gjitha punimeve të paparashikuara e të tepicës së punimeve, ndërsa përjashton ndikimin e mungesave të punimeve në çmimin e kontraktuar. Në praktikën e ndërtimeve, në rastet kur punët ndërtimore nuk janë të përcaktuara saktë (rindërtimet, adaptimet, rekonstruimet) çmimi i punimeve caktohet në bazë të **“shkallës lëvizëse” (rishikimi i çmimit)**. Klauzola e shkallëve lëvizëse zbatohet vetëm në rastet kur palët kontraktuese shprehimisht e kanë përcaktuar atë. Sipas Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës,⁹⁹ lejohet të kontraktohet çmimi sipas “shkallës lëvizëse” duke u marrë për bazë çmimi i materialit, puna, si dhe pjesët tjera përbërëse që ndikojnë në shumën e kostos së punimeve, në kohë të caktuar, në një treg të caktuar. Në këto raste, lejohet ndryshimi i çmimit, respektivisht rishikimi i çmimit të punimeve ndërtimore, të cilat në situata të caktuara, mund të rriten apo të zvogëlohen në varësi nga kushtet e tregut.¹⁰⁰ Shkalla lëvizëse është e zbatueshme vetëm në rastet kur ndryshimi i çmimeve të materialit ndërtimor ndodh nga momenti i lidhjes së kontratës për ndërtim e deri në ekzekutimin e saj. Pra çmimi përcaktohet në bazë të kostos së përgjithshme të punimeve.¹⁰¹

E drejta angleze R.I.B.A. për kontratat tipike, e njeh institutin e shkallëve lëvizëse (fluctuations) në caktimin e çmimit të punëve ndërtimore.¹⁰² Elementet të cilat merren gjatë llogaritjes janë: shpenzimet e fuqisë punëtore, polica e sigurimit, çmimet e materialeve sipas tregut. Punëkryesi duhet, në afat sa më të arsyeshme, të njoftojë me shkrim investuesin për rritjen e çmimit të njëjës nga këto elemente.¹⁰³ E drejta

⁹⁹ Disa autorë, si V. Gorenc, N. Dauti, A. Jashari, A. Krasniqi përdorin termin “Shkallë rrëshqitëse”. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve përdorë termin “shkallë lëvizëse” terminologji e cila do të përdoret edhe në këtë punim. Shkalla lëvizëse apo rishikimi i çmimit është i rregulluar në nenin 396 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978 dhe në nenin 376 të Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës. Kjo klauzulë përdoret kryesisht te Kontrata e Ndërtimit dhe ka efekt juridik vetëm nëse shprehimisht është vendosur në kontratë.

¹⁰⁰ B. Blagojevic, V. Krulj, Komentar Zakona o obligacionim Odnosima I, Savremena Admimistracija, Beograd, f. 396

¹⁰¹ A. Krasniqi, vep.cit., f. 263.

¹⁰² J. Vilus, vep.e cit. f. 26.

¹⁰³ J. Vilus, vep. cit., po aty.

amerikane e njeh të drejtën e korrigjimit të çmimit kontraktues sipas parimit të shkallëve lëvizëse.

FIDIC-u, çmimin në kontratën e ndërtimit, e rregullon sipas njësisë matëse të punimeve. Përbushja e detyrimit ndaj punëkryesit zakonisht bëhet në baza mujore ose pas çdo faze-situacioni të ndërtimit, të cilat paraprakisht i kontrollojnë inxhinieri mbikëqyrës. Sipas FIDIC-it, investitori ia paguan avansin punëkryesit me qëllim të furnizimit me material, me mjete dhe mbulimin e shpenzimeve të cilat janë të lidhura më fillimin e punimeve. Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-it, investitori rezervon të drejtën në klauzolë që të mbajë shumën prej 5% deri 10 % në emër të garancionit për punën e kontraktuar. Shuma e ndalur shërben si garacion për të metat eventuale të punimit, të cilat punëkryesi është i detyruar t'i eliminojë. Pas kalimit të afatit garantues, investitori kthen shumën e caktuar. FIDIC-u, njeh gjithashtu edhe shkallën lëvizëse të çmimit - klauzola e revizionit të çmimit për objektin ndërtimor (më i lartë apo më i ulët). Ndër klauzolat më të rëndësishme, lidhur më ndryshimin e çmimit, janë ato të sjella nga Komisioni Ekonomik Evropian lidhur me shpërndarjen dhe instalimin e mjeteve investive, e njohur si "Formula e Gjenevës".¹⁰⁴ Formula e shkallës lëvizëse rregullohet duke u bazuar në shpenzimet e prodhimit dhe shpenzimet tjera që lidhen me dorëzimin dhe instalimin e mjeteve investuese si dhe ndërtimin e objekteve.¹⁰⁵

Çmimi i kontraktuar, në mes të palëve kontraktuese, nuk mund të ndryshohet, me përjashtim të rasteve ku vlen klauzola "*rebus sic stantibus*"¹⁰⁶. LMD¹⁰⁷ si dhe Ligji për Ndërtimin e Objekteve Investive të Kosovës¹⁰⁸, me dispozita ligjore parashohin rastet se kur mund të kemi ndryshim të çmimit. Kështu, në qoftë së me kontratë, lidhur me ndryshimin e çmimit nuk është parashikuar diçka tjetër, kryerësi që e ka kryer detyrimin e vet në afatin e parashikuar mund të kërkojë rritjen e çmimit të punimeve, në qoftë se në kohën midis lidhjes së kontratës e të përbushjes së saj kanë ndryshuar çmimet e elementeve, në bazë të të cilave është caktuar çmimi i punimeve, kështu që ky çmim nuk do të duhej të ishte më i madh për më shumë se dy për qind (2%).¹⁰⁹ Kryerësi nuk mund të thirret në rritjen e çmimit të elementeve në bazë të të cilave është

¹⁰⁴B. Blagojevic, V. Krulj, vep.e cit. f. 397.

¹⁰⁵J. Vilus, S. Caric, S. Sogorov, Medunarodno privredno pravo, Naucna Knjiga, Beograd f. 271.

¹⁰⁶Clausula rebus sic stantibus-është doktrina ligjore që lejon që një kontratë të bëhet i pazbatueshëm për shkak të një ndryshimi thelbësor të rrethanave.

¹⁰⁷Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës, Nr.04/L-077.

¹⁰⁸Ligji për Ndërtimin e Objekteve Investive, Gazeta Zyrtare e KSAK Nr.5/86.

¹⁰⁹Neni 651 par.1.

caktuar çmimi i punimeve, në qoftë se rritja e çmimit ka ardhur si pasojë e vonës së tij.¹¹⁰

Neni 649 par.4 të LMD-së, njihet "të drejtën e shpërblimi të drejtë për punimet e paparashikuara që është dashur të kryhen"¹¹¹. Kjo dispozitë rregullon të drejtën e shpërblimit të drejtë dhe real e cila i takon kryesit të punës për punët e kryera, por për shkak të rrethanave të paparashikuara- urgjente nuk ka arritur të marrë pëlqimin nga investitori. Ndryshimi i çmimit mund të bëhet për shkak të ndryshimit të rrethanave, e këto janë më së shumti masat e organeve të shtetit (masat administrative) të cilat ndikojnë në çmimin e punimeve, fatkeqësitë natyrore, ndryshimet e dukshme të çmimeve në treg dhe të ngjashme. Megjithatë nëse si pasojë e punimeve shtesë, vlera e çmimit të punimeve të kontraktuara rritet më tepër se limiti prej 10%, punëkryesi ka të drejtë të kërkojë nga investuesi të lidhë aneks kontratë për punët shtesë si dhe të caktohet çmim i veçantë. Kontrata duhet të lidhet në formë të shkruar. Në rastet kur palët kontraktuese nuk arrijnë të dakordohen rreth çmimit shtesë të punimeve, atëherë ky çmim do të caktohet nga ana e gjykatës. Gjykata, caktimin e çmimit e mbështetë në çmimet e tregut dhe në standardet e caktuara ndërtimore. Megjithatë, punëkryesi nuk mund të kërkojë ndryshimin e çmimit për shkak të rrethanave të jashtëzakonshme, të cilat kanë lindur pas përfundimit të afatit të përmbushjes së tyre. Në qoftë se është kontraktuar çmimi i pandryshueshëm, mirëpo punimet, janë kryer në afat të kontraktuar, porositësi ka të drejtë për zbritje të çmimit kontraktues, nëse çmimet e elementeve, në bazë të të cilave është caktuar çmimi i punimeve, janë zbritur aq sa çmimi do të ishte më i vogël për më tepër se dhjetë për qind e pikërisht për diferencën në çmim prej më se dhjetë për qind (10%). Në rastin e vonës së kryesit të punimeve, porositësi ka të drejtë për zbritjen proporcionale të çmimit të punimeve për çdo zbritje të çmimit të elementeve, në bazë të të cilave është caktuar çmimi i punimeve.¹¹²

Në praktikën juridike të kontratës për ndërtim, ku si investitor paraqitet institucioni publik, si dhe kontrata e ndërtimit lidhet në bazë të tenderimit publik, çmimi i punimeve është fiks dhe ekziston klauzola në të cilën thuhet se ky çmim nuk mund të ndryshojë. Në këtë rast ngritet çështja: Kryesi i punës a e ka të drejtën e shpërblimit për

¹¹⁰ Neni 651 të LMD i Kosovës.

¹¹¹ Neni 649 par. 2: Punime të paparashikuara janë ato, ndërmarrja e të cilave ka qenë e domosdoshme për shkak të stabilitetit të objektit apo për parandalimin e shkakimit të dëmit e që janë shkaktuar nga natyra e papritur më e rëndë e tokës me paraqitjen e papritur të ujit ose nga ndonjë ngjarje tjetër e jashtëzakonshme dhe e papritur.

¹¹² Neni 654 LMD.

punët e kryera të paparashikuara në kontratën ku çmimi është fiks? Si do të trajtohen në këtë rast punët e kryera nga punëkryesi? A mund të ndryshohet në këtë rast çmimi i kontaktuar? Sipas praktikës së deritashme, në praktikën tonë gjyqësore, ekziston qëndrimi, me të cilin bashkohem edhe unë, se çmimi mbetet i pandryshuar nëse më kontratë është përcaktuar shuma fikse. Çmimi mbetet i pandryshuar edhe për çdo shmangie nga projekti i ndërtimit respektivisht nga punët e kontraktuar. Kryesi i punës nuk mund të kërkojë ngritje të çmimit të kontraktuar për punimet që i ka kryer pa pëlqimin e porositësit të punës. Se çmimi të kontrata e ndërtimit nuk mund të ndryshohet pa miratimin e investuesit, e vërtetojnë edhe shumë raste nga praktika gjyqësore. Kështu, nga hulumtimi i zhvilluar në institucionet gjyqësore, kam arritur të shtjelloj dhe të analizoj shumë çështje kontestimore, ku si palë paraqiten institucionet shtetërore dhe si objekt kontesti ishte pikërisht çmimi kontraktues.

Rast praktik

Në Gjykatën Ekonomike të Qarkut në Prishtinë është ushtruar padi sipas lëndës C.nr.109/11, në mes të paditësit N.N.T.”Albes“ dhe të paditurës Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Punëve të Brendshme, Policia e Kosovës, sipas bazës juridike pagim i borxhit.¹¹³ Paditësi dhe i padituri përmes tenderimit publik kanë lidhur kontratë për ndërtimin e objektit të Drejtorisë Rajonale në Gjilan. Çmimi është caktuar në vlerë prej 676.886,97 €. Sipas nenit të 2.2 të kësaj kontrate, çmimi i cekur ishte e vetmja pagesë që ka borxh autoriteti kontraktues ndaj kontraktuesit sipas kontratës. Çmimi ishte i prerë dhe nuk mund të ndryshohej. Kontesti do të lindë në fazën e tretë të punimeve respektivisht në situacionin e tretë. Në këtë fazë të punimeve, punëkryesi kishte përfunduar punët ndërtimore, dhe nga investitori kërkonte shumën prej 437.406, 21€, në emër të borxhit për punën e bërë dhe për materialin ndërtimor të blerë. Punëkryesi pretendonte se sipas kontratës, për disa pozicione të punës, ishte i detyruar që të siguronte materialin ndërtimor, ndërsa për disa pozicione me kontratë nuk ishte përcaktuar se obligimi i kujt është sigurimi i këtij materiali ndërtimor.

Nga shkresat e lëndës rezultonte se punëkryesi i ishte drejtuar Komisionit Rregullativ të Prokurorimit për të dhënë sqarim lidhur me kontratën, sipas të cilit autoriteti kontraktues ka qenë i obliguar të bëjë specifikimin teknik në përputhje me qëllimin e prokurorimit. Komisioni konstaton se kontrata duhet të ekzekutohet në pajtim me

¹¹³ Burimi: Gjykata Themelore e Prishtinës, Departamenti Ekonomik, viti 2016, për hollësi shihni: Aktgjykimin e Gjykatës Ekonomike të Qarkut IIC.nr.109/2011 datë 10.12.2014; Aktgjykimin e Gjykatës së Apelit Ae. Nr. 408/2012 datë 25.05.2012 dhe Aktgjykimin e Gjykatës Supreme E.Rev.27/15.

kushtet e përcaktuara në këtë kontratë si dhe obligimet dhe përgjegjësitë e palëve kontraktues, gjithashtu të jenë të përcaktuara me kontratë. Çdo obligim shtesë për kontraktin që ndikon në ndryshimin e çmimit kontraktor konsiderohet shkelje e kontratës. Punëkryesi inicion padi në Gjykatë për pagimin e borxhit në shumë prej 437.406,21 € dhe atë në emër të kryerjes së punëve ndërtimore, në shumën prej 130.275,73 € dhe në emër të furnizimit me material ndërtimor 307.130,48 €. Gjykata Ekonomike e Qarkut në Prishtinë, në Aktgjykimin e saj IIC.nr.109/2011 të datës 10.12.2014, e ka refuzuar si të pabazuar kërkesën e paditësit.

Gjykata e Apelit të Kosovës në Aktgjykimin e saj Ae.nr.408/2012 të datës 25.05.2012 e ka refuzuar si të pabazuar ankesën e paditësit dhe e ka vërtetuar aktgjykimin e Gjykatës Ekonomike të Qarkut. Në Revizionin e paditësit, Gjykata Supreme e Kosovës ka sjellë Aktgjykim E.Rev.27/2015 me të cilën refuzon revizionin e paditësit N.N.T.”Albes” nga Istogu. Gjykata Supreme e Kosovës konstatoi se punëkryesi (i cili pretendonte se në hartimin e projektit janë bërë gabime në llogaritjen e materialit ndërtimor në disa pozicione të specifikuara) ka dështuar të argumentojë faktin se ka dhënë vërejtje lidhur me mangësitë apo gabimet në projekt që ndikojnë në lartësinë e çmimit në kohën e lidhjes së kontratës.

Nga siç u tha më lart, rezulton se sipas nenit 645 par.2 të LMD-së, kontrata e ndërtimit duhet të lidhet në formë të shkruar, që nënkupton se çdo ndryshim i kushteve të kontratës, në formë të aneks kontratës apo ndonjë forme tjetër, duhet të lidhet me shkrim. Në rastin konkret nuk ka ndryshime të kontratës. Detyrimet e palëve janë të përcaktuara me kontratën mbi ndërtim dhe këto obligime duhet të përmbushen në pajtim me kushtet e përcaktuara me kontratë. Çdo obligim shtesë për palën kontraktore, që ndikon në ndryshimin e çmimit të kontraktuar, konsiderohet shkelje e kontratës.

3.2.3.1 Çmimi kontraktues i ndërtimit në tregun e Kosovës

Në tregun e ndërtimit në Kosovë, çmimi kontraktor zakonisht caktohet sipas njësisë matëse të ndërtimit (për metër katror) apo shuma e tërësishme e tërë objektit ndërtimor. Kostoja e ndërtimit në Kosovë vlerësohet nga 300 deri 450 Euro për metër katror, ndërsa çmimi i fundit vlerësues (çmimi i shitjes) është 850-1000 Euro për metër katror. Ndërtimi parashihet si një investim i cili ka efikasitet të lartë të investimit.

Çmimi i ndërtimit varet prej shumë fakteve, si: vendndodhja, kati, infrastruktura etj. Në bazë të hulumtimit të bërë në qytetin e Prishtinës, çmimet e ndërtimeve vlerësohen në

varësi nga vendndodhja dhe largësia nga qendra e qytetit, e cila arrin çmimin nga 1000 deri në 1200 Euro, ndërsa në zonat periferike të qytetit nga 750 deri në 900 Euro.

Në vlerësimin e çmimit të ndërtimit të objektit ndërtimor rëndësi ka dhe fakti se njësia banesore në cilin kat të objektit ndërtimor gjendet. Katet më të ulëta (deri në katin e katërt) çmimi ishte më i shtrenjtë për 100 deri 200 Euro për metër katror sesa njësia banesore në katet më të larta.

Në tregun kosovar, çmimi i ndërtimit në fazën e parë të ndërtimit është më i ulët sesa në fazën e përfundimit të objektit ndërtimor. Nga praktika rezulton se investitori mundëson mënyrën e pagesës me këste të objektit ndërtimor i cili është objekt shitblerjeje. Kjo mundësi zakonisht realizohet në fazën e parë të ndërtimit. Në tabelën e mëposhtme janë të dhënat e çmimeve të ndërtimit nga firmat ndërtimore në Kosovë si: Ndërmarrja Tregtare Ndërtimore “Tregtia”; Ndërmarrja Ndërtimore “Standard”; Ndërmarrja Prodhuese Tregtare “Lesna” dhe Ndërmarrja Ndërtimore “Nartel”.¹¹⁴

Tabela Nr.1. Çmimet e ndërtimit nga katër firmat e ndërtimit në Kosovë

	Menyra e Kesteve	Zbritja në kesh	Çmimet në katet e poshtme	Ort Çmimet në katet e mesme	Çmimet në katet e larta	Parkingu apo garazha	Podrumi	Dyqani
Tregtia	30-70		900€/m ²	850€/m ²	800€/m ²			
Standart			1000€/m ²	900€/m ²	850€/m ²			
Lesna (Kalabria)	40-40-20	20% / m ²	890€/m ²	790€/m ²	790€/m ²	12m ² 5900€	2.5 m ² 700€	1 m ² 1200€
Lesna (te tjera)	40-40-20	5%	840€/m ²	840€/m ²	840€/m ²	12 m ² 6900€	2.5 m ² 990€	1 m ² 1350€
	Menyra e Kesteve	Zbritja ne kesh	2-3 dhoma	1 dhomeshe	4 dhomeshe	Parkingu apo garazha		
Nartel A	40-30-20-10	Ekziston	840€/m ²	850€/m ²	950€/m ²	6000€ /cope		
Nartel B	30-40-20-10	Ekziston	840€/m ²	850€/m ²	950€/m ²	6000€ /cope		

Burimi: Analizë e sektorit të ndërtimeve në Kosovë-Oda Tregtare Turko Kosovare 2017

Në lidhje me çmimin kontraktues, praktika gjyqësore e shteteve të ish-Jugosllavisë kanë sjellë vendime meritore duke u bazuar në Ligjin për Marrëdhëniet e Detyrimeve e vitit 1978, i cili ka qenë i zbatueshëm edhe në Kosovë.

Në vazhdim kemi disa raste nga praktika, si:

- ◇ -Nëse investitori nuk ia paguan punëkryesit avansin e kontraktuar dhe ai për punët e kryera investon mjete e veta financiare, ai ka të drejtë në kamatën, dita

¹¹⁴Oda Tregtare Kosovare, Raporti i analizës sektoriale, 2017, Prishtinë, faqe 8.

që bie në vonesë investori, deri në përmbushjen e detyrimit. (Aktgjykimi i Gjykatës Supreme së Serbisë Nr.117/80 datë 17.02.1980) faqe 1550 Komentari zakona o obligacionim odnosa, Blagojevic, Krulj).

- ◇ Në kontratën e ndërtimit, në rastin kur investitori ia paguan avansin punëkryesit për blerjen e materialit ndërtimor, punëkryesi nuk mund të kërkojë rritjen e çmimit të ndërtimit, nëse gjatë kryerjes së punimeve kemi rritje të çmimeve të materialit punues. (Aktgjykimi i Gjykatës Ekonomike të Serbisë Pz. Nr.509/80 datë 6.03.1980, Kom. Blagojevic, Krulj, fq.1550).
- ◇ Në kontratën e ndërtimit, palët me marrëveshje, mund të caktojnë që të mbajnë një pjesë të çmimit si garancion për kualitetin e punimeve. (Aktgjykimi i Gjykatës së Lartë Ekonomike të Sarajevës, nr.52/79 datë 26.04.1979).
- ◇ Nëse është kontraktuar çmimi fiks i punëve, punëkryesi mundet të kërkojë rritjen e çmimit vetëm nëse deri në ditën e kontraktuar për kryerjen e punëve, ka ardhur deri te rritja e çmimeve e cila ka ndikuar në punët e kontraktuara në lartësi mbi 10%. VSH,Gzh-650/81 datë 22.12.1981.

3.2.4 Afati

Afati është kusht thelbësor i kontratës së ndërtimit. Kryesi i punës është i detyruar që ndërtimin e objektit ta përfundojë brenda afatit të paraparë kontraktor. Në periudhën e kuadrit ligjor të viteve '90, në doktrinën juridike kanë ekzistuar mendime të shumta se a është afati për dorëzimin e objektit në kushtet thelbësore të kontratës për ndërtim. Duke pasur parasysh pasojat juridike të nenit 125 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978, kur përmbushja brenda afatit është pjesë e esenciale e kontratës i cili potencon se nëse debitori nuk përmbush detyrimin brenda këtij afati, kontrata zgjidhet sipas vetë të drejtës.

Si përfundim mund të konkludojmë se afati si element esencial në kontratën e ndërtimit mund të jetë vetëm nëse palët shprehimisht e rregullojnë, apo nga vetë kontrata nënkuptohet afati i dorëzimit të objektit. Një qëndrim i tillë mbështetet për faktin se raportet kontraktore në kontratën e ndërtimit janë komplekse, duke filluar nga koha dhe mënyra e ekzekutimit të saj, pastaj interesi i investuesit është që objekti të realizohet nga i njëjti punëkryes edhe përkundër asaj që bie në vonesë. Këtë e lejon neni 125 i LMD-së, që nënkupton se investuesi-kreditori mund ta mbajë kontratën në fuqi edhe pas

skadimit të afatit, si dhe pa shtytje e njofton debitorin se kërkon përmbushjen e kontratës. Në qoftë se kreditori ka kërkuar përmbushjen, por kryesi i punës - debitori nuk i ka përfunduar punimet brenda afatit të arsyeshëm, mund të konsiderohej se është bërë zgjidhja e kontratës.

Këto rregulla vlejné si në rastin kur palët kontraktuese kanë parashikuar që kontrata të konsiderohet e zgjidhur në qoftë se nuk do të përmbushët brenda afatit të caktuar, ashtu edhe atëherë kur përmbushja e kontratës brenda afatit të caktuar është pjesë përbërëse esenciale e kontratës sipas vetë natyrës së punës. Një konstatim të tillë e mbështetë edhe prof. Bllagojevic dhe prof. Krulja në Komentarin e Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve.¹¹⁵

Afati, si kusht themelor i kontratës, është i rregulluar edhe me Uzansat.¹¹⁶ Nenit 37 i uzansave përcakton se kontraktuesit janë të detyruar të përmbushin detyrimet brenda afatit të caktuar. Nëse detyrimi nuk përmbushet brenda afatit, pala tjetër ka të drejtë të kërkojë afat shtesë. Mirëpo kjo dispozitë nuk do të zbatohet nëse palët shprehimisht kanë caktuar afatin e kryerjes së punimeve dhe kanë caktuar se afati është i pandryshueshëm.¹¹⁷

Pra në rastet kur afati nuk është kusht esencial i kontratës për ndërtim, pala kontraktuese e ndërgjegjshme, interesi i së cilës është përmbyllja e kontratës, si investitori apo dhe punëkryesi - palës e cila është në vonesë, mund t'i ofrohet një afat shtesë për përmbushjen e kontratës. Afati shtesë është një mundësi që pala në vonesë të përmbushë detyrimin kontraktues si dhe t'i shmanget sanksionit juridik për mospërmbushje të rregullt të kontratës. Dilemat lindin atëherë se cila është koha e arsyeshme si afat shtesë i cili i ofrohet punëkryesit?! Kjo çështje nuk është e rregulluar me dispozita ligjore apo me rregullativën ndërtimore. Uzansat e ndërtimit japin një përkufizim të përgjithshëm se çka nënkupton afat shtesë, e ajo është koha që sipas rrjedhave normale do të duhej të përfundonte puna e kontraktuar. Lidhur me afatin shtesë edhe organet gjyqësore kanë dhënë aktgjykimin e tyre sipas të cilës afati shtesë - afati kohor duhet të caktohet në varësi nga rasti konkret. (Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Gjykatës Ekonomike Nr. SI-518/56).

¹¹⁵ B. Bllagojevic, V. Krulj, Komentar zakona o obligacionim odnosa II, Savremena administracia, Beograd, 1983, f. 103.

¹¹⁶ R. Kasanin, T. Velimirovic, Opste Uzanse za promet robe, Savremena Administracija, Beograd, 1974, f. 163.

¹¹⁷ P. Surlan, Z. Biro, Zbirka propisa o izgradnji Investicionih Objekta I Posebne Uzanse o gradjenju, Privredna stampa, Beograd, 1981, f. 608.

E drejta e palës kontraktuese për afat shtesë është e lidhur me të drejtën e dokeve të mira afariste, sidomos kur pala është e ndërgjegjshme në raportin kontraktues. Uzansat parashohin që pala kontraktuese, në këtë rast punëkryesi, është i detyruar të njoftojë palën –investitorin për të gjitha pengesat të cilat lajmërohen gjatë ekzekutimit të kontratës. Njoftimi duhet të bëhet në formë të shkruar apo këto pengesa të evidentohen në librat e ndërtimtarisë.¹¹⁸ Pra njoftimi i investitorit për pengesat të cilat kanë ndikuar në ritmin e punimeve e me këtë dhe në zgjatjen e afatit për përfundimin e punimeve, ka rëndësi të jashtëzakonshme sidomos në rastet kur investitori bën shkëputjen e njëanshme të kontratës për shkak të mospërmbushjes së rregullt të kontratës. Komunikimi i ndërsjellë i palëve kontraktuese është kusht thelbësor në suksesin dhe realizimin e kësaj kontrate mjaft komplekse. E drejta e investitorit që të njoftohet me të gjitha veprimet dhe punët gjatë ekzekutimit të kontratës, është e rregulluar me nenin 614 par.2 e LMD-së, të vitit 1987, i cili përcakton se nëse porositësi në thirrjen e sipërmarrësit për t'i kontrolluar dhe pranuar punimet e kryera nuk e bën këtë pa ndonjë shkak të arsyeshëm, do të konsiderohet se punimet janë pranuar, dhe me këtë punëkryesi largon përgjegjësinë nga vetja. Ashtu siç u tha më lart, në dispozitat ligjore është paraparë që dorëzimi i punimeve në kontratën e ndërtimit të bëhet në afatin e caktuar, e cili do të ishte ky afat, është lënë në dispozicion të palëve kontraktuese. Në periudhën e viteve '80, ku shteti kishte mbikëqyrjen e gjitha proceseve shoqërore-ekonomike, edhe ndërtimet e objekteve banesore ishin të organizuara në bazë të projekteve të hartuara nga niveli qendror. Në këto projekte ishte caktuar dhe afti kohor i ndërtimit të objekteve banesore për punëtorët e organizatave punuese apo edhe për individët të cilët kishin të drejtë të investonin me kapitalin e tyre. Kjo u bë mundur sidomos me hyrjen në fuqi të Ligjit mbi Financimin e Ndërtimit të Objekteve Banesore.¹¹⁹ Ndërtimi i këtyre objekteve banesore ishte e organizuar në kuadër të programeve të veçanta. Në bazë të tyre, afati i ndërtimit ishte njëvjeçar apo disavjeçar. Afati shumëvjeçar nuk duhet të kalonte 5 vjet të ndërtimit të objektit.¹²⁰

Legjislacioni i tanishëm i Kosovës përcakton se në kontratën për ndërtim, kryerësi detyrohet që sipas projektit të caktuar të ndërtojë në afatin e caktuar ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar. Afati për dorëzimin e objektit sipas kontratës është kusht i rëndësishëm i kontratës për ndërtim. Mosdorëzimi i punimit brenda afatit të paraparë,

¹¹⁸Libri i ndërtimtarisë është libër në të cilën evidentohen të gjitha veprimet gjatë ekzekutimit të kontratës, të cilën e nënshkruan organi mbikqyrës dhe punëkryesi.

¹¹⁹ Ligji për Financimin e Ndërtimit të Objekteve Banesore, Gazeta Zyrtare, KSA e Kosovës nr.46/80

¹²⁰ D. Cerivic, Komentar Zakona o finansiranju stambene izgradnje, Savremena Administracija, Beograd, 1987, f.8.

rezulton me sanksionet e caktuara dhe si option i fundit është zgjidhja e kontratës dhe kompensimi i dëmit. Detyrimi i kryesit të punës është që punën ta kryejë me rregull dhe me afat. Kjo nënkupton që afati duhet të jetë i caktuar në kontratë. Lidhur me afatin vlejné dispozitat ligjore për Kontratën mbi Veprën.

Kryesi i punëve është i detyruar që ta kryejë punën me rregull dhe me afat. Kryeja e rregullt e punës nënkupton ekzekutimin e punëve ndërtimore konform rregullave dhe dispozitave ligjore dhe rregullave ndërtimore. Ndërsa kryeja e punëve në afat nënkupton kryerjen e punëve në kohën e paraparë në kontratë. Nëse afati nuk është i përcaktuar me kontratë atëherë merret si rregull, koha e arsyeshme për përfundimin e punës.¹²¹

Lidhur me zbatimin e kontratës së ndërtimeve në tregun ekonomik, problemet më të mëdha shfaqen pikërisht për shkak të mospërmbushjes së kontratës brenda afatit kontraktor. Zakonisht në kontratën e ndërtimit caktohet afati se kur do të fillojë procedura e ndërtimit dhe kur do të përfundojë. Fillimi i ndërtimit varet nga disa veprime paraprake të cilat duhet t'i ndërmarrë investitori si: sigurimi i projektit, dorëzimi i avansit, mundësia e qasjes së lirë të kryesit të punëve në vendpunishte, para se t'i mundësohet punëkryesit të ekzekutojë kontratën.

Mospërmbushja e detyrimit të investitorit në ndërmarrjen e veprimeve paraprake, për të filluar ekzekutimin e kontratës për ndërtim, ka sjellë konfliktin gjyqësor në mes të investitorit Ndërmarrja Publike Banesore në Prishtinë dhe punëkryesit - "Euroing" Shpk, në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti për Çështje Ekonomike sipas lëndës C.nr.170/11 sipas bazës juridike: Kompensim dëmi material për shkak të shkëputjes të njëanshme të kontratës nga investitori.¹²² Investitori dhe punëkryesi, përmes procedurës së tenderimit, kanë lidhur kontratë ndërtimi për renovimin dhe përfundimin e punëve ndërtimore në objekte banesore të NPB në rrugën "Eqrem Çabej" në Prishtinë. Çmimi kontraktues ishte 1.792.187,00 Euro. Afati i kryerjes së punimeve ishte 66 ditë për një njësi banesore. Pas lidhjes së kontratës dhe fillimit të punimeve, u shfaqën probleme në realizimin e kontratës, të cilat ia pamundësuan punëkryesit kryerjen e punimeve sipas planit dinamik të punimeve. Investitori në ndërkohë lidhi marrëveshje me punëkryesin në punë shtesë (atestet e betonit, atestet e armaturës, pozicionet e paprapara, fasadimi i objektit) të cilat ishin të ndërlidhura me kontratën paraprake. Gjatë realizimit të kontratës dhe aneks kontratës, u shfaqën pengesa (objektive dhe subjektive) të shumta, për të cilat investitori ishte i detyruar t'i

¹²¹ N. Dauti, Kontratata, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2012, f. 193.

¹²² Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike C.nr.170/2011 datë 02.03.2015.

eliminonte respektivisht të mundësonte punëkryesin në ekzekutimin e kontratës. Si pasojë e rrethanave të cekura si më lart, punëkryesi nuk arriti të përmbushë kontratën dhe investitori bëri shkëputjen e punimeve, sipas bazës moskryerja e punimeve brenda afitit të kontratës. Pas inicimit të kontestit gjyqësor nga punëkryesi, Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik sjell Aktgjykim Ek.nr.170/2011 me të cilën punëkryesit i njihet e drejta në kompensim të dëmit material dhe fitimit të humbur në shumë totale prej 450.000.00 €, pasi që investitori nuk u ka ofruar kushte pune për fillimin e punimeve si dhe ajo me veprimet e veta, respektivisht nga mosveprimi ka ndikuar që kontrata të mos realizohet. Gjykata e Apelit e Kosovës me datë 19.05.2015 ka sjellë Aktgjykim Ae.nr.75/2015 me të cilën ka vërtetuar Aktgjykimin e Shkallës së Parë. Lënda është në procedim në Gjykatën Supreme të Kosovës.

3.2.5 Projekti për ndërtimin

Sipas LMD-së të Kosovës, kontrata për ndërtim është kontratë me të cilën kryerësi detyrohet, sipas projektit të caktuar, të ndërtojë në afatin e caktuar ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar. Pra, ligjvënësi e ka precizuar projektin si kusht thelbësor të kontratës së ndërtimit. Me rastin e lidhjes së kontratës, porositësi duhet të ketë në dispozicion projektin e ndërtimit dhe dokumentacionin teknik. Në mënyrë më të përafërt e rregullon Ligji për Ndërtime nr.04/110. Ky ligj, thekson se projekti hartohet për qëllime të vërtetimit të konceptit të objektit - si para projekt dhe projekt ideor; për qëllime të përcaktimit të kushteve dhe mënyrës së ndërtimit - si projekt kryesor dhe projekt zbatues; për qëllime të plotësimit të dokumentacionit pasi të jetë ndërtuar objekti dhe për qëllime të mirëmbajtjes së tij - si projekt i objektit të ndërtuar.¹²³

Varësisht nga qëllimi dhe i niveli i përpunimit, projekti duhet të përpunohet ashtu që objekti të ndërtohet konform kërkesave të këtij ligji. Projektet, sipas qëllimit dhe nivelit të përpunimit, ndahen në:

- a) para projekti;
- b) projekti ideor;
- c) projekti kryesor;
- d) projekti zbatues;

¹²³ Q. Talka, I. Loli, *Ekonomia e ndërtimit*, UFO University Press, Tiranë, 2011, f. 65-67.

e) projekti i objektit të zbatuar.¹²⁴

Projekti sipas së cilës do të ekzekutohet objekti i ndërtimit duhet të sigurohet nga investuesi. Investuesi gjatë ekzekutimit ka të drejtë që të bëjë ndryshim të projektit, ndërsa kryesi i punimeve është i detyruar të punojë sipas projektit të ndryshuar derisa një ndryshim i tillë do të kishte si pasojë ndryshimin e kushteve kontraktuese. Duke pasur parasysh se kontrata e ndërtimit si qëllim përfundimtar ka realizimin e veprës për nevoja të investitorit, është e pranueshme të kemi ndryshime gjatë ekzekutimit të kontratës, mirëpo duke mos cenuar asnjëherë të drejtën e kryesit të punës në shpërblimin e drejtë dhe ekuivalent me punën e bërë. Në të kundërtën, çdo shmangie nga projekti i ndërtimit apo nga punimet e kontraktuara, kryesi i punimeve duket të ketë paraprakisht pëlqimin me shkrim të investitorit.¹²⁵

Vetëm në raste të caktuara, të cilat edhe ligji i lejon, kryesi i punëve mund t'i shmanget projektit, si punët urgjente të cilat kanë të bëjnë me stabilitetin e objektit apo të parandalimit të shkakimit të dëmit për shkak të rrethanave të jashtëzakonshme. Në këto raste kryesi i punëve mund të bëjë shmangie të projektit pa leje.

3.3 Format e posaçme të kontratave për ndërtim

Kontrata e ndërtimit është një kontratë mjaft komplekse, e cila në brendësinë e saj përfshin shumë pjesëmarrës me kompetenca të caktuara, në përbërje të palëve kontraktore, të cilët kanë shumë detyrime dhe përgjegjësi. Në doktrinën juridike kontrata e ndërtimit njihet në dy kuptime: në kuptim të gjerë dhe në kuptim të ngushtë.

Kontrata e ndërtimit, në kuptim të gjerë, nënkupton¹²⁶: a) hartimi i programeve investive dhe i dokumentacionit investiv teknik për objekte dhe punë; b) kryerja e të gjitha llojeve të punëve ndërtimore (gjeologjike, xehtare, hidroteknike dhe punëve të tjera të ngjashme); c) lëshuarja në qarkullim i pajimeve dhe pajisjeve si dhe objekteve të ndërtuara; e) ushtrimi i ndihmës profesionale në afarizmin e objekteve të ndërtuara; f) dhënia e ndihmës profesionale në afarizmin e objekteve të ndërtuara; h) kryerja e punëve të tjera lidhur me kryerjen e punëve investive në botën e jashtme.

¹²⁴ Neni 24 Ligjit për Ndërtimin e Kosovës Nr.04/15.

¹²⁵ Më hollësisht shih nenin 648 LMD nr.04/L-077.

¹²⁶ M. Hetemi, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 2002, faqe 367.

Ndërsa kontrata, në kuptimin e ngushtë të fjalës, përfshin vetëm kryerjen e punëve ndërtimore, ndërtimore-zejtare të montimit si dhe punëve të tjera. Në kontratën e ndërtimit në kuptim të ngushtë hyjnë edhe punimet të cilat kanë të bëjnë vetëm me pjesë të caktuara të ndërtimeve apo edhe me rindërtim të objektit. Punëkryesi merr obligim që për porositesin e punëve t'i kryejë disa punë të caktuara (objekteve-montazh, punëve zejtare ndërtimore) ose të kryejë disa punë të caktuara në një objekt ndërtimor me qëllim të renovimit, adaptimit etj.

Në varësi të asaj se porositesi i punës - investitori i punëve ndërtimore është subjekt juridik apo person privat, në rastin e parë do të kemi kontratë për ndërtimin, ndërsa në rastin e dytë kemi kontratë për veprën. Në praktikën kontraktore më së shumti hasim formën klasike të kontratës së ndërtimit. Në bazë të kësaj kontrate, punëkryesi merr detyrim që në tokën apo objektin e caktuar, në afatin e caktuar, në bazë të projektit të caktuar, të kryejë punën, ndërsa porositesi-investitori të paguajë shpërblimin për punën e bërë. Para fillimit të ekzekutimit të punimeve, punëkryesi është i obliguar të kryejë disa punë para përgatitore. Porositesi-investitori është i detyruar që të sigurojë tokën dhe dokumentacionin teknik. Mirëpo në rastin kur me kontratë punëkryesi merr obligim që të sigurojë dokumentacionin teknik, atëherë kemi gërshetimin e dy kontratave: kontratën për projektim dhe kontratën për ndërtim.¹²⁷

3.3.1 Kontrata për ndërtim “me çelësa në dorë”

Është formë e veçantë e kontratës për ndërtim. Kjo formë e kontratës është e rregulluar me nenin 655 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve.¹²⁸ Punëkryesi obligohet që në tërësi dhe në mënyrë të pavarur, t'i kryejë të gjitha punët për ndërtimin e objektit. Në bazë të kësaj kontrate, punëkryesi është i detyruar që me materialin e tij të ndërtojë objektin apo një pjesë të saj. Investitori për t'iu shmangur lidhjes së kontratave të ndryshme me më shumë kryes të punës, lidhë vetëm me një punëkryes kontratën e ndërtimit me çelësa në dorë dhe në këtë mënyrë e tërë përgjegjësia e punës bartet vetëm mbi në një palë kontraktuese. Madje edhe nëse ka më tepër palë, ndarja e përgjegjësisë është solidarë¹²⁹. Këtu përgjegjësia e punëkryesit është shumë më e theksuar sesa të format tjera të kontratave të ndërtimit. Ai ofron garancion për kualitetin e punimeve dhe

¹²⁷ Prirucnik o gradevinarstvo o izgradnju investicionih objekta, Savremena Administracija, Beograd, 1975, f.36.

¹²⁸ Për më tepër shih nenin 655 të Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës.

¹²⁹ D. Rajcic, S. Niksic, Uvod u gradvinsko Pravo, Hrvatska. Zagorje, f. 165.

materialit ndërtimor. Te kjo kontratë, investuesi nuk është i detyruar që të mbikëqyrë ndërtimin. Për këtë kontratë është karakteristike që çmimi është fiks., në parim një pjesë paguhet në formë të paradhënies (para fillimit të punës) dhe pjesa tjetër pas përfundimit të kryerjes së punës. Çmimi i kontraktuar nuk ndikon në punët shtesë apo të pa parapara të kryesit të punës. Kryesi i punës ka për detyrë të sigurojë materialin dhe është përgjegjës për kualitetin e atij materiali, mban rrezikun e shkatërrimit apo dëmtimin e objektit deri sa t'ia dorëzojë investuesit.¹³⁰

Detyrimet e kryesit të punës në këtë lloj kontrate janë shumë të gjera në raport me kontratën klasike të ndërtimit. Lëndë e detyrimit të kryesit të punës është kryerja e të gjitha punëve si: ndërtimi i objektit, sigurimi i materialit ndërtimor, sigurimi i projektit, pajisjet dhe instalimet, dokumentet tekniko-administrative, si dhe punët zejtare të cilat nevojiten për finalizimin e objektit ndërtimor. Koncentrimi i të gjitha këtyre detyrimeve tek kryesi i punës ka si rezultat finalizimin e objektit ndërtimor në afat të caktuar. Përgjegjësia e kryesit të punës, te kjo kontratë është shumë më e lartë sesa te kontratat klasike të ndërtimit. Punëkryesi mban përgjegjësi edhe për veprimet dhe punët e kryera nga nënkontraktuesit e tij, sidomos te përgjegjësia për të metat e sendit dhe tek stabiliteti i objektit. Mirëpo nëse në cilësinë e kryesit të punës marrin disa kryes të punës, atëherë ata në mënyrë solidare përgjigjen për të metat e sendit dhe për soliditetin e objektit.¹³¹ Pas përfundimit të ndërtimit punëkryesi me dorëzimin e çelësave porositësit të punës, në mënyrë simbolike bën dorëzimin e objektit ndërtimor. Gjatë pranim-dorëzimit të punëve të kryera dhe dorëzimit të objektit ndërtimor, bëhet përlllogaritja e punëve të kryera. Palët kontraktuese formojnë një komision të përbashkët i cili bën shikimin-verifikimin e punëve të kryera si dhe dokumentacionin (librat ndërtimorë) në bazë të të cilave bëhet përlllogaria përfundimtare financiare.¹³² Nëse njëra nga palët nuk është e kënaqur me propozimin e komisionit, mund të fillojë kontest pranë gjykatës apo arbitrazhit. Kontrata “çelësat në dorë” është e përafërt me kontratën mbi veprën dhe kontratën e shitblerjes.

3.3.2 Kontrata mbi inxhinieringun (engineering)

Është formë e posaçme e kontratës për ndërtim. Kontrata për Inxhinieringun është lloj i kontratës në bazë të së cilës njëra palë, subjekti i inxhieneringut duhet të përpilojë programin investues si dhe dokumentacionin teknik, bën bartjen e të drejtës së

¹³⁰ A. Jashari, vep. e cit., f. 207.

¹³¹ Për më tepër shih nenin 655 par.3 Ligjit Nr.04/L-077.

¹³² A. Jashari, vep. e cit. f. 206.

shfrytëzimit të diturisë teknike dhe përvojës udhëheqë punën rreth realizimit, kurse pala tjetër investori detyrohet të paguajë çmimin kontraktues. Kontrata e inxhinieringut ekziston kur lëndë e kontratës përveç ndërtimi të objektit hyn realizimi i programeve të investimeve, rregullimi i dokumentacionit tekniko-investues, furnizimi me pajisje investive, aftësimi i kuadrit për punë të caktuara.

Sipas autores Jani Vasili, kontrata e inxhinieringut është një punë intelektuale, që fillon nga hartimi i projekt-idesë, në projektimin, zbatimin e dorëzimin e veprës, që janë karakteristika tipike të kësaj kontrate.¹³³ Duke marrë për bazë specifikat e kësaj kontrate, në të zbatohen dispozita të ndryshme të kontratave si: kontrata mbi ndërtimin, për shitblerjen, veprën (montimi i pajisjeve etj). Kontrata e inxhinieringut lidhet në formë të shkruar. Kjo kontratë nuk është e rregulluar me dispozita të veçanta ligjore, por rregullohet bazuar në të drejtën afariste autonome, respektivisht me kushtet e përgjithshme të biznesit.

Prandaj kjo kontratë rregullohet duke u bazuar në dispozitat e së drejtës kontraktore, dispozitat e Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës mbi kontratën mbi veprën dhe kontratën për përfaqësim, doket e mira afariste, praktikat gjyqësore dhe arbitrazhin.¹³⁴ Kontrata për inxhinieringun mund të jetë: inxhinieringu i pastër dhe inxhinieringu me çelësa në dorë.¹³⁵

a) Inxhinieringu i pastër nënkupton kontratën ku organizata inxhinierike harton dokumentacionin projektues, llogaritë kostot e ndërtimit, drejton punimet, udhëzon kryesit e punimeve dhe mbikëqyrë punimet.

b) Kontrata e inxhinieringut me “çelësa në dorë” përveç punëve të cilat u cekën si më lart, kryen edhe ekzekutimin e projektit, respektivisht bën ndërtimin e objektit kontraktues.

Me lidhjen e kësaj kontrate, në mes të palëve, lindin të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella. Këto detyrime varen në vartësi se cilin lloj të kontratës kanë lidhur palët. Në rastin kur kemi kontratë të pastër inxhinierie atëherë detyrimi i organizatës inxhinierike është të hartojë programin investues, të hartojë tërë dokumentacionin e nevojshëm projektues dhe teknik për realizimin e punimeve.¹³⁶ Ai ka për detyrë të bëjë planin

¹³³ J. Vasili, Kontratrat civile jotipike, Tiranë, 2009, faqe 88.

¹³⁴ N. Dauti, vep.e cit. f.231.

¹³⁵ A. Krasniqi, E drejta biznesore ndërkombëtare, Dukagjini, 2015, faqe 266..

¹³⁶ A. Goldstajn, Standard form contracts, vol.II, Informator,Zabreb,1970, f. 34.

financiar mbi ndërtimin e objektit, sigurimin e lejes ndërtimore për investitorin.¹³⁷ Nëse kontrata lidhet me çelësa në dorë, atëherë volumi i detyrimeve zgjerohet, duke marrë përsipër të gjitha punët ndërtimore të cilat i kryen kryesi i punës sipas kontratës për ndërtim, siç janë: punët përgatitore të vendpunishtes, mbikëqyrja e ecurisë së punimeve, furnizimi me material punues dhe pajisje, mbajtja e ditarit ndërtimor. Organizata inxhinierike ka për detyrë të kryejë kontrollin teknik të objektit, të eliminojë të metat materiale dhe t'ia dorëzojë investuesit objektin ndërtimor në gjendje funksionale. Përgjegjësia e organizatës inxhinierike, kundrejt investitorit, është jashtëzakonisht e madhe pasi ai bën përzgjedhjen e kryesit të punimeve, mban përgjegjësi për të metat materiale të objektit, të metat e tokës ndërtimore, cilësinë e pajimeve të punës.¹³⁸ Investitori, në bazë të kontratës, është i detyruar të paguajë çmimin kontraktues. Çmimi caktohet me kontratë dhe në të shumtën e rasteve është fikse. Shpesh, çmimi paguhet në pjesë pasi që kemi të bëjmë me vëllim të madh të punëve e që kërkojnë mjete të mëdha financiare. Mbikëqyrjen e bën investitori duke angazhuar kompani të specializuara.¹³⁹ Pra investitori te kontrata për inxhinieringun, obligohet t'i sigurojë mjete financiare, të paguajë çmimin kontraktuar, të mundësojë mbikëqyrjen e punëve.

3.4 Subjektet në kontratën e ndërtimit

3.4.1 Palët Kontraktuese

Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës, në kontratën e ndërtimit si qëllim parasheh realizimin respektivisht ndërtimin e një objekti ndërtimor (ndërtesa, diga, ura, tunele, rrugë dhe objekte të tjera ndërtimore, për të cilat nevojiten punime të mëdha dhe të ndërlikuara). Për realizimin e kësaj kontratë është e domosdoshme pjesëmarrja e palëve kontraktuese. Palë kontraktuese në kontratën e ndërtimit janë: kryesi i punës dhe porositësi i punës. Krahas tyre, në kontratën e ndërtimit marrin pjesë: arkitektë, projektues, inxhinierë, subjekte të specializuara për mbikëqyrje.

3.4.1.1 Porositësi i punës – investitori

Investitor sipas të drejtës kontraktore – është subjekti i cili merr pjesë në lidhjen e kontratës së ndërtimit. Porositësi i punës (investitori) është personi fizik apo juridik për llogarinë e të cilit kryhen punët ndërtimore (ndërtimi i objektit investues). Porositës i

¹³⁷ Po aty.

¹³⁸ I. Bukljas, Subjekti i pravni poslovi, Unutnsnjeg i medunarodnog prometa, Zagreb, 1978, f. 322.

¹³⁹ Z. Antonijevic, Privredno Pravo, Savremena Administracija, Beograd, 1978, f.367.

punëve në kontrata për punë publike të ndërtimit zakonisht janë organet publike shtetërore apo dhe subjekte juridike, siç janë korporatat apo ndërmarrjet ekonomike financiarisht të qëndrueshme. Përdorimi i termit “porositës i punës” apo ”investitor” në doktrinën juridike dhe në praktikën e ndërmarrjeve ndërtimore, është paralel. Në Ligjin mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës, ligjvënësi në mënyrë të saktë ka caktuar palët kontraktuese, të cilët janë porositësi i punës dhe kryesi i punës.¹⁴⁰ Termi porositës më tepër i përgjigjet kualifikimit juridik për kontratën e ndërtimit. Ky term, sot përdoret në praktikën juridike, edhe pse në periudha të caktuara të zhvillimit rregullativ të së drejtës së ndërtimit ky term nuk është njohur.

Kontrata e ndërtimit sipas kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut, si palë investuese ka emëruar porositësin e punës - Employer. FIDIC-u rregullon të drejtat dhe detyrat e porositësit në raport me punëkryesin. Detyrimet e porositësit kundrejt punëkryesit janë: që kryesi i punës të ketë qasje në punishte, të sigurojë lejen e ndërtimit, të përmbushë obligimet financiare.¹⁴¹

Në Ligjin Themelor Federativ të Ndërtimit të Objekteve Teknike Investuese nr.22/74 (ish shteti jugosllav) është përdorur termi investues në kontratën e ndërtimit. Në Ligjin për Ndërtimin e Objekteve Teknike Investuese të Kosovës,¹⁴² si palë kontraktuese kanë qenë investitori dhe punëkryesi. Praktika gjyqësore kosovare dhe ndërmarrjet ndërtimore të bazuar në ligjin në fjalë kanë përdorur termin investues. Termi “**investitor**” është i natyrës ekonomike dhe më tepër i përshtatet tregut ekonomik, pasi që investitor zakonisht nënkuptohet personi i cili investon kapital në ndërtimin e objektit investues.¹⁴³

Në bazë të ligjit në nivel federativ dhe ligjeve republikane dhe krahinore të Federatës Jugosllave, janë përcaktuar kriteret se kush mund të ishte investitor dhe të drejtat dhe detyrimet e tij lidhur me ndërtimin e objektit investues. Sipas ligjit të lartcekur, investitorë kanë mundur të jenë si persona juridik (organizata të punës së bashkuar, organizata e shoqatave afariste, bashkësitë vetëqeverisëse të interesit, bashkësitë shoqërore-politike) dhe persona fizikë-qytetari. Në kontratën e ndërtimit, ku si objekt të saj ka punët-investimet publike, investitor çdo herë është shteti.

¹⁴⁰ Per më tepër shiko në nenin 645 të LMD të Kosovës.

¹⁴¹ B. Vukmir, Kratki komentari FIDIC-ovih Opcih Uvjeta gradenja, Zagreb, 2013, f.46.

¹⁴² Botuar në “Gazeta zyrtare e KSAK”, nr.39/72, 26/73, 46/77.

¹⁴³ J. Vilus, Ugovor o gradenju, Savremena Administracija, Beograd, 1968, f. 16.

Sipas Ligjit Federativ mbi Ndërtimin e Objekteve Investuese nr. 22/74, investitori para se të fillojë ndërtimin e objektit investues, ka qenë i detyruar të sigurojë mjete financiare për ndërtim, respektivisht të ofrojë dëshmi mbi mënyrën e pagesës. Investitori si subjekt juridik, ka disponuar mjete të veta financiare.

Ai në mënyrë të pavarur ka vendosur lidhur me ndërtimin e objektit investues, mirëpo çdoherë duke u bazuar në parimin e ekonomistit të mirë. Investitori është subjekti më aktiv i cili merr pjesë në ndërtimin e objektit investues. Ai është përgjegjës për hartimin e programeve investuese, sigurimin e mjeteve financiare për ndërtimin e objektit, përzgjedhjen e punëkryesit, përzgjedhjen e prodhuesve të pajimeve, koordinimin e pjesëmarrësve në ndërtim, realizimin e investimeve në tërësi dhe punët tjera investuese.¹⁴⁴

Kjo nënkuptonte që investitori ishte i detyruar të kishte ekip profesional, i cili do të realizonte me sukses investimet. Pra investitori investimin e tij e ka orientuar në ndërtimin e objekteve investuese për nevojat e saja (ndërtimi i objekteve banesore për punëtorët e saj) ose për qëllime komerciale - përfitimi.

Në këtë periudhë, në legjislacionin jugosllav pjesë përbërëse e së cilës ishte dhe Kosova, është njohur e drejta ndërkombëtare e ndërtimit të objekteve investuese.¹⁴⁵ Kontrata mbi ndërtimin e objekteve investuese, me element të huaj, është rregulluar me Ligj të veçantë federativ, Ligji për tregtinë e jashtme dhe Ligji për transaksione të këmbimit valutor, juridiksioni i së cilës është shtrirë në territorin e shtetit jugosllav. Investitori-organet shtetërore për lidhjen e kontratës për ndërtimin e objektit investues, zbatonin procedurat ndërkombëtare të licitimit-ofertës (International Comparative Bidding), qëllimi i të cilës ishte që investitorit t'i arrinte ofertuesi më i mirë.¹⁴⁶

Ligjet e lartcekura kanë qenë të zbatueshme në Kosovë deri në shpërbërjen e shtetit jugosllav. Në vitin 2001, duke u bazuar në Ligjin mbi Ndërtimin e Objekteve Investuese (Gazeta Zyrtare e Kosovës” Nr.5/86), Kuvendi Komunal i Prishtinës miratoi Rregulloren mbi Rregullat dhe Procedurat për Ndërtimin e Objekteve. Në nenin 4 të kësaj rregullore, për herë të parë flitet për investuesin i cili mund të jetë çdo person fizik

¹⁴⁴ M. Bosanac, V. Simic, Gradevinska Rregullativa '75, Zagreb, 1975, f. 20.

¹⁴⁵ I. Bukljac, Subjekti i pravni poslovi, Unutrasnjeg I medunarodnog prometa, Skolska knjiga, Zagreb, 1978, f. 316.

¹⁴⁶ R. Durovic; B. Stakic, Zakljucivanje spolnjotrgovinski ugovora sa oglednim primerima ugovora, Beograd, 1991, f. 217.

dhe juridik që merr vendim për investime dhe financon ndërtimin apo rikonstruimin e objekteve.

Për ndërtimin e objektit investues vendos investuesi. Në rastet kur në financimin e objektit përfshihen shumë persona fizikë apo juridikë secili prej tyre e ka statusin e investuesit. Në rastet kur marrin pjesë shumë investues, atëherë zhvillimi i punëve ndërtimore mund t'i besohet njërit nga bashkë investuesit apo ndonjë personi të autorizuar nga ata.

Në Ligjin Nr. 2004/15 për Ndërtimin në Kosovë, ligjvënësi ka përdorur termin "investues" në cilësinë e personit fizik apo juridik i cili ka të drejtë të ndërtojë dhe të bëjë kërkesë për leje ndërtimi. Investuesi është i detyruar të angazhojë persona të kualifikuar për projektimin ndërtimin dhe mbikëqyrjen profesionale të ndërtimit.¹⁴⁷ Këtu ligji është më i favorshëm në rastet kur investuesi është person fizik, e që është investues i shtëpisë familjare apo ndërtimeve fizikisht të vogla, me ç'rast mund të bëjë vetë punën e projektimit dhe mbikëqyrjes nëse ka kualifikimin e duhur në lëmin e arkitekturës dhe ndërtimtarisë.

Mirëpo në rastet kur investuesi ndërton në emër të vetin, kurse në dobi të blerësit të panjohur (objekte banesore dhe të tjera për treg) është i obliguar që mbikëqyrjen profesionale t'ia besojë palës së tretë. Në këtë mënyrë ligjvënësi ka pasur për qëllim mbrojtjen e palës së tretë - blerësit të objektit. Investitori investimin e tij zakonisht e ka të orientuar në ndërtimin e objekteve investuese për qëllime komerciale - përfitim¹⁴⁸. Realizimi i investimeve të mëdha zakonisht kërkon t'i vë në dispozicion shumën e caktuar të mjeteve monetare.¹⁴⁹

Sipas shënimeve zyrtare të Vjetarit Statistikor të Kosovës të vitit 2019 rezulton se nga Bruto Produkti Vendor, investimet në ndërtimtarë arrijnë vlerën në shumë totale prej 3 miliard e 383 mijë e 200 Euro për vitet 2010 -2018,¹⁵⁰ ashtu siç janë paraqitur në figurën numër 1.

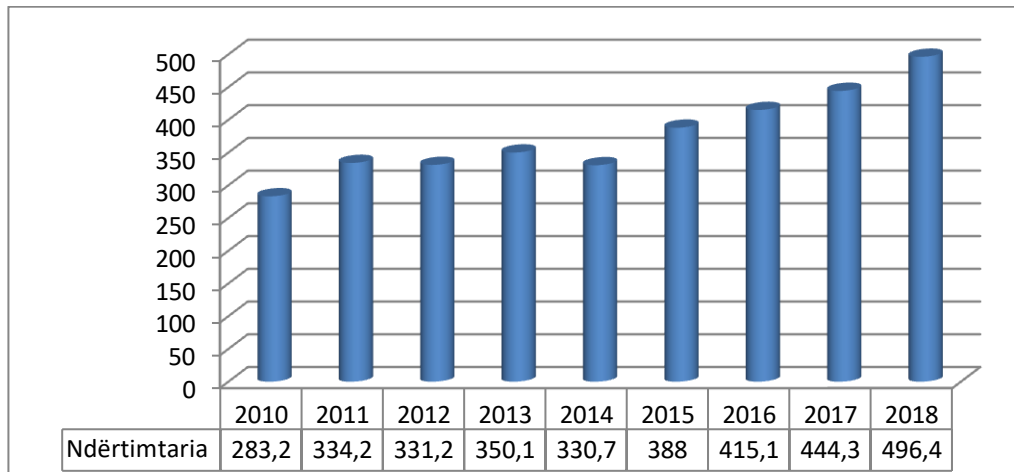
¹⁴⁷ Shih nenin 19 Ligji për Ndërtimin e Kosovës, Nr.2004/15.

¹⁴⁸ T. Beka, Bank contracts in the field of construction in Kosovo, International magazine for social sciences "Vizione", Skopje, No.27/2017, faqe 125-129.

¹⁴⁹ M. Baraliu, E Drejta Biznesore, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2010, faqe 372.

¹⁵⁰ Vjetari Statistikor i Kosovës viti 219, faqe 226.

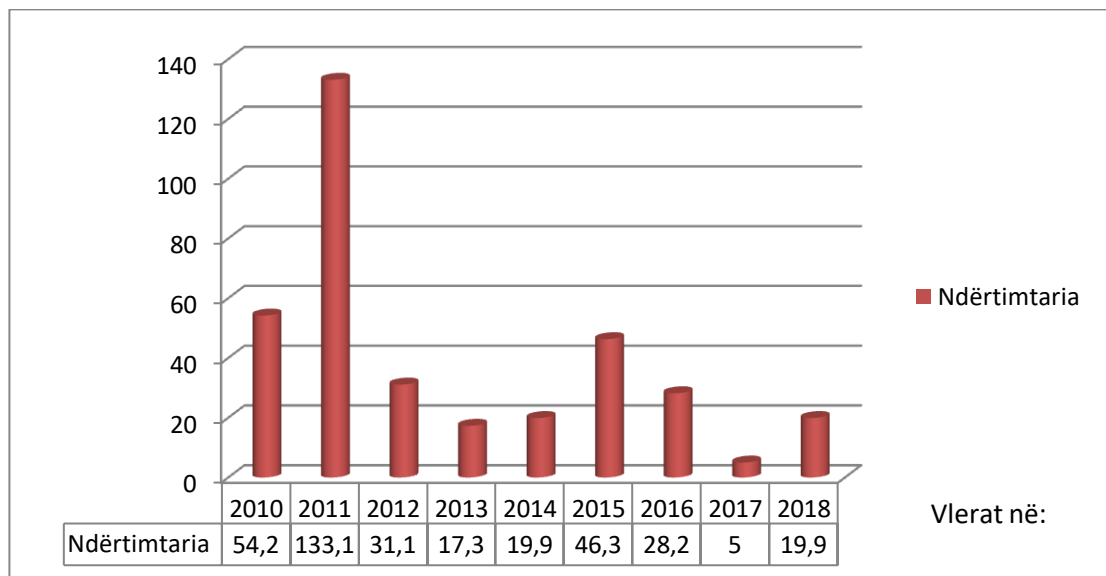
Figura nr.1. Investimet në ndërtim sipas Bruto Produktit Vendor



Burimi: Vjetari Statistikor i vitit 2019

Investimet e Huaja në Kosovë për periudhën 2010 - 2018 në sferën e ndërtimit sipas Vjetarit të Agjencisë së Statistikave të Kosovës për vitin 2019, rezultuan në shumë prej 353 milionë Euro.¹⁵¹ Në figurën nr.2 janë të ilustruara vlerat reale në milion Euro.

Figura nr.2. Investimet e huaja në ndërtimari në Kosovë



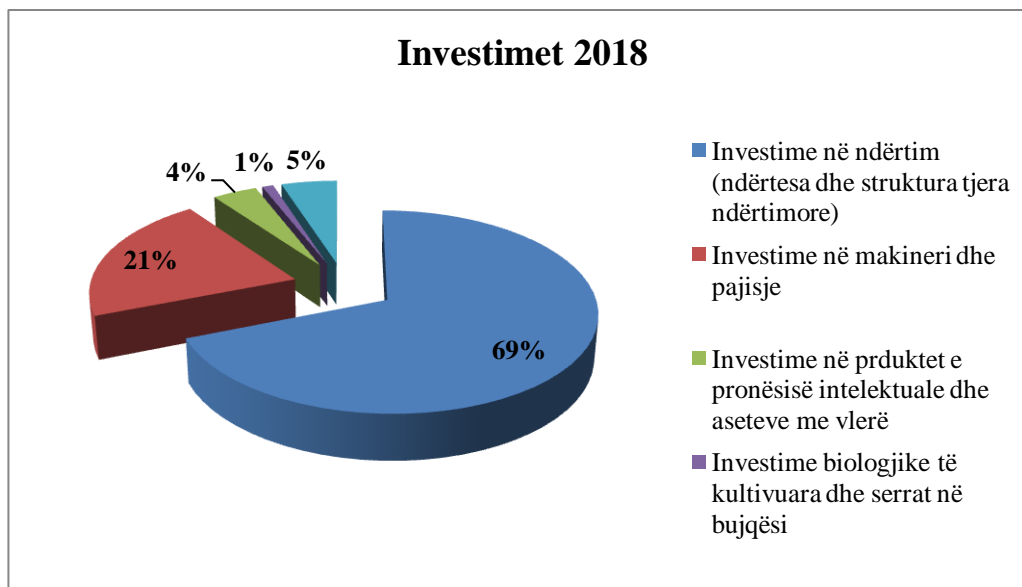
Burimi: Agjencia e Statistikave të Kosovës 2019

Agjencia e Statistikave të Kosovës viti 2019, sipas anketës statistikore të Investimeve në Ndërmarrjet në fushën e ndërtimit (ndërtesa dhe struktura tjera ndërtimore) në vitin 2018 ishin 248.772.419 € investimet totale. Pjesa kryesore, janë investimet ndërtimore me 68,73%, në kuadrin e investimeve totale të ndërmarrjeve të përfshira në anketë,

¹⁵¹ Vjetari i ASK viti 2019, faqe 245.

pastaj zënë vend makineria dhe pajisje me 21.32 %, investimet në produktet e pronësisë intelektuale, biologjike, sillen nga 1% deri 5%.¹⁵². Këto të dhëna janë të paraqitura në figurën nr. 3.

Figura nr.3. Investimet në ndërmarrjet ekonomike sipas kategorive



Burimi: Agjencia e Statistikave të Kosovës 2019

Sipas këtij Raporti Statistikor 36.7% e investimeve janë realizuar nga ndërmarrjet mikro(1-9 punëtorë), 35.7% e investimeve nga ndërmarrjet e vogla (10-49 punëtor), 20,9% e investimeve nga ndërmarrjet e mesme (50-249 punëtorë) dhe 6,7% e investimeve nga ndërmarrjet e mëdha (250 e tutje).¹⁵³ Ndërsa investimet sipas regjioneve, Prishtina prinë me përqindje më të lartë të investimeve prej 44,4 %, rajoni i Ferizajt me 16,5%, Pejë me 14%, Prizrenit 12,6%, Gjiçani 8,8%, Gjakova 2,9%, Mitrovica 0,8%.¹⁵⁴ Sipas të dhënave nga ASK-ja, burim i fondeve investive i ndërmarrjeve: 51.5 % të vlerës së investimeve i kanë mbuluar nga fondet e tyre; 21,6% nga kreditë bankare; 19,2% nga bashkinvestitorët vendorë; 3,2% nga bashkinvestitorët e jashtëm dhe 4,5 nga format tjera.¹⁵⁵

Kështu shumë investitorë hyjnë në raporte kontraktore me bankat duke lidhur kontratë të kredisë bankare. Ndërmarrjet ndërtimore gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim, respektivisht investitori si financues i punimeve kapitale, shpesh për shkak të natyrës komplekse të kësaj kontrate, hasë në probleme financiare. Investimet e mëdha, kostot e

¹⁵² Agjencia e Statistikave të Kosovës, Statistika e Investimeve në Kosovë 2018, faqe 10.

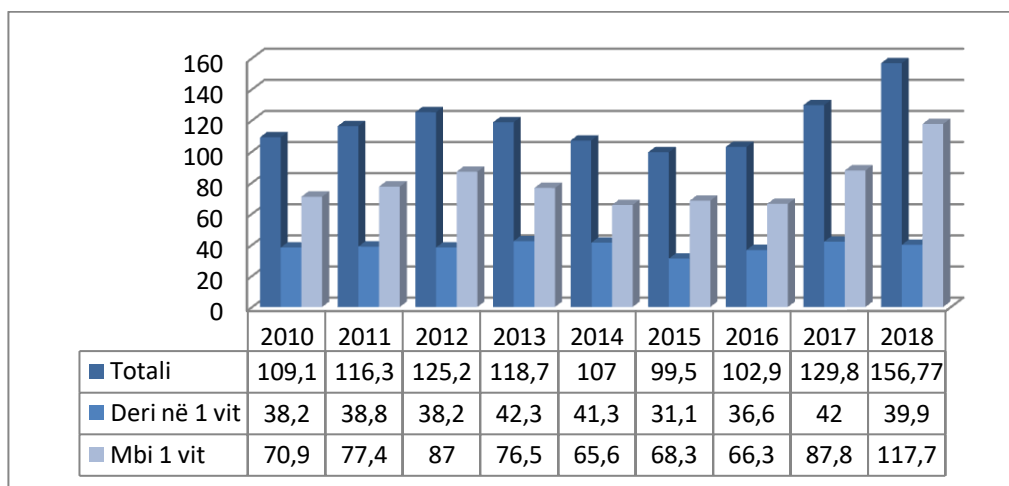
¹⁵³ Po aty.

¹⁵⁴ Po aty.

¹⁵⁵ ASK, faqe 14.

mëdha të shpenzimeve, afati kohor i limituar e detyrojnë investitorin që të lidhë kontratë për kredi. Sipas Raportit të fundit të Bankës Qendrore të Kosovës, të vitit 2019, rezulton se kreditë e sektorit bankar në vitet e fundit karakterizohen me rritje vjetore dyshifrore. Kreditë bankare për vitin 2015, vitin 2016, vitin 2017 dhe vitin 2018 vazhduan me rritje të përshpejtuar. Kreditë e marra nga ndërmarrjet në vitin 2018 shënuan rritje vjetore prej 10.8 % për të dytin vit me radhë.¹⁵⁶ Kreditë bankare sipas maturimit, dominonin me kredi me afat maturimi deri 1 vit dhe mbi 1 vit maturimi. Në figurën nr.4. janë të ilustruara kreditë e ndërmarrjeve private në investimet ndërtimore për periudhën 2010 deri më 2018. Sipas grafikoni, rezulton se për këtë periudhë ndërmarrjet investuese kanë marrë kredi në institucionet financiare në shumë prej 1miliard e 65 milion e 570 mijë Euro.

Figura nr.4. Kreditë për investime në ndërtim – periudha 2010-2018



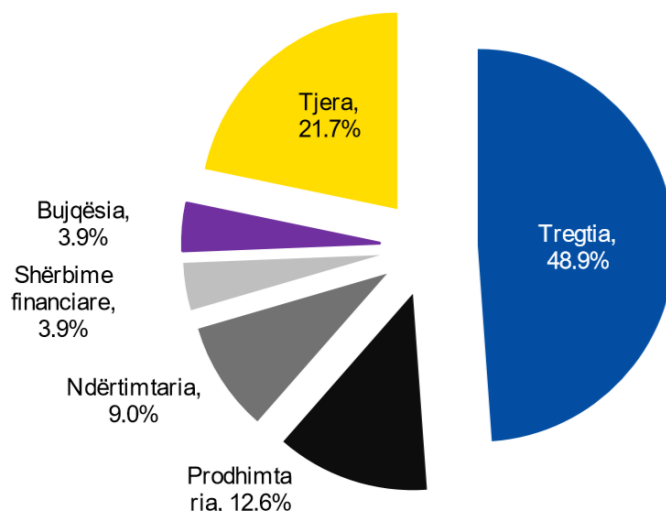
Burimi: Raporti i Bankës Qendrore të Kosovës, viti 2019

Struktura e kreditimit të ndërmarrjeve sipas veprimtarive ekonomike mbetet e kryesuar nga kreditë e destinuar për sektorin e tregtisë (me pjesëmarrje prej 48.9%), pasuar nga ato për sektorin e prodhimit (12.6%), sektorin e ndërtimit (9.0%), shërbime financiare (3.9%), bujqësi (3.9%).¹⁵⁷ Në Figurën 5. ilustron kreditë sipas sektorëve ekonomike të shprehura në përqindje për vitin 2018.

¹⁵⁶ Raporti Vjetor i Bankës Qendrore të Kosovës viti 2019, faqe 40.

¹⁵⁷ Raporti i Bankës Qendrore të Kosovës, viti 2019, faqe 41.

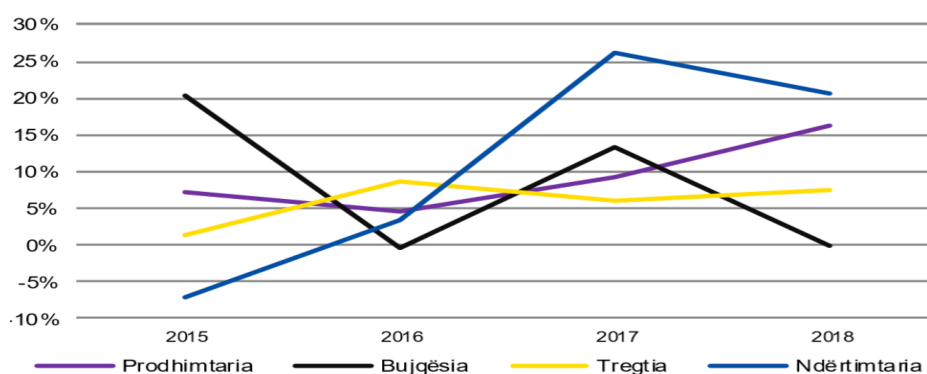
Figura nr. 5. Kreditë sipas veprimtarive ekonomike



Burimi: Raporti i Bankës Qendrore të Kosovës 2019.

Sektorët ekonomikë që shënuan rritje më të theksuar të kreditimit gjatë vitit 2018 ishin sektori i ndërtimit me 20.7 %, prodhimi 16.3% dhe tregtia 7.6 %¹⁵⁸ Për më tepër figura si më poshtë tregon rritjen e kredive në sferën e veprimtarive ekonomike.

Figura nr.6 Rritja vjetore e kredive sipas veprimtarive ekonomike



Burimi: Raporti i BQK 2019

3.4.1.2 Shteti si investitor në Kontratën e Ndërtimit

Shkatërrimet shumta që u bënë gjatë luftës në Kosovë, sollën edhe nevojën e shtuar për ndërtimin e infrastrukturës të rrugëve, urave, shkollave, objekteve të banimit si dhe objekteve kapitale. Si investitor kryesor në investimeve kapitale-publike, çdo herë është shteti - autoriteti publik (autoriteti ekzekutiv qendror, rajonal, komunal ose lokal, organi publik, ministria, departamenti, agjencia, ose autoriteti tjetër që ekzekuton, konform me

¹⁵⁸ Raporti i Bankës Qendrore viti 2019, faqe 37.

çdo akt normativ ose nën-normativ, pushteti ekzekutiv, legjislativ, rregullativ, administrativ-publik ose gjyqësor). Me Ligjin Nr.04/L-042 Për Prokurimin Publik në Kosovë, u bë e mundur, që në mënyrë më efikase, më transparente, të bëhet shfrytëzimi i fondeve publike dhe burimeve të tjera të autoriteteve kontraktuese në Kosovë duke përcaktuar kushtet dhe rregullat që do të zbatohen, dhe detyrimet që do të përmbushen nga personat, operatorët ekonomikë, ndërmarrjet, në aktivitetet e prokurimit. Pra për mes të proceduarve të prokurimit, iu lejua çdo operatori të interesuar ekonomik të marrë pjesë në ankande - oferta publike, përmes së cilës do të bëhej përzgjedhja e kryesit të punimeve ndërtimore. Në Kosovë investime kapitale nga fusha e ndërtimeve kemi në nivel të institucioneve qendrore dhe lokale.

Kosova në nivel qendror, si prioritet të saj infrastrukturor, kishte ndërtimin e dy rrugëve kryesore, të cilat lidhin Prishtinën me qendrat kryesore të rajonit, Tiranën, e njohur si “Rruga 7” e cila përfshinte segmentin Morinë-Prishtinë - Mërdare, me gjatësi 118 kilometra; dhe rruga e Shkupit e njohur si “Rruga 6” e cila përfshinë segmentin Prishtinë-Han i Elezit, me gjatësi 65 kilometra. “Rruga 7” apo tani si quhet autostrada “Ibrahim Rugova”, e cila buxhetit të Kosovës i kushtoi mbi 830 milion euro, është hapur në nëntor të 2017. Ky është investimi kapital më i madhi që ka pasur shteti kosovar në këto 20 vjetët e fundit. Në “Rrugën e 6” apo tani autostrada “Arben Xhaferi” shteti ka lidhur kontratë në vlerë prej 600 milionë Euro, me punëkryes kompaninë Bechel&Enka. Kjo rrugë është lëshuar në përdorim në vitin 2019¹⁵⁹. Në fillimet e vitit 2018 ka filluar ndërtimi i autostradës Prishtinë – Gjilan – Dheu i Bardhë, me gjatësi prej 47.1 kilometra, me katër kors. Punimet ende nuk kanë mbaruar.

Në Kosovë, në bazë të hulumtimit tim statistikor, duke u bazuar në të dhënat zyrtare të publikuara nga autoritetet publike - kuvendet komunale të pesë regjioneve më të mëdha të Kosovës: Prishtinë, Prizren, Pejë, Gjakovë, Gjilan dhe Ferizaj, rezultojnë rezultate të ndryshme lidhur me investime kapitale në regjionet e tyre. Në bazë të të gjeturave statistikore të vitit 2013 deri më 2019, rezulton se në cilësinë e palës investuese – Kuvendi Komunal i Prishtinës, me anë të ofertës publike të tenderimit në regjionin e Prishtinës, ka bërë investime kapitale në vlerë prej 130 milion 702 mijë e 986 Euro. Këto investime janë kryer në: ndërtimin e shkollave, rrugëve, spitaleve, kopshteve etj. Në bazë të tabelës nr. 2. rezulton se investimet në sferën e ndërtimit variojnë nga viti në vit. Komuna e Prishtinës nga vitin 2013 e deri më 2018 kishte në dispozicion një

¹⁵⁹ <https://www.epokaere.com/fakte-interesante-rreth-autostrades-arben-xhaferi/>

buxhet mesatar prej 60 milion euro, që rezultoi se mesatarisht afër 30% e buxhetit komunal është shpenzuar për investime në fushën e ndërtimit. Kështu sipas të gjeturave rezultoi se në vitin 2018 buxheti i Komunës së Prishtinës kishte në dispozicion 61,331,462 milionë Euro, prej të cilave 16,793,474 milionë Euro janë përdorur për ndërtim.¹⁶⁰

Tabela Nr.2. Investimet Kapitale në Komunën e Prishtinës 2013-2018

Prishtinë						
Viti	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti	68,692,523	56,801,207	64,525,481	58,774,174	57,049,572	61,331,462
Investime Kapitale	34,949,259	16,916,697	24,411,616	20,008,865	17,803,525	16,793,474

Burimi: Komuna e Prishtinës 2019

Komuna e Prizrenit në raport me komunat tjera, hynë në kategorinë e regjioneve me investime më të mëdha nga sfera e ndërtimeve. Buxheti i komunës është në rritje të vazhdueshme, kështu në vitin 2018 arrin vlerën prej 41,749,765 milionë Euro, ndërsa investimet kapitale janë në vlerë prej 15,341,962 milionë Euro. Tabela nr.3 tregon në hollësi investimet ndërtimore në Komunën e Prizrenit për vitin 2013 deri në 2018.¹⁶¹

Tabela Nr.3. Investimet Kapitale në Komunën e Prizrenit

Prizren						
Viti	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti	31,780,415	33,265,426	36,613,641	36,983,514	36,765,293	41,749,765
Investime Kapitale	12,746,918	11,635,326	14,523,467	14,167,524	113,984,206	15,341,962

Burimi: Komuna e Prizrenit 2019

Investimet nga fusha e ndërtimeve në Komunën e Pejës,¹⁶² Ferizajt dhe Gjilanit janë të një niveli të përafërt në mes tyre. Mesatarisht investimet gjatë viteve kalendarike arrin shumën prej 4,000,000 € deri 7,000,000 €. Komuna e Gjilanit ka nivelin më të ulët të investimeve nga fusha e ndërtimeve në raport me komunat tjera.¹⁶³ Gjendja reale e investimeve tek këto tri komuna është e paraqitur në tabelën nr.4, tabelën nr.5 dhe tabelën nr.6.

¹⁶⁰ http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/Raporti-final-i-auditimit_2018_-Komuna-Prishtin%C3%ABs_-Shq.pdf

¹⁶¹ <http://zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/1.-Raporti-i-KK-Prizreni-2018-shqip.pdf>

¹⁶² http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/1.-RAPORTI-I-AUDITIMIT_Pej%C3%AB_-2018.pdf

¹⁶³ <http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/1.Raporti-i-Auditimit-p%C3%ABr-komun%C3%ABn-e-Gjilanit-2018-Shqip.pdf>

Tabela nr.4. Investimet Kapitale në Komunën e Pejës

Pejë						
Viti	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti	20,263,384	20,536,683	21,146,160	22,047,473	23,082,882	24,804,412
Investime Kapitale	5,878,865	5,393,855	4,915,810	5,361,292	6,485,738	7,319,388

Burimi: Komuna e Pejës 2019

Tabela nr.5 Investimet Kapitale në Komunën e Gjilanit

Gjilan					
Viti	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti	21,127,253	21,127,253	21,796,138	21,945,524	24,353,251
Investime Kapitale	3,831,717	3,270,015	3,370,086	3,863,208	4,802,248

Burimi: Komuna e Gjilanit 2019

Komuna e Ferizajt hyn në kategorinë e komunave të zhvilluara, ku buxheti financiar arrin shuma të konsiderueshme. Investimet kapitale janë solide në raport me buxhetin total. Vlera më e madhe e investimeve arrin në vitin 2018 në vlerë totale prej 9,686,186 milionë Euro.¹⁶⁴. Për më tepër shiko tabelën nr.6

Tabela Nr. 6 Investimet Kapitale në Komunën e Ferizajt

Ferizaj						
Viti	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti	21,089,279	24,438,363	25,128,633	25,258,562	27,058,456	29,502,713
Investime Kapitale	6,964,561	8,283,697	8,518,165	6,750,469	8,620,886	9,686,186

Burimi: Komuna e Ferizajt viti 2019

Investimet kapitale në sferën e ndërtimeve në nivel qendror janë kontratat e lidhura në mes të Ministrisë së Transportit, Postës dhe Telekomunikacionit, Ministrisë së Arsimit, Shkencës dhe Teknologjisë dhe ndërmarrjeve ndërtimore. Pasi që Kosova gjendet në një stad të rëndësishëm të tranzicionit ekonomik, një pjesë e rëndësishme e buxhetit është drejtuar drejt zhvillimit të infrastrukturës. Në vitin 2014-2016 deri 60% e buxhetit të Kosovës është ndarë për projekte rrugore, në vitin 2018 për investime kapitale është ndarë 75 % e buxhetit, ndërsa në vitin 2018-2019 ishte ndarë 66% e buxhetit. Gati gjysma e investimeve kapitale janë menaxhuar nga Ministria e Infrastrukturës, e cila 92% mjeteve ka investuar në infrastrukturën rrugore, ndërsa Ministria e Mjedisit dhe

¹⁶⁴ http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/1.-Raporti-i-Auditimit_K_-Ferizajit-2018-shqip.pdf

Planifikimit Hapësinor ka menaxhuar 11% të investimeve kapitale buxhetore ¹⁶⁵
 Investimet publike në infrastrukturën rrugore të financuara nga buxheti i Qeverisë së Kosovës-Ministria e Infrastrukturës për vitin 2014 - 2018 është paraqitur në tabelën nr.7 ¹⁶⁶

Tabela Nr.7. Investimet kapitale në infrastrukturën rrugore.

Ministria e Infrastrukturës					
Viti	2014	2015	2016	2017	2018
Buxheti në mil. €	158,929,930	166,658,872	213,025,341	234,379,055	244,826,294
Investime Kapitale në mil. €	150,751,211	158,161,976	204,439,421	225,278,842	235,205,716

Burimi: Raporti i Auditimit të Kosovës 2019

Në të dhënat statistikore të vitit 2019 është paraqitur gjatësia rrugore e ndërtuar në territorin e Kosovës për periudhën 2014-2019¹⁶⁷

Tabela nr.8. Gjatësia e ndërtimit të rrugëve sipas kategorive në Kosovë 2014-2018

Lloji i rrugës	2014	2015	2016	2017	2018
Ndërkombëtare	80,4	78	98	108	119,1
Magjistrale	630,4	629	629	630,4	641,7
Regjionale	1294,7	1305	1305	1305	1313,9

Burimi: Vjetari SKA 2019

3.4.1.3 Shteti si investitor: kontrata me Bechtel &Enka (Rast studimi)

Qeveria e Kosovës, si prioritet të saj infrastrukturor, kishte caktuar ndërtimin e dy rrugëve kryesore, që lidhin kryeqytetin e saj me qendrat kryesore të rajonit: "Rruga 6" e cila përfshinte segmentin Prishtinë – Hani i Elezit, e gjatë 65 kilometra dhe "Rruga 7" e cila përfshinte segmentin Morinë – Prishtinë – Merdare, e gjatë rreth 118 kilometra. Rruga 7 apo autostrada "Ibrahim Rugova" ka qenë një ndër top prioritetet e Qeverisë së Kosovës e cila duhej të ishte në linjë me planet e Bashkimit Evropian. Ky projekt është padyshim investimi më i madh kapital i Kosovës në këto 20 vjetët e fundit.

Qeveria, në cilësinë e investuesit, pas shpalljes publike për ndërtimin e "Rrugës 7", në prill të vitit 2010, nënshkruan Kontratën me Konsorciumin Bechtel&Enka. Kjo kompani

¹⁶⁵ https://www.institutigap.org/documents/19223_ProjektbuxhetiGAP.pdf

¹⁶⁶ <http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/08/RVA-2018-Shqip-2.pdf>

¹⁶⁷ <https://ask.rks-gov.net/en/kosovo-agency-of-statistics/add-neës/vjetari-statistikor-i-republikes-se-kosoves-2019>

ishite një ndër kompanitë më të mëdha kontraktuese në ShBA, dhe e treta në botë, e cila kishte qenë e angazhuar në ndërtimin e rrugëve të mëdha, duke filluar në Kroaci, Bosnje, Rumani dhe në Shqipëri në “Rrugën e Kombit”.

Kontrata për ndërtimin e Rrugës 7 e lidhur në mes të Qeverisë dhe Kompanisë Bechter&Enka, ka qenë e tipit “Projekto - Ndërto”. Sipas kësaj kontrate, punëkryesi ishte përgjegjës për projektimin dhe ndërtimin e projektit. Karakteristikë e këtij projekti është se:¹⁶⁸

- Kontraktori (kryesi i punës) projektton ndërtimin mbi disa korniza të përcaktuara nga punëdhënësi (Qeveria), por ka edhe raste kur është përgjegjës për projektimin e ndërtimit qysh prej fillimit të projektit;
- Projekti dhe ndërtimi zhvillohen në faza dhe paralelisht;
- Projektimi dhe ndërtimi zhvillohen në faza të caktuara dhe paralelisht me njëra tjetrën. Investuesi (Qeveria) zakonisht angazhon një agjent për të administruar dhe mbikëqyrur kontratën.

Kjo kontratë ka këto përparësi: Punë-kryesi ka përgjegjësi të plotë për projektin; nivel më i ulët i konflikteve në mes të punëdhënësit dhe punëkryerësit; punëkryesi ka hapësirë më të madhe për ndryshime eventuale; implementimi i ndryshimeve eventuale është më i thjeshtë dhe më i shpejtë; përgjegjësia administrative e punëdhënësit është më e ulët; kjo kontratë është më e përshtatshme për projekte që duhet të përfundohen më shpejtë.¹⁶⁹

Mangësitë kryesore të kësaj forme kontraktuale janë: Kontraktori mund të orientohet drejt dizajnit të projektit me kosto sa më të ulët, gjë që mund të rezultojë në cilësi më të ulët të projektit; gjatë fazës së menaxhimit mund të ketë dyfishim të kostove dhe mungesë kontrolli (nga Qeveria) në dizajnim të projektit.¹⁷⁰ Pavarësisht përparësive të kësaj forme të kontratës “Projekto - Ndërto”, kjo kontratë, ashtu siç u tha, ka pasur shumë të meta, duke i lënë hapësirë të gjerë firmës ndërtuese të keqpërdorë pozicionin e saj, ku si rezultat final ishin kostot e rritura të shpenzimeve.

¹⁶⁸https://www.riinvestinstitute.org/uploads/files/2016/September/21/Autostrada_Prishtine_shkup1474444949.pdf

¹⁶⁹ Instituti për Hulumtime Zhvillimore Riinvest, Rruga 6, Prishtinë-Shkup, 2015, publikuar ne: https://www.riinvestinstitute.org/uploads/files/2016/September/21/Autostrada_Prishtine_shkup1474444949.pdf

¹⁷⁰ Po aty.

Sipas raportit të lëshuar nga BIRN - Rrjeti Ballkanik për Gazetari Investigive në Kosovë, (bazuar në Ligjin për Qasje në Dokumentet Zyrtare), për herë të parë, u bë publike kostoja e shpenzimeve e cila kishte arritur shumën në 820 milionë Euro, si dhe përmbajtja e kontratës nuk ishte bërë publike asnjëherë për opinionin publik.¹⁷¹ Lidhur me transparencën e ultë të Qeverisë dhe kompanisë “Bechtel& Enka”, për projektin - Rruga 7, u kritikua edhe nga institucionet, si Fondi Ndërkombëtar, Banka Botërore, dhe ambasadat e vendeve të BE-së në Kosovë. Projekti, në tërësi, është financuar nga buxheti publik i shtetit. Kontrata e nënshkruar nuk jep koston definitive. Kontrata ishte bazuar në çmimin për njësi, që nënkuptonte se çmimi final i projektit do të dihej me përfundimin e punimeve. Sipas Institutit për Hulumtim Zhvillimor RIINVEST” niveli i ulët i transparencës dhe mosbërja publike e kontratës nga ana e qeverisë me arsyetim se të dhënat e kontratës mund të përdoren nga konkurrenca” ishin mbi ligjin.

Në preambulën e kontratës ceket se Kontraktori (Bechtel&Enka) zotohet se do të bashkëpunojë me Punëdhënësin (Qeverinë) për ta arritur koston e planifikuar të ndërtimit prej 653 milionë e 853 mijë euro, në të cilën është e përfshirë edhe TVSH-ja.¹⁷² Megjithatë, ky çmim nuk ka qenë fiks, pasi që çmimi është llogaritur për njësi pas përfundimit të punimeve. Sipas kontratës, punëkryesi kishte të drejtë që për çdo sektor të rrugës (gjithsej 9) të rriste koston e paraparë për 20% shtesë. Kontraktuesi fitonte të drejtën fillimit të menjëhershëm të punëve në sektorin 1 dhe 2. Nëse vlera e kalkuluar e këtyre dy sektorëve nuk kalonte 120%, atëherë punët vazhdonin automatikisht në sektorin 3, 4 e kështu me radhë. Në kontratë ceket se nëse punët zgjasin më tepër se 3 vjet, atëherë koston së punëve i shtohet edhe 12% si mbulesë për inflacion për vitin e parë, dhe 4% në vitet në vazhdim.

Kontrata e ndërtimit, për Rrugën 7, është nënshkruar duke mos precizuar disa nga elementet themelore me të cilat cilësohet kontrata e ndërtimit. Me nënshkrimin e kontratës nuk është definuar saktë traseja, dizajnimi i rrugës e as vlerësimi gjeologjik i tokës që do të ndërtohet, në këtë mënyrë nuk është ditur sasia e punëve ndërtimore.¹⁷³ Klauzolë e veçantë në këtë kontratë është detyrimi i Qeverisë si investitor që t’ia paguajë 40 milionë euro kontraktorit për dislokimin e makinerisë dhe personelit nga Shqipëria në Kosovë dhe kthimin e tij në vendin e origjinës. Gjithashtu qeveria detyrohet t’ia paguajë 8% të vlerës së çfarëdo pune të nënkontraktorëve të

¹⁷¹ Për më tepër shih: <https://kallxo.com/gjate/hulumtimi-ana-e-erret-e-rruges-se-kombit/>.

¹⁷² http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/proc_s_2011_07_04_10_04_-1_al.pdf.

¹⁷³ Po aty.

Bechter&Enka. Për çdo ditë vonese në punë të shkaktuar me fajin e qeveris, ajo do ti paguaj 40 mijë Euro në ditë kompanisë Becher&Enka, derisa për ta një gjë e tillë nuk vlente. Në lidhje me këtë kontratë, këshilltarja ligjore e qeverisë së Kosovës, kompania britanike "Evershede" e ka cilësuar këtë kontratë, si kontratë shumë e favorshme për Bechter-Enka. Firma ligjore identifikoi një numër fushash ku kontrata standarde për projektet e mëdha infrastrukturore –Libri i Kuq i Federatës së Inxhinierëve Këshillues (FIDIC) ishte ndryshuar plotësisht në një mënyrë të njëanshme.¹⁷⁴ Qeveria e Kosovës, si palë kontraktuese, në ndërtimin e Rrugës 7, vetëm pas ndërtimit të kilometrit të 34 të autostradës kishte kontraktuar një firmë për mbikëqyrjen e punës së të kryer nga Bechel&Enka.

Në bazë të një hulumtimi të bërë nga Doll dhe Essen,¹⁷⁵ në lidhje me koston e ndërtimeve të autostradave në vendet evropiane, rezultoi se Austria kishte koston më të lartë prej 13 milionë Euro për kilometër, Hungaria mbi 11 milionë Euro, Sllovakia 10 milionë Euro, Republika Çeke 9 milionë Euro, Kroacia dhe Sllovenia 7 milionë Euro, ndërsa Gjermania 8 milionë Euro. Sipas këtij hulumtimi rezulton se Kosova zinte vendin e dytë lidhur me koston e ndërtimit, duke pasur parasysh terrenin fushor të Kosovës, në raport me terrenin malor të Austrisë apo Gjermanisë. Kompania Bechter& Enka, bazuar në deklaratimet në media, ka pasur të angazhuar rreth tre mijë punëtorë lokalë. Mirëpo nga të dhënat e marra nga Administrata Tatimore e Kosovës, në vitin 2013, firma në fjalë ka pasur një mijë punëtorë të deklaruar, ku çmimi mesatar i pagës ka qenë 400 €.¹⁷⁶

Pavarësisht faktit që Bechtel&Enka ka qenë e kontaktuar nga Qeveria e Kosovës për kryerjen e punëve ndërtimore për Rrugën 7, sipas publikimeve investiguese të BIRN-it rezulton se kompania në fjalë ka angazhuar kompani vendore si nënkontraktorë të tyre, që sipas tyre afër 50% e punës është kryer nga kompanitë kosovare, nën mbikëqyrjen e rreptë të Bechle&Enka. Në nëntor të vitit 2013, është përruruar autostrada –Ruga e 7, e cila është lëshuar në qarkullim me gjithsej 87 kilometra.

¹⁷⁴http://Hulumtimi_%20Ana%20e%20Errët%20e%20Rrugës%20së%20Kombit%20__%20Balkan%20Insight.html

¹⁷⁵ C, Doll; H, Essen, Road infrastructure cost and revenue in Europe. Produced within the study Internalisation Measures and Policies for all external cost of Transport (IMPACT) – Deliverable 2. Delft, CE, 2008

¹⁷⁶https://www.riinvestinstitute.org/uploads/files/2016/September/21/Autostrada_Prishtine_shkup1474444949.pdf

3.4.1.4 Kryesi i punëve

Si kryes i punimeve mund të jetë çdo person fizik apo juridik, i cili është i licencuar për kryerjen e punëve ndërtimore. Ndërtimin e objekteve të mëdha kapitale mund ta bëjnë vetëm ndërmarrjet e specializuara ndërtimore, ose ndërmarrja e cila ka siguruar kontratë bashkëpunimi afarist me ndërmarrje të regjistruar për kryerjen e kësaj veprimtarie. LMD-ja, si palë në kontratën e ndërtimit, përdorë termin kryes i punimeve, ndërsa Ligji për Ndërtimin e Kosovës Nr.04/15 përdorë termin “realizues” për kryesin e punimeve. Realizuesi është person fizik apo juridik i cili është përgjegjës për të zbatuar punën e ngarkuar në përputhje me kodet ekzistuese dhe projektin, si dhe për organizimin e duhur dhe funksionimin e sigurisë në vendndërtim. Ai duhet të sigurojë të gjitha materialet, pajisjet dhe produktet ndërtimore që janë në përputhje rregullat e ligjit. Ai është përgjegjës për ndërtimin në përputhje me lejen e ndërtimit. Kryesi i punimeve të objektit ndërtimor duhet të jetë person (individ) apo ndërmarrje e specializuar¹⁷⁷ për zhvillim e punëve ndërtimore.

Si kryes të punimeve njëkohësisht, mund të paraqiten dy e më tepër subjekte juridike. Ata mund të paraqiten në mënyrë të pavarur nga njëri nga tjetri apo vetëm si një subjekt juridik. Në raste të tilla kemi të bëjmë me konsorciumin e tyre e cila themelohet me kontratë të veçantë. Konsorciumi paraqitet në situatat kur kemi ndërtimin e objekteve të mëdha kapitale. Investitori ka të drejtë që në ankand publik të bëjë kufizimin e numrit të anëtarëve të konsorciumit. Kryesi i punës në raste të tilla ka të drejtë që me palët tjera të lidhë kontrata të veçanta për punë të caktuara ndërtimore. Ai tani paraqitet në rolin e komisionarëve. Sipas Ligjit mbi Ndërtimin në Kosovë, nëse në ndërtim marrin pjesë dy ose më shumë realizues (punë kryesi), investitori është i obliguar të emërojë realizuesin përgjegjës që t'i harmonizojë punët në mes tyre. Punëkryesi e cakton inxhinierin kryesor të vendndërtimit, në cilësinë e përgjegjësit i cili e udhëheq ndërtimin apo disa pjesë të ndërtimit. Punëkryesi duhet ta njoftojë investitorin për mangësitë të cilat paraqiten gjatë procesit të ndërtimit. Pozita e kryesit të punës është jashtëzakonisht e rëndësishme pasi nga ai varet tërë procesi.

Në bazë të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, të vitit 1987 dhe Ligjit mbi Ndërtimin e Objekteve Investuese të Kosovës, në rolin e punëkryesit mund të ishin vetëm ndërmarrjet ndërtimore, të regjistruara për veprimtari të tillë, të bazuara në

¹⁷⁷ Ndërmarrje – nënkupton secili subjekt afarist (duke përfshirë edhe subjektet personale afariste), ortakëri, person juridik, shoqatë, projekt, filial, zyrë, ose organizatë ose themelatë tjetër; sipas Ligjit nr.04/15

parimet bazë të sistemit socialist. Se kush mund të kishte statusin e punëkryesit, rregullohej me ligje republikane dhe krahinore mbi ndërtimin e objekteve investuese, si dhe me ligjin federativ mbi lejimin e ndërtimit të objekteve investuese nga punëkryesit e huaj. Sipas këtyre ligjeve, punëkryes mund të ishin: organizatat e punës së bashkuar, organizata e cila ka marrëveshje bashkëpunimi me organizatën e punës së bashkuar, e regjistruar për ndërtim, organizata zejtare e punës së bashkuar, kooperativat zejtare, si dhe punëtoritë e pavarura të zejtarëve. Nën kushte te caktuara në rolin e punëkryesit mund të ishin edhe persona të huaj si fizikë ashtu dhe juridikë.

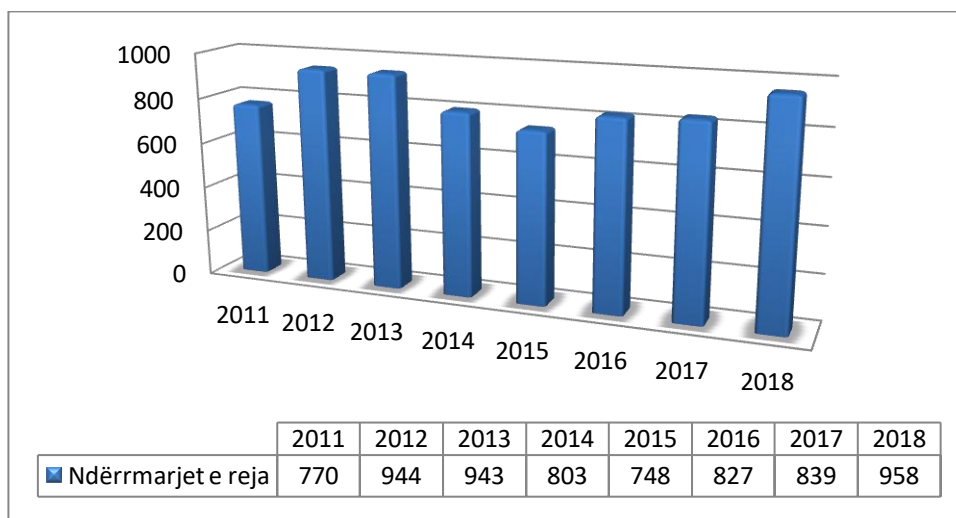
Me Ligjin për Themelimin dhe Regjistrimin në Regjistrat Gjyqësorë të Organizatës së Punës së Bashkuar (“Gazeta Zyrtare e RSFJ” nr. 22/73, 50/73) dhe Rregulloren për Regjistrim në Regjistrat Gjyqësorë të OPB-së (“Gazeta Zyrtare e RSFJ” nr.42/73) është rregulluar mënyra e regjistrimit të veprimtarisë ndërtimore të OPB-së. Në regjistrin gjyqësor, ka qenë rregull regjistrimi i aktit mbi themelimin e organizatës ndërtimore. Pas regjistrimit në regjistrin gjyqësor dhe shpalljes në gazetën zyrtare të RSFJ, OPB-ja fiton të drejtën për kryerjen e punëve investuese –ndërtimore.¹⁷⁸ Veprimtaria ndërtimore në tërë territorin e RSFJ-së, duke përfshirë edhe Kosovën, është zhvilluar bazuar në ligjet dhe rregulloret e lartcekura. Këto dispozita ligjore kanë qenë në fuqi deri në shpërbërjen e sistemit shoqëror jugosllav. Me konstituimin e sistemit ligjor në Kosovë, filloi edhe rregullimi i veprimtarisë ndërtimore. Duke pasur parasysh që lufta solli shumë shkatërrime në sferën e ndërtimit, qytetet filluan të mbipopullohen me banorë, ishte e domosdoshme vendosja e standardeve të ndërtimit fillimisht duke sjellë Rregulloren mbi Rregullat dhe Procedurat për Ndërtimin e Objekteve. Nenin 5 i saj përkufizon se kush mund me qenë kryes i punëve të ndërtimit. Kryesi i punëve të objektit ndërtimor duhet të jetë personi (individi) apo ndërmarrja (firma) e specializuar për zhvillimin e punëve ndërtimore apo ndërtimore-zejtare dhe e regjistruar në regjistrin e organit kompetent.

Ushtrimi i veprimtarisë ndërtimore nga ana e punëkryesit është e rregulluar me Ligjin për Shoqëritë Tregtare Nr.02/L-123. Çdo subjekt juridik me qëllim të zhvillimit të veprimtarisë ndërtimore është i detyruar që atë ta regjistrojë në Agjencinë për Regjistrimin e Biznesit. Zhvillimi i veprimtarisë ndërtimore nga periudha e pasluftës e gjer më tani ka rezultuar me ngritje të saj. Si pasojë e shkatërrimeve të pasluftës në Kosovë, ndërtimi dhe rindërtimi i vendit u shfaq si domosdoshmëri e me këtë edhe

¹⁷⁸ P. Jovanovic, Upravljanje investicijama u organizacijama udruzenog rada, Privredna Stampa, Beograd, 1979, faqe 66.

lindja e shumë ndërmarrjeve ndërtimore. Ndërmarrja -Punëkryesi me qëllim të ushtrimit të veprimtarisë bazuar në Ligjin mbi Shoqëritë Tregtare është i detyruar që veprimtarinë ta regjistrojë në Agjencinë për Regjistrim të Biznesit të Kosovës. Në bazë të shënimeve në dispozicion nga institucionet e ndryshme shtetërore në Kosovë, rezulton se numri i ndërmarrjeve ndërtimore deri në fund të vitit 2018, të regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Biznesit, ka arritur në numrin 2.664.¹⁷⁹ Ndërmarrjet ndërtimore, si palë kontraktuese në kontratën e ndërtimit, vazhdonin të kenë pozitë dominuese në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve në ekonominë kosovare. Ky numër i ndërmarrjeve është duke u rritur nga viti në vit. Në bazë të hulumtimeve të bëra dhe gjatë mbledhjes së materialeve në Administratën Tatimore të Kosovës, ASK dhe ARBK,¹⁸⁰ rezulton se numri i ndërmarrjeve të reja të regjistruara në vitin 2011 kanë qenë 770. Në vitin 2012 kemi rritje të numrit në 944, në vitin 2013 në 943, ndërsa në vitin 2014 kemi zvogëlim të numrit në 804 si dhe në vitin 2015 janë 748, në vitin 2016 janë 827, 2017 janë 839 dhe 2019 janë 958. Në figurën nr.7 është paraqitur numri i ndërmarrjeve të reja ndërtimore për periudhën 2011-2018

Figura nr.7. Numri i ndërmarrjeve të reja ndërtimore. 2011-2018



Burimi: ASK 2019

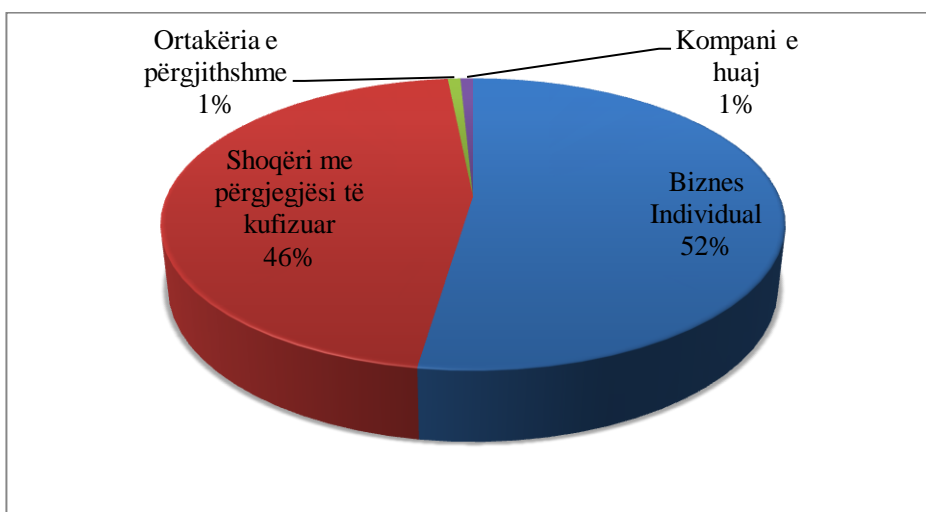
Format ligjore të organizimit të ndërmarrjeve sipas Ligjit nr.02/L123 mbi Shoqëritë Tregtare dhe Aksionare, që aplikohen me rastin e regjistrimit në ARBK janë të përcaktuara saktë. Kështu në bazë të hulumtimit të bërë mbi formën e organizimit të ndërmarrjes ndërtimore në treg është paraqitur pjesëmarrja në përqindje e regjistrimeve

¹⁷⁹ <https://ask.rks-gov.net/en/kosovo-agency-of-statistics/add-neës/vjetari-statistikor-i-republikes-se-kosoves-2019>

¹⁸⁰ Agjencia e Regjistrimit të Bizneseve të Kosovës.

të bëra, si: 52 % janë biznese individuale, 46% shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, 1% ortakëri e përgjithshme, 1% kompani e huaj¹⁸¹

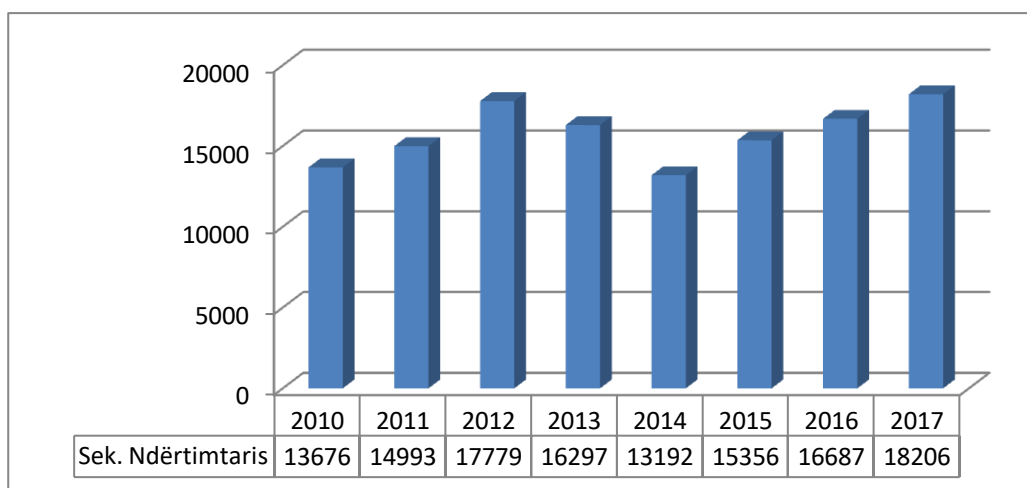
Figura nr.8. Format e organizimit të ndërmarrjeve ndërtimore 2019



Burimi: ASK 2019

Kryesi i punës për ushtrimin e veprimtarisë ndërtimore ka në dispozicion kapacitete njerëzore duke filluar nga inxhinierë, arkitektë, kontabilistë dhe fuqi punëtore. Veprimtaria ndërtimore është burim i tregut të punës, sidomos për punëtorët e krahut. Sipas statistikave zyrtare të Vjetarit Statistikor të Kosovës të vitit 2019 , numri për fuqinë punëtore është në rritje të vazhduar.

Figura nr.9. Numri i të punësuarve në ndërmarrjet nërtimore



Burimi: Vjetari Statistikor i Kosovës 2019

¹⁸¹ <https://ask.rks-gov.net/en/kosovo-agency-of-statistics/add-neës/vjetari-statistikor-i-republikes-se-kosoves-2019>

¹⁸¹ Agjencia e Regjistrimit të Bizneseve të Kosovës.

Sipas statistikave të publikuara në vitin 2019, rezulton se ndërtimtaria punëson 49 mijë persona në tërësi, ndërsa nëse ndahen në gjini 500 prej tyre janë të gjinisë femërore. Nëse merret parasysh shifra e përgjithshme e të punësuarve prej 361 mijë persona, ndërtimtaria rezulton me 13.6 % të tërësisë.¹⁸²

3.4.2 Pjesëmarrësit tjerë në kontratën e ndërtimit

Është e njohur se në kryerjen e punëve të ndërlikuara ndërtimore marrin pjesë ekspertë të ndryshëm të cilët kanë rol kyç në ekzekutimin e kontratës, siç janë: projektuesit dhe organet mbikëqyrëse. Këta pjesëmarrës marrin pjesë në faza të caktuara të ndërtimit edhe pse nuk janë palë në kontratë. Të drejtat dhe detyrimet e projektuesit dhe inxhinierit mbikëqyrës në raport me investuesin, rregullohen me kontrata të veçanta.¹⁸³

3.4.2.1 Projektuesi (arkitekti)

Projektues mund të jetë si personi fizik apo juridik. Ai me porositësin e punës - investitorin lidhë kontratë të veçantë me të cilën i rregullojnë të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella. Ekziston mendimi se kontrata për projektimin është kontratë sui generis. Në fakt kontrata për projektimin është kontratë mbi veprën, e cila ka një karakteristikë të veçantë se porositësi i projektit-investitori ka të drejtë në çdo kohë të heqë dorë nga projekti, deri në momentin në të cilin ai ende nuk ka përfunduar, apo dorëzuar investuesit. Me projektues nënkuptojmë punëtorin i cili projektton, krijon, diçka. Projektuesi merr detyrim të punojë një ide, një projekt të caktuar për llogari të investitorit. Termi projekt nënkupton: skicë, skemë, hartim i parë i një testi, plan i një pune. Projekti është tërësi e aktiviteteve të ndërlidhura sipas një radhe logjike dhe reciproke e drejtuar kah arritja e qëllimeve të caktuara. Pra, projekti, në të drejtën e ndërtimeve, nënkupton planin e një ndërtese, një ure, skemën e diçkaje që do të ndërtohet.¹⁸⁴ Në bazë të projektit nxirret leja e ndërtimit për objektin ndërtimor. Projektet kanë emërtime të ndryshme varësisht nga destinimi i punës së projektit p.sh: projekti investiv, projekti për ndërtimin e punimeve, projekti për largimin e ndërtimeve, projekti për instalime elektrike të ndërtimit etj. Në ligjet e mëhershme ndërtimore në Kosovë projektuesi përpunonte projektin ndërtimor. Për projektin është përdorur termi dokumentacion tekniko-projektues dhe dokumentacion teknik. Me dokumentacion teknik nënkuptoheshin: projektet arkitektonike, projektet e pjesës ndërtimore të objektit, projektet e instalimit, projekti teknologjik, projekti i makinave dhe dokumentacioni

¹⁸² <https://ndertimi.info/arkiva/49-mije-kosovare-punojne-me-letra-ne-ndertimtar/>

¹⁸³ J.Vilus, vep. e cit. f. 18.

¹⁸⁴ H. Podvorica, Përgjegjësia civile juridike te kontrata e ndërtimit, Prishtinë, 2006, f. 18.

tjetër, me të cilin përcaktoheshin dhe përpunoheshin kushtet teknike, urbanistike, teknologjike, gjeodezike, sizmike.¹⁸⁵

Ligji për Ndërtimin e Kosovës në nenin 20, projektuesin e përcakton si person i autorizuar për projektim, i cili i plotëson kushtet e përcaktuara me ligj të veçantë dhe me dispozita të këtij ligji. Ai është përgjegjës për të përpiluar projektin me të gjitha detajet, llogaritjet dhe udhëzimet. Në rast se projektuesi nuk ka njohuri profesionale ose përvojë në një fushë të veçantë, duhet caktuar ekspertë të kualifikuar për këto fusha. Në këtë rast emërtohet projektuesi kryesor i cili është përgjegjës për koordinimin e punëve brenda projektit.¹⁸⁶ Projektuesi i përgjigjet investitorit për punën e bërë dhe për kualitetin e projektit.

Në cilësinë e projektuesit në qarkullimin juridik po paraqiten firma projektuese, të cilat kanë kuadër të nivelit të lartë profesional. Prandaj termi projektues ka gjetur përdorim të madhe në të drejtën ndërtimore.

3.4.2.2 Inxhinieri mbikëqyrës - Organi mbikëqyrës

Inxhinieri mbikëqyrës apo organi mbikëqyrës është subjekti i cili ushtron mbikëqyrjen profesionale të punëve ndërtimore. Ai i përgjigjet investuesit vetëm sa i përket përmbushjes së detyrimeve kontraktore, të cilat janë të parapara me kontratë dhe të cilat duhet t'i përmbushë kryesi i punëve. Pra, ai i përgjigjet investitorit për ekzekutimin e punimeve konform kontratës, rregullativës ndërtimore dhe dokeve të mira. Investitori detyrimin e mbikëqyrjes së punës së punëkryesit mund t'ia japë edhe projektuesit i cili ka bërë projektin e atij objekti investiv. Lidhur me këtë ide, ekzistojnë mendime të ndryshme se a duhet projektuesi të angazhohet në mbikëqyrja e punimeve. Në praktikë hasim mendime të ndryshme. Kështu sipas mendimit të një grupi autorësh, konsiderohet se mbikëqyrja e punimeve të ndërtimit duhet të bëhet nga arkitekti - si projektues i projektit, për shkak të kontinuitetit të punës rreth projektit dhe zbatueshmërisë së tij. Ndërsa ekziston mendimi tjetër i cili e kundërshton këtë ide, pasi që projektuesi gjatë mbikëqyrjes së punimeve i fsheh të metat e projektit të realizuar nga ai. Prandaj si mbikëqyrës, ata preferojnë të marrin një person apo subjekt të specializuar për këtë fushë. Inxhinieri mbikëqyrës ka autorizime të plota në lidhje me kryerjen e punimeve. Ai përfaqëson investitorin dhe çdo veprim i ndërmarrë nga ai, në mënyrë automatike,

¹⁸⁵ Shiko nenin 26 të Ligjit Themelor për Ndërtimin e Objekteve Investive, Gazeta Zyrtare e Kosovës, nr.39/72

¹⁸⁶ B. Ivkovic; Z. Popvic, Upravljanje Projektima u gradevinarstvu,, Gradevinska knjiga, Beograd, 2005, f. 48.

detyron investitorin. Lidhur me mandatin e inxhinierit mbikëqyrës ekzistojnë mendime të ndryshme.

Sipas Kodit Francez inxhinieri mbikëqyrës ka kompetenca të gjera por edhe përgjegjësi lidhur më dëmin e pësuar tek investitori, gjatë ushtrimit të kompetencave të tij. Sipas këtij kodi inxhinieri mbikëqyrës duhet të njoftojë investitorin për çdo veprim të ndërmarrë nga ana e tij.¹⁸⁷ Në Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut Inxhinieri (Engineer) është subjekti i cili bën mbikëqyrjen e punëve ndërtimore me urdhër të porositesit - investitorit. E drejta angleze me terminologjinë “Engineer” nënkupton inxhinierin mbikëqyrës, i cili, me urdhër të investitorit, përcjellë ndërtimin e punimeve ndërtimore nga kryesi i punimeve, dhe sjellë vendime bazuar në autorizimet e marra nga investitori. Kjo e drejtë në praktikën e ndërtimeve përdorë emërtimin “Project Manager” e që është personi i cili në bazë të autorizimit të investitorit koordinon tërë punën e punëkryesit dhe nënkontraktorëve të saj, mbikëqyrë kualitetin e punës, afatet kohore si dhe organizon dhe bën pranim-dorëzimin e objektit të përfunduar.¹⁸⁸

Praktika kontraktore ka përkrahur idenë, të cilën ide e përkrah edhe unë, se çdo veprim i ndërmarrë nga ana e inxhinierit mbikëqyrës, sidomos të punët e paparapara ndërtimore, duhet të bëhet me urdhëresë të veçantë si dhe të nënshkruhet nga ana e investitorit. Lidhur me shpërblimin për punën e kryer, inxhinieri mbikëqyrës shpërblehet në bazë të tarifave të caktuara nga shoqatat e arkitektëve dhe inxhinierëve. Ato mund të jenë: me përqindje, në bazë të kohës, paushalle etj. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës dhe Ligji për Ndërtim e përcakton inxhinierin mbikëqyrës si person i autorizuar për mbikëqyrje profesionale, i cili është përgjegjës për zbatimin e projekteve dhe punëve ndërtimore në përputhje me ligjet përkatëse, kodet përkatëse dhe të projektet për të cilat është dhënë leja e ndërtimit. Ai duhet të japë udhëzime të nevojshme dhe ka detyrën e sigurimit të funksionimit teknik të sigurt të vendndërtimit dhe koordinimin e punës së realizuesve. Ai është përgjegjës që të informojë investuesin për mangësitë ose për parregullsitë gjatë ndërtimit.¹⁸⁹

Në lidhje me rëndësinë që ka inxhinieri mbikëqyrës, në realizimin e projektit dhe punëve ndërtimore, në një kontratë ndërtimi pasqyrohet edhe në rastin e punimeve në stadiumin “Adem Jashari” në Mitrovicë. Në vitin 2014, Qeveria e Kosovës - Ministria e Sportit në cilësinë e investitorit, kishte investuar rreth 800 mijë Euro në rindërtimin e

¹⁸⁷ J. Vilus, vep. cit. faqe 20

¹⁸⁸ B. Vukmir, vep.cit.faqe 63

¹⁸⁹ Shih nenin 22 Ligji për Ndërtime nr.04/15

stadiumit olimpik, i cili duhej të përmbushte kriteret e UEFA-s. Punëkryes ishte firma ndërtimore CONEX Grup Shpk me seli në Prishtinë. Pas një periudhe jo shumë të largët, gjendja e stadiumit filloi të përkeqësohet. Sipas Raportit zyrtar të Auditorit të Brendshëm të Ministrisë për Kulturë, Rini dhe Sport, është konstatuar se punimet në stadiumin “Adem Jashari” nuk kanë qenë cilësore dhe është keqmenaxhuar projekti.¹⁹⁰

3.5 Realizimi i kontratës për ndërtim

Me rastin e lidhjes së kontratës së ndërtimit vlejné dispozitat e përgjithshme që janë të njëjta për të gjitha kontratat dhe dispozitat e veçanta të cilat janë specifike vetëm për kontratën e ndërtimit. Mirëpo, gjatë procesit të lidhjes së kontratës, ndërmerren veprime të caktuara pa të cilat do të ishte e pamundur lidhja e saj. Në këto veprime hyjnë: veprimet paraprake dhe përgatitore. Veprimet të cilat duhet të ndërmerren nga investitori janë të rregulluar në bazë të Ligjit për Ndërtimin Nr.04/L-110 dhe Urdhëresave Administrative.¹⁹¹ Realizimi i kontratës për ndërtim kalon nëpër tri investimeve faza karakteristike:

1. Faza e punëve paraprake;
2. Faza e punimit - hartimit të dokumentacionit teknik;
3. Faza e ndërtimit të objektit.

¹⁹⁰ <http://zeri.info/sport/136873/800-mije-euro-shkel-e-shko/>

¹⁹¹ Lëmin e ndërtimit të objekteve të ndërtimit e rregullon Ligji i Ndërtimit (2004/15) dhe udhëzimet administrative bazuar në Ligj të Ndërtimit. Udhëzimet administrative të nënshkuara, Nr. Emri i Udhëzimit Administrativ 1. Udhëzimit Administrativ “Mbi dhënien e Provimit Profesional për teknik, inxhinier, inxhinier të diplomuar të ndërtimtarisë, arkitekturës, elektroteknikës dhe të makinerisë në lëmin e ndërtimtarisë” (Nr.ren.45, nr. Prot.06/05); 2. Udhëzimi Administrativ ”Për kriteret dhe procedurat e dhënies së Licencave për ushtrimin e veprimtarisë në fushën e projektimit, ndërtimit, mbikëqyrjes profesionale dhe revidimit”(Nr.ren.44, nr.Prot.05/05); 3. Udhëzimi Administrativ “Për kushtet e kualifikimit për inspektor ndërtimor të MMPH-së dhe inspektor ndërtimor komunal” (Nr.ren.57/2005, nr. Prot.18/05); 4. Udhëzimi Administrativ “Për mbajtjen e evidencës së inspektimit”(Nr.ren.58/2005, nr. Prot.19/05); 5. Udhëzimi Administrativ “Mbi mënyrën e kryerjes së mbikëqyrjes inspektive të inspektionit ndërtimor”(Nr.ren.59/2005, nr. Prot. 20/05); 6. Udhëzimi Administrativ “Për mbylljen e vendndërtimit dhe mënyrën e rrethimit të tij nga inspektorati ndërtimor” (Nr.ren.60/2005, nr. Prot.21/05); 7. Udhëzimi Administrativ “Për autorizimin për kryerjen e nostrifikimit të personit juridik” – (Nr.ren.64, nr.Prot.25/05); 8. Udhëzimit Administrativ ”Për kushtet dhe masat për dhënien e autorizimit të Revizorit”- (Nr.ren.66, nr.Prot.27/05); 9. Udhëzimit Administrativ “Inspektimi teknik ndërtimit” (Nr.ren.65, nr. Prot.26/05); 10. Udhëzimi Administrativ “Për kontrollimin e Projektit” – (Nr.ren.70, nr. Prot.02/06); 11. Udhëzimi Administrativ “Për shkeljet e tjera specifike administrative dhe gjobat përkatëse” (Nr.ren.69, nr.Prot.01/06); 12. Udhëzimi Administrativ “Lista e objekteve për të cilat nuk kërkohet leja e ndërtimit” (Nr.ren.75, nr.Prot.03/06)

3.5.1 Veprimet paraprake në realizimin e kontratës për ndërtim

Faza e parë përfshinë të gjitha punët - veprimet që ndërmerren nga investitori deri në momentin kur sjellë vendimin mbi investimin, ndërsa vëllimi më i madh i veprimeve të tjera fillon në fazën e dytë dhe përfundon në të tretën.

Në fazën e parë kryhen veprime paraprake - punë hetuese të cilat kryesisht janë të natyrës tekniko - administrative lidhur me lokacionin e objektit që do të ndërtohet, inkorporimin e saj në planet hapësinore, hulumtimi i tregut, sajimi i zgjidhjes ideore, sajimi i programit investues, klasifikimi i të dhënave për projektim, nxjerrja e vendimit mbi ndërtimin e objektit të caktuar, sigurimi i mjeteve financiare për ndërtimin e objektit, sigurimi i pëlqimit për ndërtim (leja e ndërtimit), përzgjedhja e kryesit të punës me anë të tenderimit publik.¹⁹² Tërë këto veprime bëhen me qëllim të kompletimit të informatave për hartimin e dokumentacionit në bazë të të cilit investitori merr vendimin mbi investimin. Përbushja e këtyre veprimeve bie në barrë të porositësit të punës-investitorit. Ndërsa veprimet përgatitore të cilat bien në detyrim të kryesit të punimeve janë: përgatitja e terrenit, rrethimi i terrenit, ndërtimi i objekteve të përkohshme etj. Në kuadrin ligjor të Kosovës¹⁹³ janë përcaktuar se cilat veprime paraprake duhet të ndërmerren gjatë lidhjes së kontratës së ndërtimit.

Në Shqipëri, ndërtimi i objekteve është i rregulluar sipas kontratës për sipërmarrjen si dhe nga një numër i madh i akteve nënligjore. Para se të fillojë zbatimi i kontratës lidhur me objektin ndërtimor, sipërmarrësi është i detyruar të ndërmarrë veprime të caktuara të cilat janë: inspektimi i tokës dhe i të dhënave të tjera topografike, rrethimi me një mur rrethues provizor, ngritja e kantierëve, sigurimi i mjeteve dhe materialeve ndërtimore, rikthimi i vendpunishtes në gjendjen që ka qenë para fillimit të punimeve, dorëzimi i sendeve të gjetura gjatë gërmimit me vlera arkeologjike - pronarit të tokës apo porositësit.¹⁹⁴

3.5.1.1 Vendimi për ndërtimin e objektit

Pas ndërmarrjes së veprimeve të parapara, investitori në fund sjellë vendimin mbi investimin (programi investues). Me sjelljen e vendimit të tillë përfundon faza e parë. Vendimin për ndërtimin e objektit ndërtimor e sjellë vetë investitori pavarësisht se a kemi të bëjmë me subjekt fizik apo juridik. Kur në ndërtimin dhe financimin e objektit

¹⁹² M. Bosanac, V. Simic, Gradevinska regulativa, Centar za informacije i publicitet, Zagreb, 1975, f. 17.

¹⁹³ Ligji për Ndërtimin e Kosovës Nr.04/L-110.

¹⁹⁴ M. Tutulani-Semini, vep.e cit. faqe 303.

përfshihen më shumë persona juridikë, secili prej tyre ka statusin e investuesit. Vendimi për ndërtimin e objektit ndërtimor është akt juridik, të cilit paraprakisht i kanë paraprirë veprime të caktuara juridike. Këto veprime janë të lidhura kryesisht me qëllimin e investimit në objektin ndërtimor dhe arsyeshmërinë e tij. Në rastet kur investitori është subjekt juridik vendimin për ndërtimin e objektit e sjellë organi i cili është kompetent. Sipas Ligjit mbi Investimet në Objektet Investive në Kosovë, të vitit 1978, Organizata e Punëve të Bashkuara, në statutin e saj, ka pasur të rregulluar mënyrën e vendosjes për sjelljen e vendimit për ndërtimin e objektit investiv. Këtë vendim e ka sjellë Kuvendi i Punëtorëve apo organi drejtues i ndërmarrjes. Sipas nenit 5 të këtij ligji, ndërtimi i objektit investiv fillonte pasi organi kompetent e lejonte ndërtimin e objektit. Ky organ vendoste për të gjitha çështjet të cilat kishin të bëjnë me ndërtimin e objektit, e sidomos kujdesej për justifikimin ekonomik-social dhe dobitë nga ndërtimi i objektit investiv. Investitori në këto raste kishte pavarësinë e plotë në vendosje lidhur me mjetet e investuara. Me qëllim të parandalimit të keqpërdorimeve të ndryshme financiare, hyri në fuqi Ligji mbi Regjistrimin e Detyrueshëm të Investimeve Financiare.¹⁹⁵ Ky ligj rregullonte menaxhimin e mjeteve financiare për ndërtimin e objekteve investive - ndërtimore.¹⁹⁶

3.5.2 Projekti - dokumentacioni teknik

Me kontratën për ndërtim kryesi i punëve detyrohet që sipas projektit të caktuar, të ndërtojë në afatin e caktuar, objektin e caktuar, në tokën e caktuar. Nga kontrata del që projekti është element kyç për ekzekutimin e kontratës. Prandaj, investitori para lidhjes së kontratës, duhet të ketë më dispozicion projektin dhe në bazë të tij të kërkojë realizimin e objektit ndërtimor. Ashtu siç u tha si më lart, investitori ndërmerr një sërë veprimesh paraprake para lidhjes së kontratës. Një nga detyrimet e saja kryesore është hartimi i projekteve. Projekti në mënyrë të përgjithësuar përfshin tërësinë e aktiviteteve të ndërlikuara sipas një radhe logjike dhe reciproke, drejtuar kah arritja e qëllimeve të caktuara. Sipas Ligjit për Ndërtim të Kosovës, projektet sipas qëllimit dhe nivelit të përpunimit ndahen: a) paraprojekti; b) projekti ideor; c) projekti kryesor; d) projekti zbatues dhe projekti i objektit të zbatuar.

¹⁹⁵ Gazeta Zyrtare e RSFJ-së, Nr.22/77.

¹⁹⁶ Prirucnik o gradevinarstva izgradnje investicionih objekta, drugo izdanje, Beograd, 1975, f. 45.

Paraprojekti përmban analizat mbi lokacionin e gjerë; variantet e mundshme të zgjidhjes në aspektin e përshtatjes në hapësirë; të dhënat për kushtet natyrore, vlerësimin për ndikimet në mjedis, konform dispozitave ligjore të Ligjit për Mbrojtjen e Mjedisit; konceptin teknik-teknologjik dhe mënyrën e sigurimit të infrastrukturës teknike, të dhënat për objektet ose zonat historike - kulturore; arsyeshmërinë e investimit për objektet kapitale.

Projekti ideor është dokumentacion teknik i cili përmban të dhëna bazë dhe të tjera, të nevojshme për përpilimin e projektit kryesor, lidhur me lokacionin e ngushtë dhe mënyrën e vendosjes së objektit; vlerësimin mbi ndikimet në mjedis si dhe masat për parandalimin ose uljen e ndikimeve negative në mjedisin jetësor- konform dispozitave ligjore të Ligjit për Mbrojtjen e Mjedisit, vlerësimin preliminar të stabilitetit dhe sigurisë së objektit; zgjidhjen ideore të infrastrukturës teknike, skemat teknologjike, koston e përafërt të ndërtimit, transportin, mirëmbajtjen, propozimin për sigurimin e energjisë.¹⁹⁷

Bazuar në projektin ideor, investitori nga organet kompetente furnizohet me lejen (pëlqimin) e lokacionit ose lejen urbanistike nga plani rregullues urban.

Projekti kryesor është tërësi e projekteve të harmonizuara. Projekti kryesor përpilohet konform kushteve të dala nga leja urbanistike dhe në bazë të tij lëshohet leja e ndërtimit. Projekti kryesor përmban: projektin arkitektonik, projektin ndërtimor, projektet e instalimeve në objekte - hidroteknike dhe elektroteknike (ujësjellës dhe kanalizim, instalime elektrike dhe ngrohjes) paramasën dhe parallogaritë për të gjitha punët, të dhënat gjeoteknike, raportin për mbrojtjen e mjedisit, raportin për mbrojtjen nga zjarri dhe eksplozimet¹⁹⁸.

Ligji për Ndërtimin parasheh edhe kontrollin – revizionin e projektit. Kontrolli i projektit vërteton qëndrueshmërinë mekanike dhe stabilitetin e objektit, izolimin zanor dhe izolimin nga temperatura, sigurinë nga zjarri, kërkesat lidhur me shëndetin dhe mjedisin, eliminimin e pengesave për qasje për personat me aftësi të kufizuara fizike. Realizimi i punimeve ndërtimore nga kryesi i punimeve, sipas projektit të ofruar nga investitori, është detyrim dhe përgjegjësi. Në praktikën ndërtimore të Kosovës, të Shqipërisë, si dhe të vendeve të rajonit, ekziston një numër i madh i ndërtimeve në të

¹⁹⁷ Neni 26 Ligji nr.04/15.

¹⁹⁸ B. Ivkovic; Z. Popov, Upravljanje projektima u gradavinstvo, Gradevinska knjiga, Beograd, 2005, f. 25.

cilat ekziston projekti dhe leja për ndërtim, por kemi tejkalim të ndërtimit nga projekti ekzistues. Në rastin praktik në vazhdim do të trajtohet kjo çështje.

Rast praktik

Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike I.Ek.nr.527/17,¹⁹⁹ në çështjen juridike të paditësit NNP "I" me seli në Prishtinë, kundër të paditurit NT "M" me seli në Prishtinë, baza juridike e kontestit: kompensim borxhi, vlera e kontestit 14,511.60 Euro, më datë 05.11.2019 mori Aktgjykim, i cili u miratua si e bazuar kërkesëpadia e paditësit, ashtu që u detyrua i padituri që në emër të borxhit të mbetur, nga kryerja e punëve ndërtimore dhe në emër të shpenzimeve të krijuara, si rezultat i ndërprerjes së punëve ndërtimore, t'i paguhet shuma në vlerë prej 14,082.46€. Paditësi dhe i padituri, kanë qenë në raport juridiko-civil nga kontrata e lidhur me shkrim për ndërtimin e punimeve të vrazhda në objektin afarist-banesor. Pas kontratës kryesore, palët ndërgjyqëse kanë lidhur aneks-kontratën me shkrim ku janë dakorduar që përveç punëve të përcaktuara me kontratë, të punohet edhe një pllakë e ndërtimit. Eksperti i ndërtimtarisë, lidhur me këtë, rast konstatoi që investitori ka pasur leje ndërtimore deri në katin e VI-të, ndërsa me aneks-kontratë palët janë dakorduar për ndërtimin e katit të VII-të dhe të VIII-të (nënkulm). Si rezultat i vonësës së investitorit në sigurimin e dokumentacionit të nevojshëm për fillimin e punimeve, punëkryesit i janë shkaktuar shpenzime. Gjykata në këtë rast ka vendosur drejtë, sepse bazuar në nenin 8 par.1 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, pjesëmarrësit në raportin detyrimor janë përgjegjës që të përmbushin detyrimet e tyre.

Rasti në fjalë, paditësi-punëkryesi ka kryer punimet ndërtimore në dobi të palës së paditur, por si rezultat i mungesës së dokumentacionit të nevojshëm, që nuk ka arritur ta sigurojë investitori, punëkryesi ka përfunduar punimet ndërtimore sipas projekti dhe ka bërë zgjidhjen e njëanshme të kontratës.

3.5.3 Leja e ndërtimit

Leja e ndërtimit është kusht për lidhjen e kontratës. Ai është akt administrativ, të cilin e lëshojnë organet kompetente komunale për punët ndërtimore, në territorin në të cilën ndërtohet objekti ndërtimor. Me këtë vërtetohet që projekti kryesor është punuar në

¹⁹⁹ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, viti 2020, për hollësisht : Aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike, I.E.K.nr.527/17 datë 05.11.2019.

pajtueshmëri me rregulloret dhe kushtet e përcaktuara, dhe objekti i tillë ka plotësuar kushtet ligjore për ndërtim.²⁰⁰

Sipas Udhëzimit Administrativ Nr.09/2013 për kategorizimin e ndërtimeve, lejet e ndërtimit lëshohen për ndërtimet e Kategorisë I dhe Kategorisë II. Ndërtimet e Kategorisë I përfshijnë të gjitha punët ndërtimore me rrezik të ulët, të cilat janë: shtëpitë individuale të banimit me hapësirë deri më 450m², garazhet, parkingjet, hapësirat komerciale të cilat nuk e kalojnë hapësirën 10,000m². Ndërsa ndërtimet e Kategorisë II janë: ndërtesat shumëkatëshe rezidenciale apo komerciale, qendrat tregtare, restorantet, hotelet, objektet shkollore, sheshet, rrugët lokale, stadiumet, hidrocentralet dhe termocentralet, impiantet për ujë, depozitë e mbeturinave etj. Ndërsa Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor lëshon leje ndërtimi për këto kategori: ndërtimet e ndërlidhjeve dhe telekomunikimit, objektet energjetike, objektet hidroteknike, objektet industriale dhe objektet për qëllime të veçanta.

Leja e ndërtimit lëshohet me kërkesë të investitorit. Leja ndërtimore lëshohet nëse dokumentacioni ndërtimor përgatitet në pajtueshmëri me kushtet ndërtimore dhe në pajtim me dispozitat e këtij ligji, Kodit si dhe Ligjit për Mbrojtjen e Trashëgimisë Kulturore, duke përfshirë edhe zonat e veçanta të mbrojtura.²⁰¹ Nëse janë plotësuar kushtet e përcaktuara me ligj, organi kompetent është i detyruar që në afat prej 30 ditësh, nga dita e pranimit të kërkesës së rregullt, të lëshojë lejen e ndërtimit, në të kundërtën refuzohet. Leja e ndërtimit pushon së vlejuri nëse aplikuesi nuk fillon ndërtimin në afat prej 1 viti nga dita e fuqizimit të lejes ndërtimore. Vlefshmëria e lejes mund të zgjatet me kërkesë të aplikuesit për një vit.

Në kontratën e ndërtimit, leja e ndërtimit është akt juridik i cili është i domosdoshëm për fillimin e ekzekutimit e saj. Rregull parimor është që investitori por dhe punëkryesi, si ekzekutues i projektit në bazë të cilës është dhënë leja e ndërtimit, të ndërtojë, bazuar në lejen e ndërtimit. Në praktikë hasim shpesh mospërfillje të lejes ndërtimore gjatë ekzekutimit të kontratës.

²⁰⁰ Kuadri ligor për dhënien e lejes së ndërtimit është: Ligji Nr.04/L-110 Për Ndërtim; Ligji Nr.04/L-174 Për Planifikim Hapësinor; Ligji Nr.04/L-013 Për Kadastër; Ligji nr.02/L-28 Për Procedurë Administrative; Udhëzimi Administrativ nr.60/05 Për mbylljen e vendndërtimit dhe mënyrën e rrethimit të tij nga inspektorati ndërtimor; Udhëzimi Administrativ Nr.65/05 Inspektimi teknik i ndërtimit; Udhëzimi Administrativ Nr.70/06 për kontrollimin e projektit; Udhëzimi Administrativ Nr.03/06 Lista e objekteve për të cilat nuk kërkohet leja e ndërtimit.

²⁰¹ Neni 21 Ligji nr.04/L-110 Për Ndërtimin.

Rast praktik

Këtë dukuri e kam hasur edhe në shkresat gjyqësore të Gjykatës Themelore të Prishtinës-Departamenti Ekonomik, në çështjen juridike C.nr.260/2012 në mes të paditësit - investitorit N.N.”Lesna Ndërtimi” dhe të paditurit - Komunës së Prishtinës - Drejtoria për Urbanizëm, Kadastër dhe Mbrojtjen e Mjedisit, baza juridike: kompensim dëmi. Gjykata Ekonomike e Qarkut në Prishtinë ka refuzuar si të pabazë kërkesëpadinë e paditësit për kompensim dëmi, që ajo ka investuar në infrastrukturë në shumën prej 138.469,22 Euro. Gjykata e Apelit të Kosovës me Aktgjykimin Ae.nr.24/2013 të datës 17.04.2015²⁰² ka refuzuar ankesën e paditësit dhe ka vërtetuar aktgjykimin e shkallës parë. Gjykata Supreme e Kosovës me datë 2.02.2016 ka sjellë Aktgjykim E.Rev.7/16 me të cilën ka refuzuar revizionin e paditësit NN. “Lesna Ndërtimi” duke vërtetuar se e paditura - Komuna e Prishtinës nuk e ka shkelur ligjin, për faktin se, palët ndërgjyqëse nuk kanë lidhur marrëveshje për ndërtimin e infrastrukturës përcjellëse të objekteve të cilat i ka ndërtuar punëkryesi. NN ”Lesna Ndërtimi” kishte ndërtuar kompleksin banesor në lagjen “Kalabria” në Prishtinë në bazë të lejes ndërtimore, të lëshuar nga Komuna e Prishtinës-Drejtoria për Urbanizëm dhe Kadastër. Pas përfundimit të kompleksit banesor, NN. “Lesna Ndërtimi” me shkrim disa herë ka kërkuar nga e paditura rregullimin e infrastrukturës, të cilën kërkesë e paditura nuk i është përgjigjur pozitivisht. Kështu që NN “Lesna”, me shpenzime të veta ka rregulluar infrastrukturën. Nga kjo rezultoi se shuma e investuar është bërë pa lejen paraprake të organeve komunale dhe si e tillë barra e përgjegjësisë për investimet e bëra bie tek investuesi.

Në Kosovë, për shkak të luftës dhe shkatërrimeve masovike të objekteve banesore-shtëpive, si dhe për shkak të imigrimit të popullsisë nga vendet rurale në ato urbane, pasuan edhe ndërtime të shumta. Kjo solli një kaos urbanistik në tërë qytetet e Kosovës. Mungesa e rregullativës ndërtimore kishte si pasojë ndërtimin e objekteve pa leje ndërtimi.

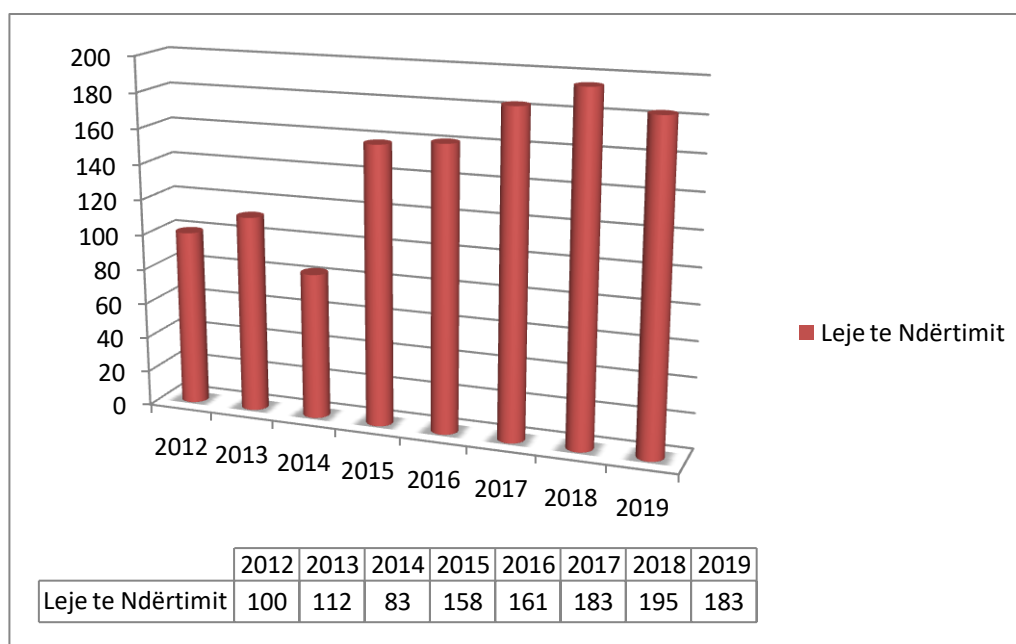
Objektet ndërtimore të ndërtuara në mënyrë arbitrare dhe të cilat nuk posedojnë dokumentacion teknik të lëshuar nga organi kompetent komunal konsiderohen si

²⁰² Burimi: Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, viti 2016, për hollësi shih: Aktgjykimin i Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.7/2016 datë 2.02.2016; Aktgjykimin i Gjykatës së Apelit të Kosovës Ae.nr.24/2013 datë 17.04.2015; Aktgjykimin i Gjykatës Ekonomike të Qarkut Cnr.260/2012 datë 8.10.2012

objekte ilegale (pa leje ndërtimi). Ndërtimi i tillë në bazë të dispozitave ligjore në fuqi konsiderohet si e kundërligjshme dhe si i tillë është i sanksionuar.²⁰³

Tani, sipas të dhënave zyrtare të hulumtimit tim, në komunat e Kosovës rezulton që deri në fund të vitit 2019 gjenden 353 mijë objekte ndërtimore pa leje ndërtimi. Rezultatet e dhënies së lejeve ndërtimore nga organet e Komunës së Prishtinës, nga viti 2012 deri 2019, kapin shifrën prej 1.175 leje ndërtimi, e cila është shumë e ulët në raport me tendencat zhvillimore të veprimtarisë ndërtimore.²⁰⁴

Figura nr.10 Lejet e ndërtimit në Komunën e Prishtinës 2012-2019



Burimi: Kuvendi Komunal i Prishtinës 2020

Me nxjerrjen e Ligjit Nr. 06/L-024²⁰⁵ Për Trajtimin e ndërtimeve pa leje, u lehtësua proceduara e aplikimit, si dhe u ofruan benefite për kategori të caktuara të popullsisë. Kështu, të gjitha objektet e ndërtuara që nuk i plotësojnë rregulloret aktuale legjislative do të shkatërrohen ose nëse është e mundur, do të propozohen për rehabilitim. Ashtu siç thamë më lart, leja e ndërtimit është faktor kryesor në lidhjen e Kontratës për Ndërtim.

Rast praktik

Nga aprovimi apo refuzimi i saj pason ecuria e një marrëdhënieje kontraktore. Shpesh mosrealizimi i këtij kushti ka për pasojë edhe dështimin e lidhjes së kontratës

²⁰³ <https://mmph-rk.org>

²⁰⁴ <https://kk.rks-gov.net>.

²⁰⁵ Ligji Nr.06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, datë 20.08.2018.

ndërtimore. Këtë fakt e dëshmon rasti HILTON në Prishtinë, në vitin 2015. Brendi i rrjeteve hoteliere “Hilton” dhe R.K. pronar dhe investitor, kishte paraqitur kërkesë në organet komunale të Prishtinës për leje ndërtimore për dy komplekse në ngastrat kadastrale në pronësi të tij ku do të ndërtohej hoteli ” Hilton” dhe qendra tregtare. Investimi i kapitalit ishte 80 milionë Euro dhe sipas projektit planifikohej të punësohen 2 mijë punëtorë. Organet Komunale të Urbanizmit refuzuan kërkesën për leje ndërtim. Për shkak të refuzimit të dhënies së lejes për ndërtimin e Hotelit Hillton nga ana e organeve komunale të Prishtinës, dështon lidhja e kontratës për ndërtim në vlerë totale prej 80,000,000 €. Rasti është proceduar më tutje në instanca më të larta në Ministrinë e Mjedisit dhe të Planifikimit Hapësinor, e cila solli Aktvendim duke shpallur vendimin e Komunës së Prishtinës absolutisht të pavlefshme. Rasti në fjalë vazhdon me procedim gjyqësor.²⁰⁶

3.5.4 Financimi i ndërtimit të objektit

Një nga veprimet kryesore paraprake të cilat i ndërmerr investitori për lidhjen e kontratës për ndërtim është financimi i ndërtimit të objektit ndërtimor. Në të drejtën tonë pozitive, duke filluar në ato të viteve ‘90 si dhe legjislacioni i tanishëm, ekziston rregulla se ndërtimi i objektit ndërtimor nuk mund të fillojë pa sigurimin e plotë të mjeteve financiare. Çdo investues duhet të përpilojë planin e strategjisë financiare të ndërtimit të objektit, i cili mund të jetë i ndarë në disa faza. Veprimi i rëndësishëm i investitorit, gjatë fazës paraprake të lidhjes së kontratës, është përzgjedhja e kryesit të punimeve apo dhënies së punëve të ndërtimit të objektit. Ekzistojnë tri mënyra të përzgjedhjes:

Mënyra e parë është me anë të shpalljes publike. Investitori mund të jetë person juridik apo dhe fizik. Investitori përcakton kushtet të cilat duhet t’i përmbajë oferta, kriteret për përzgjedhjen e ofertës më të volitshme, afati për dhënien e ofertës, lartësia e çmimit, vëllimi i garancionit për punët ndërtimore.²⁰⁷

Mënyra e dytë është tubimi i ofertave. Kur konkursi publik nuk ka sukses nga arsyet e ndryshme, atëherë tubohen ofertat nga një numra i caktuar i subjekteve në konkurrim të kufizuar dhe kështu zgjidhet kryesi më i përshtatshëm.

²⁰⁶ <http://www.kosova-sot.info/lajme/151133/shpend-ahmeti-refuzon-hotelin-hilton-shkel-ligjin-dhe-kushtetuten-shperblen-me-dhjetera-hektare-toke-komunale-investitoret-e-tij-te-preferuar/>

²⁰⁷ M. Hetemi, vep.e cit., f. 125.

Mënyra e tretë është përzgjedhja e drejtpërdrejtë e cila bëhet shumë rrallë për shkak të kufizimeve ligjore. Sipas kësaj metode investitori direkt bën përzgjedhjen e kryesit të punimeve.²⁰⁸

Në Kosovë, me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr.04/L-042 Për Prokurimin Publik, u krijua baza ligjore me anë të së cilës investitori, në rastin konkret - shteti përmes prokurorit publik bën përzgjedhjen e kryesit të punës nga sfera e ndërtimeve kapitale. Me anë të këtij ligji u siguroa mënyra më transparente dhe më e drejtë e shfrytëzimit të fondeve, burimeve publike dhe burimeve të tjera të autoriteteve kontraktuese në Kosovë, duke përcaktuar kushtet dhe rregullat që do të zbatohen, procedurat që do të ndiqen, të drejtat që do të respektohen dhe detyrimet që do të përmbushen nga personat, operatorët ekonomikë, ndërmarrjet, autoritetet kontraktuese, koncesionerët e punëve dhe organet publike që marrin pjesë në aktivitetet e prokurimit.²⁰⁹ Ky ligj garanton trajtim të barabartë dhe jo diskriminues për të gjithë operatorët ekonomikë gjatë aktivitetit të prokurimit. Neni 22 i këtij ligji rregullon inicimin e aktivitetit të prokurimit dhe nënshkrimet e kontratave publike, çdoherë duke u bazuar në Ligjin nr.03/L-048 Për Menaxhimin e Financave Publike dhe Përgjegjësitë dhe Rregullat Financiare të shpallura nga Thesari. Gjatë ushtrimit të një aktiviteti të prokurimit, autoriteti kontraktues duhet të shfrytëzojë procedurën e hapur ose procedurën e kufizuar. Me anë të procedurë së hapur ofrohet e drejta që çdo operator ekonomik të këtë të drejtë në pjesëmarrje të tenderimit. Ndërsa procedura e kufizuar është formë e negociimit në mes të autoriteteve kontraktuese dhe operatorit ekonomik - kryesit të punimeve. Kjo formë e kontraktimit në mes autoritetit kontraktues dhe operatorit ekonomik është paraparë në të shumtën e rasteve, kur pas lidhjes së kontratës bazë, lindin punë shtesë të cilat janë të domosdoshme që kontrata kryesore të ekzekutohet në tërësi. Në këtë rast nuk hapet procedurë e re tenderimi, por palët me marrëveshje lidhin aneks kontratë për punët që duhet të kryhen. Ligji parasheh që çmimi i kontraktuar nuk guxon të kalojë 10% të çmimit të kontratës bazë.

Rast praktik

Në bazë të kërkimeve të bëra në Gjykatën Themelore të Prishtinës - Departamenti për Çështje Ekonomike, lidhur me kontestet gjyqësore në mes të autoritetit kontraktues dhe

²⁰⁸ Po aty.

²⁰⁹ Neni 1 Ligjit Nr.04/L-042 Për Prokurimin Publik në Republikën e Kosovës e vitit 2011.

operatorëve ekonomikë - punëkryesve, ishin pikërisht për punët shtesë objekt kontesti në të shumtën e rasteve. Si rast studimi është marrë lënda C.nr.80/2011,²¹⁰ në mes të punëkryesit N.N.T.”BEK-RAM” dhe autoritetit kontraktues Qeveria e Kosovës - Ministria e Arsimit, Shkencës dhe e Teknologjisë. Kërkesa e operatorit ekonomik drejtuar Gjykatës ishte pagesa e borxhit në emër të kryerjes së punëve ndërtimore shtesë në vlerë prej 12.452,63 Euro. Procesi gjyqësor është zhvilluar deri në instancat më të larta gjyqësore dhe vendimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.20/2016 ishte Refuzimi i revizionit të N.N.T. “BEKA-RAM” me arsyetim se investuesi kishte paguar në tërësi çmimin kontraktual. Punët shtesë të cilat ishin të kryera nga punëkryesi, edhe pse ishin bërë me kërkesë të mbikëqyrësit të punimeve, Departamenti i Prokurorit të MASHT-it nuk i kishte aprovuar me arsyetimin se operatori ekonomik –punëkryesi fillimisht është dashur të iniciojë procedurë pranë AAP-së për lejimin e procedurave të negociuara. AAP-ja ka refuzuar kërkesën për lejimin e lidhjes së kontratës për punë shtesë. Lënda është proceduar në OSHP²¹¹ e cila ka refuzuar ankesën e paditësit të paraqitur kundër vendimit të AAP-së, me arsyetimin se kërkesa për procedurat e negociacionit është bërë pas përfundimit të punëve shtesë. Gjykata, në këtë rast, ka gjetur se punimet shtesë të kryera nga punëkryesi edhe pse kanë qenë të rekomanduara nga organi mbikëqyrës i të paditurës, të njëjtat të konstatuara dhe të nënshkruara në librin e ndërtimit nuk mund të pranohen pasi që paraprakisht është dashur të lidhet kontrata për punë shtesë e pastaj të fillojnë punët shtesë, gjithmonë duke u bazuar në nenin 633 të LMD-së dhe nenit 34.2 paka (d) dhe 34.5 të LPP nr.2003/17.

Nga kjo që u tha më lart, kuptohet se financimi i investimeve kapitale ku investues është shteti, caktimi i çmimit dhe i lidhjes së kontratave duhet të bëhet përmes procedurave të tenderimit. Pala e pakënaqur, lidhur me procedurën e prokurimit publik, ka të drejtë ankese, e cila shqyrtohet nga organi i posaçëm i përcaktuar me ligj - Organi Shqyrtues i Prokurorit apo siç e quajnë “Gjykata e Tenderëve”. Në bazë të shënimeve zyrtare, të publikuara nga ky organ, rezulton se Organi Shqyrtues i Prokurorit për vitin 2010 - 2015 ka shqyrtuar 2754 vendime prej të cilave 464 prej tyre janë nga fusha e ndërtimit.

²¹⁰ Burimi: Gjykata Themelore e Prishtinës, Departamenti Ekonomik, viti 2016, për hollësi shih: Aktgjykimin e Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.nr.20/2016 datë 24.4.2016; Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit Ae.nr.06/2014 datë 3.02.2014; Aktgjykimin e Gjykatës Themelore-Dep. Ekonomik C.nr.80/2011 datë 20.05.2013.

²¹¹ OSHP-Organi Shqyrtues i Prokurimit të Kosovës.

KAPITULLI IV

EFEKTET JURIDIKE TË KONTRATËS PËR NDËRTIM

Kontrata për ndërtim hyn grupin e kontratave me detyrim të dyanshëm në mes të palëve kontraktore, derisa për njërin palë është e drejtë, për palën e kundërtën është detyrim dhe anasjelltas. Detyrimet që dalin nga kontrata e ndërtimit janë të karakterit të dyfishtë: në bazë të kontratës për ndërtim (detyrime kontraktore) dhe detyrime që rrjedhin nga dispozitat ligjore.²¹²

4.1 Të drejtat dhe detyrat e kryesit të punëve

Të drejtat dhe detyrimet e kryesit të punës, të cilat dalin nga kontrata janë: kryeja e punëve të kontraktuara dhe dorëzimi i objektit. Ndërsa detyrimet që dalin nga dispozitat ligjore janë: Detyrimi i kryerjes së punëve me kujdesin e afaristit të mirë, ndërtimi i objektit sipas projektit kryesor, sigurimi i vendndërtimit, detyrimi i udhëheqjes së ditarit ndërtimor, kualiteti i punëve dhe materialit, detyrimi për të njoftuar investitorin për ecurinë e ndërtimeve, detyrimi i pagesës së dëmit kontraktues. Të drejtat e kryesit të punës janë: E drejta e kryesit të punës që investitori t'i mundësojë në kryerjen e rregullt të punëve ndërtimore, e drejta në shpërblimin e çmimit kontraktor, e drejta në kërkesën për mbikëqyrje të punëve ndërtimore.

4.1.1 Detyrimi për ndërtimin e objektit

Detyrimi kryesor i kryesit të punimeve që rrjedh nga kontrata e ndërtimit është ndërtimi i objektit ndërtimor, ndërtimi i objektit të caktuar, në tokën e caktuar, sipas projektit të caktuar.²¹³ Kryesi i punimeve është i detyruar të veprojë me kujdesin e afaristit të mirë duke u bazuar në dispozitat ligjore dhe doket e mira afariste. Punët ndërtimore zakonisht kryhen nga subjektet juridike të specializuara të cilat, si të tilla, janë të regjistruara për kryerjen e punëve të tilla. Prandaj këto ndërmarrje, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, janë të detyruara që punën e tyre ta kryejnë në mënyrë profesionale, me ndërgjegje dhe sipas rregullave të profesionit dhe dokeve afariste. Parim themelor i Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës është se në ushtrimin dhe përmbushjen e detyrimeve, pjesëmarrësit duhet t'i përmbahen parimit të ndërgjegjshmërisë dhe

²¹² M. Hetemi, vep.e cit. f.370.

²¹³ Për hollësi, shihni nenin 645 par.1 LMD.

ndershmërisë, si dhe duhet të veprojnë në pajtim me doket e mira afariste. Pjesëmarrësit nuk mund ta përjashtojnë ose ta kufizojnë këtë të drejtë.²¹⁴ Në shumë legjislacione të vendeve të ndryshme, parimi “bona fides” në kontratat afariste zë vend të rëndësishëm.²¹⁵ Kryesi i punës gjatë ekzekutimit të kontratës së ndërtimit ka detyrim: që gjatë kryerjes së punëve t’i përmbahet projektit të ndërtimit, respektivisht që punët e kontraktuara të kryhen në mënyrën “lege artis” (rregullave të profesionit) dhe punët e ndërtimit të kryhen sipas dispozitave teknike në fuqi dhe standardeve ndërtimore. Nëse gjatë ekzekutimit të punimeve kryesi i punimeve nuk i respekton standardet dhe rregullat ndërtimore do të konsiderohen se punët janë kryer jo me rregull. Doktrina franceze thekson se përgjegjësia “e ashpër” e kryesit të punimeve e ka zanafillën në Ordre Public sepse mbrojtja e individit nënkupton edhe mbrojtjen e shoqërisë.²¹⁶ Sipas praktikës franceze, përgjegjësia nuk mund të përjashtohet me marrëveshjen e palëve në kontratë, si dhe nuk mund të zvogëlohet përgjegjësia e tij nëse punimet kryhen sipas urdhrave të inxhinierit mbikëqyrës. Kjo nënkupton se kryesi i punëve është ekspert i fushës dhe insistohet në përgjegjësinë e tij (specialia generalibus derogant) pasi që konsiderohet që ai është ekspert dhe sipas rregullit duhet të ketë njohuri profesionale që instruksionet e dhëna janë të gabuara.²¹⁷

Detyrimi kryesor i kryesit të punëve është që ndërtimin e objektit ta ndërtojë duke u bazuar në projektin kryesor. Këtë detyrim, kryesi i punëve e përmbushë në mënyrë të rregullt nëse para fillimit të punëve ndërtimore duhet të studiojë dokumentacionin projektues-teknik në bazë të së cilës është dhënë leja ndërtimore për objektin ekzistues.²¹⁸ Kontrolli paraprak i dokumentacionit teknik-investigativ para se të fillojë ekzekutimi i kontratës, pa dyshim që është në interesin e kryesit të punëve, sepse në këtë mënyrë do të mënjanonte të gjitha pengesat dhe ekzekutimi i kontratës do të bëhej sipas planit dinamik të realizimit të punimeve. Kryesi i punëve duhet të ndërtojë sipas projektit të caktuar dhe nuk guxon t’i shmanget këtij projekti pa lejen paraprake të investitorit. Një gjë e tillë është e rregulluar me kuadrin ligjor të Kosovës. Në rast të paqartësisë në projekt, kryesi i punëve është i detyruar të kërkojë sqarime shtesë nga investitori. Nëse zbulon të meta apo parregullsi në projekt është i detyruar që ta njoftojë investitorin. Një sjellje e tillë përshkon me parimin e kujdesit të afaristit të mirë.

²¹⁴ Neni 4 LMD nr.04/L-077.

²¹⁵ V. Kapor, S. Caric, Ugovori robnog prometa, Naucna knjiga, Beograd, 1990, f. 541.

²¹⁶ J. Vilus, vep.e cit. f.37.

²¹⁷ J. Vilus, Vep.e cit. f. 38.

²¹⁸ Për hollësi, shiko: Uzansat e ndërtimit neni 4; Ligji i Kosovës për ndërtimin e objekteve investive nr.46/77 neni 64; Ligji për Mardhëniet e Detyrimeve neni 645 par.1; Ligji për Ndërtimin nr. 04/L-110.

Rast praktik

Gjykata e Supreme Kosovës, në Aktgjykimin E.Rev. nr.1/2017,²¹⁹ në çështjen juridike të paditësit - Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sportit në Prishtinë, kundër të paditurës NN "E" me seli Prishtinë, baza juridike: pagimi i borxhit në shumë prej 12.586.73€, lidhur me revizionin e të paditurës, kundër Aktgjykimit të Gjykatës së Apelit në Prishtinë, Ae.nr.136/2015 datë 14.10.2016, në seancën e datës 08.03.017 solli Aktgjykim ku aprovoi revizionin e paditëses si pjesërisht të bazuar, duke kërkuar që e paditura t'ia kthejë shumën në vlerë prej 12.586,73 €, sipas bazës juridike: pasurim i pabazë. Kjo vlerë i kthehej për faktin se e paditura – punëkryesi, pa lejen e punëdhënësit, ka ndryshuar projektin për ndërtimin e fazës së parë të palestrës sportive në Rahovec, ashtu që punët janë zvogëluar për shumën e cekur si më lart. Ndryshimi i projektit është kryer pa pëlqimin e punëdhënësit, respektivisht pa ndonjë aneks kontratë të nënshkruar në mes të palëve kontraktuese. Sipas të paditurës, në mes të palëve ekzistonte marrëveshje gojore për përshtatje të projektit pa bërë ndryshimin esencial të tij, ajo nuk e kishte bërë në mënyrë të njëanshme këtë ndryshim dhe organi mbikëqyrës i paditëses kishte bërë mbikëqyrjen e punëve të kryera të cilat ishin pranuar pa vërejtje. Në mes të palëve ekzistonte kontrata e nënshkruar për ndërtimin e fazës së dytë të palestrës në vlerë prej 332,825.26 €, për shkak të ndryshimit të projektit e paditura kishte përfituar shumën në vlerë prej: 12.586,73 €. Vendim i Gjykatës Supreme ishte se ishte cenuar neni 633 par.1 të LMD-së, ku për çdo largim nga projekti i ndërtimeve, zbatuesi duhet të ketë pëlqim shkresor të porositësit. Sipas par. 2 të këtij neni, ai nuk mund të kërkojë asnjë ngritje të shpërblimit të kontraktuar që i ka kryer pa pëlqimin e këtillë.

Dispozita të ngjashme përmban neni 647 i Kodit Civil të Polonisë, neni 4, Kushtet e Përgjithshme të Afarizmit të Anglisë, Kodi Gjerman etj.²²⁰ Gjithashtu, sipas Kodit Civil Shqiptar sipërmarrësi duhet të ndjekë me përpikëri projektin pa pasur të drejtë të ndryshojë mënyrën e zbatimit që kanë përcaktuar palët në kontratë.²²¹ Ndryshimi i tyre pa pëlqimin e porositësit sjellë pasoja për sipërmarrësin deri në zgjidhjen e kontratës nga ana e porositësit, si dhe shpërblimin e dëmit që ka pësuar porositësi për shkak të mospërbushjes së kontratës sipas porosisë. Këtë çështje, ngjashëm e rregullon edhe Kodi Civil Italian, në nenin 1659, i cili thotë se sipërmarrësi nuk mund të ndryshojë

²¹⁹ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për hollësi: Gjykata Supreme e Kosovës Aktgjykimi E.Rev.nr.1/2017 datë 08.08.2017.

²²⁰ B. Vizner, V. Kapor; S. Caric, vep. e cit. f. 960.

²²¹ M. Semini, vep.e cit. f. 307.

mënyrat e caktuar në kontratë për kryerjen e veprës nëse porositi nuk e ka autorizuar. Autorizimi i aprovuar duhet të bëhet me shkrim. Ky rregull nuk vlen për punët urgjente të parashikuara, pasi që kryesi i punimeve mund të ndërmarrë veprime pa njoftimin paraprak të investitorit, nëse natyra e punës kërkon një gjë të tillë. Detyrimi i kryesit të punës, që t'i përmbahet projektit kryesor gjatë ekzekutimit të kontratës së ndërtimit, është e rregulluar edhe sipas FIDIC-ut. Kryesi i punëve është i obliguar që punët t'i kryejë sipas dokumentacionit teknik, gjegjësisht sipas kontratës. Autorët Vilus, Caric dhe Sogorov theksojnë se “sipas kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut, kryesi i punës është i obliguar që punët t'i kryejë dhe t'i mirëmbajë rreptësisht në përputhje me kontratën dhe pajtueshmërinë e inxhinierit mbikëqyrës”.²²² Kryesi i punës është i obliguar që t'i zbatojë udhëzimet e inxhinierit, pavarësisht se a i përmban këto udhëzime kontrata, të cilat kanë të bëjnë me punën. Sipas nenit 51 të Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut inxhinieri mbikëqyrës mund të rrisë apo të zvogëlojë vëllimin e punëve, të ndryshojë karakterin apo kualitetin e ndonjë pjese të punës, por kjo bëhet gjithnjë kur është e nevojshme, sipas tij. Ai mund të urdhërojë kryesin e punës që të kryejë edhe punë shtesë kur është e domosdoshme për kryerjen e punëve të kontraktuara. Vlera e këtyre ndryshimeve merret për bazë me rastin e përcaktimit të çmimit kontraktues. Në rast se kryesi i punëve dhe inxhinieri mbikëqyrës nuk mund të pajtohen lidhur me çmimin, atëherë qëndrimi i inxhinierit mbikëqyrës do të jetë vendimtar lidhur me përcaktimin e çmimit.²²³

Konsideroj se ky lloj autorizimi i gjerë, që e ka inxhinieri mbikëqyrës, sipas kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut, nuk është dashur të jetë i pakufizuar deri në masën që me ndryshimet e tilla të lejohet edhe ndryshimi i lëndës së kontratës. Por, praktika ka dëshmuar se e imponojnë një zgjidhje të tillë ku inxhinierit mbikëqyrës i jepen autorizime në sferën e ndryshimit të dokumentacionit, pasi që është e paarsyeshme që për çdo ndryshim sado të vogël të punëve, të kërkohet pëlqimi me shkrim i investitorit. Por, në anën tjetër, vlerësohet se edhe dhënia e gjerë e autorizimeve të inxhinierit mbikëqyrës, për ndërrimin e dokumentacionit teknik ose në raste të kontestit, të përcaktojë çmimin e punëve shtesë të kryera, është e paarsyeshme dhe mjaft e gjerë. Ky rol i inxhinierit mbikëqyrës është i njohur në sistemin Common Law, por sistemet tjera

²²² J. Vilus, S. Caric; S. Sogorov, *Medunarodno privredno pravo*, Naucna Knjiga, Beograd, 1989, f. 266.

²²³ Po aty.

këtë nuk e njohin dhe për këtë shkak vjen deri te mosmarrëveshjet e shumta lidhur me zbatimin e kushteve të përgjithshme FIDIC-ut.²²⁴

Vëllimi dhe natyra e punës, të cilat kryesi i punës është i detyruar t'i bëjë, janë të varura nga vet kontrata e nënshkruar. Në varësi të vëllimit të punëve ndërtimore, kemi dy kategori të kontratave. Në grupin e parë hyjnë ato kontrata të në të cilat kryesi i punës është i detyruar t'i kryejë të gjitha punët në bazë të projektit dhe specifikave të caktuara nga investitori, si dhe për punën e përfunduar të paguhet shuma paushall e kontraktuar. Këto kontrata të cilat në treg njihen si kontrata “çelësi në dorë” dhe përfundimi në tërësi i objektit ndërtimor është kusht për shpërblimin e çmimit kontraktor. Karakteristikë e kësaj kontrate është se pavarësisht nga vëllimi i punëve të kryera (punë shtesë, punë plotësuese apo të parapara), kryesi i punëve nuk gëzon të drejtën në çmim të rritur të punimeve. Një gjë të tillë e rregullon edhe e drejta e jonë e cila në nenin 655 par 2. i LMD-së thotë se çmimi i kontraktuar përfshin edhe vlerën e të gjitha punimeve të paparashikuara e të tepricës së punimeve, ndërsa përjashton ndikimin e mungesave të punimeve në çmimin e kontraktuar. Ngjashëm e rregullon edhe Kodi Civil i Shqipërisë në Kontratën për Sipërmarrjen, në rastet kur me kontratë është përcaktuar çmimi i plotë i veprës, sipërmarrësi nuk ka të drejtë të kompensohet për ndryshimet ose për shtesat, përveç kur ka marrëveshje të kundërt. Pra, sipërmarrësi nuk legjitimohet që të ndryshojë në mënyrë të njëanshme përmbushjen e detyrimeve, në rast se këto janë përcaktuara me kontratë.²²⁵

Kategoria e dytë e vëllimit të punëve, të cilat kryesi i punëve i kryen janë punët ndërtimore të cilat janë të llogaritura paraprakisht dhe çmimi, llogaritet sipas njësisë matëse. Punët ndërtimore punohen në faza të caktuara dhe pagesa bëhet sipas kalkulimeve të bëra në bazë të punës së kryer. Punët shtesë apo të parapara gjithashtu vlerësohen dhe pagesa e tyre bëhet sipas llogarive. Doktrina franceze konsideron se tek kontrata ku çmimi caktohet në mënyrë paushalle përgjegjësia e kryesit të punëve bazohet në përgjegjësinë e supozuar, derisa në Kontratën për Ndërtim ku çmimi caktohet sipas njësisë matëse, kemi përgjegjësi të të provuarit.²²⁶

Doktrina angleze këtë çështje e trajton ndryshe nga e drejta franceze. Sipas saj, natyra e punëve ndërtimore të kryesit të punëve mund të jetë:²²⁷ a) ekzekutimi i kontratës; b)

²²⁴ J. Vilus, S. Caric, S. Sogorov, vep.cit. faqe 267.

²²⁵ O. Skrame, vep.e cit., faqe 425.

²²⁶ J. Vilus, Vep.e cit. faqe 60.

²²⁷ Po aty.

ekzekutimi i kontratës në pjesën më të madhe; dhe c) nuk ekzekutohet kontrata. Problem diskutimi është në rastet kur kemi ekzekutim të pjesshëm të kontratës. Praktika gjyqësore këtë temë e rregullon në atë mënyrë që kryesit të punës ia njeh të drejtën e kompensimit të çmimit për punën e kryer, përderisa ekziston mendimi tjetër se kontratës, e cila nuk është ekzekutuar, si e tillë nuk i takon shpërblimi i kontraktuar. Pagesa bëhet për njësi matëse dhe atë me një çmim të arsyeshëm, mirëpo çdoherë duke pasur parasysh arsyet që kanë sjellë që kontrata të mos ekzekutohet në tërësi. Investitorit i ofrohet siguri më e madhe juridike duke ia njohur të drejtën që gjatë kontraktimit të punëve ndërtimore çmimi do të caktohet sipas dy mënyrave: e para vendosja e klauzolës sipas së cilës mënyra e pagesës së çmimit do të bëhet sipas situacioneve ndërtimore të aprovuara nga organi mbikëqyrës.

Mënyra e dytë është klauzola forfeiture, në bazë të së cilës kryesi i punës nuk do të marrë shpërblimin nëse nuk e përmbushë kontratën në tërësi.²²⁸ E drejta jonë është më e përafërt me të drejtën franceze, sipas së cilës varësisht nga ajo se a e ka përmbushur në tërësi detyrimin kontraktor kryesi i punës, atij i takon e drejta në shpërblim deri në lartësinë e vëllimit të punimeve të ekzekutuara. Shpërblimi i çmimit do të bëhet sipas njësisë matëse të punimeve. Në praktikën gjyqësore, gjatë vlerësimit të shpërblimit merret për bazë fakti se me fajin e kujt ka ndodh mospërmbushja e kontratës, me atë të kryesit të punës apo atë të investitorit. Nëse është fajtor investitori, atëherë kryesit të punës i takon gjithësi shpërblimi i dëmit. Detyrimi i kryesit të punës që përmbushjen e kontratës, respektivisht ndërtimin e objektit ndërtimor të bëjë konform projektit ndërtimor, është parim themelor në Kontratën e Ndërtimit. Kryerja e punëve ndërtimore në kundërshtim me projektin e ndërtimit apo kryerja e punëve pa urdhrin paraprak të investitorit ka konsekuencat e caktuara.

4.1.2 Detyrimi për të njoftuar investitorin për punët ndërtimore

Kryesi i punës gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim është i detyruar të njoftojë investitorin për rrjedhën e punimeve si dhe të kërkojë nga ai udhëzime plotësuese. Ai është i detyruar ta njoftojë pa vonesë për të gjitha ngjarjet e rëndësishme të cilat kanë të bëjnë me ekzekutimin e kontratës siç janë: mungesat në dokumentacionin projektues, në material apo në punën e organit mbikëqyrës, pengesat e natyrës objektive apo subjektive. Nëse investitori nuk mënjanon gabimet, atëherë kryesi i punës është i detyruar të njoftojë organet administrative të cilat kanë dhënë lejen për ndërtim, m e

²²⁸ J. Vilus, vep.e cit. f. 61

arsyen se mangësitë e shfaqura janë në kundërshtim me rregulloren ndërtimore nëse stabiliteti i objektit ndërtimor cenon jetën dhe shëndetin e njerëzve dhe rrethit.²²⁹ Një detyrim i tillë i kryesit të punimeve ekziston edhe në legjislacionin e shtetit zviceran, gjerman, anglosakson, etj.²³⁰

Detyrimi i informimit dhe paralajmërimit të kryesit të punës ekziston edhe në rastet kur gjatë punës së tij, hasë në pakujdesi dhe në punën joprofesionale të mbikëqyrësit të punës si dhe rreth kualitetit të materialit punues, kur materialin e punës e siguron investitori. Heshtja dhe mos informimi ka si pasojë sanksione të cilat rezultojnë nga kontrata por edhe sanksione të organeve administrative.

4.1.3 Detyrimi për kryerjen e punëve të paparashikuara dhe punët shtesë ndërtimore

Karakteristikë e veçantë e kontratës për ndërtim është se me kontratë nuk mund të caktohet saktë vëllimi i punëve të cilat përfshihen në ndërtimin e një objekti ndërtimor. Një pamundësi e tillë sjellë për pasojë që gjatë ekzekutimit të kontratës kryesi i punës të hasë në punë të cilat nuk janë të llogaritura në bazë të dokumentacionit tekniko-investigativ apo kemi punë të cilat janë të paparapara dhe mos ndërmarrja e veprimeve të caktuara ka si pasojë shkaktimin e dëmit. Në të shumtën e rasteve, investitori është ai i cili kërkon ndryshimin e projektit apo dhe punë shtesë lidhur ndërtimin e objektit. Praktika gjyqësore shpesh hasë në probleme lidhur me cilësimin se çka nënkuptojmë me “punë të paparashikuara”, me “punë shtesë” dhe me “punë plotësuese”. Varësisht se cila nga këto punë është kryer gjatë ekzekutimit të kontratës, rrjedhin edhe pasoja të ndryshme juridike për kryesin e punëve.

Punët shtesë përfshijnë vëllimin e punëve të cilat nuk janë të kontraktuara me kontratë, natyra e punës nuk kërkon domosdoshmërinë e tyre, dhe kërkesën e investitorit për kryerjen e tyre.²³¹ Për çdo shmangie nga projekti, respektivisht nga punimet e kontraktuara, kryesi i punimeve duhet të marrë pëlqimin me shkrim nga investitori dhe nuk mund të kërkojë rritjen e çmimit kontraktues për shkak të punimeve të kryera. Ligji parasheh edhe rastin kur kryesi i punëve mund të shmanget nga projekti kryesor dhe pa lejen paraprake të investitorit. Kjo situatë është e rregulluar me ligj nga fusha e ndërtimtarisë, si këto që tani janë në fuqi dhe ato të cilat kanë qenë gjatë viteve ‘80.

²²⁹ Neni 65 Ligjit mbi Ndërtimin e Objekteve Investive në Kosovë 46/77.

²³⁰ V. Kapor, S. Caric, vep.e cit. 542, B.Vizner, V.Kapor, S.Caric vep.cit. f.960, M.Hetemi vep.e cit.f. 130.

²³¹ Neni 8 par.8 Uzansat e ndërtimit.

Punët e paparashikuara janë punët të cilat nuk janë të kontraktuara me kontratë, por të cilat duhet të kryhen.²³² Këto punë, kryesi i punëve duhet t'i ekzekutojë edhe pa pëlqimin e investitorit, nëse për shkak të urgjencës nuk mund të sigurohet me kohë pëlqimi i investitorit. Punime të paparashikuara janë ato, ndërmarrja e të cilave ka qenë e domosdoshme për shkak të stabilitetit të objektit apo për parandalimin e shkakimit të dëmit e që janë shkakuar nga natyra e papritur më e rëndë e tokës, me paraqitjen e papritur të ujit ose nga ndonjë ngjarjeje tjetër të jashtëzakonshme dhe të papritur.²³³ Megjithatë, kryerësi ka për detyrë që pa vonesë ta njoftojë investitorin për këto fenomene dhe për masat e marra. Kryerësi ka të drejtë për shpërblim të drejtë për punimet e paparashikueshme që është dashur të kryhen. Pasi që kemi të bëjmë me rrethanat e ndryshuara, investitori mund të kërkojë zgjidhjen e kontratës, nëse për shkak të këtyre punimeve, çmimi kontraktues do të duhej të shtohet konsiderueshëm. Ai ka për detyrë që, pa shtyrje, ta njoftojë kryerësin e punimeve. Në rastin e zgjidhjes së kontratës, porositi ka për detyrë t'i paguajë kryerësit të punimeve pjesën përkatëse të çmimit për punimet e kryera, si edhe një shpërblim të drejtë për shpenzimet e domosdoshme të bëra.²³⁴ Pavarësisht përgatitjeve dhe planifikimeve të detajuara, asnjëherë nuk është e mundur që ekzekutimi i kontratës të ecë rrjedhave të parashikuara. Vetë natyra e kontratës është e tillë që gjatë rrugëtimit të saj të pësojë ndryshime të vogla apo të mëdha, varësisht nga rasti. Këto ndryshime zakonisht vinë si shprehje e vullnetit të investitorit për një përkryerje të punëve ndërtimore apo edhe nga pengesat eventuale të cilat mund të paraqiten. Punët shtesë të cilat gjatë ekzekutimit mund të shfaqen tek ndërtimet kapitale-publike, ku për hir të interesit publik lejohet ndryshimi i projektit, kryesit të punës i takon shpërblimi për punën e kryer, nëse punët shtesë janë të vëllimit të cilat ai nuk mund t'i përballojë, atëherë ka të drejtë në zgjidhje të kontratës dhe kompensim dëmi.

Në bazë të hulumtimit tim, në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik, rezultoi se shumica e kontesteve gjyqësore nga kontrata e ndërtimit ishin pikërisht për shkak të punëve shtesë të kryera nga kryesi i punëve. Për shkak të një situatë të tillë të krijuar, Gjykata Supreme e Kosovës më 2013 del me një mendim përmbajtjesor lidhur me çështjen e punëve shtesë të kontratës për ndërtim. Gjykata Supreme duke vendosur sipas lëndës E.Rev.nr.22/2013 të datës 13.11.2013 në

²³² Neni 8 par.7 Uzansat e ndërtimit.

²³³ M. Semini vep e cit. f. 92, J. Vilus vep e cit.f.26, B. Vizner, V. Kapar, S. Caric vep. e cit. f. 960, M. Hetemi vep. e cit. f.370, A. Alishani vep e cit. f. 210, N. Dauti, vep. e cit. f. 196, V. Gorenc vep e cit. f. 243, J. Slavic vep e cit.f.428; A. Jashati vep. e cit. f. 200.

²³⁴ Më hollësisht: Neni 649 LMD.

kontestin civil në lidhje me punët shtesë me rastin e zbatimit të kontratës për ndërtim konkludon se: *”Për çdo largim nga projekti i ndërtimeve, respektivisht nga punimet e kontraktuara, zbatuesi duhet të ketë pëlqimin shkresor të porositësit. Ai nuk mund të kërkojë asnjë ngritje të shpërblimit të kontraktuar për punimet që i ka kryer pa pëlqimin e tillë.”* Këtë qëndrim e arsyeton për faktin se, duke u bazuar në nenin 633 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, thuhet se për çdo largim nga projekti i ndërtimeve, respektivisht nga punimet e kontraktuara zbatuesi duhet të ketë pëlqimin shkresor të porositësit. Ai nuk mund të kërkojë asnjë ngritje të shpërblimit të kontraktuar për punimet që i ka kryer pa pëlqimin e tillë. Paditësja po ashtu nuk ka ofruar asnjë provë se punët shtesë të kryera jashtë kontratës paraqesin punime urgjente të paparashikuara në kuptim të nenit 634 të LMD, ngase punët shtesë të cilat i ka kryer paditësja nuk paraqesin punë urgjente nga neni i lartcekur.²³⁵

Më tutje, do t’i trajtoj dy raste praktike të Gjykatës Supreme të Kosovës, lidhur me punët e paparashikuara dhe punët shtesë të kryera nga kryesi i punës.

Rast praktik - Punët e paparashikuara

Gjykata Supreme e Kosovës në çështjen juridike E.Rev.nr.35/2019²³⁶ të paditësit N.T.P. “E” me seli në Ferizaj, kundër të paditurës Komuna e Ferizajt, baza juridike: pagesa e borxhit, duke vendosur lidhur me revizionin e të paditurës, të paraqitur kundër Aktgjykimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës Ae.nr.194/2016 të datës 24.04.2019, me datë 19.09.2019 merr Aktgjykim ku refuzon revizionin e të paditurës si të pabazuar, duke ia njohur të drejtën paditësit në shpërblimin për punët e kryera në vlerë prej 57.071,30 €. Paditësi dhe i padituri kanë lidhur kontratë për ndërtimin dhe rregullimin e tri rrugëve në Ferizaj, mirëpo gjatë ndërtimit janë paraqitur punë shtesë dhe të paparashikuara me kontratë, të cilat paditësi i ka përfunduar. Gjykata në procedurën provuese ka nxjerrë ekspertizën gjyqësore të ekspertit të ndërtimtarisë, i cili ka dhënë konstatimin për punët shtesë dhe arsyen pse ka qenë e domosdoshme kryeja e asaj pune për përfundimin e projektit, për mungesat dhe lëshimet që kanë ekzistuar në projektin bazë. Ekspertiza argumentuar se pse punët shtesë të kryera kanë qenë punë të paparashikuara (matjet gjeodezike nuk kanë qenë të qarta, devijimi i rrugës për ndërtim, kyçja ilegale e personave të tretë në kanalizim, për të cilët e paditura ka qenë e informuar dhe nuk ka ndërmarrë asnjë masë që t’i parandalojë). Të gjitha këto punë

²³⁵ Gjykata Supreme e Kosoves, Buletini i praktikës gjyqësore, Vëllimi 2, viti 2015, f. 103.

²³⁶ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për hollësi: Gjykata Supreme e Kosovës E.Rev.nr.35/2019 datë 19.09.2019.

kanë qenë të domosdoshme të ndërmerren për të përfunduar punimet. Të gjitha punët e kryera janë evidentuar në librat e punës ndërtimore, janë nënshkruar nga mbikëqyrësit dhe porositësit e punës.

Çështje e diskutuar në këtë rast është: neni 634 par.4 i Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve (e vitit 1978)²³⁷ se sa ka zbatueshmëri në këtë rast kontestimor! A janë zbatuar procedurat e Ligjit për Prokurimin Publik për punët shtesë nga ana e autoritetit publik - Komunës së Ferizajt?!

Në këtë rast, fillimisht Gjykata e Apelit por edhe Gjykata Supreme, punët e kryera nga paditësi-punëkryesi i kanë kualifikuar si punë të paparapara të cilat kanë qenë të domosdoshme të bëhen për tu finalizuar projekti për ndërtim, e rregulluar me nenin 634 par.4 të LMD-së. Gjykata Supreme e Kosovës konstaton se sipas procedurave të prokurimit publik për punët e kryera është dashur të lidhet aneks kontrata me paditësin-punëkryesin, mirëpo mosrespektimi i procedurave nga zyrtarët e të paditurës nuk e liron atë nga detyrimi i shpërblimit të paditësit për punën e kryer. Sipas këtij Aktgjykimi “Askush nuk mund të përfitojë nga lëshimet e veta, andaj as e paditura nuk mund të përfitojë në këtë rast dhe mos t’ia paguajë paditësit punët shtesë”. Gjykata Supreme aktgjykimin e saj e mbështeti duke u bazuar në dispozitat e neni 634 par.4 të LMD-së, nenit 17 par.1 dhe nenit 12 të LMD-së.

Rast praktik - Punët shtesë

Gjykata Supreme e Kosovës ne çështjen juridike E.Rev.nr.20/2016²³⁸, të paditësit NNT ”B-R” Komuna e Suharekës, kundër të paditurës Qeveria e Kosovës, Ministria e Arsimit, Shkencës dhe e Teknologjisë, baza juridike: pagesa e borxhit në shumë prej 12.452,63 €, në emër të kryerjes së punëve ndërtimore, në revizionin e paditësit, kundër aktgjykimin të Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ae.nr.06/2014 datë 03.02.2016, me datë 26.04.2016 merr Aktgjykim të refuzohet revizioni i paditësit. Palët ndërgjyqëse më datë 20.11.2008 kanë lidhur kontratë ndërtimi për renovimin e objektit të shkollës fillore në Suharekë, me ç’rast çmimi i punimeve ishte 128,579.00€. Në fazën e përfundimit të punëve, mbikëqyrësi i porositësit të punës, urdhëron kryerjen të disa punëve shtesë të

²³⁷ Sqarim: Të gjitha paditë civile të cilat janë ushtruar në Gjykatë para se të hyjë në fuqi Ligji i ri për Marrëdhëniet e Detyrimeve nr.04/L-077 i vitit 2012, lëndët janë rregulluar me Ligjin për Marrëdhënie të Detyrimeve të viti 1978

²³⁸ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës viti 2020, për hollësi shihni: Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimin E.Rev.nr. 20/2016 datë 26.04.2016.

cilat konsideron se janë të domosdoshme për finalizim të projektit. Punimet shtesë regjistrohen në ditarin ndërtimor dhe firmosen nga mbikëqyrësi. Pasi që objekti lëshohet në shfrytëzim, Ministria e Arsimit, si porosites i punës, pranë Autoritetit të Prokurimit Publik paraqet kërkesë për përdorimin e procedurave të kufizuara apo të negociuara, që kanë të bëjnë me lidhjen e kontratës për punë shtesë, kërkesë e cila refuzohet nga APP-ja. Organi i Shqyrtimit Prokurorial refuzon ankesën e paraqitur kundër vendimit të APP-së, me arsyetim se kërkesa për procedura të negociimit është bërë pas përfundimit të punimeve shtesë.

Gjykata Supreme, në vendimin e saj konstaton se, kërkesëpadia e paditësit për detyrimin e të paditurës për pagimin e borxhit për punë shtesë, nuk gjen mbrojtje gjyqësore sipas dispozitës së nenit 633 të LMD-së, të vitit 1978, për faktin se punët shtesë janë kryer pa pëlqimin me shkrim të porositesit të punës - zyrtarit përgjegjës në Departamentin e Prokurimit, si nënshkrues i kontratës. Pra punët e kryera nuk gëzojnë mbrojtje gjyqësore sipas dispozitës së nenit 633 të LMD-së dhe nenit 34.2 pika (d) dhe 34.5 të LPP, nr.2003/17, andaj vendosi si në dispozitiv të aktgjykimit. Urdhri i dhënë nga mbikëqyrësi i projektit për punime shtesë dhe konstatimi në ditarin e ndërtimit të organit mbikëqyrës se duhet të kryhen punime shtesë, nuk paraqesin bazë ligjore për realizimin e një të drejte të tillë, pasi që punimet e tilla nuk bien në kompetencë të këtij organi. Neni 630 par.2 i LMD-së parasheh shprehimisht se kontrata për ndërtim duhet të lidhet në formë të shkruar. Për këtë arsye, punimet që nuk janë kontraktuar nuk kanë efekte të vlefshme juridike dhe nuk gëzojnë mbrojtje juridike.

Në rastet tek punët shtesë Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, si ai 1978 dhe Ligji Nr.04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve, ka precizuar saktë formën me shkrim të kontratës. I një mendimi jam edhe unë se kontrata për ndërtim për shkak të kompleksitetit që ka është më se e domosdoshme forma e shkruar, pikërisht forma do t'iu ofrojë siguri më të madhe juridike palëve kontraktuese. Me hyrjen në fuqi të Ligjit për Prokurimin Publik nr.2003/17 siguria juridike është më e madhe, sidomos kur kemi të bëjmë me investime të mëdha kapitale ku si palë kontraktuese paraqitet shteti. Për më tepër me dispozita të nenit 34.2 (d) të Ligjit të Prokurimit Publik është caktuar se autoriteti kontraktues mund të përdorë procedurën e negociuar të një kontrate për kryerjen e punëve shtesë, të cilat si të tilla nuk kanë mundur të parashihen me kontratë. Konsideroj që ligjvënësi ka pasur për qëllim të shmangë keqpërdorimet e mundshme me fondet publike.

Çështje e diskutuar: Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.rev.nr.20/16 ka bërë shkeljen e Parimeve bazë të Ligjit Nr.04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës, me rastin e mosnjohjes për shpërblimin e punëve shtesë të punëkryesit, si:

Neni 3 i LMD-së - Barazia e pjesëmarrësve në marrëdhëniet e detyrimeve;

Neni 7- Parimi i ekuivalencës së prestimeve - Në krijimin e kontratave më shpërblim, pjesëmarrësit nisen nga parimi i vlerës së barabartë të dhënieve reciproke;

Neni 9 i LMD-së - Ndalimi i shkaktimit të dëmit - Secili person ka për detyrë të përmbahet nga veprimi që mund t'i shkaktojë dëm tjetrit.

Konsideroj se në rastin konkret kemi shkelje të nenit 3, nenit 7 dhe nenit 9 të LMD-së nga Gjykata Supreme e Kosovës, në rastin kur është vendosur për mosnjohjen e të drejtës së shpërblimit të drejtë për punën e kryer. Në rastin konkret kemi shkelje të Parimit të ekuivalencës së prestimeve e me këtë edhe shkaktim të dëmit për punëkryesin. Vendimet e Gjykatës Supreme, Gjykatës së Apelit dhe Gjykatës Themelore - Departamenti Ekonomik të Kosovës ²³⁹, lidhur me punët ndërtimore shtesë, të trajtuara në këtë punim rezultojnë me mosnjohjen e të drejtës së kryesit të punës për shpërblim për punët shtesë të kryera. Këto Aktgjykime janë bazuar në dispozitën ligjore të nenit 630 të LMD-së (1978) apo në nenin 645 të Ligjit Nr.04/L-077 të Marrëdhënieve të Detyrimeve të Kosovës.

Në kërkimin e bërë, në rastet nga praktika gjyqësore (në të gjitha nivelet), është konstatuar se punët shtesë në kontratën e ndërtimit kanë ardhur si rezultat i bona fides e kryesit të punës për të finalizuar projektin ndërtimor dhe këto punë janë kryer pas porosisë – urdhrin të dhënë nga organi mbikëqyrës i punimeve, punë të cilat janë pranuar dhe firmosur në ditarin ndërtimor të tij. Mbikëqyrësi i punës është në marrëdhënie kontraktuale me investitorin. Konsideroj që përgjegjësia e organit mbikëqyrës në këto raste nuk duhet të anashkalohet. Në rastet kur kemi punë shtesë të kryera sipas urdhrin të mbikëqyrësit, investitori duhet t'i përgjigjet kryesit të punës

²³⁹ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për hollësi shih: Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev.nr.20/2016 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev.nr.19/2017 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev. nr.10/2019 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev.nr.1/2017 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev. nr.20/2018 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev.nr.47/2015 datë; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme Supreme E.Rev.nr.7/2016 datë; Gjykata e Apelit të Kosovës Ae.nr.243/2017 datë; Gjykata e Apelit të Kosovës Ae. Nr.160/2017 datë; Gjykata e Apelit të Kosovës Ae.nr.58/2017 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik III.Cnr.710/2014 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik C.nr.186/2013 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik III. Ek.nr.655/2018 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik E.K.nr.527/17datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik V.Ek.nr.158/2015 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik V.Ek.nr.47/2017 datë; Gjykata Themelore në Prishtinë Dep. Ekonomik V.Ek.550/2015 datë;

sipas dispozitave ligjore të përgjegjësisë së punëdhënësit për punëmarrësin të nenit 152 dhe 153 të Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës.

Pas hulumtimit, është konstatuar që tek të gjitha aktgjykimet gjyqësore, baza juridike e kontestit ka qenë kthimi i borxhit²⁴⁰ për punët shtesë. Duke pasur parasysh që neni 645 i LMD-së përcakton formën e shkruar të kontratës si dhe ndryshimeve eventuale, neni 648 i LMD-së ku thotë se për çdo shmangie nga projekti i ndërtimit, punëkryesi duhet të ketë pëlqimin me shkrim të porositesit, dhe ai nuk mund të kërkojë ngritje të çmimit pa pëlqimin e këtillë.

Unë mendoj që në kontratën për ndërtim, në rastet e shpërblimit për punët shesë duhet të aplikohen dispozita ligjore të Pasurimit pa bazë, neni 194 LMD²⁴¹ në të kundërtën kemi cenim të dispozitave të nenit 3, 7 dhe neni 9 të LMD.

4.1.4 Detyrimi i kryesit të punëve për kualitetin e punës dhe materialit

Punët në kontratën e ndërtimit përcaktohen jo vetëm për nga mënyra dhe vëllimi por edhe nga kualiteti i tyre. Sigurimi kualitativ i materialit ndërtimor, është një nga detyrimet kryesore të kryesit të punëve. Kryesi i punimeve është përgjegjës për materialin e vendosur në objektin ndërtimor, pavarësisht se a e ka siguruar këtë material kryesi i punës apo investitori.²⁴² Për shkak të rëndësisë së madhe që ka cilësia e punëve ndërtimore për investitorin, dhe shoqërinë në përgjithësi, në Kosovë kjo fushë është e rregulluar me Ligjin për Ndërtimin nr.04/110, Ligji Nr. 04/L-181 për Produkte Ndërtimore, Ligjin për Inspektoratin e Produkteve të Ndërtimit Nr.02/L-62, Direktiva EU 89/106/EEC për Materialin Ndërtimor, akteve nënligjore nga sfera ndërtimore dhe dokeve të mira afariste. Kryesi i punëve është i detyruar që punimet t'i kryejë sipas: normave dhe standardeve ndërtimore, ndërsa materiali i përfshirë duhet të jetë i pajisur me ATEST²⁴³ (certifikata mbi kualitetin). Rregullativa ndërtimore rregullon mënyrën e ekzekutimit të punimeve. Këto rregulla janë krijuar në bazë të eksperiencave praktike dhe shkencore. Kryesi i punës është i detyruar që të ketë njohuri të gjera profesionale. Në ekzekutimin e kontratës për ndërtim kryesi i punës në ekip duhet të ketë ekspertë të

²⁴⁰ Termi “borxh”i përdorur në aktgjykimet e gjykatës mendoj që nuk është i duhur nga këndvështrimi itermnologjisë juridike, fjala borxh duhet zëvendësuar me fjalën shpërblim .

²⁴¹ Shih Neni 194 LMD thotë:” 1.Secili person që pasurohet pa bazë ligjore në dëm të një tjetrit, është i detyruar të ktheë atë që ka marrë nga tjetri, ose ndryshe të kompensojë vlerën e fitimit të arritur; 2. Fjala pasurim po ashtu përfshinë përvetësimin e fitimit përmesë shërbimit.

²⁴² V. Kapar, S. Caric, vep. e cit. f. 544; B.Vizner, V. Kapor; S. Caric, vep. e cit. f. 964, M. Hetemi ,vep.cit.127, M. Mijacic,vep.cit.f. 137, N. Dauti, vep.cit. f. 199.

²⁴³ ATEST është certifikata mbi kualitetin e produkteve ndërtimore.

fushës së caktuar, në varësi nga shkalla e ndërlikueshmërisë së punimeve. Palët kontaktuese me kontratë rregullojnë kualitetin e punimeve.

Ashtu siç u tha edhe me lart, detyrimi i kryesit të punës është që para se të fillojë me zbatimin e kontratës, është i detyruar të bëjë kontrollimin e materialit tekniko-investiv. Në dokumentacionin teknik të ndërtimit është i precizuar objekti i ndërtimit, kualiteti i materialit, mjetet e punës ndërtimore, instalimet e punëtorive. Gjatë kontrollit, ai ka detyrim që të njoftojë investuesin nëse hasë në të meta të materialit ndërtimor. Nëse lind konflikti lidhur me kualitetin e materialit ndërtimor, në mes të organit mbikëqyrës dhe kryesit të punës, mosmarrëveshjet zgjidhen duke u bazuar në ekspertizën mbi kualitetin. Këtë parim e zbatojnë edhe shtetet tjera të Evropës.²⁴⁴

Nëse nuk evitohen me kohë gabimet në projekt, kjo do të shkaktojë çrregullime të planit dinamik të punimeve, ngecje të punimeve dhe si rezultat i tërë kësaj kryesi i punës do të bie në vonesë. Detyrimi i njoftimit është i rregulluar me dispozitat ligjore, standardet ndërtimore, si dhe me vetë kontratën e ndërtimit. Realizimi i këtij qëllimi arrihet përmes mbikëqyrjeve të vazhdueshme të kryesit të punës, mbikëqyrjes së angazhuar nga vetë investitori si dhe mbikëqyrjes nga organet lokale të inspektionit në vendpunishte.²⁴⁵

Ligji mbi Ndërtimin e Objekteve Investive të Kosovës, i vitit 1987 (neni 64 par.2), ka pasur dispozitë të veçantë ligjore, në bazë të së cilës është rregulluar detyrimi dhe përgjegjësia e kryesit të punës (kur materialin e punës e ka siguruar kryesi i punës) që materiali ndërtimor duhet të jetë në përputhje me standardet ndërtimore dhe të ketë atestimin (certifikata mbi kualitetin) e aprovuar nga organizata profesionale, e regjistruar për ushtrimin e veprimtarisë së testimit të produkteve.²⁴⁶

Në Kosovë cilësia e materialit ndërtimor ka rëndësi të veçantë, sidomos duke pasur parasysh ndërtimet e shumta të cilat janë bërë gjatë dhjetë vjetëve të fundit. Padyshim, vlen të theksohet se me vendosjen e ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore, u vendos edhe kontrolli më i lartë në importimin e produkteve ndërtimore. Produktet ndërtimore kryesisht janë të importuara nga shtetet anëtare të CEFTA-s si p.sh. Greqia, Italia, Spanja, Maqedonia e Veriut dhe Shqipëria. Rregullimi i standardeve për produkte ndërtimore në Kosovë, për herë të parë pas luftës është bërë me Ligjin Nr.02/L-14 për Produktet Ndërtimore, që u miratua në vitin 2006. Më vonë ky ligj do të plotësohet me Ligjin Nr. 04/L-181 për Produkte Ndërtimore, i cili është në fuqi nga viti 2013. Me anë

²⁴⁴ V. Kapor, S. Caric, vep.cit. f. 544.

²⁴⁵ Prirucnik o gradevinarstva izgradnje investicionih objekta, Beograd, f. 90.

²⁴⁶ J. Vilus, vep.cit., f.67.

të këtij ligji u përcaktuan kërkesat teknike dhe vlerësimi i konfirmimit për përdorimin e produkteve ndërtimore, si kushtet për vendosje në treg, distribuim dhe shfrytëzim nëse i plotëson kërkesat themelore për punët e ndërtimit.²⁴⁷ Detyrimi i harmonizimit të standardeve për produktet ndërtimore me ato të tregut evropian solli edhe aprovimin e Ligjit Për Inspektoratin e Produkteve të Ndërtimit. Ky ligj ka për qëllim të inspektojë cilësinë e produkteve të ndërtimit, të prodhuar për inkorporim të përhershëm në punët ndërtimore, të garantojë se produktet e prodhuara brenda territorit të Kosovës nuk rrezikojnë sigurinë e personave, të mjedisit dhe pronës.²⁴⁸ Me qëllim të kontrollimit të produkteve ndërtimore në Kosovë janë të licencuara gjashtë laboratorë për testimin e materialeve ndërtimore, kryesisht për testimin dhe analizimin e produkteve të betonit.²⁴⁹

Sipas ligjeve në fuqi, në Kosovë, gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim, kryesi i punës përgjigjet për materialin e vendosur në objektin ndërtimor, pavarësisht se a e ka siguruar materialin kryesi i punës apo investitori. Produktet e ndërtimit mund të përdoren vetëm në ndërtim dhe vetëm në rast se cilësia e tyre përputhet me norma teknike të pranuar në nivel ndërkombëtar, veçanërisht me norma të BE-së - Direktivat 89/106/EEG dhe 93/68/EEG, ose vendeve të tjera të OECD-së të vlefshme për klasën përkatëse, ose që përndryshe i korrespondojnë me kodet e njohura në përgjithësi nga praktika më e mirë. Në rastin kur investitori furnizon kryesin e punës me material, kryesi i punës ia tërheqë vërejtjen investuesit se: materiali përmban mungesa; se nuk i përgjigjet destinimit të paraparë; se nuk i përmbush kushtet e parapara me standarde lidhur me cilësinë e materialit.²⁵⁰

Në kontratën e ndërtimit, lidhur me detyrimin e kryesit të punës për kualitetin e punës dhe materialit, vlejné dispozitat nga Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, sipas së cilave kryesi i punës ka për detyrë t'ia bëjë të mundur porositesit mbikëqyrjen e vazhdueshme të punimeve dhe kontrollin e sasisë dhe cilësisë së materialit të përdorur. Përgjegjësia e kryesit të punës për të metat e punimit ndërtimor rregullohet sipas dispozitave për kontratën mbi veprën. Sipas këtyre dispozitave, nëse investitori ofron materialin ndërtimor, kryesi i punëve do të përgjigjet për të metat materiale dhe dëmin e pësuar për faktin së investitorin nuk e ka njoftuar për këto të meta, të cilat sipas rrjedhës – aftësive profesionale ishte dashur t'i dijë. Megjithatë, nëse investitori insiston në punimin e ndërtimit, edhe përkundër vërejtjeve të dhëna nga kryesi i punës, ai ka të

²⁴⁷ Neni 1 I Ligjit Nr.04/L-181 Për Produktet Ndërtimore në Kosovë.

²⁴⁸ Për më tepër shiko Ligjin Nr.02/L-62 Për Inspektoratin e Produkteve Ndërtimore.

²⁴⁹ Drejtoria e Akreditimit të Kosovës, Ministria e Tregtisë dhe Industrisë së Kosovës..

²⁵⁰ N. Dauti, vep.cit. f. 199, A. Jashari vep.e cit. f. 201, B. Blagojevic ,V. Krulj vep.cit. f. 108.

drejtë të refuzojë punën e tillë, nëse kjo do të cenonte reputacionin e tij. Ai ka të drejtë në shkëputje të kontratës.²⁵¹ Kur puna e kryer ka të metë të tillë sa që veprën e bën të papërdorshme ose është kryer në kundërshtim me kushtet shprehimore të kontratës, investitori mundet, duke mos kërkuar mënjanimin paraprak të të metave, ta zgjidhë kontratën dhe të kërkojë shpërblimin e dëmit.²⁵²

Shqipëria gjithashtu e ka të rregulluar detyrimin e kryesit të punës për të informuar nëse konstaton që materiali i dhënë nga investitori nuk është i cilësisë së mirë ose është i papërshtatshëm për të realizuar veprën apo objektin që është marrë për sipër.²⁵³ Sipas Kodit Civil Shqiptar, detyrimet e sipërmarrësit për të njoftuar porositesin janë: nëse sendet (materiale) të përfituara nga porositesi nuk janë në cilësinë e duhur; ekzekutimi i kontratës është objektivisht i pazbatueshëm; ekzistimi i rrethanave që ndikojnë në ekzekutimin e gabuar të veprës dhe si pasojë e të cilave porositesi mund të dëmtohet. Nëse edhe përkundër njoftimit, porositesi kërkon vazhdimin e veprimeve nga sipërmarrësi, ky i fundit mund të refuzojë nëse veprimet e tilla do të shkaktonin dëm palëve të treta, do të kryente veprë penale apo kundërvajtje administrative. Sipërmarrësi mund të kërkojë zgjidhjen e kontratave dhe shpërblimin e dëmit.²⁵⁴

E drejta franceze e përcakton detyrimin e kryesit të punës që punimet t'i kryejë konform standardeve të ndërtimit. Materiali i ndërtimit nuk guxon të ndikojë në stabilitetin e ndërtimit. Gjithashtu, edhe e drejta zvicerane detyron kryesin e punëve që gjatë ndërtimit të verifikojë materialin ndërtimor me anë të mostrave të materialit. Në të kundërtën më vonë do të përgjigjet për të metat e materialit. Sipas praktikës gjyqësore franceze dhe asaj belge, kryesi i punës, çdoherë përgjigjet për të metat e dukshme materiale, ndërsa për të metat e fshehta përjashtohet nga përgjegjësia nëse nga vrojtimi i kujdesshëm nuk kanë mundur të vërehen.²⁵⁵

E drejta angleze, respektivisht neni 39 i Kushtet e Përgjithshme ICE, e rregullon të drejtën e investitorit - inxhinierit mbikëqyrës në situatën kur materiali ndërtimor nuk është konform kontratës apo mostrave. Sipas këtij neni, inxhinieri mbikëqyrës ka autorizime që ta detyrojë kryesin e punëve:²⁵⁶

²⁵¹ M. Mijacic, Obligacioni ugovori, Savremena Administracia, Beograd, 1990, faqe 139

²⁵² Neni 634 LMD të Kosovës.

²⁵³ M. Semini, vep. cit. faqe 306.

²⁵⁴ A. Nuni, vep.cit. faqe 750.

²⁵⁵ Po aty.

²⁵⁶ J.Vilus, vep e cit. faqe 68.

- a) të largojë nga vendpunishtja (afatin e cakton inxhinieri) materialin, të cilën ai e çmon se nuk është në përputhje me kontratën;
- b) të zëvendësojë materialin;
- c) të largojë dhe të ndërtojë sërish objektin dhe punët tjera ndërtimore të cilat nuk janë në harmoni me projekt-kontratën. Nëse kryesi i punës nuk vepron në bazë të urdhrave të lartcekura, investitori ka të drejtë të angazhojë tjetër subjekt. Kostoja e shpenzimeve bie në barrë të kryesit të punëve.

Kjo vlen edhe te e drejta kanadeze, por të drejtat e investitorit janë më të gjera, sepse pas informimit të kryesit të punës me shkrim për largimin e materialit, i cili nuk është në përputhje me kontratën e ndërtimit, ai ka të drejtë që materialin e larguar ta shesë për të mbuluar shpenzimet e veta, ndërsa pjesën e mbetur t'ia kthejë kryesit të punës.²⁵⁷

Në kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut gjithashtu janë të rregulluara detyrimet e kryesit të punës lidhur me materialin dhe kualitetin e punës. Rregull është që cilësia e materialit, të cilin e përdorë kryesi i punës, duhet të jetë ashtu si është e paraparë me kontratë dhe në pajtim me udhëzimet e inxhinierit. Mënyra dhe përgjegjësia e punës e kryesit të punës bazohet në parimin se kemi të bëjmë me ekspert i cili ka njohuri profesionale. Ai është i obliguar që punën ta kryejë sipas dokumentacionit teknik, nëse ka dyshime lidhur me projektin apo me ndonjë klauzolë të veçantë të kontratës, detyrimi i kryesit të punës është që të veprojë sipas direktivave të inxhinierit. Mirëpo kjo nuk e largon nga përgjegjësia nëse has në gabime të projektit të cilat sipas rrjedhës normale ishte dashur ti ketë të njohur.²⁵⁸

Sipas kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut inxhinieri mbikëqyrës është i autorizuar të bëjë kontrollin e cilësisë së materialit nga fillimi deri në përfundimin e punimeve. Vërejtjet mbi punën dhe cilësinë e kryesit të punës inxhinieri mbikëqyrës është i detyruar t'i formulojë në formën e shkruar.

Rast praktik

Në lidhje me detyrimin e kryesit të punës për kualitetin e punës dhe materialit, praktika juridike ka hasur raste të shumta të cilat janë të shfaqura si në Kosovë ashtu dhe në Shqipëri. Një ndër rastet më të diskutuara në Kosovë në lidhje me kualitetin e punës dhe materialit është pikërisht rregullimi dhe shtruarja me pllaka e Bulevardit “Nënë Tereza” në Prishtinë. Lidhur me rastin në fjalë është zhvilluar dhe kontest gjyqësor në Gjykatën

²⁵⁷ J. Vilus, po aty.

²⁵⁸ J. Vilus, S. Carc, S. Sogorov, vep.cit. faqe 267.

Ekonomike të Qarkut në Prishtinë sipas lëndës C.nr.10/2011 në mes të paditësit - punëkryesit N.P.SH."Paradiso" Shpk dhe paditësit-investuesit Komuna e Prishtinës,²⁵⁹ sipas bazës juridike pagesa e borxhit në shumë prej 181,009.08 Euro. Palët ndërgjyqëse kanë hyrë në marrëdhënie kontraktuese për ndërtimin e rrugës - Bulevardit "Nëna Tereza" nga hoteli Iliria deri te hoteli Grand, sipas çmimit kontraktues prej 1.772.558,00 Euro dhe aneks kontratës në shumë prej 37.492.07 Euro. Pas përfundimit ndërtimit - shtruarjes së bulevardit, pas një muaji ka filluar dëmtimi i pllakave dhe pas një kohe shumë të shkurtër është dëmtuar pjesa më e madhe e pllakave. Komisioni për kontroll teknike nuk ka bërë pranimin teknik të punimeve të kryera. Komisioni ka konstatuar se projekti nuk mund të pranohet teknikisht për shkak të kryerjes jokualitative të punimeve të shtruarjes së pllakave. Për t'iu shmangur shkoputjes së kontratës dhe eliminimit të dëmtimeve, punëkryesi ka propozuar një projekt pilot për përfundimin e punimeve. Pas kësaj, komisioni ka bërë pranimin teknik të punës. Për punën shtesë punëkryesi kërkoi 181.009,08 Euro. Gjykata e Shkallës së Parë, Gjykata e Apelit dhe Gjykata Supreme, në Aktgjykimin e saj E.Rev.nr.12/2015 solli vendim në bazë të së cilës punëkryesit NPSH."Paradiso" iu refuzua kërkesëpadia për kompensimin e punëve shtesë pa bazë ligjore për faktin, se në rastin konkret nuk kemi të bëjmë me punë shtesë por kemi të bëjmë me evitimin e të metave në kryerjen e punëve ndërtimore të shtruarjes së pllakave të granitit në sheshin "Nënë Tereza". Punëkryesi në bazë të dispozitave të nenit 644 par.1 të LMD-së dhe nenit 12 par.3 të kontratës ndërtimore - Kushteve të veçanta, si kryes i punimeve ka marrë përgjegjësi për qëndrueshmërinë e pllakave dhe punimeve në minimum 10 vjet pas kryerjes së punimeve. Nga kjo bazë kryesi i punimeve ka qenë i detyruar të bëjë sanimin e tyre pa kompensim.

4.1.5 Detyrimi i sigurimit të vendpunishtes

Kontrata e ndërtimit është e veçantë nga kontratat tjera, për shkak të vetë natyrës së saj. Kryerja e punëve ndërtimore është punë me përgjegjësi dhe me rrezik të shtuar. Me qëllim të mbrojtjes së njerëzve dhe ambientit ku kryhen punimet ndërtimore, legjislacionet e shteteve kanë sjellë dispozita ligjore me të cilat i detyron kryesit e punëve ndërtimore ndërmarrjen e masave të caktuara. Sigurimi i vendpunishtes, nga ana e kryesit të punës, rregullohet me dispozita imperative të karakterit juridiko

²⁵⁹ Gjykata Themelore e Prishtinës, Departamenti Ekonomik, viti 2016; Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.nr. 2/2015.

administrativ. Këto masa kanë për qëllim sigurimin e objektit ndërtimor, pajisjeve, instalimeve, mbrojtjen e punëtorëve, kalimtarëve, komunikacionit dhe objekteve përreth. Nëse nuk i përmbahen këtij detyrimi, konsiderohet se kryesi ka shkaktuar delikt ekonomik dhe sipas rregullit përgjigjet sipas përgjegjësisë objektive. Sipas praktikës juridike, për dëmin e shkaktuar ndaj personave të tretë gjatë ndërtimit të objektit ndërtimor, në mënyrë solidare, përgjigjen kryesi i punës dhe investitori. Si rregull kjo përgjegjësi solidare do të zbatohet vetëm në rastet kur kryesi i punës ka ndërmarrë të gjitha masat mbrojtëse në vendpunishte. Me gjithat teoria juridike e thotë të kundërtën.²⁶⁰ Në Kosovë kjo çështje është e rregulluar sipas nenit 191 mbi përgjegjësinë solidare të porositësit dhe kryesit të punës të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve²⁶¹; Ligji nr.04/L-161 Për Siguri dhe Mbrojtje në Punë, Ligjit për Ndërtim nr.04/L-110.

Vendndërtimi përfshin hapësirën ku kryhen punët ndërtimore, vendin ku bëhet vendosja e objektit dhe hapësirën përreth e cila shfrytëzohet përkohësisht. Vendndërtimi duhet të rregullohet dhe të mirëmbahet në atë mënyrë që gjatë kryerjes së punëve ndërtimore të mos krijohet rrezik për sigurinë dhe rendin publik, veçanërisht për jetën, shëndetin e njerëzve, mjedisin dhe qëndrueshmërinë e ndërtesave fqinje.²⁶² Kryesi i punimeve, me qëllim të mbrojtjes së ambientit, është i detyruar të ndërmarrë masa në punë kundër zhurmës, mbrojtjes së ajrit, dheut si dhe ujit nëntokësor nga ndotja. Në bazë të dispozitave ligjore dhe dokeve të mira, kryesi i punës ka për obligim sigurimin e materialit, pajimet, objektin dhe punët nga rreziqet e rëndomta. Nëse kryesi i punës këtë nuk e bën, këtë mund ta bëjë investitori në llogari të kryesit të punës, nëse ky e ka siguruar materialin dhe pajimet e kryesit të punës. Në Kosovë, shumë kompani sigurimi kanë dizajnuar produktin e tyre me të cilën do të mbulojnë të gjitha rreziqet që mund t'i kanosen objekteve gjatë fazës së ndërtimit dhe gjithashtu edhe për një afat garancie pas përfundimit të punimeve. Kjo kontratë sigurimi siguron: vlerën e punimeve, makineritë, heqjen e mbeturinave, përgjegjësinë ndaj palëve të treta për dëmet trupore dhe materiale (përfshirë të punësuarit).

Mirëpo, nëse ndodh ndërprerja e punëve të shkaktuara nga investitori, ose si pasojë e rrethanave të arsyeshme objektive, kryesi i punës është i detyruar t'i mbrojë punët e

²⁶⁰ V. Kapor, S.Caric, vep. e cit. f. 544. Sipas autorëve, përgjegjësia solidare në kompensimin e dëmit ndaj personave të tretë, do të realizohet vetëm nën kushtin e caktuar që kryesi i punës ka ndërmarrë të gjitha masat paraprake të mbrojtjes.

²⁶¹ Neni 191 LMD thotë: "Porositësi dhe kryesi i punës në paluajtshmëri përgjigjen solidarisht ndaj personit të tretë për dëmin që i krijohet këtij lidhur me kryerjen e këtyre punëve.

²⁶² Neni 15 Ligji për Ndërtim Nr.04/15.

kryera dhe objektin si tërësi nga shkatërrimi. Kryesit të punëve i takon e drejta në kompensim të shpenzimeve të arsyeshme të cilat i ka pasur, si dhe të drejtën në shpërblim të dëmit të cilën e ka pësuar.²⁶³

Nëse aktivitetet e ndërtimit kërkojnë qasje në hapësira publike, investuesi duhet të bëjë kërkesë për përdorim të përkohshëm të hapësirës publike. E drejta për qasje në hapësirat publike lejohet nga organet administrative komunale në kundërvlerë të një shume për pagesë. Investitori gjithashtu ka për detyrim sigurimin e lejes nga fqinjët nëse gjatë punimeve ndërtimore do të shfrytëzohet parcela e huaj. Objekti ndërtimor duhet të ndërtohet në atë mënyrë që mos të rrezikojë qëndrueshmërinë e ndonjë objekti ose të ndikojë në rrezikimin e stabilitetit të truallit fqinj apo të ketë kapacitetin për të përballuar barrën e gjeologjisë ndërtimore të truallit fqinj. Ndërtimet e përkohshme dhe pajisjet ndërtimore duhet të jenë në përputhshmëri me rregulloret dhe kushtet e mbrojtjes kundër zjarrit dhe shpërthimit, mbrojtjes në punë dhe masave të tjera mbrojtëse për njerëzit dhe ambientin. Vendndërtimet të cilat shtrihen mbi sipërfaqe të mëdha si: hekurudha, rrugë, linja të energjisë, të cilat pjesë nuk mund të veçohen, duhet të mbrohen me shenja të caktuara të trafikut ose në ndonjë mënyrë tjetër.²⁶⁴ Vendndërtimi duhet të jetë i shënuar me pllakë reklamuese, e cila përmban emrin e ndërmarrjes investuese, projektuesit, kryesit të punimeve, organit mbikëqyrës, emërtimin e objektit ndërtimor. Pas përfundimit të ndërtimit, kryesi i punës ka për detyrë që vendndërtimin ta pastrojë nga të gjitha pajisjet e ndërtimit dhe mbeturinat e ndërtimit, e të ngjashme. Zona përreth duhet të rikthehet në gjendjen e mëparshme.

Detyrimi i sigurimit të njerëzve dhe pronës, gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim, është i rregulluar me dispozita të përgjithshme të shumë vendeve si: Kushtet e përgjithshme angleze R.I.B.A., Kushtet e përgjithshme amerikane A201, Kushtet ndërkombëtare të kontratave etj. Detyrimi i sigurimit nga rreziqet të cilat mund të lajmërohen gjatë ekzekutimit të kontratës, palët i kontraktojnë me kontratë. E drejta anglosaksone, në dispozitat e saja të përgjithshme, ka të rregulluar detyrimin që kryesi i punës të bëjë sigurimin nga përgjegjësia për lëndime trupore, dëmtim të pronës, sigurimin nga zjarri apo ndaj personave të tretë.

Sipas Kushteve të përgjithshme FIDIC-ut, që i dedikohen ekzekutimit të punëve, rëndësi të veçantë kanë sigurimi i punëve nga kryesi i punës, madje që nga fillimi i punëve e deri tek përfundimi i tyre. Sigurimi i tillë duhet të përfshijë edhe personat e

²⁶³ M. Hetemi, vep.e cit. f. 129.

²⁶⁴ D. Rajcic, S. Niksic, Uvod u gradevinsko pravo, Hrvatska Sveucelisna Naklada, Zagreb, 2008, f. 88.

tretë nga lëndimet eventuale ose dëmet e shkaktuara në pasurinë e personave të tretë. Sigurimi i punës ndaj të gjitha rreziqeve që mund të vijnë gjatë ekzekutimit të punëve në raport me personat e tretë quhet: CAR (Contractor's All Risks).²⁶⁵ Por ekziston edhe sigurimi ndaj personave të tretë (Third Party Policy) e cila mbulon rreziqet ndaj lëndimeve ose vdekjes së personave të tretë, të cilët përndryshe nuk janë punëtorë ose zyrtarë të kryesit të punës, si dhe dëmet në pasuri të cilat nuk mbulohen me policën e sigurimit CAR. Polica CAR duhet të jetë në emër të përbashkët d.m.th. të porositësit (investitorit) dhe kryesit të punës dhe i dedikohet periudhës kohore sa zgjatë ekzekutimi i punëve, në mjetet e punës të cilat përdoren për ndërtim. Ndërsa rreziqet e jashtëzakonshme të cilat nuk mbulohen me policën CAR, sipas Kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut përfshijnë: luftën, armiqësitë, invazionet; kryengritjet, trazirat, rrezatimet jonizuese, kontaminimet nga mbeturinat nukleare, forcat madhore të cilat kryesi i punës nuk ka mundur t'i parasheh.²⁶⁶

4.1.6 Përgjegjësia për shpërblimin e dëmeve

Kryesi i punës gjatë periudhës së ekzekutimit të punëve, përgjigjet për kompensim dëmi ndaj personave të tretë si dhe dëmet në pasurinë e porositësit (investitorit). Përgjegjësia për dëmin ndaj personave të tretë mund të jetë solidare në mes të investitorit dhe kryesit të punës.

Detyrimi për sigurimin e masave të punës në Kosovë

Një nga detyrat kryesore të cilat bien në barrë të kryesit të punëve është ofrimi i sigurisë në punë për të gjithë ata të cilët marrin pjesë në ekzekutimin e kontratës, në radhë të parë të punëtorëve fizikë. Punëdhënësi është i detyruar në ngritjen e nivelit të sigurisë dhe të shëndetit në punë, ai është i detyruar jo vetëm të sigurojë pajisjet e nevojshme që garantojnë siguri në punë, por duhet edhe t'i trajnojë punëtorët e tyre për siguri në punë. Krijimi i kushteve për siguri në punë është indikator që respektohen të drejtat themelore të punëtorëve, ligjet dhe standardet ndërkombëtare. Në Kosovë, siguria në punë është e rregulluar me Ligjin NR.03/1-212 i Punës, Ligjin nr.04/L-161 për Sigurinë dhe Shëndetin në Punë, të vitit 2013. Dispozitat e këtij ligji zbatohen në sektorin publik, privat, publiko-privat dhe në administratën lokale dhe qendrore. Ky ligj ka për qëllim ofrimin e shkallës së sigurisë të punësuarve në punë. Ky ligj përmban

²⁶⁵ J.Vilus, S. Caric, S. Sogorov, vep. e cit. f. 268.

²⁶⁶ По аты.

parimet e përgjithshme për parandalimin e rreziqeve profesionale, eliminimin e faktorëve të rrezikut dhe aksidenteve, informimit, konsultimit, pjesëmarrjes së balancuar në përmirësimin e nivelit të sigurisë dhe shëndetit në punë, trajnimit të punësuarve, përfaqësuesve të tyre dhe udhëzimeve të përgjithshme për zbatimin e këtyre parimeve.²⁶⁷ Zbatimi i Ligjit të Punës dhe Ligjit për Siguri dhe Shëndet në Punë në fushën e ndërtimitarisë është mjaft i vështirë për shkak se llogaritet që ky sektor ka nivelin më të lartë të informalitetit. Prandaj edhe mbrojtja e të drejtave të të punësuarve në këtë sektor është mjaft i vështirë.

Sipas Zyrës Kombëtare të Auditimit të Përgjithshëm të Kosovës, Siguria në punë e punonjësve në sektorin e ndërtimitarisë, në vitin 2016, rezultoi se në pesë vitet e fundit numri i aksidenteve të rënda në shumicën e rasteve kishte për pasojë humbjen e jetës, ku numri arriti në 61 të vdekur. Ky ishte si rezultat i moszbatimit të masave apo zbatimit të pamjaftueshëm i rregullave për sigurinë në punë²⁶⁸. Në vitin 2018, sipas Raportit të Inspektoratit të Punës për punë në ndërtimtari, për vitin 2017, rezultoi me shtatë të vdekur dhe tridhjetë të lënduar apo 78% e fataliteteve në vend të punës i takonin sektorit të ndërtimitarisë,²⁶⁹ nga ky numër dy raste janë të Bechtel&Enka, si kompani ndërkombëtare që punon me kontratë publike. Sipas hulumtimeve të publikuara nga Iniciativa Kosovare për Stabilitet, rezulton se shkalla e vdekshmërive ndër vite ka lëvizur, deri sa në fillim të viteve 2010 shkalla e vdekshmërisë ishte 4.7%, në 2012 me vdekshmëri më të lartë prej 6.38%, në 2014 me 3.14%, në 2016 me 2,87%, ndërsa në vitin 2017 numri i të vdekurve arrin në 4.5%.²⁷⁰ Gjatë vitit 2018 kemi 22 raste që kanë përfunduar me fatalitet, ndërsa në vitin 2019 kemi 11 raste me fatalitet.²⁷¹

Duhet theksuar, se në mungesë të informatave të plota zyrtare, nuk përjashtohet mundësia të ketë raste më shumë të vdekjeve apo lëndimeve që nuk janë lajmëruar fare në inspektoratin e punës.

Ashtu siç u tha më lart, veprimtaria e ndërtimit përmban rreziqe si për punëkryesin dhe ekipin e tij të punës, ashtu dhe për personat e tretë dhe aktualisht nuk ekziston baza ligjore për rregullimin e këtyre rreziqeve, respektivisht detyrimi i punëkryesit për policë sigurimi. Në ndërtimet ku investitori është shteti, sigurimi nuk është detyrim për

²⁶⁷ Neni 1 Ligjit nr.04/l-161 për Sigurinë në punë dhe shëndetësi.

²⁶⁸ http://www.zka-rks.org/repository/docs/SiguriaNePune_2016_Shqip_653118.pdf.

²⁶⁹ <https://ip.rks-gov.net/wp-content/uploads/Raporti-ndertimtari-2.pdf>.

²⁷⁰ <http://iksweb.org/wp-content/uploads/2018/12/Vdekjet-e-Heshtura-.pdf>.

²⁷¹ <https://fakteplus.net/punojne-deri-ne-vdekje-shteti-nuk-kujdeset-per-sigurine-e-tyre/>.

punkryesin, ndërkohë që sigurimet e përgjegjësive dhe ndërtimeve, ku fondet financohen plotësisht apo pjesërisht nga institucionet financiare ndërkombëtare, blerja e policës së sigurimit është pjesë e kontratës standarde me institucionet ndërkombëtare. Një sigurim i detyrueshëm për aksidentet personale të punonjësve gjatë ushtrimit të profesionit në Kosovë do të ishte një zgjidhje për të punësuarit ku shkalla e rrezikueshmërisë është mjaft e lartë. Në Shqipëri, dëmtimet e tilla mbulohen nga skemat e detyrueshme të sigurimeve shoqërore e shëndetësore, por shpesh këto skema sigurimi nuk përbushin kostot e shpenzimeve të të lënduarve dhe mbijetesën e familjarëve. Praktika gjyqësore ka trajtuar shumë raste të lëndimit në punë. Në këtë pjesë do t'i trajtoj dy raste të lëndimit në punë të shkaktuara gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim.

Rast praktik

Gjykata e Apelit e Kosovës në Prishtinë, në çështjen juridike Ac.nr.3544/16, të paditësit Sh.T nga Peja, kundër të paditurës Kompania Ndërtimore "C.-G.I.G"²⁷² me seli në Istog, baza juridike: Kompensim dëmi, duke vendosur sipas ankesës kundër aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Pejë C.nr.711/11 , në seancën e datës 29.10.2019 mori Aktgjykim ku u refuzua ankesa e të paditurës Kompania Ndërtimore dhe vërtetua aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Pejë. I padituri si i punësuar tek e paditura, kryerjes së punëve në punishte - bartjes së materialit ndërtimor, bie nga lartësia prej 3,2 metra në sipërfaqe të betonit. Si pasojë, paditësi pëson lëndime të rënda trupore dhe hospitalizohet në entin shëndetësor.

Me inicimin e procedurës gjyqësore, sipas ekspertizës për mbrojtje dhe siguri në punë, u vërtetua se e paditura si punëdhënëse nuk ka ndërmarrë dhe zbatuar masa parandaluese ashtu siç parashihet në Ligjin për Siguri dhe Shëndet në Punë, ngase sipas ekspertit, e njëjta ka pasur detyrim që të krijojë kushtet e punës të sigurta dhe të shëndetshme, të bëjë vlerësimin mbi rreziqet, si dhe të bëjë adaptimin e kushteve të punës në përputhje me karakteristikat e vendit të punës. Paditësi në kërkesëpadinë e tij, kishte kërkuar kompensim dëmi material dhe jomaterial.

Gjykata Themelore e Pejës por edhe ajo e Apelit kishin aprovuar kërkesën e paditësit duke u bazuar në dispozitat e nenit 5 paragrafi, neni 3 dhe 3, neni 6 paragrafi 1, neni 7 paragrafi 1 dhe neni 13 paragrafi 1 pika 3 dhe neni 20 të Ligjit për Siguri dhe Shëndet

²⁷²Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës 2020, Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë Ae.nr.3544/2016 datë 29.10.2019.

në Punë nr.04/L – 161, si dhe në nenin 136, 137 dhe 140 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (LMD). Sa i përket lartësisë së dëmit material të aprovuar, gjykata ka vendosur duke u mbështetur në nenin 183 paragrafi 1 i LMD-së, lidhur me 323 të LPK. Ndërsa sa i përket pjesës së refuzuar të kërkesëpadisë lidhur me dëmin jo material gjykata është mbështetur në nenin 183 paragrafi 2 i LMD-së.

Rast praktik

Mbrojtje ligjore lidhur me lëndimin në punë ka pasur edhe paditësi A.V. nga Gjilani kundër të paditurit N.N.T.P.”NN” Sh.P.K ²⁷³ me seli në Lipjan, Në Aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës në çështjen Ac.nr.1713/15, për shkak të kompensimit të dëmit jomaterial dhe material, duke vendosur sipas ankesës së të paditurës, të paraqitur kundër aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Gjilan C.nr.776/12, të datës 25.02.2015, në seancën e kolegjit të mbajtur më datë 08.08.2019, mori Aktgjykim ku u aprovua pjesërisht ankesa e paditësit duke e detyruar të paditurën N.N.T.P.”NN”, me seli në Lipjan, që në emër të kompensimit të dëmit jomaterial dhe material, si pasojë e aksidentit – lëndimit në punë, të ndodhur me datën 16.12.2006, t’ia paguajë paditësit A.V., shumat si në vijim: në emër të dhimbjeve të përjetuara fizike, shumën prej 4.500,00 €; në emër të frikës së përjetuar, shumën prej 3.500,00 €, me kamatë sikurse për mjetet e deponuara mbi një vit, pa destinim të caktuar, e cila paguhet në bankat komerciale të Kosovës, duke e llogaritur atë nga dita e marrjes së Aktgjykimit të Gjykatës së Shkallës së Parë me 25.02.2015, e deri në pagesën definitive, brenda afatit prej 15 ditëve nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi, nën kërcënim të përmbarimit; në emër të fitimit të humbur – rentës në të ardhmen, shumën mujore në lartësi prej 140,00 €, duke filluar nga 01.05.2014, e deri sa të ekzistojnë kushtet ligjore për një detyrim të tillë. Gjykata aktgjykimin e ka mbështetur në dispozitat e neneve 154, 158, 173, 185, 188 dhe nenit 190 të LMD-së.

Rast praktik- Situata kur gjykata ia njeh të drejtën në kompensim dëmi për shkak lëndimi në punë në kontratën për ndërtim është shqyrtuar në Gjykatën Themelore Prishtinë sipas lëndës C.nr.249/2019 të datës 05.11.2019.²⁷⁴

²⁷³ Këshilli Gjyqësor i Kosovës, 2020, Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës Ae.nr. 1713/2015 datë 25.02.2015.

²⁷⁴ Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për hollësi shih: Gjykata Themelore në Prishtinë C.nr.249/2019 datë 05.11.2019.

4.1.7 Detyrimi i udhëheqjes së librave ndërtimore

Detyrimi i kryesit të punës është që gjatë tërë kohës sa zgjatë ekzekutimi i kontratës, të udhëheqë librat ndërtimore. Udhëheqja e librave ndërtimore bëhet me qëllim që të përcillet që nga fillimi rrjedha e punëve e punimeve të objektit ndërtimor. Evidentimi i punimeve në librin ndërtimor mund të bëhet në tërësi apo pjesë – pjesë. Udhëheqja e librave ndërtimore është e rregulluar me dispozita ligjore dhe në bazë të standardeve ndërtimore. Ligji për Ndërtimin e Objekteve Investive, e ka të rregulluar këtë çështje duke përcaktuar saktë detyrimin e kryesit të punës në udhëheqjen me rregull të librave ndërtimore dhe ditarëve ndërtimore konform standardeve të ndërtimit. Libri ndërtimor udhëhiqet nga kryesi i punëve për ndërtimet dhe rikonstruimin e objekteve ndërtimore për kontratën për ndërtim të llojit të përgjithshëm, ndërsa tek kontrata e ndërtimit “çelësat në dorë” nuk e detyrueshme udhëheqja e librave ndërtimore.²⁷⁵

Në librat ndërtimore shënohen në mënyrë të saktë të gjitha punët e kryera ndërtimore, si dhe kushtet e ndërtimit. Në të evidentohen të gjitha rrethanat të cilat mund të kenë ndikim në kualitetin e punës dhe stabilitetin e objektit ndërtimor. Në to evidentohen të dhënat mbi instalimet, instalimin e pajisjeve dhe objekteve. Librat ndërtimore duhet të jenë në dispozicion të investitorit dhe organit mbikëqyrës. Kryesi i punës është i detyruar që librat ndërtimore t’i ruajë deri në kalimin e afatit garantues të objektit ndërtimor, pastaj këto i dorëzohen investitorit.

Në ditarin ndërtimor duhet të evidentohen këto shënime: data, investitori, kryesi i punës, objekti ndërtimor, makineria dhe mjetet transportuese, udhëheqësi i punimeve, mbikëqyrësi i punimeve ndërtimore, shënimet gjeodezike, pëlqimi për ndërtim, dokumentacioni tekniko investues me ndryshimet eventuale, punët përgatitore në vendpunishte, pranimi i materialit ndërtimor të atestuar, llojet dhe pozicionet e punëve të kryera, siguria në punë, në materiale dhe në ambientin përreth; vonesat dhe ndërprerjet në punë, shkaqet që kanë ndikuar në ndaljen dhe ndërprerjen e punës si dhe mënyra e njoftimit të investitorit; raportimi mbi punët e përfunduara dhe njoftimi i investitorit për kontrollin teknik të objektit; kontrollimet e ushtruara nga inspeksione të ndryshme-teknike; njoftimi mbi ngjarjet në vendpunishte etj. Ditari ndërtimor udhëhiqet për tërë objektin ndërtimor apo edhe vetëm për një pjesë të saj.

²⁷⁵ P. Surlan, Z. Biro, Zbirka propisa o izgradnji investicionih objekta i Posebne Uzanse o gradenju, Beograd, 1981, f. 557.

Në librin ndërtimor evidentohen në mënyrë të saktë mbi masën dhe sasinë e punëve ndërtimore, të sistemuara sipas llojeve dhe pozicioneve të caktuara (punët ndërtimore, instalimet, instalimi i pajisjeve). Pjesë përbërëse e librit ndërtimor është edhe një ekzemplar i dokumentacionit tekniko-investigativ në bazë të së cilës ndërtohet objekti. Evidentimin e punëve të kryera në sasi dhe lloje në librin ndërtimor, e bën personi përgjegjës në vendpunishte - kryesi i punëve.²⁷⁶

Secila nga këto libra ka rëndësinë e tyre. Me nënshkrimin nga inxhinieri mbikëqyrës, si përfaqësues i investitorit, dhe përgjegjësit të vendpunishtes, si përfaqësues i kryesit të punëve, librat ndërtimorë në praktikën gjyqësore janë mjete të rëndësishme të të provuarit.

4.1.8 Detyrimi i dorëzimit të punimit në afatin kontraktues

Ashtu siç është thënë edhe në pjesën e parë afati i dorëzimit të punimit është kusht esencial i kontratës për ndërtim. Kontrata e ndërtimit dallon nga kontratat tjera pikërisht për shkak të kohëzgjatjes së ekzekutimit të saj. Punët ndërtimore janë të ndërlikuara dhe si të tilla kërkojnë angazhim të lartë nga ana e kryesit të punës. Në Kosovë, ligjvënësi në mënyrë të saktë, ka përcaktuar që afati është element kryesor i kësaj kontrate dhe mosrespektimi i saj ka si pasojë konsekuenca juridike për kryesin e punës. Kur përmbushja e detyrimit brenda afatit të caktuar është kusht thelbësor i kontratës, ndërsa debitori nuk e përmbushë detyrimin brenda këtij afati, kontrata zgjidhet sipas vetë ligjit.²⁷⁷ Dispozitat ligjore të cilat rregullojnë kontratën e ndërtimit caktojnë detyrimin e ndërtimit të objektit ndërtimor në afatin e caktuar. Për shkak të rëndësisë së madhe që ka afati kohor i ndërtimit të objektit, palët kontraktore në mënyrë të saktë përcaktojnë afatin e dorëzimit të objektit, si dhe vendosjen e dëmit kontraktor në rast të mospërmbushjes së kontratës. Ndërtimi i objektit ndërtimor ka disa afate: fillimi i punëve ndërtimore, përfundimi i ndërtimit dhe afati i garancionit i cili fillon të rrjedh nga dita e dorëzimit të objektit. Si rregull është që afati duhet të jetë fiks, mirëpo ekziston mendimi se për shkak se kontrata e ndërtimit është komplekse dhe ekzekutimi i saj zgjatë për një periudhë më të gjatë kohore, interesi i investitorit është që mos të zgjidhë kontratën për shkak të mospërmbushjes brenda afatit, por t'i lejohet kryesit të punës në afat plotësues.

²⁷⁶ P. Surlan, Z. Biro, vep. e cit. f.560.

²⁷⁷ Neni 107 par.1 LMD.

Koha se kur do të fillojnë punimet, ka rëndësi të veçantë në kontratën e ndërtimit, sepse nga ajo varet se kur dhe si do të bëhet dorëzimi i objektit ndërtimor. Sipas rregullativës ndërtimore, është paraparë që kryesi i punës është i detyruar të njoftojë organin kompetent, i cili ka dhënë lejen për ndërtim, për fillimin e punimeve ndërtimore.²⁷⁸ Njoftimi me shkrim duhet t'i drejtohet dhe investitorit. Nëse kryesi i punëve nuk njofton në afat prej tetë ditësh për fillimin e punimeve, konsiderohet se ka krye delikt ekonomik. Afati i fillimit të punimeve është i kushtëzuar nga veprimet të cilat duhet të ndërmerret investitori, p.sh. dorëzimi i projektit kryesor, informacione shtesë mbi terrenin, qasje të lirë në tokën ndërtimore e të tjera. Pra investitori duhet t'i ofrojë kushte – hapjen e hapësirës për punë. Nëse investitori dështon në përmbushjen e këtij kushti, ai do të bie në vonesë, ndërsa kryesi i punëve ka të drejtë në shkëputjen e kontratës dhe shpërblimin e dëmit. Gjithsesi atij i takon e drejta në zgjatjen e afatit për dorëzimin e objektit ndërtimor.²⁷⁹ Në legjislacione të vendeve të ndryshme është e rregulluar në mënyra të ndryshme. Kështu në Kushtet e Përgjithshme të ICE të Anglisë, afati për fillimin e punimeve ndërtimore është 14 ditë nga dita e pranimit të urdhrimit nga inxhinieri mbikëqyrës. Sipas të drejtës norvegjeze, nëse nuk është caktuar afati i fillimeve të punimeve, punët duhet të fillojnë sa më parë që është e mundur.²⁸⁰ Në kontratën e ndërtimit, ku kemi objekte investive të kategorisë së lartë të ndërtimeve, afatet e ndërtimit ndahen në faza të caktuara. Afati i ndërtimit për një fazë caktohet paraprakisht me kontratë. Palët mundën me marrëveshje të caktojnë planin dinamik të zhvillimit të punimeve.

Zakonisht me këtë formë të dorëzimit të punimit, pritshmëria është më e lartë, pasi që ecuria e punëve është e planifikuar dhe rezultatet janë të ditura. Kryesi i punës, ashtu siç u tha më lart, është i detyruar që punët ndërtimore t'i përfundojë brenda afatit të paraparë kontraktor. Mirëpo shpesh ndodh që, për shkaqe të ndryshme objektive, punimet ndërtimore të ngecin në vonesë. Inxhinieri mbikëqyrës i cili bën mbikëqyrjen e punimeve, nëse konstaton që me këtë ritëm të punës nuk do të ndërtohet objekti brenda afatit të parapa kontraktor, është i detyruar të njoftojë kryesin e punëve në ndërmarrjen e veprimeve të cilat do të përshpejtojnë ritmin e punës.

Kryesi i punës është i detyruar që të ndërmarrë masa shtesë lidhur me përfundimin e punimeve, si: të rrisë numrin e punëtorëve, të angazhojë makineri plotësuese apo edhe

²⁷⁸ Neni 21 I Ligjit 04/L-110 për Ndërtim.

²⁷⁹ P. Surlan, Z. Biro, vep.cit. f. 600.

²⁸⁰ J. Vilus, vep.cit. f. 69.

të punojë në kushte nate. Sidoqoftë të gjitha shpenzimet shtesë bien në barrë të kryesit të punëve. Shpesh herë me kërkesën e inxhinierit mbikëqyrës mund të shtyhet afati i dorëzimit të objektit.

Detyrimi i dorëzimit të objektit brenda afatit nga ana e kryesit të punës, ndodh që për shkaqe të shumta mos të realizohet. Arsyet mund të jenë të natyrës objektive apo subjektive. Ligji njeh të drejtën e kryesit të punës për të kërkuar shtyrjen e afatit për dorëzimin e objektit ndërtimor për shkak të shkaqeve objektive, të cilat si të tilla kanë ndikuar që punët ndërtimore të mos përmbillen brenda afatit kontraktor.

Faktorët objektivë, të cilët ndikojnë në ritmin e punimeve janë: katastrofat elementare, fuqitë madhore, masat e caktuara administrative, ndryshime të papritura në treg, menaxhimi i dobët i punimeve etj. Mosdorëzimi në afat i punimeve ndërtimore, në të shumtën e rasteve, ndodhë pa fajin e kryesit të punës. Kjo vjen pasi që investitori angazhon kryesin e punëve në kryerjen e punëve shtesë. Detyrimi në kryerjen e punëve ndërtimore jashtë kontratës, automatikisht lindë të drejtën e kryesit të punës në zgjatjen e afatit për dorëzimin e objektit ndërtimor. Rrethanat tjera të cilat ndikojnë në të drejtën për të shtyrë afatin e dorëzimit të punimeve janë: mospagesa me kohë e avansit apo situacioneve të përkohshme, mosdorëzimi me kohë i materialit etj. Në grupin e tretë hyjnë pengesave serioze të shkaktuara pa fajin e kryesit të punës dhe të cilat nuk kanë mundur të evitohen, si: greva e punonjësve të kryesit të punës dhe forca madhore.

E drejta e Common Law, respektivisht neni 23 i Kushteve të Përgjithshme të R.I.B.A.²⁸¹ rregullon se kryesi i punëve mund të kërkojë zgjatjen e afatit për dorëzimin e punimeve ndërtimore, me kusht që ai të mos jetë fajtor, të mos ekzistojë fajësia e askujt apo investitori të jetë fajtor. Kryesi i punës duhet me shkrim ta njoftojë inxhinierin mbikëqyrës. Se a janë plotësuar kushtet nga neni 23 për zgjatjen e afatit për dorëzimin e punimeve, vendosë inxhinieri mbikëqyrës. Në bazë të kësaj, kryesi i punës fiton apo humbë të drejtën që me marrëveshje të kompensojë dëmin për shkak të rrethanave të krijuara.

²⁸¹ J. Vilus, vep.cit.f. 72, Neni 23 Kushtet e përgjithshme të R.I.B.A. shkaqet për zgjatjen e afatit të dorëzimit objektit ndërtimor janë: a) forca madhore; b) kushtet e këqia atmosferike; c) trazirat civile, grevat e puntorëve lokalë; d) udhëzime të dhëna nga inxhinieri mbikëqyrës; e) mosinformimi me kohë nga inxhinieri mbikëqyrës lidhur me fillimin apo ndërprejen e punimeve; f) vonesë së nënkontraktorit apo porositesit, ndërsa kryesi i punëve ka ndërmarrë të gjitha masat që të mos bie në vonesë; h) për shkak të vonesës së tregtarit apo personave tjerë të cilët investitori ka angazhuar në kryerjen e punimeve; i) nëse për shkak të kontrollit të materialit apo punës së bërë, është dashur të rihapet pjesa e përfunduar e punimit; j) për shkak të rrethanave të cilat kanë qenë jashtë pushtetit të tij, nuk ka mundur të sigurojë fuqi punëtore apo materialin i cili nuk ka qenë në përputhje me kontratën.

FIDIC-u gjithashtu rregullon afatin mbi dorëzimin e punëve ndërtimore nga kryesi i punëve. Sipas kushteve të përgjithshme të FIDIC-ut, kryesi i punës është i detyruar që inxhinierit mbikëqyrës t'ia prezantojë planin dinamik të punimeve. Ky plan me kërkesën e inxhinierit mbikëqyrës mund të ndryshohet në atë mënyrë që punët ndërtimore të kryhen brenda afatit të paraparë kontraktor.

Kompetencat e gjera të inxhinierit mbikëqyrës i ofrojnë mundësinë që të detyrojë kryesin e punëve në rritjen e intensitetit të punës me qëllim të përfundimit të punimeve.

Gjithashtu është e rregulluar edhe mundësia e zgjatjes së afatit të dorëzimit të punimit për arsye objektive, lëshimeve të investitorit apo inxhinierit mbikëqyrës.²⁸² Kontestet gjyqësore nga fusha e ndërtimit më së tepërmi janë të lidhura me mosrespektimin e afatit nga ana e kryesit të punës.²⁸³

Për këtë temë do të trajtoj dy raste nga praktika gjyqësore, ku si pasojë e mos përmbushjes së kontratës për ndërtim në afatin e caktuar, lind e drejta e zgjidhje së kontratës dhe kompensimit të dëmit.

Rast praktik

Vonesa e dorëzimit të objektit, penalet kontraktuese

Në Gjykatën Themelore të Prishtinës, në Departamentin për Çështje Ekonomike, sipas lëndës III. C.nr.28/2012 u iniciua kontest civil në mes të paditësit - kundërpadituri NTSHP "G" nga Prizreni ndaj të paditurës - kundërpaditësi Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Drejtësisë, me seli në Prishtinë,²⁸⁴ baza juridike: pagesa për punën e kryer, në vlerë prej 38,280.07 €. Paditësi në cilësinë e kryesit të punimeve, dhe e paditura në cilësi të porositesit të punës, kanë lidhur kontratë për ndërtimin e ndërtesës së Prokurorisë në Prizren. Paditësi-kundërpadituri në bazë të kontratës kishte përfunduar ndërtimin e objektit por e paditura-kundërpaditësi refuzonte pagesën për punët e kryera në vlerë prej 38,280.07€, me arsyetim se paditësi nuk kishte përfunduar në afat objektin ndërtimor. E paditura-kundërpaditësi, po ashtu ka ushtruar padi me kërkesë që paditësi-kundërpadituri, në emër të vonesave për kryerjen e punëve sipas kontratës për ndërtimin

²⁸² J. Vilus; S. Caric, S. Sogorov, vep.cit. f. 269.

²⁸³ Për më tepër shihni: Burimi:Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Gjykata Supreme e Kosovës: Aktgjykimi E,Rev.nr.41/18 datë 18.09.2017; Gjykata e Apelit të Kosovës: Ae.nr.212/17 datë 26.11.2019; Gjykata Themelore në Prishtinë, Dep. Ekonomik: I.C.nr.403/12 datë 7.09.2015; I.C.nr.87/14 datë 25.04.2016; III.Cn.28/15 datë 13.05.2013.

²⁸⁴ Burimi:Gjykata Themelore në Prishtinë, viti 2016, Aktgjykimi i Gjykatës Themelore të Prishtinës ,Departamenti për Çështje Ekonomike, sipas lëndës III. C.nr.28/2012 datë 13.05.2015.

e objektit të Prokurorisë, të paguajë shumën prej 49,562,65 €. Në mes të palëve ishte kontestuese fakti se e paditura - Ministria e Drejtësisë kërkonte nga paditësi-kundërpadituri shumën prej 49,652,65 € në emër të vonesave me rastin e ndërtimit të objektit dhe fakti që paditësi “G” shpk. ka kërkuar shumën prej 38,714.00 € për punën e kryer, që ka mbetur e papaguar. Lidhur me këto çështje gjykata ka proceduar situacionet e ndërtimit dhe në bazë të vlerësimit, dhe konstatimit të ekspertit të ndërtimtarisë, ka vendosur për këtë çështje. Sipas ekspertit, vonesa kishte pasur por në ato vonesa kishte kontribuar edhe porositësi i punës, fillimisht duke mos i mundur punëkryesit fillimin e punimeve në afat për shkak të pengesave për të cilat është fajtor vet investitori. Sipas ekspertit të ndërtimtarisë, rrjedhte se kryesi i punës kishte vonesa prej 73 ditësh në dorëzimin e objektit. Sipas ekspertit, të dyja palët ishin fajtorë për vonesa, kështu eksperti në bazë të nenit 18 të kontratës, ka propozuar që punëkryesi të penalizohet me 0.05% në ditë ose 5/100 të vlerës së punëve të porealizuara dhe të dorëzuara. Ndërsa pretendimet e të paditurës – kundërpaditësi Ministria e Drejtësisë i refuzoi si të pabazuara. Pasi që i padituri-porositësi i punës kishte rënë në vonesë lidhur me pagesën e borxhit të krijuar, duke u bazuar në nenin 277 të LMD-ës, gjykata e detyroi të paditurën t’ia paguajë paditësit shumën prej 36,776.00 €

Rast praktik

Afati i vonuar për shkak të kushteve atmosferike

Kushtet atmosferike janë rrethana të cilat ndikojnë në vonesën e dorëzimit të punimeve ndërtimore tek porositësi i punës. Një rast të tillë e kam hasur edhe në Aktgjykimin e Gjykatës së Apelit të Kosovës, Departamenti për Çështje Ekonomike, në lëndën Ae.nr.212/2017 datë 26.11.2018, në çështjen juridike kontestimore të paditëses N.T.P.”B.C” me seli në Deçan, kundër të paditurës Qeveria e Kosovës, Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural - Agjencia për Zhvillimin e Bujqësisë në Prishtinë, baza juridike: pagesa e borxhit.²⁸⁵

Paditësi dhe e paditura kishin hyrë në raporte kontraktuale, në ndërtimin e rrjetit të ujësjellësit sipas kontratës për financimin e projekteve investuese të zhvillimit rural nr.10/2013 të datës 13.09.2013. Kontrata fillon implantimin e saj me nënshkrimin nga të dyja palët. Afati i përfundimit të punëve ishte 60 ditë, çmimi ishte caktuar 80,000.00 €. Ekspertiza gjyqësore e ndërtimtarisë vërtetoi se paditësja në tërësi i kishte përfunduar punimet sipas projektit dhe vonesa në implantimin e projektit nga ana e kryesit të punës

²⁸⁵ Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit Ae.212/2017 datë 26.11.2019.

prej 16 ditësh kishte ardhur pa fajin e saj dhe si rezultat i kushteve atmosferike. Këtë konstatim të ekspertit gjykata e vërtetoi edhe në bazë të shkresave të cilën kryesi i punës ka kërkuar shtyrje të afatit për shkak të kushteve klimatike. Si pasojë e vonesës e paditura-porositësi i punës, kryesit ia kishte paguar vetëm shumën prej 62,000.00€, duke mos paguar shumën prej 17.980.00€ për shkak të vonesës. Gjykata duke u nisur sipas nenit 7 të LMD-së, i cili thotë se në krijimin e kontratave me shpërblim, pjesëmarrësit nisen nga parimi i vlerës së barabartë të dhënieve reciproke, solli aktgjykim ku ia njohu të drejtën kryesit të punës të drejtën e shpërblimit për punën e bërë, për faktin se puna ishte përfunduar dhe vonesa nuk kishte ardhur për faj të kryesit të punës.

4.1.9 Dënimi kontraktues

Me qëllim që ekzekutimi i kontratës të bëhet konform marrëveshjes, palët kontraktuese, si rregull, caktojnë dënimin kontraktues për mospërbushje të kontratës apo dhe preminë –shpërblim për ekzekutim të kontratës para afatit kontraktor. Kryesi i punëve, i cili brenda afatit kontraktor nuk i kryen punimet e kontraktuara ndërtimore, respektivisht do të bie në vonesë, ndaj tij do të aplikohen dispozitat e përgjithshme të cilat kanë të bëjnë me vonesën e debitorit. Palët kontraktuese me kontratën për ndërtimin parashohin që nëse kryesi i punëve vonohet, duhet t'i paguajë investitorit dënimin e kontraktuar apo marrëveshjen mbi dëmin e pësuar.

Dënimi kontraktues është mjet personal i sigurimit të detyrimit kontraktues. Me anë të dënitimit kontraktor investitori fiton siguri juridike më të madhe se kryesi i punës do ta përmbushë kontratën brenda afatit kontraktor. Në rastet kur kemi ndërtimin e objekteve të mëdha kapitale, dënimi kontraktues është mjet i cili i ofron komoditet investitorit, kur dihet që çdo vonesë në dorëzimin e objektit përcillet me humbje të mëdha materiale. Dënimi kontraktor në kontratën e ndërtimit bazohet në autonominë e vullnetit të palëve. Pra, ata në mënyrë të lirë, vendosin se a do të inkorporojnë në kontratë këtë klauzolë apo jo. Në kontratën e ndërtimit, ku si investues është shteti apo subjektet publike, klauzola mbi dënimin kontraktues është e detyruar për palët.

Ligji i Kosovës mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve gjithashtu rregullon dënimin kontraktues. Palët kontraktore, në këtë rast investitori, mund të kontraktojnë që kryesi i punës t'i paguajë një shumë të caktuar të hollash ose t'i sjellë ndonjë përfitim tjetër material në qoftë se nuk e përmbushë detyrimin e tij ose vonohet me përmbushjen e tij, konsiderohet se dënimi është kontraktuar për rastin kur debitori vonohet me

përbushjen e detyrimit.²⁸⁶ Dënimi kontraktor caktohet për dy raste: 1) për mospërbushje të detyrimit dhe 2) përmbushje të vonuar (përmbushje jo me rregull të detyrimit). Përmbushja jo me rregull e detyrimit është zakonisht në rastet kur kryesi i punës bie në vonesë, nuk bën dorëzimin e objektit ndërtimor brenda afatit të paraparë kontraktor. Ndarja e këtyre dy llojeve të dënimit kontraktor është i rëndësishëm për faktin se gjatë kontraktimit të klauzolës për dëmin, palët duhet ta precizojnë atë. Sipas rregullës së përgjithshme, kur dënimi është kontraktuar për mospërbushje të detyrimit, investitori mund të kërkojë ose përmbushjen e detyrimit ose dënimin kontraktues. Ai e humbë të drejtën për të kërkuar përmbushjen e detyrimit nëse e ka paguar dënimin e kontraktuar.

Në rastet kur dënimi është kontraktuar për shkak të mospërbushjes, kryesi i punës nuk ka të drejtë të paguajë dënimin kontraktues dhe të heqë dorë nga kontrata. Kur dënimi është kontraktuar për përmbushje të vonuar të detyrimit, investitori ka të drejtë të kërkojë edhe përmbushjen e detyrimit edhe dënimin kontraktues. Marrëveshja humbë efektin juridik në qoftë se deri te mospërbushja ose vonesa ka ardhur nga shkak për të cilën kryesi i punës nuk përgjigjet. Praktika juridike përkrahë qëndrimin se nëse kryesi i punës bie në vonesë në përmbushjen e detyrimit, kjo nuk e liron nga përgjegjësia e përmbushjes së detyrimit - përfundimit të objektit ndërtimor, si dhe nga detyrimi i dënimit kontraktues.

Sipas dispozitave të përgjithshme të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, lidhur me lartësinë e dënimit kontraktues është përcaktuar rregulli sipas së cilës palët kontraktuese mund ta caktojnë lartësinë e dënimit sipas vullnetit të tyre, në një shumë të përgjithshme, në përqindje ose për çdo ditë vonesë, ose në ndonjë mënyrë tjetër. Lartësia e dëmit kontraktor duhet të jetë e caktuar me kontratë, në të kundërtën nuk mund të realizohet. Lartësia e dënimit kontraktues mund të kontraktohet në përqindje (në bazë të vlerës së kontraktuar të punimeve) apo në shumë fikse (për periudhë të caktuar kohore).

Sipas dispozitave të ligjeve jugosllave, uzansave të ndërtimit, si dhe Ligjit të Kosovës mbi Investimin e Objekteve Investive, të viteve '90, lartësia e dënimit kontraktues tek kontrata e ndërtimit nuk ka mundur të jetë më e lartë se 5% nga çmimi kontraktues i punimeve.²⁸⁷ Praktika gjyqësore potencon se dënimi kontraktues në lartësi prej 5%

²⁸⁶ Neni 253, LMD nr.04/L-077 e Kosovës.

²⁸⁷ Prirucnik o gradevinarstva izgradnje investicionih objekta, Savremena administracija, Beograd, 1975 f. 81.

duhet të realizohet vetëm për punët ndërtimore të perealizuara, ato për të cilat kryesi i punëve bie në vonesë. Kjo rregull vlen vetëm për mospërmbushje jo të rregullt të kontratës. Sipas dispozitave të përgjithshme, marrëveshja për dënimin kontraktor ndan fatin juridik të detyrimit me sigurimin e së cilës ka të bëjë. Sipas ligjit, palët kontraktuese janë të lirë të caktojnë lartësinë e dënimit kontraktues, por nga praktika juridike rezulton se ekziston kufizimi i lartësisë në 5% nga punët e papërfunduara. Realizimi i dënimit kontraktues mund të bëhet vetëm përmes organeve gjyqësore.²⁸⁸

Rast praktik

Në lidhje me realizimin e dënimit kontraktues, për shkak të mospërmbushjes së kontratës për ndërtim brenda afatit, Gjykata Supreme e Kosovës në Aktgjykimin e saj E.rev.12/2014 datë 06.03.2014 në çështjen juridike të paditësit, punëkryesit “Proterm” Shpk. dhe të paditurve Qeveria e Kosovës, Ministria e Shëndetësisë dhe QKUK,²⁸⁹ për shkak të borxhit, refuzoi si të pathemeltë revizionin e paditësit. “Proterm” Shpk dhe Qeveria e Kosovës, Ministria e Shëndetësisë, kishin lidhur kontratë për renovimin e Njësisë Koronare, faza e dytë, në QKUK-Prishtinë. Pas përfundimit të punimeve, pala kishte kërkuar përmbushjen e borxhit. Nga rrjedha e ngjarjeve, u vërtetua se punëkryesi nuk kishte kryer ekzekutimin e punëve në bazë të planit dinamik dhe puna ishte realizuar në nivel jo të kënaqshëm. Mbi këtë bazë kryesi i punës ishte penalizuar me sanksion në vlerë prej 27.384,57 Euro. Gjykata ka gjetur se paditësi nuk ka bazë ligjore për të kërkuar që t’i paguhet puna për të cilën nuk ka dhënë rezultate të kënaqshme dhe nuk e ka përmbushur në afatin e caktuar kontratën.

Rast praktik

Penale kontraktuese, për shkak të mosrealizimit të kontratës në afatin e paraparë, kam hasur edhe në çështjen juridike E.rev.17/2015 në mes të paditësit –punëkryesit “Riar-Alfis” në Prishtinë dhe të paditurit – investitorit “Interpres R.Company” Shpk²⁹⁰. Për shkak se punëkryesi nuk kishte përfunduar punimet në përputhje me afatin kontraktor, janë zbatuar rregullat e dënimit kontraktor. Sipas kontratës për punët e kryera me vonesë, në nenin 5.3 është paraparë se nëse kryesi i punës vonohet në dorëzimin e objektit, penalet për çdo ditë vonesë do të jenë nga 1.000 Euro. Nga konstatimi dhe

²⁸⁸ J. Vilus, vep.cit. f. 77.

²⁸⁹ Burimi: Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.rev.nr.12/2014 datë 06.03.2014.

²⁹⁰ Burimi: Gjykata Themelore Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi i Gjykatës së Qarkut I.C.nr.66/2010 datë 10.05.2010.

mendimi i ekspertëve të ndërtimtarisë së angazhuar në këtë çështje, rezultoi se punëkryesi kishte vonesa prej 18 ditësh.

Çështje të dëmit kontraktues kam hasur thuajse tek të gjitha kontrata ku si palë paraqitet autoriteti publik kontraktues, si mjet real për sigurinë e ekzekutimit të Kontratës për Ndërtim.²⁹¹

Marrëveshja mbi kompensimin e dëmit (Liquidated damages)

Ekzekutimi i kontratës për ndërtim brenda afatit të paraparë kontraktor, ka rëndësi të veçantë për të dyja palët kontraktuese. E drejta Common Law më qëllim të ofrimit të sigurisë juridike tek kontrata e ndërtimit, njih institutin e dënimit kontraktues, por në praktikë aplikohet e drejta që palët me marrëveshje paraprakisht të caktojnë kompensimin e dëmit (liquidated damages). Palët kontraktuese kompensimin e dëmit e caktojnë për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve kontraktuese.

E drejta anglosaksone në mënyrë të detajuar, ka të rregulluar këtë institut. Esenca e marrëveshjes për dëm është pagesa e shumës së caktuar, e cila paraqet dëmin për palën e cila ka shkelur kontratën, respektivisht kompensimi i real i dëmit të vërtetuar. Sipas kushteve të përgjithshme të R.I.B.A. në lidhje me kompensimin e dëmit, nëse kryesi i punës nuk përfundon punimet në afatin kontraktor apo në afatin shtesë, inxhinieri mbikëqyrës konstaton që punimet është dashur të përfundojnë, investitorit i takon e drejta e kompensimit të dëmit²⁹². Nëse investitori është përgjegjës për mospërmbushje të kontratës, ai humbë të drejtën e kompensimit. Kompensimi i dëmit paguhet në shumë të caktuar të hollash (fikse apo në përqindje) për çdo ditë vonesë të përmbushjes së kontratës apo të aftit shtesë).

Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut nën ndikimin e drejtës anglosaksone zbatojnë të drejtën e kompensimit të dëmit si mjet sigurimi personal për ekzekutimin e kontratës për ndërtim.²⁹³

²⁹¹ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës; Aktgjykimet e Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik: III.Cn.28/2018 datë 13.05. 2015; III E.K.nr.533/2015 datë 20.11.2019.

²⁹² J. Vilus, S. Caric, S. Sogorov, vep. e cit. faqe 211.

²⁹³ J. Vilus, S. Caric, S. Sogorov, vep.cit.faqe 269.

4.2 Punët shtesë në kontratën e ndërtimit sipas kodeve civile të shteteve evropiane

Sipas praktikës gjyqësore franceze, këtë të drejtë mund ta realizojë kryesi i punës nëse punët shtesë kalojnë 1/6 në tërësinë totale të punëve ndërtimore.²⁹⁴ E drejta franceze punët shtesë të kontratës i klasifikon sipas çmimit të ndërtimit. Nëse çmimi i llogaritur i kontratës për ndërtim është paushall, risku i shpenzimeve mbi punët shtesë i bartë vetë kryesi i punëve. Këtë qëndrim e mbrojnë edhe e drejta angleze. E drejta amerikane i jep të drejtë kryesit të punës të shkëputë kontratën vetëm nëse bëhet fjalë për ndryshime të rëndësishme (esencial changes of contracts) si p.sh. pengesat objektive të paevitueshme.²⁹⁵ Pozita e kryesit të punimeve punët ndërtimore shtesë, ku çmimi llogaritet sipas njësisë matëse, është shumë më e favorshme. Kushti i vetëm është urdhri i dhënë nga investitori, i përpiluar në formë të shkruar.

Sipas të drejtës angleze, shpenzimet për punët shtesë kryesi i punës do të shpërblehet nëse paraprakisht plotësohen këto kushte²⁹⁶: a) punët shtesë janë kryer në bazë të një urdhri me shkrim; b) urdhri është dhënë nga personi i autorizuar (në disa raste kërkohet firma e investitorit dhe inxhinierit); c) urdhri është dhënë para fillimit të punimeve; në raste të caktuara para përfundimit të punimeve në përgjithësi. Me vendosjen e këtyre kushteve ligjvënësit anglezë kanë pasur për qëllim të parandalojnë keqpërdorimet eventuale të cilat do të mund të shkaktoheshin në praktikë gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim.

Kodi Civil Italian parasheh tri forma të punëve shtesë: të krijuara në bazë të marrëveshjes për ndryshimin e projektit, ndryshime të domosdoshme dhe ndryshime të bëra nga investitori. Për ndryshimin e projektit në bazë të marrëveshjes, neni 1659 të Kodit Civil, përcakton se “Sipërmarrësi nuk mund të ndryshojë mënyrat e caktuara në kontratë për kryerjen e veprës, nëse porositi nuk e ka autorizuar atë”. Autorizimi duhet me qenë me shkrim. Megjithatë edhe nëse ndryshimet janë aprovuar, kryesit të punës nuk i takon shpërblimi për punët shtesë me përjashtim nëse me kontratë është lejuar ndryshimi i çmimit.²⁹⁷ Situata ndryshon kur ndryshimin e projektit e kërkon investitori me kusht që madhësia e tyre të mos kalojë 1/6 e çmimit të përgjithshëm të caktuar. Sipërmarrësi ka të drejtë të kompensohet për punët shtesë të kryera edhe pse

²⁹⁴ J. Vilus, vep.e cit. faqe 61.

²⁹⁵ Po aty.

²⁹⁶ J. Vilus, vep.e cit. faqe 64.

²⁹⁷ Kodi Civil Italian, Shtëpia Botuese “Dudaj”&”Martin Barleti” Tiranë, 2014, faqe 518.

çmimi i veprës është caktuar në total.²⁹⁸ Kur bëhet fjalë për ndryshimet e domosdoshme të projektit dhe palët nuk merren vesh për të bërë këto ndryshime, i takon gjykatës të përcaktojë ndryshimet që duhet bërë dhe ndryshimet në çmim. Nëse shuma e ndryshuar tejkalon 1/6 e madhësisë së çmimit, sipërmarrësi mund të heqë dorë nga kontrata dhe mund të kërkojë shpërblim të dëmit.²⁹⁹

E drejta zvicerane lidhur me punët shtesë, thotë se ndryshimi i projektit nuk do të ndikojë në kontratë nëse ato nuk e kalojnë 20% nga puna totale e kontraktuar.³⁰⁰ Nëse kalohet kjo vlerë, atëherë investitori dhe kryesi i punëve duhet të lidhin kontratë të re. Në praktikë vlen parimi që kontrata të mos ndryshohet por të vendoset klauzola e rishikimit të çmimit për shkak të punëve shtesë sipas shkallëve rrëshqitëse. Ekziston parimi i përgjithshëm në të drejtën kontraktore evropiane se në kontratën e ndërtimit punët shtesë mund t'i njihen kryesit të punimeve vetëm nëse për të ekziston urdhri i dhënë me shkrim nga investitori.

Rast praktik - Punët shtesë

Lidhur me punët shtesë kemi gjithashtu edhe lëndën E.Rev.nr.21/2016 ku Gjykata Supreme e Kosovës, si instanca me e lartë e sistemit të gjyqësisë në Kosovë, vendosë për çështjen juridike të paditësit - punëkryesit “KosBau GMBH” me seli nga Glllogoci kundër të paditurës Komuna e Glllogocit, sipas bazës juridike pagesa e borxhit në shumën prej 114,860.00 Euro. Palët ndërgjyqëse kanë lidhur kontratë ndërtimi për rregullimin e sheshit të qytetit në Glllogoc, sipas çmimit kontraktues në total prej 61,718.29 Euro. Punëkryesi ka përfunduar punimet ndërsa investitori ka paguar çmimin në tërësi. Përveç punëve të kontraktuara, punëkryesi kishte kryer edhe punë të tjera shtesë, sipas marrëveshjes gojore të menaxherit të projektit. Punët shtesë janë kryer pa pëlqimin me shkrim apo aneks kontratë nga Departamenti i Prokurorit Publik të Komunës dhe si të tilla nuk gëzojnë mbrojtje gjyqësore në bazë të dispozitës së nenit 630, 633 dhe 634 të LMD-së si dhe të nenit 35.2.4 të LPP nr.2003/17. Raportet kontraktuale ishin të rregulluara edhe me kontratën bazë, sipas neni 2.2, neni 21 dhe 28.4 të kontratës përcaktohej qartë se nuk lejohen punë shtesë të cilat tejkalojnë çmimin kontraktues. Propozimi i menaxherit të projektit për punë shtesë, pa pëlqimin e autoritetit kontraktues, nuk paraqet bazë ligjore për realizimin e një të drejte të tillë, pasi që punët e tilla nuk janë nën kompetencën e këtij organi. Sipas nenit 630 par.2 të LMD-

²⁹⁸ Neni 1661 KCI.

²⁹⁹ Neni 1660 KCI.

³⁰⁰ J. Vilus, vep. e cit. faqe 67

së, kontrata e ndërtimit duhet patjetër të lidhet me shkrim dhe e njëjta formë vlen edhe për ndryshimet e mëvonshme, për këtë arsye punët e pakontraktuara, të cilat nuk kanë efekte të vlefshme juridike, nuk gëzojnë mbrojtje juridike. Duke pasur parasysh këto rrethana, Gjykata Supreme e Kosovës në Aktgjykimin e saj E.rev.21/2016 refuzoi si të pabazuar revizionin e paditësit “KosBau GMBH”.

Nën kondita të ngjashme janë dhe lëndët të sjella nga Gjykata Supreme e Kosovës E.Rev.47/2015 ne çështjen juridike të paditësit - punëkryesit NTP “Beki Comerc” kundër të paditurës - investitorit Komuna e Vushtrrisë, sipas bazës juridike pagesa e borxhit për kryerjen e punëve ndërtimore shtesë, në vlerë prej 24.576,76 Euro; dhe çështja juridike sipas lëndës IV.Cnr.201/2011, në mes të paditësit - punëkryesit NPTSH “Motoja” dhe të paditurit - investitorit Komuna e Obiliqit, Drejtoria për Ekonomi dhe Financa, sipas bazës juridike pagesa e borxhit për punët shtesë në vlerë prej 2.160.00 Euro.

4.3 Risku në kontratën e ndërtimit

Një ndër karakteristikat e veçanta, që e bën të dallojnë këto dy kontrata nga kontratat tjera që janë në qarkullim të mallrave dhe shërbimeve është se këtu kemi të bëjmë me ekzistencën e rrezikut, e cila në shumicën e rasteve bie mbi sipërmarrësin apo punëkryesin tek kontrata e ndërtimit. Në Kodin Civil i Shqipërisë në nenin 850, ceket se: “njëra palë (sipërmarrësi) detyrohet, që me mjetet e saja dhe duke marrë përsipër rrezikun, të kryejë një vepër (punë)...”. Pra ligji thekson rolin dhe rëndësinë që ka sipërmarrësi nga momenti i lidhjes së kontratës e deri në ekzekutimin e saj, respektivisht dorëzimin porositësit të punës. Pra kjo kontratë është e vetmja nga të gjitha kontratat tjera tipike ku nuk ka transferim risku. Sipërmarrësi asnjëherë nuk përjashtohet nga përgjegjësia juridiko-civile ndaj porositësit. Sipas kësaj elementi i rrezikut manifestohet në dy pikëpamje:

.Sipas pikëpamjes së parë, kontrata si e tillë përmban elementin e rrezikut permanent, me faktin që kjo kontratë ka për objekt realizimin e një sendi - ndërtimin e një objekti që mbartë rrezikun që për arsye të ndryshme të mos materializohet.³⁰¹ Kështu nëse sipërmarrësi nuk arrin të ekzekutojë punën, respektivisht të finalizojë ndërtimin e objektit dhe të bëjë dorëzimin e saj, në afatin e caktuar kontaktor, ai do të përgjigjet ndaj porositësit dhe do të detyrohet t’ia shpërblejë dëmin. Kodi Civil i Shqipërisë këtë e sanksionon me nenet 870 dhe 871. Ligji i Kosovës për Marrëdhëniet e Detyrimeve

³⁰¹ M. Semini, vep.e.cit., faqe 88.

parasheh se: “rreziku do të bie në rast se punëkryesi ka dhënë materialin për prodhimin e sendit, kurse sendi dëmtohet ose shkatërrohet për arsye të ndryshme para se t’i dorëzohet porositesit, rrezikun e mban kryerësi dhe nuk ka të drejtë shpërblimi për materialin e dhënë e as për punën e tij.”³⁰²

Forma e dytë e prezencës së rrezikut te kontrata e sipërmarrësit, manifestohet për shkak të vetë natyrës së veprimtarisë. Prof.Dr.Mariana Semini çështjen e ekzistencës së rrezikut të bartur tek sipërmarrësi, e trajton në planin më të gjerë veprimit, si rreziku në planin juridik, rreziku në planin fizik dhe rrezikun në planin fizik. Ato janë të paraqitura në këtë mënyrë:³⁰³

- Rreziku në planin juridik. Ky lloj rreziku është i natyrës juridike, në rastet kur: a) Duhet të kryhet realizimi i një sendi në të ardhmen, i cili nuk ekziston apo një sendi që duhet të transformohet. Në rastin e tillë, sipërmarrja bartë rrezikun për veprimet e veta por edhe të nënkontraktorëve të tjerë të cilët i ka nënkontraktuar; b) Sipërmarrësi mban përgjegjësi për të metat e veprës; c) Afati kohor është element kyç i cili ndikon në rritjen e riskut tek sipërmarrësi lidhur me ndryshimin e kushteve të kontratës dhe afati ligjor lidhur me stabilitetin e objektit. d) Pamundësia e rishikimit të çmimit kontraktues.
- Rreziku në planin fizik. Sipërmarrësi, për shkak të natyrës së punës, mban përgjegjësi për: a) dëmet e shkaktuara në jetën dhe shëndetin e të punësuarve të tij; b) dëmtimi i jetës dhe i personave të tretë; c) dëmtimi i pronave dhe pasurisë së tjerëve.
- Rreziku në planin ekonomik. Sipërmarrësi bartë rrezikun ekonomik në rast të dështimit të mospërmbushjes së kontratës.

Lidhur me këtë formë të trajtimit nga Prof. Dr.Mariana Tutulani- Semini lidhur me rrezikun e bartur tek sipërmarrësi, mbaj një qëndrim me të, duke pasur parasysh kompleksitetin e kësaj kontrate.

Autori Ardian Nuni, çështjen e bartjes së rrezikut në sipërmarrësin e trajton ashtu që sipërmarrësi rrezikon të mos shpërblehet nëse nuk arrin të realizojë veprën ose shërbimin që ka marrë përsipër, me përjashtim nëse mosrealizimi i veprës është bërë me fajin e vetë porositesit apo edhe në rast kur vepra e kryer do të shkatërrohet para dorëzimit, pa fajin e asnjërës palë.³⁰⁴

³⁰² Neni 640 LMD.

³⁰³ M. Tutulani-Semini, vep. e cit. faqe 304.

³⁰⁴ A. Nuni, vep. e cit. faqe 747.

Për të gjitha këto raste përgjegjësia bie mbi sipërmarrësin. Dëmi i pësuar tek kjo formë e përgjegjësisë rregullohet sipas normave të përgjegjësisë objektive si pasojë e veprimtarisë së rrezikshme ose sendeve të rrezikshme.

Sipas autorit Rrustem Gjata “pronari i një ndërtese ose i një ndërtimi është përgjegjës për dëmet e shkaktuara nga të metat e çdo ves tjetër që ka lidhje me ndërtimin ose me mirëmbajtjen e tyre”. Kjo dispozitë parasheh dy lloj përgjegjësish të pronarit.

- E para, është përgjegjësia për dëmet që shkaktohen nga të metat apo çdo ves tjetër në ndërtesën e përfunduar ose mirëmbajtjen e saj.
- E dyta, është përgjegjësia për dëmet e shkaktuara gjatë ndërtimit, për të metat apo veset e tjera që kanë lidhje me ndërtimin.

Ky rast i përgjegjësisë për dëmin e shkaktuar nga ndërtesat është një ndër rastet e veçanta të përgjegjësisë për sende të rrezikshme. Zakonisht dëmi në këtë rast shkaktohet kur rrëzohet një pjesë e ndërtesës, ose rrëzohet e tërë ndërtesa, ose ndonjë mënyrë tjetër sikundër është gabimi në konstruksionin e tij ose objekti nuk mbahet si duhet, objekti ka mungesa në ndërtim e sipër.³⁰⁵ Zakonisht, dëmet nga të metat ose veset e tjera konstatohen në ndërtimet më të reja në vitet e para pas ndërtimit, si p.sh. nga cilësia e dobët e materialeve ndërtimore rrëzohet një pjesë e murit të banesës ku banon qiramarrësi. Ndërsa në ndërtimet e mëhershme, dëmi shkaktohet kryesisht nga mosmirëmbajtja e tyre, shkalla e lartë e amortizimit etj.

Në të drejtën komparative, Kodi Civil Francez neni 1386, parasheh se pronari i ndërtesës është përgjegjës për dëmin e shkaktuar me rrëzimin e saj, nëse ajo është shkaktuar në mungesë të mbajtjes jo të mjaftueshme të ndërtesës ose për shkak të mungesave në ndërtim.³⁰⁶

Subjekti i përgjegjësisë është kurdoherë pronari i ndërtesës ose i ndërtimit ndaj të tjerëve. Mirëpo dëmtuesi mund të lirohet nga përgjegjësia për dëmin në qoftë se provon se dëmi është shkaktuar nga fuqia madhore, ose nga vetë i dëmtuari ose nga personi i tretë. Por, ky gëzon të drejtën e regresit kundër personave që janë përgjegjës, ndaj tij për të metat ose veset e tjera.

Përgjegjësia e pronarit është e bazuar në fajin e prezumuar, për arsye se veprimtaria ndërtimore është e rrezikshme si për mjedisin, ashtu edhe për vetë objektin e ndërtuar

³⁰⁵ L. Milosevic, E Drejta e Detyrimeve, Enti Teksteve dhe Mjeteve Mësimore të Kosovës, 1977, Prishtinë, faqe 198

³⁰⁶ A. Alshani, E Drejta e Detyrimeve, Prishtinë, 2002, faqe 516.

ose në ndërtim. Kjo formë e përgjegjësisë është e rregulluar me nenin 1386 të Kodit Civil Francez, dhe nenin 2053 të Kodit Civil Italian.

Pronari i ndërtimit ose i ndërtesës, pavarësisht nga lloji i saj, shkarkohet nga përgjegjësia po të provojë se dëmi nuk është shkaktuar nga mosmirëmbajtja e ndërtesës ose nga të metat në ndërtim, se ai ka zbuluar rregullat e nevojshme për parandalimin e dëmit. Këtë qëndrim e kanë mbajtur Kodi Civil Francez, neni 1386, dhe Kodi Civil Italian, neni 2053.

Lidhur me përgjegjësinë e kryesit të punës mbi dëmtimin e pronës personave të tjerë gjatë kryerjes së punëve ndërtimore, mund të ilustronim me çështjen gjyqësore, ku Gjykata ia njeh të drejtën e kompensimit të dëmit të shkaktuar gjatë punimeve ndërtimore.

Rast praktik

Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike, në çështjen kontestimore I.C.546/2015, të paditësit N.T.P.”B” nga Fushë Kosova, kundër të paditurit Ndërmarrja B.F,³⁰⁷ baza juridike: kompensim dëmi, vlera e kontestit 1,500.00€, me datë 11.03.2016 mori Aktgjykim duke detyruar të paditurën që në emër të kompensimit të dëmit të paguajë shumën prej 1,500.00€. Paditësi në padinë e shtruar kundër Ndërmarrjes “P” kishte theksuar se e paditura gjatë kryerjes së punëve ndërtimore të kanalizimit për ujërat e zeza, nga tenderi i fituar prej Komunës së Ferizajt, ka dëmtuar pronën e depos së tij, me ç’rast i ka shkaktuar këto dëme: dëmtimin e ramit të aluminit të depos; dëmtimin e qelqit të depos; dhe dëmtimin e sipërfaqes së betonit para depos. Me qëllim të vërtetimit të saktë dhe të plotë të gjendjes faktike, gjykata ka nxjerrë provën e ekspertizës gjyqësore të ndërtimtarisë, Në raport ka konstatuar se dëmi total i shkaktuar nga i padituri në llogari të palës paditëse përfshinë dëmin e shkaktuar në kornizën e aluminit, në vlerën prej 675.00 € dhe dëmtimin e qelqit të depos në vlerë prej 180,00 €, në shumën totale prej 855.00 €. Përgjegjësia për kompensimin e dëmit të shkaktuar është e përcaktuar me nenin 154.1 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, ku është përcaktuar se “Kush i shkakton tjetrit dëmin ka për detyrë ta kompensojë, në qoftë se nuk provon se dëmi ka lindur pa fajin e tij”. I padituri, përveç përgjegjësisë së rëndomtë për shkaktimin e dëmit, në rastin konkret e bartë edhe përgjegjësinë për

³⁰⁷ Këshilli Gjyqësor i Kosovës, për hollësi shin: Aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike, I.C.546/2015 datë 11.03.2016.

shkaktimin e dëmit me përdorimin e sendit të rrezikshëm, siç është përcaktuar me nenin 173 dhe 174 të LMD-së.

4.4 Të drejtat dhe detyrat e investitorit

Të drejtat dhe detyrimet e investitorit rrjedhin nga kontrata e ndërtimit si dhe detyrimet ligjore. Detyrimet e investitorit janë: dorëzimi i dokumentacionit teknik, mbikëqyrja e kryerjes së punimeve, pagimi i çmimit kontraktues dhe dorëzim-pranimi i objektit ndërtimor.

4.4.1 Sigurimi i dorëzimit të dokumentacionit projektues-teknik dhe fillimi i punës

Investitori është i detyruar që kryesit të punimeve t'ia dorëzojë tërë dokumentacionin e nevojshëm në mënyrë që ky të është në gjendje të fillojë realizimin e punimeve ndërtimore. Dokumentacioni teknik përfshin të gjitha shkresat në bazë të së cilës është lëshuar leja e ndërtimit. Dokumentacioni përfshin projektin dhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për ndërtim. Projektimi përfshin disa veprime: programin projektues, programin ideor dhe projektin kryesor. Detyrimi i investitorit është që kryesit të punës t'ia dorëzojë lejen për ndërtim të lejuar nga organet administrative-komunale. Nëse gjatë ndërtimit, për shkak të rrethanave vjen deri tek ndryshimi i projektit ndërtimor, investitori është i detyruar që të sigurojë lejen e ndërtimit sipas dokumentacionit të ndryshuar. Një nga detyrat themelore të investuesit, për një proces të mbarë ndërtimor, është që kryesit të punës t'i lejohet fillimi i punës – t'i dorëzohet toka në të cilën do të bëhet ndërtimi i objektit ndërtimor.³⁰⁸ Dorëzimi i tokës apo hapësirës ndërtimore që përfshin pjesën e ndërtimit, nënkupton edhe hapësirën për vendosjen e mjeteve dhe ndërtimet e përkohshme në vendpunishte. Pa dorëzimin e dokumentacionit teknik, lejes për ndërtim, vendpunishtes, kryesi i punës faktikisht por dhe juridikisht nuk mund të fillojë ekzekutimin e kontratës. Çdo vonesë e investitorit do të shkaktojë vonesë edhe në përfundimin e punëve ndërtimore, kjo i jep të drejtë kryesit të punës që të kërkojë zgjatje të afatit për përfundimin e punimeve. Nëse në afatin plotësues për fillimin e punimeve investitori nuk i përmbushë detyrimet e tij, ai do të bie në vonesë. Kjo ka si pasojë përgjegjësinë e investitorit në kompensimin e dëmit që ka pësuar kryesi i punës si dhe shkëputjen e kontratës. Investitori lirohet nga përgjegjësia nëse arrin të dëshmojë se mospërmbushja e detyrimit ka ardhur si pasojë e forcës madhore. Në këtë rast i takon

³⁰⁸ D.Veljkonic,Ugovori u privredi sa sudskom praksom, Poslovni Biro, Beograd, 2008, f. 835.

e drejta për zgjatje të afatit. Sipas ligjit, përmbushja e detyrimit nga ana e investitorit, në këtë fazë të ndërtimit, evidentohet në librat ndërtimorë.

Mospërmbushjen e detyrimeve kontraktuale nga ana e investitorit, lidhur me kushtet që duhet t'i ofrohen kryesit të punës në realizimin e kontratës, në praktikën gjyqësore e kam hasur në mjaft konteste civile. Detyrimi i investitorit në krijimin e rrethanave për punë, duke eliminuar pengesat si: në aspekt të dokumentacionit përkatës-shpronësimi i tokës para se të fillojë puna ndërtimore; mungesa e lejes për ndërtim, mungesa në projekt, ndryshimi i projektit (marrëveshje verbale); largimi i uzurpatorëve nga objekti ku është dashur të kryhet renovimi; pengesat nga pronarët e tokave, etj., kanë qenë arsye që kanë pasur për pasojë që kontrata ka përfunduar me zgjidhje të saj, apo janë krijuar punë shtesë për punëkryesin, për të cilat më vonë kanë lindur konfliktet civile në mes tij dhe investitorit.³⁰⁹

Rast praktik

Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, sipas lëndës V.EK.nr.550/2015, në çështjen juridike të paditësit N.SH.T.E.S. me seli në Prishtinë, kundër të paditurës Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Punëve të Brendshme, Policia e Kosovës, baza e kontestit: kompensim dëmi, me datë 27.11.2019 mori Aktgjykim ku u aprovua pjesërisht si e bazuar kërkesëpadia e paditëses N.SH.T.E.S. kundër të paditurës Ministria e Punëve të Brendshme, Policia e Kosovës, duke detyruar të paditurën në kompensim dëmi-fitimit të humbur për shkak të ndërprerjes së punimeve, në shumë prej 35,916.45 €. Gjykata gjatë vendosjes meritore vërtetoi se palët kontraktuese, kanë qenë në raporte kontraktuese nga kontrata për renovimin e objektit P.-ës, në vlerë prej 349,658.44 €. Nga shkresat e lëndës u vërtetua se paditësja ka filluar ekzekutimin e punimeve ndërtimore për renovimin e objektit në përputhje me kontratën, mirëpo për shkak të mungesës së dokumentacionit të nevojshëm nuk është respektuar plani dinamik në tërësi dhe si pasojë ka ardhur në ndërprerjen e kontratës nga ana e paditësit - punëkryesit. Duke iu referuar konstatimeve të ekspertëve të ndërtimtarisë, gjykata vërtetoi pretendimet e paditësit, se deri tek ndërprerja e punimeve ka ardhur për arsye se autoriteti kontraktues - pala e paditur nuk e ka përgatitur projektin kryesor dhe

³⁰⁹ Lidhur me kontestet të cilat janë zhvilluar në të gjitha nivelet gjyqësore në mospërmbushjen e kontratës nga ana e investitorit lidhur me këtë çështje për më tepër mund të gjeni në këto vendime gjyqësore.: Gjykata Themelore në Prishtinë, Dep. Ekonomik : III C.nr.28,2018 datë 13.05.2015; I.C.nr.67/2014, datë 19.05.2016; Gjykata e Apelit të Kosovës: Ae.nr.266/2017 datë 25.09.2019; Gjykata Supreme e Kosovës; E.Rev.nr.10/2019 datë 15.04.2019; E.Rev.22/2018 datë 4.07.2019; E.Rev.nr.245/2017 datë 4.12.2017.

nuk ka marrë leje të ndërtimit, si dhe nuk i ka specifikuar në mënyrë adekuate punimet të cilat është dashur të realizohen. Konstatimi i gjykatës ka qenë se në këto rrethana ka qenë e pamundur të kryhen punimet ndërtimore në objektin në fjalë.³¹⁰

4.4.2 Sigurimi i mjeteve financiare

Kontrata e ndërtimit nuk do të mund të ekzekutohej nëse investitori nuk do të siguronte mjetet financiare për përmbushjen e detyrimit për punën e kryer. Këto mjete investitori i siguron në mënyra të ndryshme, në varësi se investitori është person juridik, privat apo publik. Investuesi mjetet financiare i siguron nga: kapitali vetjak, kreditë investuese, me marrjen e garancioneve nga institucionet financiare (bankat). Investitori lidhur me sigurimin e mjeteve financiare është i detyruar të ofrojë dëshmi mbi mundësinë e pagesës. Ky është një element shumë i rëndësishëm për fillimin e punimeve ndërtimore, sepse mospërmbushja e këtij detyrimi nga ana e investitorit ka pasoja të caktuara juridike (delikt ekonomik apo vepër penale). Investitori lirohet nga përgjegjësia nëse arrin të dëshmojë që mospërmbushja e këtij detyrimi ka ardhur si pasojë e forcës madhore. Duke pasur parasysh që investimet në sferën e ndërtimit kërkojnë mjete të mëdha financiare, është e kuptueshme që investitorit, për realizimin e një projekti kapital, i nevojiten mjete financiare, të cilat në të shumtën e rasteve i realizon përmes kredive bankare. Ashtu siç është folur edhe në pjesën paraprake të punimit, në Kosovë shumica e investitorëve realizimin e objektit ndërtimor e kryejnë nga kreditë. Sipas statistikave zyrtare të publikuara nga Raporti i Bankës Qendrore, rezulton se në Kosovë veprimtaria e ndërtimit hyn në grupin e tretë të shfrytëzuesve të kredive bankare në raport me veprimtaritë tjera. Bankat komerciale janë ofruesit kryesorë të shërbimit financiar në sektorin e ndërtimit të kapitalit investiv (financimi i projekteve). Institucionet bankare, investitorit i ofrojnë financim të pjesshëm të investimeve (që mesatarisht shkon 30%) apo financim për përfundim të projektit. Financimi i sektorit të ndërtimit ndër vite është i përcjellur më ngritje apo rënie. Kështu vlera e kredive në sektorin e ndërtimit ka pasur rënie prej 12% midis vitit 2012 dhe 2014, krahasuar me vitin e mëparshëm. Ndërsa në katër muajt e parë të vitit 2015, vlera e kredive sektoriale kishte rënie për 9.4 % krahasuar me të njëjtën periudhë të vitit të mëparshëm.³¹¹ Ndërsa sipas të gjeturave të fundit të vitit 2019 rezulton me rritje të dyfishuar të kredive bankare nga ana e veprimtarisë ndërtimore.³¹²

³¹⁰ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Aktgjykimi i Gjykatës Supreme E.Rev. nr.550/2015 datë 27.11.2019.

³¹¹ Raporti i Bankës Qendrore 2015.

³¹² Për më tepër shih Raportin e Bankës Qendrore të Kosovës 2019.

4.4.3 Pagesa e çmimit të kontraktuar

Një nga detyrat themelore të investitorit është pagimi i çmimit kontraktor për punët e kryera. Është rregull që me përfundimin e punëve ndërtimore të bëhen përllogaritë e punëve dhe pagesa e çmimit kontraktor. Çmimi i punimeve mund të përcaktohet sipas njësisë matëse të punëve të kontraktuara (çmimit për njësi) apo shumës së përgjithshme për tërë objektin (çmimi i kontraktuar i tërësishëm për objektin).

Në teorinë juridike ekzistojnë mendime lidhur pagesën e çmimit të punimeve, kur duhet të bëhen pagesat, në cilën fazë të punimeve apo pas përfundimit të punëve me dorëzimin e objektit të ndërtuar, sa është e arsyeshme kryerja e pagesës ende pa përfunduar punimet dhe risku i saj për investitorin. Në lidhje me këto dilema, doktrina juridike jep mendime të ndryshme. E drejta angleze përkrahë teorinë “përmbushja kryesore” (substantial performance) sipas së cilës investitori nuk mund të refuzojë përmbushjen e pagesës nëse kontrata e ndërtimit është përmbushur në pjesën kryesore të saj. Megjithatë, investitori mund të ndalë pjesën e pagesës për punët e papërfunduara nga kryesi i punës. Pra, investitori nuk mund të thirret në mospërmbushje të plotë të kontratës dhe të mos paguajë punët e përfunduara nga kryesi i punës. Praktika e së drejtës angleze dhe asaj amerikane njih të drejtën e pagesës për njësi matëse (quantum meruit) për punën e kryer.³¹³

Në praktikën juridike ekziston parimi sipas së cilës me kontratë rregullohet mënyra e pagesës e çmimit të punimeve. Në praktikë është traditë që investitori të paguajë paradhënie (avans) dhe pagesa e punëve të kryera të bëhet në mënyrë të pjesshme sipas vëllimit (fazave) të punëve të përfunduara, të cilat në praktikën ndërtimore quhen **situacione**. Situacionet mundën me qenë:³¹⁴ 1) të përkohshme, në të cilat pagesa bëhet duke u bazuar në fazat e caktuara të ndërtimit apo në periudha të caktuara kohore dhe 2) përfundimtare, të cilat nënkuptojnë llogarinë përfundimtare pas përfundimit të objektit.

³¹³ J. Vilus, vep.cit.faqe 92.

³¹⁴ Situacionet apo mënyra e pagesës sipas fazave të kryerjes së punimeve, është e rregulluar me nenin 50 të Uzansës për Ndërtimit dhe në bazë të Ligjit për Ndërtimin e Objekteve Investive të KSA të Kosovës. LMD e Kosovës dhe Ligji për Ndërtim nuk aplikon këtë term. Me gjithë atë praktika ndërtimore zbaton këtë formë të pagesës së çmimit sipas situacioneve (fazat të kryera ndërtimore) Një terminologji të tillë kam hasur edhe në vendimet e Gjykatës Supreme.

Situacioni i përkohshëm përfshin llogarinë e përkohshme për punët e kryera të cilat i përgjigjen situatës reale të punëve të përfunduara në atë periudhë kohore.³¹⁵ Në të shumtën e rasteve, llogaritja bëhet për punët e përfunduara brenda afatit mujor, duke u bazuar në njësinë matëse të ndërtimit. Situata e përkohshme përpilohet nga kryesi i punëve, ndërsa vërtetimin e saj dhe nënshkrimin e bën inxhinieri mbikëqyrës i angazhuar nga investitori. Me vërtetimin dhe vendosjen e firmës nga inxhinieri mbikëqyrës, kryesi i punës fiton të drejtën e alokimit të mjeteve për punën e kryer. Sipas Kushteve të FIDIC-ut, organi mbikëqyrës është i detyruar nëse nuk rregulluar ndryshe, të vërtetojë (me matje apo forma të tjera) vlerën e punëve të kryera dhe t'i krahasojë me punët e kontraktuara. Inxhinieri mbikëqyrës njofton kryesin e punës për matjet dhe vlerësimin e punëve të kryera. Gjatë vlerësimit të punëve të kryera, krahas inxhinierit mbikëqyrës merr pjesë edhe kryesi i punës apo personi përgjegjës për kryerjen e punimeve. Nëse konstatohet që punët janë kryer në harmoni me kontratën e ndërtimit, investitori bën pagesën e punës sipas situacionit. Në të drejtën kontraktore të ndërtimit ekziston rregull i përgjithshëm që pagesa për situacionin nuk bëhet e tëra me qëllim të mbrojtjes së interesave të investitorit. Një gjë të tillë e rregullon edhe e drejta angleze, Kushtet e Përgjithshme të R.I.B.A, Kushtet e Përgjithshme të Zvicrës, të Norvegjisë, sipas së cilave shumica e situacionit të përkohshëm paguhet në vlerë prej 90% të punëve të kryera.³¹⁶

Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut, pagesën e çmimit të punimeve e bazojnë në njësinë matëse të punëve të kryera. Pagesa zakonisht bëhet në baza mujore apo në bazë të situacioneve të llogaritura dhe të vërtetuara nga inxhinieri mbikëqyrës. Kryesi i punës zakonisht e ka të drejtën e avansit për fillimin e punimeve. Sipas FIDIC-ut pagesa duhet të bëhet në afat prej 28 ditësh nga llogaritja e situacionit.³¹⁷ Afatet e pagesës të cilat investitori duhet t'ia bëjë kryesit të punës janë të ndryshme. Kështu, sipas ligjeve jugosllave afati i pagesës ka qenë 8 ditë, sipas Kushteve të Përgjithshme A201 të Amerikës dhe Kanadasë, afati është 10 ditë, sipas R.I.B.A. Common Law afati është 14 ditë. Në Kosovë afati i pagesave të situacioneve të përkohshme është 28 ditë. Në praktikën juridike shpesh lindin kontestet pikërisht për shkak të mospagesës së situacioneve të përkohshme brenda afatit prej 28 ditësh. Në këto raste, gjykata vlerëson se investitori bie në vonesë dhe kryesi i punës ka të drejtë në shkëputje të kontratës dhe në kompensim të dëmit. Gjithashtu nëse kryesi i punës vonohet në përmbushjen e

³¹⁵ D. Veljkovic, Ugovori u privredi sa sudskom praksu, Poslovni Biro, Beograd, 2008, faqe 836.

³¹⁶ J. Vilus, vep.e cit. faqe 92.

³¹⁷ J. Vilus; S, Caric; S, Sogorov, vep.cit. faqe 271.

detyrimeve sipas situacionit për shkak të mospagesës së bërë brenda afatit prej 28 ditësh, investitori humbë të drejtën që të thirret në mospërmbushje të rregullt të kontratës nga ana e kryesit të punës.

Në lidhje me mospërmbushjen me rregull të detyrimit të investitorit, në pagesën e çmimit kontraktues, është rasti në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik sipas lëndës C.nr.170/2011 në mes N.P.”Euroing” me seli në Suharekë dhe Ndërmarrjen Publike Banesore me seli në Prishtinë Gjatë studimit të rastit në fjalë, kam hasur shumë veprime të pallegullta të investitorit në raport me punëkryesin.³¹⁸ Përmbushja jo e rregullt e kontratës për ndërtim nga investitori, ishte pikërisht edhe mënyra e pagesës. Sipas kontratës bazë investitori ka pasur për obligim t’ia bëjë pagesën punëkryesit pas çdo situacioni. Nga ekspertiza e ekspertit të ndërtimtarisë është konstatuar se investitori nuk ka përmbushur me rregullt detyrimin e tij kundrejt punëkryesit. Mospërmbushja jo me rregull e detyrimit paraqet cenim të kontratës dhe punëkryesi në këso raste ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës.

Pagesa e çmimit të kontraktuar nga investitori mund të bëhet edhe me situacionin përfundimtar. Kjo vjen në konsideratë kur kryesi i punëve e paraqet faturën për inkasim pas dorëzimit të punëve të kryera, me rastin e pranimit-dorëzimit të objektit. Çmimi i punëve ndërtimore mund të kontraktohet si çmim i ndryshueshëm apo çmim fiks.³¹⁹ Nëse çmimi i kontraktuar është fiks atëherë çmimi i punimeve nuk mund të rritet. Caktimi i çmimit të punimeve dhe detyrimi i pagesës së investitorit varet nga shume faktorë si: a ka pasur punë shtesë të dhëna nga investitori, a i ka përmbushur detyrimet kontraktore kryesi i punës brenda afatit, sa kanë ndikuar lëvizjet e tregut të mallrave në çmimin e tregut, a është kontraktuar e drejta e rishqyrtimit të çmimit, a është kontraktuar klauzola e shkallës rrëshqitëse etj. Lidhur me këto çështje është folur në pjesën paraprake të punimit.

Rast praktik

Në situatën kur porositësi i punës - investitori refuzon përmbushjen e detyrimit të tij, pagimin e çmimit për ndërtimin e objekt, kryesi i punës të drejtën e realizon duke ushtruar në gjykatë padi për pagimin e çmimit kontraktues. Konteste të tilla janë të shumta në praktikën gjyqësore. Në Gjykatën Supreme të Kosovës, sipas lëndës E.Rev.nr.32/2016 në çështjen juridike të paditësit “E-I” shpk. nga Vitia, kundër të

³¹⁸ Për më tepër shihni Aktgjykimin e Gjykatës Supreme E.Rev. 2/2016 datë 2.02.2016.

³¹⁹ M, Obradovic, Ugovori gradanskog prava, Poslovni Biro, Beograd, 2008, faqe 209.

paditurve: 1) A.D.G.”EJ” me seli në Zagreb, Republika e Kroacisë; 2) “A P” me seli në Zagreb - Dega Komuna e Vitisë dhe 3) “Z.T”, njësia e regjistruar në Kosovë,³²⁰ me seli në Prishtinë, baza juridike: pagim i borxhit, u vërtetua aktgjykimi i instancës më të ulët duke detyruar të paditurat që në mënyrë solidare t’ia paguajnë paditësit shumën e gjykuar në emër të borxhit për punët e kryera ndërtimore prej 523.545,17 dhe në emër të fitimit të humbur shumën prej 110.574,26 €. Sipas shkresave të lëndës del se e paditura e tretë “Z.T” ka qenë fituese e tenderit nga Bashkësia Evropiane për ndërtimin e ndërtesave komunale në Graçanicë, Kllokot, Ranillukë, Viti, Kamenicë, shkollën dhe objektin sportiv në Han të Elezit dhe ndërtimin dhe meremetimin e objektit Qendra në Shtërpçë. E paditura “Z.T.” ka kontraktuar kryerjen e punëve me të paditurën e dytë si nënkontraktore ”A.P”, ndërsa kjo e fundit me të paditurën e parë A.D.G “E.J” me 29.3.2011. Në të njëjtën datë, më 29.03.2011 e paditura e parë A.D.G.”E.J” ka lidhur kontratë me paditësin “E-I”, për kryerjen e punëve ndërtimore. Më datë 20.07.2011 e paditura e tretë “Z.T” në mënyrë të njëanshme ia ndërpreu punën paditësit. Pas padisë së ushtruar gjykata gjeti që kërkesë-padia ishte e bazuar. Këtë e vërtetoi edhe me ekspertizën nga lëmi i ndërtimtarisë, e cila vërtetoi se deri në momentin e ndërprerjes së punëve ndërtimore, paditësi kishte kryer pune ndërtimore në shumë prej 1.124.338,76€, prej të cilave ishin paguar 600.793,43 €, ndërsa kishin mbetur pa paguar 523.545,17 €. Ndërsa për fitim të humbur eksperti financiar kishte caktuar shumën prej 110.572,26 €, të gjitha këto me kamatë ligjore.

Sipas Aktgjykimit të Gjykatës Supreme të datës 25.03.2015, Gjykata e Shkallës së Dytë në mënyrë të drejtë kishte zbatuar nenin 630, nenin 15, nenin 73, 71, 206 dhe 207 të LMD-së.

4.4.4 Mbikëqyrja e punimeve nga organi mbikëqyrës

Investitori është i detyruar që gjatë gjithë ecuresë së ekzekutimit të kontratës për ndërtim të bëjë mbikëqyrjen e punimeve. Mbikëqyrja bëhet nga dy nivele, një nga organet mbikëqyrëse të caktuara nga organet – inspektionet e autoritete administrative ose organet e posaçme shtetërore të cilat kanë qenë të autorizuar për mbikëqyrjen e punëve ndërtimore dhe kategoria e dytë e mbikëqyrjes është ushtruar nga vet investitori përmes inxhinierit mbikëqyrës. Kjo ka qenë e rregulluar me Ligjin mbi Ndërtimin e Objekteve Investive në Kosovë, të vitit 1978, ndërsa tani kjo rregullohet me nenin 31 të Ligjit mbi

³²⁰ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Aktgjykimi i Gjykatën Supreme të Kosovës sipas lëndës E.Rev.nr.32/2016 datë 25.03.2015.

Ndërtimin nr.04/L-110 dhe Projekt Propozimin për Kodin e Unifikuar për Ndërtim të Kosovë. Organi mbikëqyrës ka për detyrë: të kontrollojë se ndërtimi i punimeve a është në harmoni më dokumentacionin tekniko-investig; bën kontrollimin e kualitetit të materialit të vendosur në objekt; shqyrton mundësinë e ndryshimit apo plotësimit të projektit ekzistues, si dhe zvogëlimin e shpenzimeve nga ndryshimet e bëra. Inxhinieri mbikëqyrës duhet të ketë aftësi profesionale për punën e tij.

Mbikëqyrja e punimeve nga ana e inxhinierit bëhet në bazë të kontratës e cila lidhet në mes të tij dhe investitorit. Kjo kontratë është kontratë intuitu personae, që do të thotë se nuk mund të bartet në personat e tretë. Sipas Common Law, respektivisht Kushteve të Përgjithshme të ICE, inxhinieri mbikëqyrës mundet të caktojë ndihmës inxhinier. Autorizimet e inxhinierit mbikëqyrës janë të gjera gjatë ndërtimit të objektit. Për punën e tij ai i jep llogari investuesit.

Në bazë të kërkimeve dhe analizave të kontratës për ndërtim, kam konstatuar se pjesa më e madhe e kontesteve në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik, janë sipas bazës juridike: shpërblimi për shkak të punëve shtesë të kryera nga punëkryesi. Veçori e kësaj dukurie është se punët shtesë gjatë ndërtimit janë kryer me urdhër apo propozim të organit mbikëqyrës si person i autorizuar nga porositësi i punës. Pavarësisht kësaj, të gjitha instancat e gjykatave në Kosovë, kanë refuzuar pagesën për punën e bërë të punëkryesit. Gjykata mendon se kërkesëpadia e paditësit për detyrimin e investitorit për pagimin e borxhit për punë shtesë, nuk gjen mbrojtje juridike pasi që sipas nenit 633të LMD(1987) apo nenit 648 të Ligjit nr.04/L-077 të Marrëdhënieve të Detyrimeve, për kryerjen e punimeve shtesë kryesi i punës nuk ka pëlqimin me shkrim nga porositësi i punës, respektivisht nga zyrtari përgjegjës në Departamentin e Prokurimit, si nënshkrues i kontratës. Konstatimi në ditarin ndërtimor të organit mbikëqyrës të porositësit të punës, se duhet të kryhen punime shtesë, nuk paraqet bazë ligjore për realizimin e shpërblimit për punët e kryera, pasi që punimet e tilla nuk janë në kompetencën e këtij organi. Këtë çështje e rregullon edhe neni 24 par. 1 të Ligjit për Prokurimin Publik Nr.2003/17, i cili përcakton se zyrtari i prokurimi i një autoriteti kontraktues është i vetmi person i autorizuar për të lidhur ose për të nënshkruar një kontratë publike në emër të atij autoriteti kontraktues. Kontrata e nënshkruar nga personi tjetër, përveç zyrtarit të prokurimit të autoritetit kontraktues, është e pavlefshme dhe e papranueshme.

Një qëndrim të tillë e përkrah edhe unë pasi që një çështje e tillë është e rregulluar me dispozita ligjore, me qëllim të shmangies së keqpërdorimeve eventuale të parasë publike. Megjithatë organi mbikëqyrës duhet të mbajë përgjegjësi për veprimet e veta dhe për dëmin të cilin ia ka shkaktuar kryesit të punës. Porositësi i punës nuk mund t'i shmangët përgjegjësisë civile duke u mbështetur në nenin 648 të LMD-së dhe nenin 24 par.1 Ligjit për Prokurimin Publik, pasi që porositësi i punës është në cilësinë e punëdhënësit në raport me mbikëqyrësin e punës.

Rast praktik

Gjykata Supreme e Kosovës në çështjen juridike E.Rev.47/2015, të paditësit NTP."B.C." me seli në Vushtrri, kundër të paditurës Komuna e Vushtrrisë, për shkak të borxhit, përkitazi me revizionin kundër aktgjyqimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ae.nr.100/2014, më datë 01.02. 2016, mori aktgjykim ku u refuzua si e pabazuar revizioni i paditësit NTP. "B.C". Paditësi në Gjykatën Themelore në Prishtinë, Departamenti për Çështje Ekonomike I.C.nr.4/13 kishte parashtruar padi për pagim të borxhit në shumë prej 24.576,76 €, në emër të kryerjes së punimeve ndërtimore shtesë. Gjykata kishte refuzuar kërkesë-padi si të pabazuar. Edhe Gjykata e Apelit në aktgjykimin Ae.100/2014 më datë 10.07.2015 e kishte refuzuar si të pabazuar ankesën e paditësit. Lënda kishte shkuar në Gjykatën Supreme të Kosovës, e cila në Aktgjykimin e saj E.Rev.47/2015 të datës 01.02.2016 kishte refuzuar revizionin si të pabazuar.

4.4.5 Pranim-dorëzimi i objektit ndërtimor

Kryesi i punëve ka për detyrë që punimet t'i kryejë sipas projektit të caktuar, si dhe pas përfundimit të objektit t'ia dorëzojë investitorit. Pranim-dorëzimi i objektit ndërtimor nuk është i rregulluar në mënyrë të veçantë me LMD, prandaj lidhur me përmbushjen e detyrimit dhe pranimin të objektit të përfunduar zbatohen dispozitat ligjore që kanë të bëjnë me kontratën mbi veprën. Nenit 628, i LMD-së parasheh se: "Kryesi ka për detyrë që sendin e prodhuar ose të riparuar t'ia dorëzojë porositësit." Pra, vetëm në mënyrë të përgjithësuar rregullohet detyrimi i kryesit të punës për dorëzimin e punës, pa dhënë detaje të mëtejme. Ligji për Ndërtimin e Objekteve Investive si dhe Uzansat e ndërtimit të vitit 1977, nuk përmbajnë dispozita mbi pranim dorëzimin e objektit ndërtimor, por vetëm dispozitat mbi kontrollin teknik të objektit si formë procedurale-administrative

për dhënien e lejes për përdorim të objektit. Nëse palët kontraktuese nuk e kanë të rregulluar me kontratë pranim-dorëzimin e punimeve në mes tyre vlen parimi i përgjithshëm që puna e kryer duhet të bëhet sipas rregullave profesionale. Uzansat e ndërtimit këtë çështje e rregullojnë në atë mënyrë më detajisht. Neni 110 dhe neni 115 i Uzansës për ndërtim korrespondon me nenin 614 par. 2 dhe nenin 614 par.1. të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve të vitit 1978, dhe si të tilla kanë qenë të zbatueshme krahas ligjit të cekur. Sipas uzansave të ndërtimit kryesi i punës me përfundimin e punëve ndërtimore duhet të njoftojë investitorin. Njoftimi është një fakt i rëndësishëm, i cili duhet të bëhet me shkrim. Interesi i përbashkët i investitorit dhe kryesit të punëve është që të kryhet pranim-dorëzimi i punimeve sepse në këtë mënyrë vërtetohet se a është ekzekutuar kontrata në tërësi si dhe do të bëhet llogaria përfundimtare e pagesës. Investitori është i detyruar që pa vonesë të bëjë pranim-dorëzimin dhe llogarinë përfundimtare. Nëse investuesi hynë në posedim të objektit dhe fillon shfrytëzimin e tij, konsiderohet se është kryer pranim-dorëzimi i objektit. Lidhur me pranim dorëzimin e objektit hartohet procesverbal.³²¹ Gjatë kësaj faze bëhet përlogaria përfundimtare e punëve ndërtimore dhe pagesat e tyre. Me llogarinë përfundimtare definohe të gjitha raportet në mes të palëve dhe konstatohet përfundimi i detyrimeve të ndërsjella sipas kontratës. Në llogarinë përfundimtare hyjnë të gjitha punimet e kryera në bazë të kontratës, punët e paparashikuara dhe si dhe punët shtesë që kryesi i punimeve ka pasur për detyrë t'i kryejë, pa marrë parasysh a janë të llogaritura në situacionet e përkohshme.³²² Llogaria e punëve të kryera zakonisht kryhet nga kryesi i punëve në afat prej 60 ditësh, në rastet kur ekziston mosmarrëveshje lidhur me llogarinë, zgjidhja bëhet përmes gjykatës.

Në praktikën e kontratës për ndërtim, llogaria përfundimtare e punimeve është një nga çështjet e shumta që palët kontraktuese kanë mospajtime dhe si shkak edhe ushtrimin e proceseve gjyqësore. Rast i tillë është edhe çështja në mes të NP "Euroing" dhe Ndërmarrjes Publike Banesore (NPB), sipas lëndës E.Rev.2/2016 dhe lëndës E.Rev.nr.19/2017 në mes të NPB dhe NP "Lesna" me seli në Prishtinë.

Rast praktik

Në Gjykatën Supreme të Kosovës, sipas lëndës E.Rev.nr. 19/2017 të datës 7.12.2017 në çështjen juridike të paditësit, Ndërmarrja Publike Banesore, me seli në Prishtinë, kundër të paditurës N.P.Q. "Lesna" me seli në Prishtinë, baza juridike: pagesa e borxhit në

³²¹ P. Surlen, Z. Biro, vep.cit. faqe 670.

³²² A. Krasniqi, vep e cit. faqe 416.

vlerë prej 368.129.53€, u vërtetua kërkesë- padia e paditësit duke refuzuar kundërpadinë e të paditurës si të pabazuar. Paditësi dhe e paditura kanë lidhur kontratë për ndërtim në vlerë prej 4.225.992.20€. Pas përfundimit të punëve, palët ndërgjyqëse kanë caktuar komision miks për pranim-dorëzimin dhe llogarinë përfundimtare të objektit banesor-afarist “Kroi i Bardhë” në Prishtinë. Komisioni pas llogarive të punëve ndërtimore, atyre plotësuese dhe shtesë, konstatoi se në bazën e 12 situacioneve të ndërtimit, paditësi-investitori kishte paguar më tepër vlerën e punimeve të kryera në shumë prej 318.316,63 €. Pala e paditur-punëkryesi nuk nënshkroi llogarinë përfundimtare e bazuar në pajtim nenin 115 të Uzansave të posaçme të ndërtimit. Gjykata Supreme ia njohu të drejtën e paditësit-investitorit në kthimin e pagesës së bërë në shumë prej 368.129.53 €, duke u bazuar në nenin 15,17 dhe 261 të LMD.

4.4.6 Kontrolli teknik dhe certifikata e përdorimit të objektit ndërtimor

Objekti i ndërtuar nuk mund të shfrytëzohet, respektivisht të vihet në funksion, para se organi kompetent të lëshojë lejen për përdorim, e cila jepet vetëm pasi të kryhet kontrolli teknik. Kontrolli teknik i objektit ndërtimor është forma kryesore e kontrollimit të ushtruar nga organet administrative-shtetërore. Sipas Ligjit të Kosovës mbi Ndërtimin e Objekteve Investive, kontrolli teknik i objektit nënkupton kontrollimin teknik të punëve ndërtimore, instalimeve dhe pajisjeve. Me kontroll teknik vërtetohet se a është ndërtuar objekti ndërtimor në bazë të projektit dhe standardeve ndërkombëtare të ndërtimit, mbi stabilitetin e objektit, për sigurinë kundër zjarrit, njerëzve, ambientit etj. Nëse gjatë vrojtimit-kontrollit të objektit të ndërtuar konstatohen të metat të cilat janë të riparueshme dhe si të tilla rrezikojnë jetën e njerëzve, objekteve për rreth organi kompetent, i cili lëshon lejen për përdorim të objektit, sjellë vendim që objekti i ndërtuar duhet të rrënohet, respektivisht të largohet.

Sipas Ligjit të Kosovës për Ndërtimin, asnjë objekt ndërtimor nuk mund të përdoret nëse nuk janë përfunduar punimet në mënyrë të duhur, dhe të jenë të sigurta për përdorim. Organi kompetent lëshon certifikatën (lejen) e përdorimit nëse objekti ndërtimor i përfunduar është në përputhje të plotë me lejen e ndërtimit, rregullore tjera. Zakonisht certifikata për përdorim lëshohet për tërë objektin e përfunduar ose për një pjesë e cila paraqet tërësi funksionale para përfundimit të gjithë objektit ndërtimor.³²³ Kërkesën për certifikatë të përdorimit e bën investitori. Pas marrjes së certifikatës për përdorim, investitori fiton të drejtën e regjistrimit të objektit ndërtimor.

³²³ Neni 27 i Ligji për Ndërtim nr.04/L-110.

4.4.7 Regjistrimi i objekteve ndërtimore në Kosovë

Pas luftës, Kosova është përballuar me një hov të madh të ndërtimeve dhe zgjerim të zonave urbane. Prishtina ishte qyteti në të cilën më së shumti kishte migrim të brendshëm. E tërë kjo kishte për pasojë rritjen e investimeve ndërtimore dhe zhvillime të paplanifikuara dhe të pakontrolluara urbane. Në dhjetor të vitit 2013, Kuvendi i Kosovës miratoi Ligjin Nr. 04/L-188 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje. Ligji zbatohet tek të gjitha ndërtimet pa leje të identifikuara bazuar në inspektimin ajror. Të dhënat e fundit tregojnë se në tërë Kosovën janë dorëzuar 350,000 aplikacione për legalizim të ndërtimeve pa leje. Të gjitha ndërtesat që nuk i plotësojnë kushtet aktuale legislative do të shkatërrohen ose nëse është e mundur, do të propozohen për rehabilitim. Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK) administron regjistrimin e pronave të paluajtshme dhe të kadastrit të Kosovës.³²⁴

Në Kosovë deri në vitin 2008 objektet ndërtimore (banesat, lokalet, podrumet) nuk kanë qenë të evidentuara askund. Personi të drejtën e pronësisë mbi objektin ndërtimor në pronësi etazhe e ka vërtetuar në bazë të kontratës të vërtetuar në gjykatë. Në vitin 2006, Agjencia Kadastrale e Kosovës, me ndihmën e Bankës Botërore, si donatore e projektit, filloi krijimin e kadastrit të ndërtesave, fillimisht në 4 qytete: Prishtinë, Gjakovë, Ferizaj dhe Pejë. Kadastra e ndërtesave është e rregulluar në bazë të Ligjit mbi Kadastrat dhe Ligjin mbi Themelimin e Regjistrimit për të Drejtat mbi Pronat e Paluajtshme.³²⁵

Në vitin 2012, në Kosovë janë evidentuar këto shënime: ndërtesa publike në total prej 463; ndërtesa para vitit 1999 në total prej 2065; ndërtesa pas vitit 1999 në total 3043; njësitë e krijuara për ndërtesa para vitit 1999 në total prej 32150; njësitë e krijuara për ndërtesa pas vitit 1999 në total prej 18374; Prej tyre 11998 lëndë të aprovuara - të regjistruara ndërsa 1700 lëndë të refuzuara.³²⁶ Kadastra e ndërtesave është implementuar në tërë Kosovën me përjashtim të pjesës veriore ku organet paralele serbe nuk kanë lejuar regjistrimin e ndërtesave. Nga hulumtimi i fundit i kryer në Agjencinë Kadastrale të Kosovës të gjeturat janë: në numër total të ndërtesave prej 19,229 prej tyre 1106 certifikata të lëshuara, respektivisht të regjistruara..

³²⁴ Ligji për Kadastër Nr. 04/L-013 u miratua me 2011 ndërsa Udhëzimet Administrative mbi Implementimin e Ligjit për Kadastër u miratuan në shkurt 2013.

³²⁵ M. Meha, K. Buschhoff, Kadastrat e ndërtesave, botues: Agjencia Kadastrale e Kosovës, Prishtinë, 2011, f. 9

³²⁶ Shënimet e marra nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.

Nga analiza lidhur me regjistrimet e bëra të ndërtesave rezulton se, përkundër numrit të madh të aplikuesve, vetëm 10% kanë arritur të zyrtarizohen me certifikata të pronësisë. Të gjeturat rezultojnë se mungesa e infrastrukturës ligjore në këtë fushë ka bërë që numri i tyre të jetë më i vogël. Kosova ka sjellë Ligjin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje Nr.04/L-188 por gjatë kësaj periudhe ky ligj nuk solli rezultate të pritura. Ky ligj tani është në rishqyrtim dhe me plotësime të reja. Me ndryshimin e këtij ligji pritet që shumë ndërtime të kryera gjatë viteve të fundit të arrijnë të legalizohen.

KAPITULLI V

PËRGJEGJËSIA CIVILO - JURIDIKE NË KONTRATËN E NDËRTIMIT

Dispozitat ligjore më të cilat rregullohet përgjegjësia për të metat thelbësore të objektit ndërtimor janë në funksion të mbrojtjes së investitorit dhe të shoqërisë në përgjithësi. Në kontratën e ndërtimit zbatohen rregullat e përgjegjësisë solidare. Neni 658 LMD rregullon përgjegjësinë e kryesit dhe të projektuesit për soliditetin e godinës.

5.1 Përgjegjësia e projektuesit dhe inxhinierit mbikëqyrës në kontratën e ndërtimit

Detyrimi kryesor i projektuesit është projektimi i projektit. Natyra juridike e përgjegjësisë së projektuesit qëndron në vëllimin e obligimeve të marra nga kontrata me investitorin. Në bazë të kësaj kontrate projektuesi është i detyruar të ofrojë tërë përvojën dhe dijen e tij profesionale për arritjen e rezultateve të caktuara. Autorit Zoltan Biro, niset nga pikëpamja se përgjegjësia e projektuesit është e lidhur me rezultatet e arritura, respektivisht me kualitetin e punës së kryer e jo me ndërgjegjshmërinë lidhur me kryerjen e punës.³²⁷

Në bazë të autorizimeve të investitorit, projektuesi ka përgjegjësi të ndryshme. Përgjegjësitë e projektuesit mund të kufizohen në përpilimin e projektit apo edhe në mbikëqyrjen e zbatimit të projektit. Nëse kemi vetëm projektimin e projektit atëherë përgjegjësia e projektuesit është përpilimi dhe dorëzimi me kohë i projektit. Nëse më vonë evidentohen gabime në projekt, projektuesi përgjigjet për dëmet e pësuar si pasojë e gabimeve të projektimit. Sipas parimit të përgjithshëm, ekziston rregulla se projekti duhet të është në harmoni me normat e rregullativës teknike dhe standardeve, me të arriturat hulumtuese si dhe teknologjinë shkencore.³²⁸

Nëse investitori përveç përpilimit të projektit, obligon projektuesin në mbikëqyrjen e zbatimit të projektit atëherë përgjegjësia e tij është e zgjeruar. Ndalesë ligjore për një gjë të tillë nuk ekziston. Të gjitha këto funksione mund t'i besohen të njëjtit subjekt juridik. Në këtë mënyrë, e njëjta firmë mund të bëjë projektimin e projektit si dhe

³²⁷ Z. Biro, Gradevinskopravna odgovornost projektanta i drugih ucesnika u gradevinarstvo. Beograd, 1978, faqe 12.

³²⁸ J. Vilus, Gradanskopravna odgovornost izvocaca i projektanta, Gradevinska knjiga, Beograd, 1973, faqe 26.

mbikëqyrjen e realizimit të tij. Kjo formë ka përparësitë e saja pasi që projektuesi është ai që është marrë në detaje rreth projektit dhe zbatimi i tij është shumë më funksional.³²⁹ Detyrimet e projektuesit në përpilimin e dokumentacionit tekniko-investues është e rregulluar duke filluar nga dispozitat ligjore të Ligjit të Kosovës mbi Ndërtimin e Objektivit Investiv, të vitit 1986, Ligjit mbi Ndërtimin e Kosovës nr.04/L-15, i ndryshuar dhe plotësuar me ligjin Nr.04/ L-110, si dhe Projekt Propozimit për Kodin Unik të Ndërtimit të Kosovës. Projektimi i projektit dhe dokumentacioni tekniko-projektues bëhet duke respektuar rregullat profesionale dhe të punës. Projektuesi në këtë mënyrë përmbushë detyrimet e veta ashtu si kërkon parimi i ndershmërisë dhe i ndërgjegjshmërisë. Përgjegjësia e projektuesit është që projekti i përpiluar të bazohet në dispozita ligjore, në rregullativën ndërtimore, në të kundërtën është i obliguar t'ia shpërblejë dëmin e shkaktuar investitorit. Për mungesat materiale përgjigjet si: kryesi i punëve, projektuesi dhe organi mbikëqyrës – sipas rregullave të përgjegjësisë subjektive dhe shkallës së fajësisë se tyre.³³⁰

Me ligj është përcaktuar përgjegjësia e projektuesit, e cila është përgjegjësi subjektive për dëmin real të shkaktuar dhe shkallën e fajësisë së tij dhe nga kjo rezulton detyrimi që të paguajë të gjitha shpenzimet lidhur me mënjanimin e mungesave materiale apo edhe të gjitha shpenzimet rreth përpilimit të dokumentacionit të ri tekniko-projektues. Sipas praktikës, mangësitë materiale në dokumentacionin tekniko-projektues zbulohen gjatë realizimit të projektit, për këto mungesa përgjigjet projektuesi, por kur është fjala për mungesat e dukshme materiale përgjigjet edhe kryesi i punës dhe organi mbikëqyrës. Në qoftë se kryesit të punës i shkaktohet dëmi gjatë kryerjes së punëve, për shkak të mungesave në projekt, për dëmin e shkaktuar nuk përgjigjet projektuesi por investitori, ndërsa investitori mund të kërkojë shpërblimin e dëmit më vonë nga projektuesi.

Në përgjegjësinë e projektuesit është kusht të ekzistojnë mungesa materiale. Ato mund të jenë mungesa të dukshme dhe mungesa të fshehta materiale. Konsiderohen të dukshme ato mungesa që kryesi i punës si ekspert ka mundur t'i vërejë, ndërsa mungesa të fshehta janë të padukshme të cilat kryesi i punës nuk ka mundur t'i vërejë edhe përkundur sjelljes si ekspert i mirë.³³¹ Mungesat të cilat më së shumti hasën në dokumentacionin tekniko-projektues janë mungesat në projekt, mungesat në lidhje me

³²⁹ B. Ivkovic, Z. Popovic, Upravljanje projektima u gradevinarstvu, Gradevinska knjiga, Beograd, 2005, faqe 41.

³³⁰ H. Podvorica, Përgjegjësia Civile Juridike te Kontrata e Ndërtimit, Prishtinë, 2006, faqe 48.

³³¹ H. Podvorica, po aty.

cenimin e rregullave të profesionit, kur projekti nuk i përgjigjet destinimit dhe përdorimit të rëndomtë, mungesa materiale në pamjen estetike të objektit dhe mungesa materiale në tokën ndërtimore. Përgjegjësit kryesore të projektuesit janë të orientuara në tri shtylla:

5.1.1 Përgjegjësia për të respektuar rregullat e profesionit

Projektuesi, si ekspert që është, ka për detyrë të projektojë projektin në atë mënyrë që do t'i përgjigjet të arriturave shkencore dhe standardeve profesionale të punës. Në të drejtën gjermane thuhet se projektuesi, gjatë përmbushjes së detyrimeve të veta, duhet të njehë rregullativën ndërtimore në kuptim të gjerë. Kjo nënkupton njohuri dhe praktika të mira nga sfera profesionale, pasi që shpesh dispozitat ligjore formalisht janë të pranuar por gjatë zbatimit në praktikë kërkohet fleksibilitet. E drejta angleze lidhur me përgjegjësinë e projektuesit thekson se puna e tij duhet të mbështet në parimin e kujdesit dhe profesionalizmit.³³² Përgjegjësia e projektuesit është përgjegjësi *Culpa levis in aspstrctio* për çfarëdo forme të përgjegjësisë. Nëse projektuesi nuk i zbaton rregullat e profesionit, pason sanksioni jo vetën civil-juridik por dhe penal.³³³ Prandaj, firmat projektuese janë të detyruara të angazhojnë ekspertë të lartë profesionalë. Këtë e kërkon dhe Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve i Kosovës, që palët kontraktuese duhet të sillen me kujdesin e ekspertit të mirë.³³⁴ Nëse projektuesi nuk respekton rregullat dhe cenon kontratën atëherë shtrohet çështja e përgjegjësisë dhe e shpërblimit të dëmit.

a) Përgjegjësia e projektuesit për mungesat estetike të objektit

Është rregull që projektuesi të plotësojë kërkesat përmbajtjesore të projektit, por kjo nuk e largon edhe përgjegjësinë e tij në aspektin estetik të objektit. Prandaj thuhet që projektuesi përgjigjet nëse objektin e ka projektuar në kundërshtim me arkitekturën dhe estetikën. Në të drejtën angleze, konsiderohet se projekti ka mungesa nëse nuk është i përpiluar në harmoni me artin dhe dijet arkitektonike (*artes and sciennce*). Çështja estetike e objektit rregullohet me kontratë. Nëse cenohet kontrata projektuesi përgjigjet për cenim të kontratës. Nëse nuk është kontraktuar me kontratë, detyrimi i projektuesit është që të projektojë objektin me dukje mesatare estetike. Në këtë rast është i detyruar të kujdeset për kushtet urbane, llojin dhe dukjen e objekteve përreth objektit ndërtimor.

³³² R. Stojcic, *Odgovornost projektanta i izvodaca za stetnu po ugovoru o projektovanju i nadzoru*, Beograd, 2008, faqe 32.

³³³ J. Vilus, *Gradanskopravna odgovornost izvodaca i projektanta*, Beograd, 1973, faqe 28.

³³⁴ Neni 5 LMD të Kosovës.

b) Përgjegjësia nëse projekti nuk i përgjigjet destinimit dhe përdorimit të rëndomtë

Projektimi i projektit duhet të jetë në harmoni me kërkesat e investitorit dhe qëllimin për të cilin është projektuar. Projektuesi duhet të njehë në hollësi vetitë dhe veçoritë e objektit tekniko-investues që e projekton, me qëllim që rezultati final i projektimit t'i përgjigjet destinimit dhe përdorimit të rëndomtë. Praktika gjyqësore niset nga fakti se projektuesi duhet të kujdeset për destinimin e objektit, në të kundërtën ka pasoja juridike pasi që projekti nuk i përgjigjet qëllimit për të cilin është kontraktuar. Nëse projekti nuk i ka karakteristikat për të cilat është lidhur kontrata me investitorin, konsiderohet që ka të meta materiale dhe nuk është i përdorshëm. Në rastet kur nuk mund të mënjahen mungesat, investitori ka të drejtën e zgjidhjes së kontratës. Projektuesi duhet të kujdeset për konstruksionin dhe për ndërlidhjet strukturale të objektit, pasi që nga kjo varet funksionaliteti i objektit si për nga përdorimi i rëndomtë ashtu dhe për nga destinimi.³³⁵

5.1.2 Përgjegjësia e projektuesit për gabimet në projekt

Është parim i përgjithshëm që projektuesi përgjigjet për gabimet e bëra në projekt. Projekti duhet në çdo pikëpamje të jetë konform rregullave standarde të ndërtimit dhe dispozitave ligjore me të cilat rregullohet kjo fushë. Projekti cili nuk i përgjigjet destinacionit dhe ka gabime, si i tillë do të reflektojë edhe gjatë zbatimit të tij në praktik. Në praktikë shpesh shtohet pyetja se a lirohet projektuesi për gabimet e projekteve tipike të cilat janë të aprovuara nga organet administrative. Ekziston mendimi se pavarësisht asaj projektuesi mban përgjegjësi për të gjitha gabimet në projekt. Edhe nëse kemi të bëjmë me projekte tipike - standarde, projektuesi është i detyruar të ketë njohuri për ndryshimet ligjore lidhur me rregullativën ndërtimore dhe gabimet e tilla kanë si pasojë sanksione të caktuara në raport me investitorin. Përgjegjësia e projektuesit rregullohet me dispozita mbi kontratën për veprën, pasi që dhe raporti kontraktual i investitorit dhe projektuesit rregullohet sipas kodeve civile respektivisht kontratës për veprën apo kontratën për sipërmarrjen. Në rastet kur gjatë ekzekutimit të punimeve vjen deri tek shkaktimi i dëmit si pasojë e projektit, projektuesi përgjigjet për të gjitha dëmet e shkaktuara nga pakujdesia (jo vetëm pakujdesia e rëndë por edhe e lehtë).³³⁶ Gabimet të cilat i bën projektuesi mund të jenë në dy forma:

³³⁵ B. Vukmir, Ugovori o izgradnji investicijskih medunarodnih radova I, Zagreb, 1980 faqe 76.

³³⁶ J. Vilus, vep.cit. faqe 30.

a) Gabimet në llogarinë e sasisë dhe vlerësimin të kostos për ndërtim

Realizimi i kontratës për ndërtim kërkon përkushtim dhe vlerësim të kostos së ndërtimit. Studimi i çmimit nënkupton vlerësimin e shprehur në shifra, të një veprë në tërësinë e saj. Kostoja reale e një objekti ndërtimor pasqyron tërësinë e shpenzimeve për realizimin e objektit ndërtimor.³³⁷ Projektuesi përveç detyrimit kryesor të projektimit të projektit, gjatë kontraktimit të punës, mund të marrë obligim që të bëjë llogarinë e sasisë së materialit ndërtimor si dhe vlerësimin e kostos së shpenzimeve. Përgjegjësia e projektuesit lind pikërisht në këtë fazë pasi që gabimet eventuale mund t'i shkaktojnë dëm të jashtëzakonshëm investuesit. Në rastin e parë projektuesi jep një shifër të përafërt të sasisë së materialit për një pjesë të punës, mirëpo nëse merr obligim llogaritjen e kostos atëherë përgjegjësia e tij është e zgjeruar. Gabimet esenciale me rastin e llogarisë së kostos ekzistojnë atëherë kur nuk përputhen shpenzimet me projektin e dhënë. Përgjegjësia e inxhinierit projektues është të bëjë vërejtje mbi të gjitha pasojat të cilat mund të pasojnë nga kërkesat e caktuara të investitorit. Këtu kemi elementet e kontratës mbi veprën sipas të cilës kryesi i punës është i detyruar të njoftojë porosinë e veprës për ecurinë e kryerjes së veprës. Sipas Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, projektuesi nuk mund t'i shmangët përgjegjësisë për faktin se ka vepruar sipas porosisë - urdhrin të investitorit, pasi që për kualitetin e punës së tij ai përgjigjet si specialist i fushës dhe nga ai pritet të silltet me kujdesin e shtuar.³³⁸ Në të kundërtën, do të përgjigjet për dëmin. Lidhur me përcaktimin e sasisë së punëve, kostoja mund të jetë shumë e lartë apo dhe shumë e ulët, dhe si e tillë jep një pasqyrë të gabuar mbi investimet që duhet bërë. Prandaj gjatë hartimit të planit mbi koston e ndërtimit, projektuesi ka përgjegjësi të madhe në raport me investitorin. Projektuesi, me qëllim të përcaktimit të saktë të kostos së ndërtimit, duhet të marrë parasysh indeksin e kostos së ndërtimit.

Në vendin tonë, Agjencia e Statistikave të Kosovës, indeksin e kostos së ndërtimit e vlerëson me zhvillimin e çmimeve të faktorëve të prodhimit, të lëndëve të para, të pagave, makinerive, transportit, energjisë dhe kostove të tjera që përdoren në projektet e ndërtimit. Indeksi i kostos së ndërtimit është indikator i rëndësishëm për palët e interesuara si dhe për analizën e sektorit të ndërtimtarisë. Ky indeks është i kufizuar për ndërtesat e sapondërtuara shumëkatëshe, që është lloji më i shpeshtë i projektit të

³³⁷ Lidhur me çmimin e kostos për ndërtim, për më tepër shih : Qamil Takla, Ilir Loli, vep. e cit. f. 186-189.

³³⁸ R. Stojcic, vep. cit. faqe 39.

ndërtimit në Kosovë. Indeksi përfshin gjashtë kategori të kostos: materialet, pagat, makineritë, energjinë, transportin dhe kostot tjera. Në bazë të hulumtimeve të bëra në tregun e Kosovës, kostoja e ndërtimit për metër katror është përafërsisht 300-400 Euro, ndërsa çmimi i fundit vlerësues (çmimi i shitjes) është 900-1000 Euro për metër katror. Indeksi i Kostos për Ndërtim ndryshon nga viti në vit. Sipas të dhënave të marra nga Raporti Vjetor i ASK-së, i vitit 2017, rezulton se Indeksi i Kostos për Ndërtim, i shprehur në përqindje është si vijon: në vitin 2014 kemi rritje mesatare të kostos për 0.3%; viti 2015 rezulton me rritje mesatare IKN prej 0.1%; viti 2016 me zvogëlim të kostos IKN për -0.8%.

b) Përgjegjësia e projektuesit për projektin e tjetrit

Shpesh në praktikë ndodhë që një subjekt të bëjë projektimin ndërsa zbatimin e tij ta bëjë projektuesi tjetër, apo edhe mbikëqyrjen e punëve ndërtimore të kryesit të punës ta bëjë projektuesi i cili nuk ka marrë pjesë në përpilimin e projektit. Është rregull që projektuesi përgjigjet për veprën e punuar nga ai vet si dhe bartë pasojat juridike për punën e tij. Lidhur me të metat materiale të projektit, ekzistojnë mendime të ndryshme. Sipas një grupi ekziston mendimi se projektuesi është i detyruar të zbatojë projektin ashtu siç është, pavarësisht se kush e ka projektuar, derisa grupi tjetër përkrahë mendimin se projekti duhet të studiohet mirë para se të fillojë ekzekutimi i tij, dhe për të gjitha mangësitë eventuale ta njoftojë investitorin.³³⁹ Kjo bazohet në parimin e aftësive të tij profesionale dhe në parimin e bona fide. Pra projektuesi që nuk e ka projektuar projektin vetë ka përgjegjësi shumë të larta pasi që barra e përgjegjësisë për dështim të ekzekutimit të punimeve bie mbi të.

c) Përgjegjësia e projektuesit për mungesat në tokën ndërtimore

Hulumtimi i vetive të tokës ndërtimore është pjesë përbërëse e projektit, prandaj gjatë përpilimit të projektit, projektuesi është i detyruar të ndërmarrë të gjitha veprimet me të cilat do të eliminonte të metat lidhur me tokën e cila është objekt i ndërtimit të punimeve. Gjatë përpilimit të dokumentacionit tekniko-projektues, projektuesi është i detyruar të bëjë analiza të shumta kërkimore të tokës ndërtimore: gjeologjike, gjeoteknike, gjeodezike, të rezervave të ujit duke i respektuar dispozitat ligjore dhe rregullat e profesionit. Toka me veti rrëshqitëse si dhe me sistem të dendur të rrjedhave të ujërave nëntokësore, nuk i plotëson kushtet për ndërtim. Para fillimit të përpilimit të projektit, projektuesi ka për detyrë të marrë informacione mbi stabilitetin e tokës.

³³⁹ B. Ivkovic; Z. Popovic, Upravljanje projektima u gradevinarstvu, Beograd, 2005, faqe 408.

Hulumtimin e stabilitetit të tokës e bëjnë organizatat e specializuara, që e kanë veprimtarinë të regjistruar. Kur merret mendimi për veçoritë e tokës nga firma e specializuar, përgjegjësia kalon në firmën që jep mendimin për stabilitetin e tokës.³⁴⁰ Megjithatë, projektuesi përgjigjet për të metat materiale të tokës të cilat janë të dukshme dhe të cilat sipas aftësisë së tyre profesionale është dashur të kenë pasur njohuri të tilla. E drejta franceze përgjegjësinë e projektuesit për të metat e tokës ndërtimore e trajton nga aspekti se nëse projektuesi, në bazë të kontratës me investitorin, ka pasur detyrim vetëm projektimin apo edhe verifikimin për të metat e tokës. Në rastin kur projektuesi angazhohet edhe në mbikëqyrjen e punimeve, ai përgjigjet për të metat materiale të tokës.³⁴¹ Nga kjo rezulton se projektuesi gjatë projektimit të projektit është i detyruar të ndër marrë masat e nevojshme me qëllim që projekti të kryhet me sukses. Probleme të shumta të cilat shfaqen gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim janë pikërisht të metat në sipërfaqen e tokës. Rrëshqitjet e dheut, dalja në sipërfaqe e rrjedhave të ujit, janë pengesa të cilat shfaqen gjatë ndërtimit.

Rast praktik

Rastet të cilat janë të njohura tek ne janë padyshim ato nga rrëshqitja e dheut në lagjen e Arbërisë në Prishtinë, në shtator të vitit 2013 dhe 2017. Në shtator të vitit 2013 për shkak të rrëshqitjes së madhe të dheut, në rrugën “Ekrem Rexha”, lagjja në Arbëri, në Prishtinë, Inspekcioni i Komunës së Prishtinës ndërpreu punët ndërtimore të firmës ndërtimore “Redoni” me seli në Prishtinë. Më pas Komuna kishte urdhëruar kompaninë “Redoni” që të bëjë sanimin e rrugës dhe kthimin e gjendjes së mëparshme në rrugë. Pas disa muajve, Prokuroria kishte ngritur aktakuzë ndaj 10 inspektorëve të ndërtimit në Komunën e Prishtinës. Inspektorët ishin akuzuar nga Prokuroria se ia kishin mundësuar kompanisë “Redoni” në vitin 2013 që të ndërtonte pa leje, duke shkaktuar rrezik të përgjithshëm.³⁴² Komuna e Prishtinës kishte angazhuar Institutin Gjeologjik të Kroacisë për të hulumtuar rrëshqitjen e dheut në lagjen Arbëria. Pas hulumtimit, instituti kishte ardhur në përfundim se rrëshqitja e dheut në këtë pjesë të kryeqytetit është rezultat i ujërave nëntokësore që shkaktojnë lëvizje. Për sanimin ata rekomanduan ndërtimin e tre puseve të cilat do të shërbenin si pika për akumulimin e ujërave nëntokësore, të cilat pastaj do të zbrazen me anë të pompave. Ekspertët sugjeruan se çdo ndërtim në këtë lagje duhet t’i nënshtrohet rregullave të reja për miratimin e lejeve, siç

³⁴⁰ H. Podvoriva, vep.e cit. f. 61.

³⁴¹ R. Stojciq, Odogovnost projektanta i izvodaca za stet ugovoru o projektovanju i nadzoru, Gradevinska knjiga, Beograd, 2008, faqe 72.

³⁴² <https://lajmi.net/tag/rrëshqitja-e-dheut-ne-arberi/>

janë themelet dyfish më të thella të objekteve, si dhe pyllëzimi i tërë hapësirës së lagjes Arbëria.³⁴³ Në vitin 2017 ka pasur përsëri rrëshqitje të dheut në lagjen Arbëria, ndërsa në 2019 si pasojë e rrëshqitjes është lënduar një person.³⁴⁴

5.1.3 Përgjegjësia e projektuesit për vonesa në dorëzimin e projektit

Rregull e përgjithshme është që projektuesi duhet me kohë t'ia dorëzojë investitorit projektin, në të kundërtën bie në vonesë dhe ka përgjegjësi. Afati i dorëzimit zakonisht është e rregulluar me kontratë. Nëse vonesa vjen për shkak të veprimeve të investitorit atëherë projektuesi lirohet nga përgjegjësia. Dorëzimi i projektit brenda afatit të paraparë kontraktor ka si rrjedhojë fillimin dhe përfundimin e punëve ndërtimore. Prandaj kontestet më të shpeshta në gjykatat vendore si dhe ato të arbitrazhit janë pikërisht për shkak të vonesave në dorëzimin e projekteve nga firmat projektuese. Lidhur me dorëzimin e vonuar të projektit është lënda e trajtuar në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik.

Rast praktik

Gjykata e Apelit e Kosovës, në Prishtinë, sipas lëndës Ae.54/2008, në çështjen kontestuese të paditëses Ndërmarrja NNP "Nojtra-Construction" në Prishtinë, kundër të paditurës Qendra Klinike Universitare - QKUK,³⁴⁵ për shkak të borxhit, vlera e kontestit 16,677.63 €, në ankesën e të paditurës, më datë 06.05.2011 mori aktgjykim me ç'rast refuzoi ankesën e të paditurës. Në këtë çështje, palët ndërgjyqëse kishin lidhur kontratë për furnizim me pajisje dhe montim në vlerë prej 285,256.55 €. Pas lidhjes së kontratës, Departamenti i Prokurimit, paditësit i kishte kërkuar të përpilojë projektin e procesit teknologjik në vlerë prej 8,557.69 €. Paditësi kishte hartuar projektin po nuk kishte arritur ta dorëzojë me kohë, dhe si arsye e vonesës nuk kishte paguar çmimi i shërbimit. Lidhur me hartimin e projektit dhe dorëzimin jo në afat, ekzistonin dy mendime të kundërta nga ana e ekspertëve ndërtimorë. Sipas ekspertit ndërtimor B.P., ky projekt duhet kompensohet nga e paditura sepse projekti ishte i dobishëm për fazat tjera, derisa eksperti F.T. kundërshton një mendim të tillë. Gjykata e Apelit kërkoi të bëhet rigjykim në shkallë të parë dhe të eliminonte të metat e paraqitura për një vendim meritor.

³⁴³ <http://fax.al/read/news/3692510/11672903/ekspertet-kroate-rreshqitjet-ne-arbri-nga-ujerat-nentokesore>

³⁴⁴ <https://insajderi.com/pamje-nga-rreshqitja-e-dheut-ne-arberi-ku-u-lendua-nje-punetor/>

³⁴⁵ Gjykata Themelore në Prishtinë, Dep. Ekonomik, Aktgjykim i Gjykatës së Apelit 54/2008 datë 06.05.2011.

5.2 Përgjegjësia e inxhinierit mbikëqyrës në kontratën e ndërtimit

Me qëllim kontrolli mbi ecurinë e zhvillimit të punimeve ndërtimore investuesi zakonisht cakton mbikëqyrje profesionale e cila mundet me qenë ndërmarrje projektues ose ndërmarrje e specializuar për kryerjen e punëve të mbikëqyrjes. Sipas dispozitave të nenit 72, të Ligjit të Kosovës mbi Ndërtimin e Objekteve Investuese, ushtrimin e mbikëqyrjes profesionale mbi kryerjen e punëve ndërtimore mund ta bëjë investitori ose t'ia besojë ndërmarrjes së regjistruar për kryerjen e punëve të projektimit apo ndërmarrjes për dhënien e shërbimeve konsalting. Organi mbikëqyrës ka për qëllim të përcjellë kryerjen e të gjitha llojeve të punëve, kontrollin e punëve të kryera, të cilat sipas natyrës dhe dinamikës së ndërtimit nuk mund të vërtetohen në faza të tjera të ndërtimit (punët në ndërtimin e themeleve, betonarmesë, izolimit,) zbulimi me kohë i ndryshmeve të kushteve të ndërtimit të objektit dhe ndërmarrjes së masave të nevojshme kur ato ndikojnë në kryerjen e mëtejme të punëve, kontrollimi i dokumentacionit teknik, sipas të cilit ndërtohet objekti në të gjitha fazat e ndërtimit dhe zbulimi e mënjanimi i mungesave në dokumentacion. Mbikëqyrja profesionale duhet të sigurohet nga fillimi i ndërtimit të objektit dhe vazhdon gjatë të gjitha fazave të ndërtimit. Mbikëqyrja profesionale e punëve ndërtimore është e rregulluar me Uzansat e ndërtimit. Sipas Uzansës nr. 99 investitori ka të drejtë të ushtrojë mbikëqyrjen profesionale mbi kryerjen e punëve ndërtimore me qëllim të kryerjes së punëve në mënyrë cilësore dhe me kohë. Edhe Ligji i Kosovës për Ndërtimin nr. 04/L-110, ka rregulluar mënyrën e mbikëqyrjes profesionale mbi punët ndërtimore. Ky ligj parasheh mbikëqyrjen e punëve ndërtimore të ushtruar nga organi administrativ respektivisht nga inspekcioni ndërtimor. Kështu organet administrative, nëpërmes inspektoratit të ndërtimit, bëjnë kontrollimin e ndërtimit të objektit tekniko-investues. Nëse hasin parregullsi në punë, organi i inspektoratit ndërmerr masa administrative ndëshkuese. Organi mbikëqyrës i caktuar nga investitori i përgjigjet vetëm atij. LMD i Kosovës, e rregullon të drejtën që investitori të caktojë mbikëqyrjen mbi kryerjen e punëve dhe të japë udhëzime kur kjo i përgjigjet natyrës së punës, kurse kryesi është i obliguar që këtë t'ia mundësojë. Organi mbikëqyrës përgjigjet për mungesat në mënyrën e ndërtimit, në cilësinë e materialit ndërtimor si dhe kur urdhrat e tij kanë mungesa materiale.

Në të shumtën e rasteve, projektuesi i cili bën projektimin e projektit, merr detyrim nga investitori të ushtrojë edhe mbikëqyrjen e zbatimit të projektit si dhe mbikëqyrjen e

punëve ndërtimore të kryera nga kryesi i punës. Në të drejtën e shteteve të Common Law, inxhinieri mbikëqyrës ka kompetenca të mëdha gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim. Në situatat kur lind konflikti në mes të investitorit dhe kryesit të punës inxhinieri mbikëqyrës ka rolin e arbitrit dhe vendimi i tij merret si vendim përfundimtar lidhur me një çështje. Nëse kryesi i punëve nuk është i kënaqur me këtë vendim, atëherë lënda shkon në gjykatë.

Roli i organit mbikëqyrës në kontratën e ndërtimit është jashtëzakonisht i gjerë. Në praktikën gjyqësore janë të shumta lëndët ku organi mbikëqyrës jep urdhra lidhur me realizimin e kontratës për ndërtim³⁴⁶. Gjatë kërkimeve të rasteve nga praktika gjyqësore, kam konstatuar se kontestet gjyqësore në mes të porositësit të punës dhe kryesit të punës, kanë lindur pikërisht për shkak të tejkalimit të autorizimeve të organit mbikëqyrës gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim. Kjo dukuri është shprehur sidomos në kontratat ku në cilësinë e investuesit paraqitet autoriteti kontraktues - Qeveria e Kosovës. Një dukuri e tillë ka sjellë pasoja të dëmshme për kryesit e punës - kompanitë private ndërtimore. Kontrata e ndërtimit, e lidhur përmes ofertës publike, si dhe realizimi i saj bazohet në LMD dhe Ligjin për Prokurimin Publik të Kosovës. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës përcakton se kontrata e ndërtimit duhet të realizohet sipas projektit të caktuar, çdo ndryshim nga projekti duhet të bëhet sipas porosisë me shkrim të porositësit të punës. Një numër i konsideruar i lëndëve gjyqësore, kanë rezultuar se punët shtesë të kryera nga kryesi i punës. Ato kanë qenë të nënshkruara dhe të aprovuara në librin ndërtimor të mbikëqyrësit-menaxherit të projektit.

Kompetencat e menaxherit të projektit në realizimin e kontratave publike janë të përcaktuara me nenin 61par.19; neni 61.par.20(a,b,c, d, e, f, g, h, i, j, k); neni 61 par.21 deri më 61 par.25 mbi Rregullat dhe Udhëzuesi Operativ për Prokurimin Publik të Komisionit Rregullativ për Prokurimin Publik të Kosovës.

Përgjegjësitë e menaxherit të projektit janë të menaxhojë obligimet dhe detyrat e autoritetit kontraktues, të specifikuara në kontratë dhe të sigurojë se operatori ekonomik

³⁴⁶ Për më tepër shih: Burimi:Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.rev.nr.20/2016 datë 24.04.16; Aktgjykimi E.Rev.nr.35/19 datë 19.0.19;Aktgjykimi E.rev.nr.47/15 datë 1.02.16; Aktgjykimi E.Rev.nr.1/17 datë 8.03.17. Aktgjykimi E.Rev.nr.10/19 datë 15.04.2019; Gjykata e Apelit të Kosovës; Ae.nr.243/17 datë 25.11.2019; Ae.nr.266/17 datë 25.09.19; Ae.nr.160/17 datë 8.11.19; Ae.nr.58/17 datë 24.06.19;Gjykata Themelore-Depar. Ekonomik: III. C.nr.710/14 datë 30.04.15; C.nr.186/3 datë 5.01.15; V.Ek.47/17 datë 11.12.19.

kryen kontratën në përputhje me termet dhe kushtet e specifikuar në kontratë.³⁴⁷ Ndryshimi i kontratës iniciohet nga menaxheri i projektit. Në kontratat për punë nevojitet aprovimi paraprak i projektuesit. Ndryshimi i kontratës për sasi të shtesë të artikujve (punëve) të njëjta do të përdorë çmimet e njëjta apo më të ulëta për njësi si në kontratën fillestare. Për pozicionet të cilat nuk ka çmime në kontratën fillestare të autoritetit kontraktues (investuesi – qeveria) duhet të zbatohet neni 35.3 të Ligjit për Prokurimin Publik të Kosovës. Sipas kësaj rregullore ndryshimi i kontratës nuk mund të shtojë çmimin total të kontratës me më shumë se 10% të çmimit fillestar të kontratës.

Rregullorja rregullon se çmimi total i punëve të kryera nuk guxon të tejkalojë 10% të shumës totale të çmimit fillestar të kontratës, me kusht që punët të jenë të njëjta, e në rastin e kontratës për ndërtim, nënkupton që punët duhet të bëhen brenda projektit të ofruar nga investitori.

Nga kjo që u tha më lart, mund të konstatoj se mbikëqyrësi - menaxheri i projektit, ka tejkalluar autorizimet e tij duke pranuar punët ndërtimore në ditarin e ndërtimeve, të cilat kanë kaluar çmimin prej 10%. Mënyrën e trajtimit të praktikës gjyqësore të kësaj çështjeje do ta ilustroj me rast nga Gjykata Supreme e Kosovës, ku refuzohet kërkesëpadia e paditësit për shpërblim për punën e kryer në kontratën e ndërtimit.

Rast praktik

Gjykata Supreme e Kosovës, sipas lëndës E.Rev.47/2015, në çështjen juridike të paditësit NTP."B.C" kundër të paditurës - Komuna e Vushtrrisë, baza juridike: pagesa e borxhit në emër të punëve shtesë të kryera,³⁴⁸ në aktgjykim refuzoi revizionin e paditësit. Paditësi kishte ushtruar padi për kthim të borxhit në vlerë prej 24.576,76 € pranë Gjykatës Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik, sipas lëndës I.C.nr.4/13 datë 10.02.2014. Kërkesëpadia e tij u refuzua si pabazuar. Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës, Ae.nr.100/2014 datë 10.7.2015, vërtetoi aktgjykimin e Gjykatës Themelore.

Gjykata, pas administrimit të provave, ka gjetur se gjatë kryerjes së punimeve ndërtimore, organi mbikëqyrës i të paditurës, me rastin e procedimit të mbikëqyrjes së punimeve, ka rekomanduar kryerjen e disa punimeve shtesë, të cilat i ka konstatuar dhe i ka specifikuar në librin e ndërtimit. Punimet shtesë nuk janë autorizuar nga

³⁴⁷ Neni 61.par 19 i Rregullores dhe Udhëzuesit Operativ të Prokurimit Publik.

³⁴⁸ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të Kosovës E.Rev.47/2015 datë 002.16.

Departamenti i Prokurimit Publik të Komunës apo të marrjes së pëlqimit nga Autoriteti i Prokurimit Publik. Sipas Gjykatës, një veprim i tillë i kryesit të punëve ndërtimore nuk gëzon mbrojtje gjyqësore të nenit 633 të LMD (1978) dhe nenit 34,2 pika (d) dhe 34.5 Ligjit nr.2003/17 për Prokurimin Publik. Në rastin konkret, kryesi i punëve nuk kishte pëlqimin me shkrim të investitorit - zyrtarit të Departamentit për Prokurim, si nënshkrues i kontratës. Konstatimi në ditarin e ndërtimit nga organi mbikëqyrës se duhet të kryheshin punime shtesë, nuk paraqet bazë ligjore për realizimin e një të drejte të tillë, pasi që punimet e tilla nuk janë në kompetencën e këtij organi.

5.2.1 Kontrolli mbi ekzekutimin e punimeve

Detyra themelore e organit mbikëqyrës është të vërtetojë se punët ndërtimore janë duke u zhvilluar sipas dispozitave ligjore, dokumentacionit tekniko-projektues dhe janë në harmoni me rregullat profesionale. Kodet civile përmbajnë dispozita ligjore, në bazë të të cilave, organi mbikëqyrës është i detyruar të vërtetojë se punët ndërtimore janë duke u zhvilluar sipas kontratës dhe sipas rregullave profesionale. Nëse konstatojnë të kundërtën, janë të detyruar që kryesit të punës, t'i ofrojnë një afat në bazë të së cilës punët duhet t'i përmbahen kontratës. Sipas nenit 1662, Kodit Civil Italian, kontrata mund të zgjidhet, ndërsa investitori ka të drejtë në kompensimin e dëmit. Detyrimi i organit mbikëqyrës në raport me investitorin është që t'i raportojë për të gjitha të metat materiale si dhe pengesat të cilat hasen gjatë ekzekutimit të kontratës. Ai do të përgjigjet për dëmin e shkaktuar, nëse dëmi është shkaktuar për shkak të pakujdesisë në kryerjen e detyrave të mbikëqyrjes profesionale si dhe ka cenuar parimet dhe rregullat e profesionit të vet. Organi mbikëqyrës do të përgjigjet për pasojat e gabimeve të vërtetuara, madje vetëm në lartësi të honorarit të vet ose deri në lartësinë e caktuar në një përpjesëtim të kuptueshëm me atë të honorarit.³⁴⁹

Urdhrat e inxhinierit mbikëqyrës janë të obligueshme ndaj edhe kryesi i punës është i detyruar t'i zbatojë me përpikëri. Nëse zbulohet dhe konstatohet mungesa materiale në mënyrën e punës, organi mbikëqyrës ka për detyrë të urdhërojë kryesin e punëve për mënjanimin e mungesave. Nëse kryesi i punës i kryen punët në kundërshtim me kontratën dhe rregullativën ndërtimore, organi mbikëqyrës është i detyruar ta njoftojë investitorin si dhe t'i propozojë zgjidhje të kontratës. Vendimet e organit mbikëqyrës duhet të shënohen në librat e ndërtimit. Për gabimet në kryerjen e detyrave të

³⁴⁹ S, Djuretic, Ugovor o izgradnji investicionih objekata, Naucna Knjiga, Beograd 1981, f. 147.

mbikëqyrjes i përgjigjet investitorit. Ai përgjigjet jo vetëm për mungesat materiale të shfaqura, por edhe për arsye se ka heshtur dhe nuk ndërmarrë masa për mënjanimin e tyre. Pra, ky përgjigjet për mospërbushjen e detyrimeve të veta në harmoni me rregullat e profesionit. Organi mbikëqyrës lirohet nga përgjegjësia kur konstatohet se mungesat e paraqitura janë të natyrës së fshehtë dhe nuk kanë mundur të zbulohen me sjelljet dhe kujdesin e njeriut mesatar të profesionit të tij. Në këtë rast zbatohen rregullat e përgjegjësisë subjektive. Nga kjo shihet se organi mbikëqyrës ka kompetenca të larta por njëkohësisht edhe përgjegjësi të mëdha.

5.2.2 Përgjegjësia për mungesat materiale në materialin ndërtimor

Organi mbikëqyrës përgjigjet për mungesat në materialin ndërtimor sipas ligjeve në fuqi si dhe rregullave të profesionit. Gjatë përdorimit të materialit ndërtimor, i cili është i ri në treg, ku vetitë dhe veçoritë nuk janë të njohura, organi mbikëqyrës ka për detyrë të urdhërojë kryesin e punës që të dërgojë materialin për kontrollim dhe atestim. Ai në çdo kohë duhet të bëjë kontrollin e materialit i cili hyn në objektin ndërtimor.

Nëse hasë në të meta të dukshme në material, organi mbikëqyrës është i detyruar t'ia tërheqë vërejtjen kryesit të punës dhe ta njoftojë investitorin. Nëse organi mbikëqyrës lejon futjen e materialit, i cili është në kundërshtim me specifikimet e kontratës apo rregullave të profesionit, dhe investitorit i shkakton dëm, ekziston qëndrimi i praktikës gjyqësore se për dëmin e tillë përgjigjet kryesi i punës së bashku me organin mbikëqyrës. Organi mbikëqyrës do të përgjigjet për cilësinë e materialit kur vërtetohet se me një mbikëqyrje të kujdesshme do t'i zbulonte mungesat në material. Ai ka për detyrë të kontrollojë atestet e materialit, të seleksionojë dhe të kërkojë ekspertizën e materialit të tillë nëse është nevoja. Sidoqoftë, ai do të përgjigjet për mospërbushje të detyrimeve të veta nëse materiali ka mungesa të cilat dukshëm ndikojnë në sigurinë dhe stabilitetin e objektit. Sipas FIDIC-ut, detyrimi i kontrollit të kualitetit të materialit ndërtimor, i është lënë në kompetencë inxhinierit, i cili është i detyruar që gjatë gjithë kohës të bëjë verifikimin e materialit ndërtimor, i cili hyn gjatë ndërtimit të objektit, të drejtën që të largojë produktet të cilat sipas mendimit të tij nuk përputhen me kushtet e kontratës, verifikimin e cilësisë së produkteve ndërtimore.³⁵⁰

³⁵⁰ R. Stojcic, vep. e cit. faqe 214.

Rast praktik

Rolin e organit mbikëqyrës në realizimin e kontratës për ndërtim, evitimin e parregullsive gjatë ekzekutimit dhe njoftimin me kohë porositësin e punës, i hasim në rastin praktik të Gjykatës Supreme të Kosovës, sipas lëndës E.Rev.nr.12/2015, në çështjen juridike të paditësit N.P.SH “Paradiso” Shpk me seli në Prishtinë, kundër të paditurës - Komuna e Prishtinës.³⁵¹ Për shkak të borxhit, duke vendosur sipas revizionit të paditësit, kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit Ae.251/2012, më datë 01.06.2015 mori Aktgjykim, ku u refuzua revizioni i paditësit që e paditura të paguajë borxhin në shumë prej 181,009.08 €. Pas përfundimit të punëve, vendosjes së pllakave të granitit në bulevard, ka filluar dëmtimi i tyre, respektivisht thyerja e tyre. Sipas të gjeturave të Gjykatës Supreme, rezultoi se menaxheri i projektit gjatë punës kishte dhënë vërejtje serioze për shkak të mosvendosjes së fugave, mosngjashmërisë së mjaftueshme të shtresës së tamponit, gabimet në gjeometrinë e pllakave të granitit, pllakat ishin me ulje diferenciale, dëmtime të skajeve të brinjëve dhe gërvishtjeve. Këto vërejtje të organit mbikëqyrës ishin evidentuar edhe në Raportin e Komisionit për pranim teknik të punimeve, me konstatimin se projekti nuk mund të pranohet teknikisht për shkak të kryerjes jo kualitative të punimeve të shtruarjes së pllakave. Si rezultat i mospranimit teknik, kryesi i punës ishte detyruar të bëjë sanimin e dëmtimeve në vlerë prej 181,009.08 €, shumë të cilën pastaj e kërkonte nga porositësi i punës. Një kërkesë të tillë, të gjitha instancat gjyqësore e refuzuan si të pabazuar. Gjykata Supreme në Aktgjykimin e saj, theksoi se në rastin konkret nuk kemi punë shtesë por kemi të bëjmë me evitimin e të metave në kryerjen e punëve ndërtimore. Sipas dispozitave 644 par.1 LMD, është përcaktuar që kryesi përgjigjet për të metat në ndërtim.

5.3 Përgjegjësia e projektuesit sipas FIDIC-ut

Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, lidhur me përgjegjësinë e inxhinierit mbikëqyrës (Consulting Engineer - IGRA),³⁵² në kontratën e lidhur me investitorin dhe mbi projektimin dhe mbikëqyrjen e punëve ndërtimore vlejné rregulla të tjera në raport me të drejtën tonë. Kufizimi i përgjegjësisë e inxhinierit këshillues është se ai përgjigjet

³⁵¹ Burimi: Gjykata Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi i Gjykatës Supreme E.Rev.nr.12/2015 datë 01.06.2016.

³⁵² Internacional General Rules for Agreement between Client and Consulting Engineering, të përpiluara nga F.I.D.I.C.

vetëm për gabimet veta personale dhe të personelit të tij, nëse janë të përcaktuara me marrëveshje.

Nëse është shkaktuar dëmi si pasojë e gabimit apo e lëshimit të tij, ai do të përgjigjet deri në nivelin e lartësisë së honorarit të tij për punën që e bën. Inxhinieri nuk përgjigjet për shpenzimet shtesë lidhur evitimin e gabimeve, respektivisht përjashtohet nga çdo përgjegjësi indirekte.

Përgjegjësia e tij (nëse ka) shuhet në afat prej 2 vjetësh, nga përfundimi i punëve të tij. Ai nuk përgjigjet për pjesën e punës, të cilën nuk e ka punuar ai apo ekipi i tij. Nuk përgjigjet për punimet të cilat janë kryer nga kryesi i punës apo furnizuesi. Inxhinieri nuk mban përgjegjësi për shkelje të dispozitave ligjore apo të drejtave ndaj personave të tretë, me përjashtim nëse me marrëveshje është rregulluar.³⁵³ Në bazë të kësaj rezulton se sipas FIDIC-ut, përgjegjësia e inxhinierit është jashtëzakonisht e kufizuar, dhe në rast se vjen deri tek shkaktimi i dëmit, kjo kufizohet deri në lartësinë e honorarit të marrë për punën e bërë, që në të shumtën e rasteve është 3-6% nga shuma e përgjithshme e punëve të paguara.

Këtu përjashtohet edhe përgjegjësia solidare me kryesin e punës për të gjitha punët nëse dëshmohet përgjegjësia e kryesit të punës.³⁵⁴ Vendosja e kësaj klauzole mbi kufizimin e përgjegjësisë është jo e pranuar, prandaj shumë shtete të Evropës, me ligje të brendshme, kanë rregulluar përgjegjësinë e projektuesit dhe kryesit të punimeve për garancion mbi sigurinë dhe stabilitetin e objektit ndërtimor në afat prej 10 vjetësh.³⁵⁵

5.4 Përgjegjësia e kryesit të punës në Kontratën e Ndërtimit

5.4.1 Përgjegjësia e kryesit të punës për mungesat materiale të tokës

Toka në të cilën kryhet ndërtimi i objektit ndërtimor është i rëndësisë së veçantë për sigurinë dhe stabilitetin e objektit ndërtimor. Fortësia e pamjaftueshme, rrëshqitja e dheut, ujërat nëntokësorë dhe vetitë tjera të tokës mund të ndikojnë në dëmtimin e objektit ndërtimor. Të gjitha këto ndikojnë në stabilitetin dhe sigurinë e objektit të cilat shpesh kanë për pasojë edhe rrënimin e tij.³⁵⁶ Për këtë arsye, kryesi i punës, si

³⁵³ A. Goldstajn, Opci uvjet poslovanja II, Poslovna Praksa-Modeli, Zagreb, 1970, faqe 33.

³⁵⁴ Po aty.

³⁵⁵ J. Vilus, S. Caric, S. Sogorov, vep.cit. faqe 276.

³⁵⁶ R. Stojicic, Odgovornost izvodaca gradevinskih radova za stetu koja je nastala neizvršavanjem ugovora o gradanju, Gradevinska knjiga, Beograd, 1997, faqe 46.

profesionalist i ndërtimit, është i detyruar që para fillimit të ndërtimit, të njohë vetitë e tokës në të cilën e kryen ndërtimin e objektit. Ai duhet t'i verifikojë këto të dhëna përmes dokumentacionit tekniko-investigativ. Në bazë të Ligjit mbi Standardet e vitit 1988 në Kosovë, janë zbatuar dispozitat ligjore mbi zbatimin e standardeve në punë, normave mbi kualitetin, projektimin, ndërtimin, mënyrën e përdorimit dhe shfrytëzimin e objekteve, mjeteve të punës dhe kryerjes së punëve. Në bazë të këtij ligji, kryesi i punës ka pasur përgjegjësi për dëmet e shkaktuara për shkak të të metave në tokën ndërtimore.³⁵⁷

Për mungesat në tokën ndërtimore përgjigjet ndërmarrja e specializuar e cila ka dhënë mendimin profesional. Shpesh, gjatë punimeve në tokën ndërtimore, dallohen të meta materiale të cilat janë të dukshme dhe si të tilla kryesi i punëve, si ekspert, ka për detyrë t'ia tërheqë vërejtjen investitorit, në mënyrë që të ndërmarrë masa dhe të pengohet dëmi. Përgjegjësia e kryesit të punës për të metat materiale të tokës ndërtimore kuptohet si një përgjegjësi e gjerë pasi që barrën e përgjegjësisë e bartë vet investitori apo organizata e specializuar. Kjo nënkupton se as projekti i ndërtimit nuk do të mund të realizohet nëse më parë nuk do të ishin kryer hulumtimet mbi vetitë e tokës. Hulumtimi i tokës paraqet një nga kushtet esenciale që kryesi i punës t'i fillojë punimet. Kjo nuk vlen vetëm për fillimin e punimeve por gjatë tërë kohës sa zgjasin punimet ndërtimore. Kjo, kryesit të punës, i jep të drejtë që të heqë dorë nga ekzekutimi i kontratës si dhe të drejtën e kompensimit të dëmit. Kur është fjala për organizatat e specializuara, ato mbajnë përgjegjësi për vlerësimin e gabuar lidhur me vetitë e tokës, megjithatë kryesi i punës nuk përjashtohet nga përgjegjësia për shkak të të metave materiale të tokës. Kryesi i punës duhet të kujdeset mbi vetitë e tokës si dhe të ndërmarrë të gjitha masat paraprake për eliminimin e të metave materiale të tokës në të cilën kryhet ndërtimi.³⁵⁸ Ai ka për detyrë t'ia tërheqë vërejtjen investitorit ose ndërmarrjes e cila e ka bërë hulumtimin e tokës ndërtimore se ekziston mungesa materiale. Për vetitë e tokës kryesi i punës përgjigjet sipas përgjegjësisë për pakujdesi të lehtë. Kryesi i punës nuk është ekspert për hulumtim të tokës ndërtimore mirëpo është i detyruar të ndërmarrë masa të caktuara si: njoftimi i investitorit, ndërprerja e punimeve si dhe lajmërimi për rrethana të cilat sjellin në dyshim mendimin e organizatës së specializuar për hulumtimin e tokës. Në këtë mënyrë bëhet e mundur analiza plotësuese e tokës, me ç'rast ku do të korrigjohet mendimi mbi vetitë e tokës, do të eliminoreshin pasojat, në të kundërtën kryesi i punës është përgjegjës për dëmin. Përgjegjësia e tij mbi të metat materiale të

³⁵⁷ Për më tepër shih Ligji për Standardin e RSFJ, viti 1988.

³⁵⁸ R. Stojicic, vep.cit. fq. 208.

tokës përjashtohet nëse me kohë ia ka tërhequr vërejtjen investitorit për rrethanat ekzistuese eventuale që e bëjnë të dyshimtë mendimin e ndërmarrjes së specializuar se toka është e papërshtatshme për ndërtim.

5.4.2 Përgjegjësia e kryesit të punës për mungesat e materialit

Punët ndërtimore duhet të kryhen me materialin e cilësisë së kontraktuar apo të cilësisë së caktuar. Cilësia e materialit duhet t'iu përgjigjet standardeve të caktuara, normativave teknike dhe specifikave me të cilat përcaktohen lloji dhe cilësia e materialit. Kryesi i punëve ka për detyrë të bëjë kontrollimin e materialit para se ta përdorë me qëllim që të vërtetojë se ka veti të domosdoshme për sigurinë e punëve. Kjo bëhet më qëllim që të mos shkaktohet dëmi dhe të mos përgjigjet për punën e bërë. Zbulimi i mungesave në material kërkon zgjuarsia dhe kujdes të veçantë të kryesit të punës. Sipas nenit 606 të LMD-së, të vitit 1978; kryesi është i detyruar t'ia tërheqë vërejtjen porositësit për mungesat që në material i ka parë apo është dashur t'i shohë, ndryshe do të përgjigjet për dëmin e shkaktuar. Kryesi i punës ka për detyrë të përdorë materialin e vetive të kontraktuara dhe pa mungesa në material pavarësisht se objektin e ndërton me material të tij apo me material të porositësit. Sidoqoftë, ai ka për detyrë t'ia tërheq vërejtjen për të gjitha mungesat e vërtetuara në material. Kryesi i punës është i detyruar të ndërtojë objektin me material i cili i përgjigjet standardeve ndërkombëtare përkatësisht që ka atëstin (vërtetimin e cilësisë së materialit). Nëse ekziston dyshimi në cilësinë e materialit që përdorë, mund të kërkojë përsëri kontrollimin e vetive të atij materiali. Qëllimi i detyrimit është që të mënjanohej mungesat në materialin e përdorur dhe kështu të sigurohet cilësia e punëve, funksionaliteti dhe soliditeti i objektit.³⁵⁹ Lidhur me të metat e materialit në kontratën e ndërtimit kam për zgjedhur dy raste nga praktika gjyqësore. Të dy lëndët kanë të bëjnë me fazën e vendosjes së instalimeve të rrymës në objektet ndërtimore.

Rast praktik

Në Gjykatën Themelore të Prishtinës, me nr V.EK.nr.158/15, në çështjen kontestimore të paditëses N.SH."E.I" me seli në Lipjan, kundër të paditurës NPN "M.G"³⁶⁰ me seli në Lipjan, baza juridike: kompensim dëmi, vlera e objektit të kontestit 32,092.00 € më

³⁵⁹ H. Podvorica, vep.cit. faqe 76.

³⁶⁰ Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, Gjykata Themelore në Prishtinë, Dep. Ekonomik, V.EK.nr.158/2015 datë 23.12.2019.

datë 23.12.2019. Sipas kontratës së lidhur, palët ndërgjyqëse ishin dakorduar që paditësi t'ia instalojë energjinë elektrike në objektin ndërtimor B+P+5+ nën kulm në Lipjan, në sipërfaqe prej 6,987 m², sipas çmimit kontraktues nga 12 € për metër katror, i cili përfshinte çmimin prej 83,844.00 €. Nga kjo shumë, e paditura nuk kishte paguar shumën prej 32,090.00€. E paditura-porositësi i punës refuzimin e çmimit të mbetur e arsyetonte se paditësi nuk i është përmbajtur nenit 2 të kontratës, që ka të bëjë me materialin të cilin paditësi ka qenë i obliguar ta përdorë, Sipas këtij neni, paditësi ka qenë i obliguar ta sigurojë vetë materialin pasi që janë pajtuar që çmimi të jetë 12 € për m². Sipas porositësit, punëkryesit i ka munguar profesionalizmi në punë dhe nuk i është përmbajtur kontratës sepse nuk ka përdorur material kualitativ, pasi që asnjëherë nuk i ka sjellë mostrat dhe certifikatat mbi produktin e përdorur. Paditësi pretendon të kundërtën. Megjithatë, gjykata ia fali besimin paditësit duke e detyruar të paditurën të paguajë shumën e mbetur të shumës së papaguar.

Rast praktik

Në praktikën tonë gjyqësore në lidhje me të metat materiale te produkteve, kam hasur çështjen gjyqësore në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik sipas lëndës C.nr 453/2013 në mes të paditësit Glavbolgaratroy AD dega në Kosovë dhe të paditurës Firma DPTU "Elgrad" DOOEL,³⁶¹ Negotin, Maqedoni e Veriut. Paditësi në konsorcium me GBS –Hidrotrem, kanë marrë pjesë në ndërtimin e kompleksit të Pallatit të Drejtësisë në Prishtinë. Pas instalimit të rrjetit në objektin e ndërtuar dhe testimit, është konstatuar që kabllo e instaluar nuk i përgjigjen standardeve as për nga seksioni në mm² e as për nga rezistenca. Duke pasur parasysh që kontrata e ndërtimit kishte klauzolën e arbitrazhit për zgjidhjen e kontesteve, pranë gjykatës tonë iniciohet procedura e marrjes së provës. Nga ekspertiza u konstatua se furnizuesi i kabllove DPTU "Elgrad" DOOEL Negotin, Republika e Maqedonisë së Veriut, nuk ka respektuar kontratën dhe paditësin e ka pajisur me kablo elektrike që nuk janë në pajtueshmëri me dimensionet e kabllove të kontraktuara dhe se të njëjtat nuk i plotësojnë kushtet e parapara të Direktivës EU Nr.2006/95/EC që kanë të bëjnë me pajisjet elektrike.

³⁶¹ Burimi:Gjykata Themelore, Departamenti Ekonomik,viti 2016, Aktgjykimi Nr.453/2013.

5.5 Përgjegjësia e projektuesit dhe kryesit të punës për soliditetin e objektit ndërtimor

Përgjegjësia e projektuesit dhe kryesit të punës për objektin ndërtimor lindin nëse lajmërohen të meta të cilat rrezikojnë stabilitetin dhe soliditetin e objektit e cila ka për pasojë rrënimin e tij. Ligji për Marrëdhënie të Detyrimeve i Kosovës, në mënyrë të veçantë rregullon përgjegjësinë për sigurinë dhe soliditetin e objektit ndërtimor. Sipas nenit 658, kryesi dhe projektuesi përgjigjen për të metat e ndërtimit të godinës që i përkasin soliditetit të tij, në qoftë se këto të meta do të paraqiteshin për një kohë prej dhjetë vjetësh nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve. Kjo përgjegjësi nuk mund të kufizohet e as të përjashtohet me kontratë. Para se të diskutohet për soliditetin e objektit ndërtimor do të flitet për të metat në veprën e kryer. Në kontratën për ndërtimin, sipas LMD-së, përgjegjësia për të metat, në nenin 656, thotë se për përgjegjësinë për të metat e godinës zbatohen dispozitat përkatëse të kontratës për veprën. Kontrata mbi veprën bën dallimin në të meta duke i klasifikuar në të meta të dukshme dhe të meta të fshehura. Lidhur me përgjegjësinë për të metat e dukshme rëndësi ka momenti i pranidorëzimit të objektit ndërtimor nga kryesi i punëve tek investitori. Investitori ka për detyrë ta kontrollojë veprën e kryer dhe nëse sipas rrjedhës së rregullt normale të punës ky kontrollim është i mundur dhe për të metat pa shtyrje ta njoftojë kryesin.³⁶² Nëse nuk vepron në këtë mënyrë humbë të drejtën për të kërkuar përgjegjësinë nga kryesi i punës. Kryesi nuk përgjigjet më për të metat që kanë mundur të vërehen me kontroll të zakonshme e për të cilat nuk ka reaguuar investitori, me përjashtim nëse i ka ditur por i ka fshehur. Një gjë të tillë rregullon dhe Kodi Civil i Shqipërisë, sipas së cilit, nëse porositësi merr në dorëzim veprën pa paraqitur rezervë ajo konsiderohet e pranuar edhe pse nuk është kryer kontrolli. Porositësi legjitimohet që para se të marrë në dorëzim sendin, ta kontrollojë atë për të verifikuar përputhshmërinë e tij me specifikat kontraktore.³⁶³

Neni 630 i LMD-së të Kosovës, rregullon të metat e fshehta të cilat mund t'i hasim në objektin ndërtimor. Nëse pas dorëzimit të punimeve ndërtimore konstatohet ndonjë e metë e cila nuk ka mundur të zbulohet me kontroll të zakonshëm, investitori ka dy afate për njoftimin e kryesit të punës për të metën e gjetur. Afati i parë është një muaj nga zbulimi i saj. Afati i dytë është afati dyvjeçar nga pranimi i punimit ndërtimor. Kjo i jep të drejtë investitorit që nëse deri në këtë kohë nuk ka përmbushur detyrimin e pagesës,

³⁶² Neni 629 LMD.

³⁶³ O. Skame, vep. e cit. faqe 431.

ta bëjë zbritjen e çmimit të punimeve, dhe kompensimin e dëmit.³⁶⁴ Investitori i cili e ka njoftuar kryesin me kohë për të metat e veprës së kryer nuk mund të realizojë të drejtën e tij në rrugë gjyqësore pas kalimit të afatit të një viti nga njoftimi i bërë.³⁶⁵

Në Kodin Civil të Shqipërisë afatet kohore lidhur me njoftimin e kryesit të punës nga investitori janë të ndryshme në raport me ato të legjislacionit të Kosovës. Sipas shtjellimit të çështjes së bërë nga prof. Mariana Semini, kemi citoj: "Porositësi, kur konstaton të meta të fshehta, duhet ta njoftojë sipërmarrësin për to, brenda 60 ditëve nga dita e konstatimit të tyre. Ky afat duhet të konsiderohet si një afat i posaçëm i parashkrimit". Pra, nga kjo rezulton se investitori është i detyruar të njoftojë për të metat e veprës për ndryshe e humbë të drejtën e ngritjes së padisë në gjykatë nëse nuk e ka bërë njoftimin brenda afatit prej 60 ditësh. E drejta e padisë kundër sipërmarrësit parashkruhet brenda dy viteve nga data e dorëzimit të veprës.³⁶⁶

Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve rregullon rastet kur vepra e kryer ka të meta, por objekti ndërtimor megjithatë është i përdorshëm, investuesi mund t'i caktojë kryesit një afat të arsyeshëm për mënjanimin e të metave. Nëse kryesi i punës nuk i mënjanon të metat pas këtij afati, investitori, sipas zgjedhjes së tij, mund të mënjanojë të metat në llogari të kryesit ose të zbresë shpërblimin ose ta zgjidhë kontratën. Sidoqoftë, ai në çdo rast ka të drejtë edhe për shpërblimin e dëmit.³⁶⁷ Ligji rregullon rastin kur puna e kryer ka të meta të tilla sa që veprën e bën të papërdorshme ose është kryer në kundërshtim me kushtet shprehimore të kontratës, investitori mundet, duke mos kërkuar mënjanim paraprak të të metave ta zgjidhë kontratën dhe të kërkojë shpërblimin e dëmit. Afatet kohore lidhur me njoftimin e kryesit të punës për të metat janë të ndryshme sipas rregullave të kontratës mbi veprën dhe kontratës për ndërtimin. Ashtu si u tha më lart, neni 656 LMD, ka rregulluar të drejtën e përgjegjësisë për të meta sipas dispozitave ligjore të kontratës mbi veprën, nëse në këtë pjesë nuk është përcaktuar ndryshe. Nga kjo rezulton se sipas nenit 659 të LMD-së, afati për njoftim të kontratës së ndërtimit për të meta është 6 muaj nga konstatimi i të metave dhe e drejta humbë pas një viti.³⁶⁸ Ligjvënësi nuk precizon se çfarë lloj të metash (të fshehura apo të dukshme) rregullon

³⁶⁴ B. Vukmir, Ugovori o gradenju i uslugama savjetodavnih inzenjera, Zagreb, 2012, faqe 386.

³⁶⁵ Neni 631 LMD.

³⁶⁶ Neni 866 Kodi Civil i Shqipërisë.

³⁶⁷ Neni 635 LMD.

³⁶⁸ Neni 569 LMD 1. Porositësi ose fituesi tjetër ka për detyrë që për të metat ta njoftojë kryerësin dhe projektuesin e punimeve në afat prej gjashtë (6) muajsh, prej kur e ka konstatuar të metën, përndryshe humb të drejtën që të thirret në te. 2. E drejta e porositësit ose e fituesit tjetër ndaj kryerësit, respektivisht ndaj projektuesit sipas bazës së përgjegjësisë së tyre për të metat shuhet brenda një (1) viti duke llogaritur nga dita kur porositësi respektivisht fituesi e ka njoftuar projektuesin, përkatësisht kryerësin e punimeve për të metën.

ky nen dhe humbja e të drejtës pas një viti. Pas cilit veprim fillon të rrjedhë ky afat? Pas afatit 6 muajsh të njoftimit apo pas afatit prej dy vitesh nga data e pranimit të objektit (nenit 630 të LMD-së për kontratën mbi veprën) apo ashtu siç është precizuar në nenin 864, të Kodit Civil të Shqipërisë. Këto afate janë të rregulluara me dispozita prekluzive në të cilët palët nuk mund të ndërhyjnë, por të cilat janë shumë të rëndësishme për realizimin e të drejtave të palëve kontraktuese nga sfera e ndërtimit. Shtrohet pyetja a është e mjaftueshme ky afat kohor për mbrojtjen e të drejtave të investitorit për objektin ndërtimor. Çfarë ndodhë nëse të metat lajmërohen pas dy viteve të pranimit dorëzimit të veprës?!

Afatet ligjore të rregulluara si më lartë, konsideroj që janë të shkurtra duke pasur parasysh ndërlikshmërinë e kontratës për ndërtim dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, destinimi i së cilës është plotësimi i nevojave për njerëzit dhe shoqërinë në përgjithësi. Kjo ka shtyrë që në shumë legjislacione për përgjegjësinë e kryesit të punës dhe projektuesit të caktojnë një afat dhjetëvjeçar për sigurinë dhe soliditetin e objektit ndërtimor pas dorëzimit të objektit.

Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, thotë se kryerësi përgjigjet për të metat e ndërtimit të godinës që i përkasin soliditetit të tij, në qoftë se këto të meta do të paraqiteshin për një kohë prej dhjetë (10) vitesh nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve.³⁶⁹ Ngjashëm e rregullon dhe Kodi Civil i Shqipërisë, kur objekt i sipërmarrjes është sendi i paluajtshtëm - ndërtesat, të cilat kanë destinim afatgjatë, afati i garancionit është dhjetëvjeçar. Sipërmarrësi mban përgjegjësi vetëm në qoftë se vepra për shkak të tokës ose të metave në ndërtim shembet ose shkatërrohet pjesërisht apo tërësisht.³⁷⁰

Lidhur me përgjegjësinë mbi sigurinë dhe soliditetin e kryesit të punës pas dorëzimit të objektit, përdoret terminologjia përgjegjësi delikate apo garacion mbi sigurinë dhe soliditetin. Sipas Kodit Civil Gjerman dhe Ligjit për Detyrimet e Zvicrës, përgjegjësia e kryesit të punës ekziston nëse pas përfundimit të objektit lajmërohen të metat, që nënkupton se kemi cenim të kontratës dhe në mënyrë automatike lind e drejta për përgjegjësi.³⁷¹ Sipas Ligjit Zvicëran për Detyrimet, punëkryesi përgjigjet vetëm pesë

³⁶⁹ Neni 658 LMD.

³⁷⁰ M. Tutulani-Semini, vep.cit. faqe 308.

³⁷¹ Neni 362 KC Gjerman dhe neni 114 Ligji për Detyrime e Zvicrës, Pravni Zivot, Casopis za prvu teoriju i praksu, Beograd, 1989, faqe 398.

vjet pas dorëzimit të objektit për shkak “të të metave në ndërtimin e objektit” këto të meta duhet të jenë serioze dhe të rënda.³⁷²

Kodi Civil Italian gjithashtu rregullon përgjegjësinë e kryesit të veprës sipas së cilës sipërmarrësi detyrohet të japë garanci për deformimet dhe veset e veprës, sidomos kur sipërmarrja ka për objekt ndërtesën ose sendet tjera të paluajtshme, në periudhë prej dhjetë vjetësh, nga përfundimi.³⁷³ Njoftimi i porositësit për ekzistimin e të metave ose të mospërputhjeve me specifikat kontraktore duhet të bëhet në afat prej një viti nga zbulimi. E drejta parashkruhet brenda një viti nga kallëzimi. Të metat në soliditet dhe siguri të objektit ekzistojnë atëherë kur këto të meta manifestohen dukshëm, respektivisht kur vihet në rrezik stabiliteti i objektit, i njerëzve dhe sendeve. Soliditeti dhe siguria e objektit ndërtimor mund të cenohen si pasojë e gabimeve - të metave në dokumentacionin tekniko investues (materiale jo kualitative dhe të papërshtatshme) për soliditetin dhe sigurinë e objektit në tërësinë e tij apo vetëm të një pjese të tij. Projektuesi gjithashtu përgjigjet për stabilitetin dhe soliditetin e objektit ndërtimor në afat prej dhjetë vjetësh, nga dorëzimi i objektit, nëse të metat vinë për shkak të gabimeve në projekt, pjesërisht për shkak të metave në materialin dhe mbikëqyrjes së punimeve, në varësi nga pesha e fajësisë. Kryesi nuk lirohet nga përgjegjësia nëse dëmi është shkaktuar për shkak se gjatë punimeve të caktuara ka vepruar sipas kërkesës së investitorit. Përrjashtimi i përgjegjësisë ekziston nëse kryesi ia ka tërhequr vërejtjen investitorit për rrezikun nga dëmi.

Kryerësi përgjigjet edhe për të metat e tokës në të cilën është ngritur godina, të cilat do të tregoheshin për një kohë prej dhjetë vjetësh nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve, përveç nëse organizata e specializuar e ka dhënë mendimin profesional se toka është e përshtatshme për ndërtim, kurse gjatë ndërtimit nuk janë paraqitur rrethana që e vënë në dyshim bazueshmërinë e mendimit profesional.³⁷⁴ Ligji mbi Ndërtimin Objekteve Investive e Kosovës dhe Ligji për Ndërtim Nr.04/L-15 përcaktojnë kushtet të cilat duhet të plotësohen gjatë kompletimit të dokumentacionit tekniko investiv me rastin e dhënies së lejes për ndërtim. Sipas Ligjit për ndërtim dokumentacioni duhet të ketë të dhënat gjeoteknike dhe të dhëna për punët tjera të hulumtimit të lokacionit të objektit

³⁷² R.Stojcic, vep. e cit. faqe 318.

³⁷³ Neni 1667 dhe 1669 Kodi Civil Italian, Tiranë, 2014, faqe 521.

³⁷⁴ Neni 658 par.2 LMD.

ndërtimor.³⁷⁵ Përgjegjësia e kryerësit dhe projektuesit ekziston jo vetëm ndaj investitorit por dhe ndaj çdo fituesi tjetër. Përgjegjësia e tyre nuk mund të kufizohet me kontratë.

Në lidhje me përgjegjësinë dhjetëvjeçare të kryesit dhe projektuesit për stabilitet dhe soliditet të objektit ndërtimor, legjislacioni i shtetit të Kroacisë, me qëllim të harmonizimit të ligjeve nga sfera e ndërtimit me ato të Bashkësisë Evropiane, ka vendosur dhe plotësuar paragrafin ku krahas soliditetit dhe të metave materiale në tokën ndërtimore, përgjegjësia është zgjeruar edhe lidhur me cenimin e "Kushteve themelore të ndërtimit". Kushtet themelore të ndërtimit janë të sistemuara në Ligjin për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimit të shtetit Kroat.³⁷⁶ Këto kushte janë: qëndrueshmëria mekanike dhe stabiliteti; mbrojtja nga zjarri; mbrojtja e higjienës, shëndetit dhe mjedisit; siguria e përdorimit; mbrojtja nga zhurma; kursimi i energjisë dhe mbrojtja termike. Zgjerimi i përgjegjësisë civile të kryesit të punës dhe projektuesit me kushtet themelore të ndërtimit, mundësoi që përgjegjësia e pjesëmarrësve gjatë ndërtimit të objektit ndërtimor të rritet dhe të zgjerohet. Tani përgjegjësia nuk orientohet vetëm në kryesin e punëve por ajo zgjerohet më shumë në projektuesin dhe organin mbikëqyrës, nëse të metat lajmërohen për shkak të projektuesit apo mbikëqyrësit.³⁷⁷

Në Aktgjykimin e Gjykatës së Lartë Tregtare të Republikës së Kroacisë, Nr.926/94, të datës 29.03.1994, thuhet se të metat serioze të cilat ndikojnë në soliditetin e objektit, duhet të konstatohen nga eksperti ndërtimor në ekspertizë dhe si të tilla, vendoset se a janë përmbushur kushtet ligjore për zbatimin e nenit 644 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, mbi soliditetin e ndërtimit.³⁷⁸

Ligji i Kosovës për Ndërtimin Nr.04/L-15 gjithashtu përmban Kushtet e përgjithshme të ndërtimit, mirëpo Neni 658 i LMD-së mbi Përgjegjësinë e soliditetit të objektit mbetet i pandryshuar duke e përkufizuar përgjegjësinë vetëm në tokën ndërtimore. Konsideroj se plotësimi i përgjegjësisë për soliditet duke vendosur edhe të metat në kushtet themelore të ndërtimit, do të ishte shumë më funksional, në zbatimin e këtij neni në praktikën gjyqësore.

³⁷⁵ Neni 27.2.f Ligji për Ndërtimin Nr.04/L-15.

³⁷⁶ Neni 14 -16 Zakon o prostornom uređenju i gradnji Republike Hrvatske , Nr.76/07.

³⁷⁷ B. Vukmir, vep.cit.faqe 432.

³⁷⁸ Po aty.

5.6 Direktiva Evropiane EU 89/106/EEC mbi produktet ndërtimore

Harmonizimi i Ligjit të Kosovës për Ndërtimin, si dhe ligji kroate me vendosjen e Kushteve themelore të ndërtimit bazohen në Direktivën Evropiane për Produktet Ndërtimore sipas titullit burimor Construction Products Directive (CPD). Në pjesën e parë të CPD-së janë publikuar gjashtë kushtet themelore të ndërtimit (essential requirements of work). Qëllimi i sjelljes së kësaj Direktive ishte që në tërë tregun evropian të unifikohej standardi i produkteve ndërtimore për objekte ndërtimore. Në këtë mënyrë të gjitha produktet ndërtimore janë të unifikuara dhe janë të shënuara me shenjë të posaçme EU. Direktiva ka si qëllim mbrojtjen e shëndetit dhe sigurisë duke filluar qysh në fazën e prodhimit të produkteve ndërtimore, e pastaj edhe në fazën e ndërtimit. Sipas Direktivës, plotësimi i gjashtë kushteve themelore të ndërtimit do të arrihet vetëm nëse cilësia e tyre përputhet me normat teknike të pranuar në nivel ndërkombëtar. Esenca e kësaj Direktive nuk është imponimi i shteteve anëtare të BE-së në ndryshimin e dispozitave ligjore për ndërtimin apo vendosjen e afatit dhjetëvjeçar të garancionit për punimet e kryera ndërtimore. Qëllimi i saj është që produktet ndërtimore t'i plotësojnë gjashtë kushtet themelore të përcaktuara me Direktivë. Direktiva EU 89/106/EEC me 22.02.1993 u plotësua me Direktivën 93/68/EEC e cila duhet të zbatohet në tërë territorin e shteteve anëtare të BE-së. Direktiva është pranuar edhe nga shteti zviceran dhe norvegjez.³⁷⁹ Zbatimi dhe harmonizimi i kësaj Direktive në kuadrin ligjor të shteteve anëtare të BE-së, bëri të mundur kontrollimin e cilësisë së produkteve ndërtimore sipas standardeve të caktuara evropiane. Kjo ka rëndësi të jashtëzakonshme në parandalimin e futjes së produkteve të dyshimta ndërtimore në tërë tregun evropian, si dhe siguri më të madhe për qytetarët e saj. Në Evropë ekzistojnë tri organizata të cilat janë të autorizuar të përcaktojnë standardet, si: CEN (European Committee for Standardization)³⁸⁰, CENELEC (European Committee for Electrotechnical Standardization)³⁸¹ dhe ETSI (European Telecommunication Standards Institute)³⁸²

³⁷⁹ B. Vukmir.vep.cit.f. 435.

³⁸⁰ Për më tepër:<https://standards.cen.eu>

³⁸¹ Për më tepër:<https://cencelc.eu>

³⁸² Për më tepër: <https://etsi.org>

KAPITULLI VI

ZGJIDHJA E KONTRATËS PËR NDËRTIM

Kontrata e ndërtimit, sipas rregullit, pushon kur të përmbushen të drejtat dhe detyrimet në mes të palëve kontraktuese. Për shkak të specifikave të veçanta që ka kontrata e ndërtimit, palët kontraktuese, sidomos investitori, janë të interesuar që kjo kontratë të fillojë dhe të përfundojë nga i njëjti kryes i punimeve. Mirëpo shpeshherë, gjatë përmbushjes së kontratës, lajmërohen pengesa të shumta të cilat në të shumtën e rasteve përfundojnë me zgjidhjen e saj, nga investitori apo nga kryesi i punëve.

Në lidhje me shuarjen e kontratës për ndërtim, ligji i Kosovës nuk përmban dispozita të veçanta, prandaj kjo çështje zgjidhet duke u bazuar në dispozitat e përgjithshme të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve Nr.04/L-077 dhe atë: zgjidhja e kontratës për shkak të mos- përmbushjes (neni 106-119); zgjidhja apo revidimi i kontratës për shkak të kushteve të ndryshuara (neni 116-118); pamundësia e përmbushjes (neni 120-121); dëmtimi përtej mase (neni 121); zgjidhja me marrëveshje (neni 10).

6.1 Zgjidhja e kontratës për ndërtim me marrëveshje

Kontrata për ndërtim është kontratë e dyanshme detyruese e lidhur si rezultat i marrëveshjes në mesë të investitorit dhe kryesit të punës. Prandaj dhe zgjidhja e kontratës mund të bëhet me marrëveshje pavarësisht përmbushjes së kontratës. Shuarja e detyrimit mund të bëhet me përmbushjen e tij, me kompensim, faljen e borxhit apo përtërije. Një nga format më të shpeshta të shuarjes së kontratës është kur kontrata është përmbushur në mënyrë të rregullt, konform kontratës së lidhur në mes palëve.

Neni 53 i LMD-së, zgjidhjen e kontratës formale mund ta zgjidhë me marrëveshje joformale, mirëpo duke pasur parasysh që kontrata e ndërtimit është kontratë rreptësisht formale, atëherë edhe zgjidhja e saj bëhet në formën e shkruar. Me marrëveshje, palët njëkohësisht rregullojnë edhe pasojat e zgjidhjes e kontratës. Nga praktika gjyqësore, si rast studimi në lidhje me zgjidhjen e kontratës me marrëveshje kemi situatën kur mosmarrëveshja sipas lëndës C.nr.18/07³⁸³. Të ushtruar në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik në mes të kryesit të punës N.N.T.SH. “Sallahu” dhe

³⁸³ Burimi: Gjykata Themelore e Prishtinës, Departamenti për Çështje Ekonomike, viti 2016, Aktgjykimi C.nr.18/07 datë 26.04/1018.

investitorit Komuna e Kaçanikut, sipas bazës juridike pagesa e borxhit në shumë prej 5.906,00 Euro do të përmbillet me zgjidhjen e çështjes me marrëveshje në mes të tyre.

6.2 Zgjidhja e kontratës për shkak të mospërmbushjes së kontratës

Palët kontraktuese janë të detyruara që përmbushjen e detyrimeve të bëjnë sipas kushteve të parapara në kontratë. Rregulla “pacta sunt servanda” vlen edhe tek kontrata e ndërtimit. Nëse njëri nga ta nuk përmbushë detyrimet kontraktore, pala tjetër ka të drejtën të zgjidhë kontratën, të kërkojë kompensimin e dëmit; të mbajë kontratën në fuqi duke ofruar afat shtesë për kryerjen e punëve dhe zvogëlimin e çmimit kontraktues. Ligji i Kosovës Nr.04/L-077, parasheh që nëse në kontratën e dyanshme, njëra palë nuk përmbushë detyrimin e saj, pala tjetër mund të kërkojë përmbushjen e detyrimit ose mund të zgjidhë kontratën me deklaratë të thjeshtë. Në çdo rast ka të drejtë shpërblimin e dëmit.³⁸⁴

Lidhur me zgjidhjen e kontratës dhe mosrespektimin e parimit “pacta sunt servanda”, ekziston përjashtimi sipas së cilës investitori në çdo kohë mund të bëjë zgjidhjen e kontratës pavarësisht rrjedhës së punëve ndërtimore. Sidoqoftë, kryesit të punës i takon kompensimi i dëmit real dhe fitimit të humbur. Kjo mënyrë e zgjidhjes së njëanshme të kontratës është e rregulluar në nenin 1794 të Kodit Civil Francez, me nenin 649 të Kodit Civil Gjerman dhe nenit 377 të Ligjit Zviceran për Detyrime.³⁸⁵ Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, investitori çdoherë ka të drejtë shkëputjen e kontratës sipas titullit të ashtuquajtur “For the Employer’s convenience”. Zgjidhja e kontratës pason pas 28 ditësh, që është njoftuar kryesi i punës. Kryesit të punës i takon shpërblimi për tërë punën e bërë; për materialin e blerë dhe ato të porositura, sipas rregullit do të kalojnë në pronësi të investitorit; lidhur me të gjitha detyrimet e ndërmarra nga ai për përfundimin e punimeve; shpenzimet lidhur me largimin e mjeteve të punës; shpenzimet mbi pagesat e fuqisë punëtore. Sipas FIDIC-ut, kryesi i punës nuk ka të drejtë në këtë rast të kërkojë fitimin e humbur për shkak të zgjidhjes së kontratës.³⁸⁶

Një dispozitë të tillë e përmban edhe Kodi Civil i Shqipërisë, në nenin 868. Sipas këtij kodi porositësi legjitimohet që në çdo moment gjatë afatit kontraktor të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën. E drejta e porositësit për tu tërhequr nga kontrata

³⁸⁴ Neni 106 LMD.

³⁸⁵ J. Vilus, vep. e cit. faqe 120.

³⁸⁶ B. Vukmir, vep. cit. faqe 523.

kushtëzohet me një varg pasojash juridike (kompensimi i shpenzimeve të bëra dhe fitimi i humbur). Gjithashtu edhe dispozitat ligjore të LMD-së që rregullojnë kontratën për veprën, kanë paraparë një mundësi të tillë³⁸⁷. Zgjidhja e kontratës për shkak të mospërmbushjes së detyrimit kontraktor mund të bëhet në këto raste:

a) Zgjidhja e kontratës nga investitori për shkak të mospërmbushjes së kontratës

Investitori çdoherë ka të drejtë në zgjidhjen e kontratës për shkak mospërmbushjes së detyrimit, me detyrim të njoftimit paraprak për shkëputje. Zgjidhja e kontratës zakonisht bëhet për shkak të shkeljeve të rënda kontraktore të cilat mund të jenë: moslejimi i organit mbikëqyrës në mbikëqyrjen e punimeve ndërtimore, largimi nga vendpunimi për një kohë të gjatë, ndryshimi i njëanshëm i kushteve të kontratës. Të gjitha këto do të krijojnë dyshimin tek investitori se kryesi i punës nuk është i gatshëm në përmbushjen e kontratës ashtu siç janë dakorduar e as në afatin e caktuar (mungesa e fuqisë punëtore, mjeteve teknike etj.).

Sipas të Drejtës Angleze, Kushtet e Përgjithshme të R.I.B.A , investitori ka të drejtë në shkëputje të njëanshme të kontratës në këto raste: nëse kryesi i punës pa arsye ndërpret punimet në vendpunishte; punimet nuk i kryen sipas kujdesit të ekonomistit të mirë; refuzon apo nuk përfillë urdhrat e dhëna nga inxhinieri mbikëqyrës lidhur me të metat në punë apo në materialin ndërtimor, refuzon ndërmarrjen e masave për sigurinë në punë apo në objekt. Inxhinieri mbikëqyrës është i detyruar t'ia tërheqë vërejtjen kryesit të punës për parregullsitë në punë, nën kërcënimin se do të pasojë shkëputja e kontratës pas 14 ditësh, nëse vazhdon kështu.³⁸⁸ Kjo i jep të drejtë investitorit që të angazhojë subjektin e tretë në përfundimin e punimeve ndërtimore. Kjo e drejtë e investitorit në sistemin e Common Law është e njohur me forferture clause (dëbimi i kryesit të punës nga vend punishtja).

Zgjidhja e kontratës për ndërtim sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, ka ngjashmëri me sistemin Common Law, investitori duhet gjatë zgjidhjes së kontratës të mbajë kujdes se a janë plotësuar kushtet për një gjë të tillë, në të kundërtën konsiderohet se ka bërë shkelje të kontratës. Neni 51.1 numëron shkeljet e kryesit të punës të cilat janë arsye për shkëputjen e kontratës: nëse nuk ofron siguri që puna është bërë me

³⁸⁷ Neni 664 LMD thotë: Derisa vepra e porositësit nuk është kryer, porositësi mund ta zgjidhë kontratën kur të dojë, por në atë rast ka për detyrë t'i paguajë kryerësit shpërblimin e kontraktuar, të zvogëluar për shumën e shpenzimeve që ky nuk i ka bërë e që do të kishte për detyrë t'i bënte po të mos zgjidhej kontrata si edhe për shumën e fitimit që e ka realizuar në anën tjetër ose që me qëllim e ka lëshuar ta realizojë.

³⁸⁸ J. Vilus, vep.cit. faqe 121.

rregull; nëse nuk i kryen punimet apo nuk ka ndërmend t'i përfundojë; nuk i fillon me afat punimet apo vonohet në fillimin e tyre pas ndërprerjes së punimeve; nuk eliminon të metat në punime në afat prej 28 ditësh; nëse pa pëlqimin e investitorit hyn në raporte nënkontraktore; nëse është drejt falimentimit; për arsye korruptimi apo ryshfeti.³⁸⁹ Zgjidhja e kontratës duhet të bëhet duke njoftuar për shkaqe e zgjidhjes së njëanshme të kontratës në afat prej 14 ditësh. Pas këtij investitori afati ka të drejt ta largojë kryesin e punës nga vendpunishtja.

E drejta jonë njehë të drejtën e shkëputjes së njëanshme të kontratës, në rastet e cenimi të rëndë të kontratës, por çdo herë duke u bazuar në nenin 112 të LMD-së mbi njoftimin paraprak. Nëse përmbushja e detyrimit brenda afatit është element thelbësor i kontratës, dhe kryesi i punimeve dështon në përfundimin e punimeve brenda afatit të caktuar, kontrata zgjidhet sipas ligjit. Pasi që interesi i investitorit është përfundimi i punimeve nga i njëjti punëkryes, ligji njeh të drejtën e investitorit ta mbajë kontratën në fuqi duke i kërkuar përmbushjen e kontratës. Nëse kjo nuk realizohet brenda afatit të arsyeshëm, mund të deklarojë zgjidhjen e kontratës. Nëse përmbushja e detyrimit nuk është element esencial i kontratës, investitori mund t'i ofrojë një afat të ri, nëse edhe pas këtij afati kryesi i punës dështon në përmbushjen e detyrimit, investitori do të zgjidhë kontratën. Praktika gjyqësore në Kosovë ka dëshmuar së në të shumë raste, zgjidhja e kontratës për ndërtim, është bërë pikërisht për shkak të vonesave në afatin e dorëzimit të punimeve kontraktore.

Zgjidhjen e kontratës për ndërtim nga investitori mund të bëhet nëse kryesi nuk iu përmbahet kushteve të kontratës, puna e kryer përmban të meta. Mosekzekutimi i kontratës mund të jetë i plotë apo i pjesshëm. Nëse vepra e kryer ka mungesa të cilat e bëjnë të papërdorshme ose kur puna është kryer në kundërshtim me kushtet shprehimore të kontratës, atëherë investitori mund të kërkojë zgjidhjen e kontratës. Neni 623 i LMD-së për kontratën mbi veprën, në mënyrë analoge, përdoret dhe tek kontrata e ndërtimit. Në këtë rast investitori mund t'i ofrojë afat plotësues që të kryejë punimin konform kontratës, në të kundërtën mund të zgjidhë kontratën dhe të kërkojë shpërblimin e dëmit.³⁹⁰

Zgjidhja e kontratës nga investitori mund të ndodhë për shkak të rritjes së kostos së çmimit të ndërtimit. Shpërblimi i çmimit zakonisht është e përcaktuar me kontratë mirëpo shpesh ndodhë që çmimi i punimeve të tejkalojë 10% e lejuar ligjor, atëherë

³⁸⁹ B. Vukmir, Vep. e cit. faqe 521.

³⁹⁰ A. Alishani, Studime nga e drejta e detyrimeve, 2001, faqe 320.

investitorit i lejohet ta zgjidhë kontratën. Me zgjidhjen e kontratës investitori ka për detyrë të paguajë kryesin e punës për sasinë e punëve të kryera deri atëherë si dhe shpenzimet e domosdoshme.

Në të gjitha rastet e zgjidhjes së kontratës, si pasojë e mosrespektimit të kontratës nga ana e investitorit, kryesit të punimeve i takon e drejta në kompensimin e dëmit të pësuar. Dëmi përfshin dëmin real (dmnum emergens) dhe fitimin e humbur (lucrum cessans). Një rregull të tillë e njohin të gjitha kodet civile si ai gjerman, italian, Ligji Zviceran.

Rast praktik

Praktika gjyqësore njih shumë raste të zgjidhjes së kontratës për ndërtim nga ana e investitorit për shkak të mospërbushjes së kontratës nga ana e kryesit të punës. Zgjidhja e kontratës nga investitori në të shumtën e rasteve është për arsye se kryesi i punës bie në vonesë në dorëzimin e objektit ndërtimor, ekzekutimi jo i rregullt i projektit të ndërtimit etj.³⁹¹

Si rast konkret do të trajtohet lënda e zhvilluar në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik I.C.nr.403/2013 datë 7.09.2015, në mes të paditësit N.T.P "A" nga Vitia, kundër të paditurit Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Punëve të Brendshme, Policia e Kosovës, sipas bazës juridike: për shkak të borxhit. Paditësi dhe i padituri kanë qenë në raport kontraktues me kontratë lidhur me renovimin e objektit të Stacionit Policor në Dragash, ku paditësi ka qenë në cilësinë e operatorit ekonomik, kryesit të punimeve ndërsa i padituri në cilësinë e autoritetit kontraktues. Çmimi total i punimeve ka qenë në vlerë prej 48,794.70€. Pasi që kishin filluar punimet, autoriteti kontraktues në cilësinë e investuesit, kishte bërë shkoputjen e njëanshme të kontratës pasi që kryesi i punës nuk i kishte kryer punimet me rregull dhe brenda afatit të kontraktuar, si dhe nuk i kishte përmbushur detyrimet lidhur me verifikimin e punimeve. Gjykata, pas administrimit të provave, konstatoi se punimet në terren ishin kryer pjesërisht, të njëjtat nuk janë kryer sipas afateve të përcaktuar me kontratë. Megjithatë, ajo konstatoi që edhe porositësi i punës ishte fajtor, dhe në këtë mënyrë paditësit, kryesit të punës ia njohu të drejtën e shpërblimit për punën e kryer në shumë prej 24,365.67 €.

³⁹¹ Raste gjyqësore të zgjidhjes së njëanshme e kontratës nga investitori , për më tepër mund të shihni: Burimi: Këshilli Gjyqësor i Kosovës, E.Rev.nr.14/2017 datë 14.09.2017; E.Rev.nr.11/18 datë 1.02.2018; E.Rev.nr.10/19 datë 14.09.2019; V.EK.nr.550/15 datë 27.11.2019; V.EK.nr.158/15 datë 23.2.2019.

b) Zgjidhja e kontratës nga kryesi i punëve për shkak të mospërbushjes së kontratës

Zgjidhja e kontratës për ndërtim, nga ana e kryesit të punëve, është dukuri shumë e rrallë që mund ta hasim në praktikë juridike. Në një marrëdhënie kontraktore në mes të palëve lindin të drejta dhe detyrime të caktuara. Kryesi i punimeve ka të drejtë në zgjidhjen e kontratës, mirëpo vetëm në rast të cenimit të rëndë të kontratës nga investitori. Ky cenim është mospagesa e shpërblimit në afatin e caktuar. Shpesh herë, paradhënia apo avansi i vonuar, mund të jetë shkak i zgjidhjes së kontratës. Me kontratë zakonisht caktohen mënyrat e pagesës për punët e kryera e cila mund të jetë në faza të caktuar. Zakonisht, sipas rregullativës ndërtimore, afati i pagesës është 28 ditë nga dorëzimi i situacioneve (shënimet në librin ndërtimor).

Kryesi i punës ka të drejtë në zgjidhjen e kontratës nëse investitori dështon në përmbushjen e detyrimeve të tij kontraktuale siç janë: Mossigurimi i lejes ndërtimore, mosdorëzimi i dokumentacionit tekniko-projektues, mosdorëzimi i vendpunishtes, pengesa në instalimin për ujë, rrymë etj. Zgjidhja e kontratës nga kryesi i punimeve mund të bëhet edhe për shkak të falimentimit të investitorit.

Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, kryesi i punës ka të drejtë të zgjidhë kontratën për këto arsye: nëse në afat prej 42 ditësh nuk i dorëzohen provat financiare të investimit mbi pagesat; nëse inxhinieri në afat prej 56 ditësh nuk vërteton (vendosë firmën) në situacionin mujor; nëse në afat prej 42 ditësh nuk i arrijnë të ardhurat për pagesat e situacioneve mujore; nëse investitori nuk përmbushë detyrimet nga kontrata; nëse ndërprerja e punimeve në objekt zgjat më tepër se 84 ditë; nëse investitori bie në falimentim.³⁹² Zgjidhja e kontratës nga kryesi i punës bëhet në afat prej 14 ditësh nga dita e njoftimit.

Sipas Common Law, kryesi i punës mund të kërkojë zgjidhjen e kontratës në këto raste: mospagesa e shpërblimit në afatin e caktuar, pengesa në realizimin e punimeve nga investitori ose mosdorëzimi i dokumentacioneve, ndërprerja paarsyeshme e punimeve për një kohë të gjatë nga investitori, falimentimi i investitorit.

Zgjidhjet e kontratave për ndërtim nga ana e kryesit të punimeve, sipas praktikës time por edhe sipas të gjeturave nga vendimet gjyqësore rezultojnë të jenë të pakta. Qëllimi i kryesit të punës është detyrimi i marrë sipas kontratës të realizohet dhe nga kjo punë të

³⁹² B. Vukomir, vep.cit. faqe 528.

arrijë përfitime materiale. Por në praktikë ka situata që pavarësisht vullnetit, kryesi i punës është i detyruar të ndërpresë punimet dhe të zgjidhë kontratën.

Rast praktik

Një rast të tillë e kam hasur në Gjykatën Themelore të Prishtinës, Departamenti Ekonomik në lëndën I.C.nr.67/2014 datë 19.05.2016 në çështjen juridike të paditësit, Komuna e Prishtinës, kundër të paditurit N.T.C. "B.C" Sh.a. me seli në Gjiilan, baza juridike: kompensim dëmi, në vlerë prej 31,725.56 €. Gjykata refuzon kërkesë-padinë e paditësit në vlerën e kërkuar. Gjendja faktike ishte se paditësi dhe i padituri kanë qenë në raporte kontraktore –kontratë për ndërtimin e rrugës" M.K" faza e tretë. Paditësi ishte në cilësinë e porositësit të punës, ndërsa i padituri në cilësinë e kryesit të punës. Çmimi i punimeve ishte 317,255.60€. Afati i kryerjes së punës ishte 90 ditë. Punëkryesi kishte filluar punimet për ndërtimin e rrugës, por për shkak të pengesave nga pronarët e tokave nga do të zhvilloheshin punimet për shtrimin e rrugës, punimet janë ndërprerë. Menaxheri mbikëqyrës i punimeve i caktuar nga porositësi i punës për mbikëqyrjen e punimeve, në ditarin ndërtimor ka evidentuar ndërprerjen e punimeve për shkak të pengesave pronësore të pazgjidhura nga porositësi i punës. Kryesi i punës ka kërkuar nga porositësi që të evitohen pengesat në mënyrë që të ekzekutohen punimet në ndërtimin e rrugës. Porositësi nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për të zgjedhur pengesat nga ana e pronarëve të tokave. Si pasojë e situatës së tillë, kryesi i punës kishte bërë zgjidhjen e kontratës për shkak të mospërmbushjes. Pas ndërprerjes së kontratës, porositësi kërkonte që kryesi i punës t'ia paguante 10% të shumës së çmimit të kontratës për shkak të mospërmbushjes së kontratës. Gjykata refuzon një kërkesëpadi të tillë si të pabazuar, për faktin se mospërmbushja e kontratës kishte ardhur si pasojë e lëshimeve të porositësit të punës.

6.3 Zgjidhja apo ndryshimi (revidimi) i kontratës për shkak të kushteve të ndryshuara

Një nga arsyet e zgjidhjes së kontratës është padyshim zgjidhja e kontratës për shkak të kushteve të ndryshuara e cila në teorinë juridike është e njohur si "clausula rebus sic stantibus". Nëse pas lidhjes së kontratës krijohen rrethana që e bëjnë të vështirë përmbushjen e detyrimit të njërës palë, deri në atë masë sa që kontrata humbë qëllimin e realizimit të saj nga vetë palët, sipas vlerësimit të përgjithshëm do të ishte e padrejtë të mbetet në fuqi një kontratë e tillë. Pala e cila për shkak të rrethanave të ndryshuara nuk

mund të realizojë qëllimin e kontratës mund të kërkojë që kontrata të zgjidhet apo të ndryshojë. Pala e cila pretendon se një kontratë e tillë duhet të ndryshohet apo të zgjidhet ka për detyrë të vërtetojë se: ndryshimi i rrethanave ka ardhur pas lidhjes së kontratës; rrethanat nuk kanë mundur të parashikohen para lidhjes së kontratës; rrethanat nuk janë lajmëruar pas kalimit të afatit për përmbushjen e detyrimit. Se a janë plotësuar kushtet për zgjidhjen apo ndryshimin e kontratës për shkak të rrethanave të ndryshuara, nëse mes të palëve ka mospajtime, në këto raste vendosë gjykata. Gjykata me kërkesën e palës mund ta detyrojë palën që e ka kërkuar zgjidhjen t'ia shpërblejë palës tjetër pjesën e dëmit të caktuar në mënyrë të drejtë, të cilën e pëson për këtë.³⁹³ Gjatë vendosjes, gjykata udhëhiqet nga parimi i ndershmërisë, duke u kujdesur për qëllimin e kontratës, rrezikun e zakonshëm, interesin e përgjithshëm dhe interesin e të dy palëve.

6.4 Pamundësia e përmbushjes së kontratës për të cilën nuk përgjigjet asnjëra palë

Zgjidhja e kontratës mund të ndodhë kur përmbushja e detyrimit të njërës palë është bërë e pamundur për shkak të ngjarjeve për të cilat nuk është përgjegjëse asnjëra palë, në këtë rast shuhet detyrimi i palës tjetër. Nëse palët kanë përmbushur diçka nga detyrimi i tyre, kanë të drejtë të kërkojnë kthimin sipas rregullave për kthimin e pasurimit të pabazë.³⁹⁴

Kjo klauzolë në kontratën e ndërtimit është e vështirë të përmbushet, kur dihet natyra e vetë kontratës. E drejta e kthimit të sendeve të përfituara është e pamundur, pasi kemi të bëjmë me ndërtimin e një vepre të materializuar, e cila, si e tillë, nuk mund të kthehet. Prandaj, si e tillë, kjo klauzolë është e papërshtatshme për zbatim për kontratën e ndërtimit.

6.5 Zgjidhja e konfliktit në mes të palëve në kontratën e ndërtimit

Në botën bashkëkohore të afarizmit dhe të teknologjisë, bizneset më shumë se kurdoherë janë të prira për t'i zgjedhur konfliktet jashtë procedurës klasike gjyqësore. Një vëmendje e posaçme është përqendruar në marrëveshjet paraprake - klauzolave të

³⁹³ Neni 116 LMD.

³⁹⁴ Neni 120 LMD.

veçanta brenda kontratës, ku palët kontraktuese pajtohen lidhur me llojin e mekanizmit për zgjidhjen e konfliktit. Zgjidhja e kontesteve që krijohen në mes subjekteve afariste bëhet përmes tri formave: gjykatave, ndërmjetësimit dhe arbitrazhit.

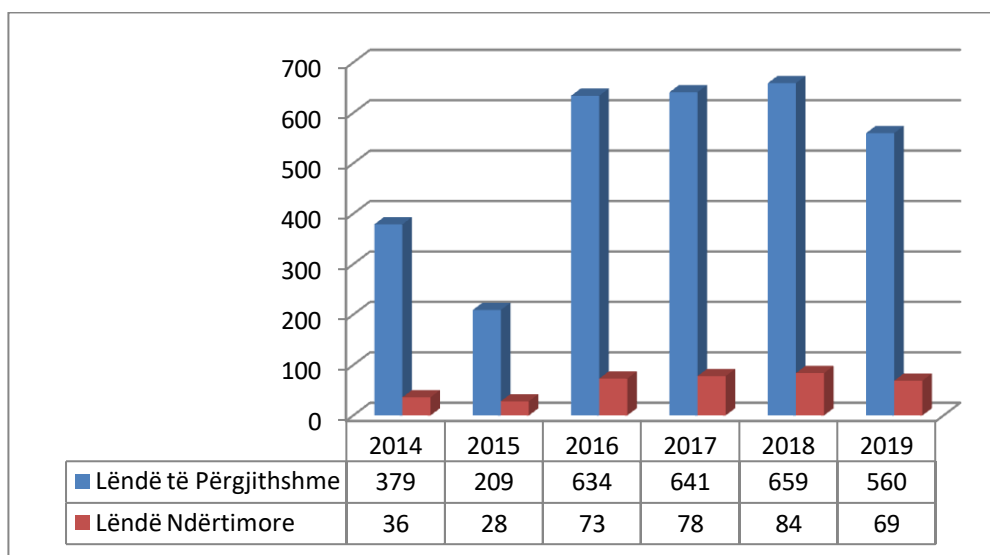
6.5.1 Zgjidhja e kontestit pranë gjykatës

Zgjidhja e kontesteve gjyqësore nga e drejta kontraktore bëhet pranë gjykatave të rregullta të çdo shteti. Se a do të zhvillohet kontesti pranë gjykatave apo pranë ndonjë institucioni tjetër për zgjidhjen e kontestit, kjo është në kompetencë të palëve që të vendosin.. Me hyrjen e palëve në një raport kontraktor, lindin të drejta dhe detyrime. Për shkak të mosmarrëveshjeve të cilat lindin gjatë rrjedhës së procesit, pala i drejtohet gjykatës për realizimin e të drejtës së tij. Duke pasur parasysh që kontestet mund të jenë të pashmangshme, me rëndësi është që palët me kontratë të përcaktojnë mënyrën e zgjedhjes së mosmarrëveshjeve. Gjykata është kompetente në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve të cilat lindin në mes të palëve, me përjashtim nëse me klauzolë në kontratë është caktuar arbitrazhi. Nëse palët kontraktuese janë subjektet juridike të vendit, me kontratë caktojnë arbitrazhin për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, në këto raste nëse iniciohet kontesti pranë gjykatave të rregullta, gjykata me aktvendim shpallet jokompetente.

Në Kosovë, kontestet në mes subjekteve juridike nga sfera e të drejtës kontraktore, zhvillohen pranë Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, si i vetmi organ në tërë territorin e Kosovës i cili shqyrton konteste ekonomike. Në Departamentin Ekonomik në hulumtimin tim, të bërë në lidhje me vëllimin e lëndëve nga sfera e ndërtimit, nga viti 2014 e deri në fund të vitit 2019, rezultoi se gjatë kësaj periudhe numri i lëndëve arrinte në 3.082 prej tyre 368 janë lëndë nga kontrata e ndërtimit. Në bazë të tabelës rezultoi se numri i kontesteve nga kontrata e ndërtimit është 10% në raport me numrin e përgjithshëm të lëndëve tjera ekonomike. Vendimet e Gjykatës Supreme, Gjykatës Apelit dhe Gjykatës Themelore të Kosovës të cilat ishin objekt studimi në këtë punim, rezultuan se 65% e kontesteve gjyqësore ishin të iniciuara nga ana e kryesit të punës, sipas bazës juridike kthim borxhi, respektivisht kërkesë për shpërbllim për punët shtesë të kryera nga kryesi i punës dhe 35% e rasteve ishin zgjidhja e kontratës nga investitori për shkak të mospërmbushjes së rregullt të saj (largimi nga projekti kryesor) dhe vonesa në dorëzimin e objektit nga kryesi i punës. Kontestet e zhvilluara për shkak të pagimit të borxhit, gjykatat mbi 90% të rasteve i kanë refuzuar si

të pabazuara, duke u thirrur në nenin 645 par.2 dhe nenin 648 par1. të LMD së Kosovës. Sipas këtyre dispozitave, kontrata për ndërtim duhet të jetë me shkrim dhe për çdo shmangie nga projekti i ndërtimit respektivisht nga punimet e kontraktuara, kryerësi duhet të ketë pëlqimin me shkrim të porositësit, kryesi i punës nuk mund të kërkojë ndryshim të çmimit të kontraktuar për shkak të punëve të kryera.

Figura Nr.11. Kontestet civile-juridike në Gjykatën Themelore të Prishtinës – Departamenti Ekonomik për vitin 2014-2019



6.5.2 Arbitrazhi si mekanizëm i zgjidhjeve të kontesteve nga kontrata e ndërtimit

E drejta e arbitrazhit është tërësi e normave juridike të cilat zgjidhin konteste civile juridike, kryesisht ekonomike apo tregtare, në të cilën vlejnë rregulla të veçanta procedurale.³⁹⁵ Në Kosovë, në vitin 2007, është miratuar Ligji për Arbitrazhin Nr.02/L-75. Kompanitë e huaja apo dhe ato kosovare, mund të zgjidhin mosmarrëveshjet e tyre në Tribunalin e Përhershëm të Arbitrazhit pranë Odës Ekonomike të Kosovës. Kjo mund të realizohet nëse palët pajtohen që rastin ta paraqesin në institucionet tona ose duke inkorporuar Modelin e Klauzolës së arbitrazhit në kontratat e tyre. Korniza ligjore për arbitrazhin është e kompletuar, në varësi se për cilën fazë të arbitrazhit bëhet fjalë. Kjo kornizë përfshin: Ligjin për Arbitrazhin, Ligjin për Procedurën Kontestimore nr. 03/L-006, i cili plotëson rregullat dhe zhvillimin e procedurës së arbitrazhit para tribunalit të arbitrazhit; dhe Ligjin për Procedurën Përmbarimore nr.03/L-008, i cili është me rëndësi primare pas nxjerrjes së vendimit të arbitrazhit dhe në fazën e ekzekutimit të vendimit. Përveç ligjeve nacionale, Kosova zbaton edhe Konventën e

³⁹⁵ I. Morina, Arbitrazhi dhe Procedura e Arbitrazhit, Tribunali i përhershëm i arbitrazhit në Kosovë, Prishtinë, 2015, faqe 29.

Nju Jorkut, Rregullat e UNICITRALIT. Ligji i Kosovës për Arbitrazh në kontestet ndërkombëtare, do të zbatohet në dy raste: a) kur palët janë pajtuar për të zbatuar atë, ose b) kur rregullat e së drejtës private ndërkombëtare shpjen në zbatimin e tij.³⁹⁶ Procedura e arbitrazhit pranë Gjykatës Themelore - Ekonomike lidhur me Kontratën e Ndërtimit nuk është iniciuar asnjë herë, me përjashtim të një lënde ku është kërkuar nga Gjykata Themelore e Prishtinës, Departamenti Ekonomik, marrja e provës për procedurën e mëtutjeshme pranë procedurës së Arbitrazhit në Paris. Arbitrazhi është mënyra më e shpeshtë për zgjidhjen e kontesteve në sferën e ekzekutimit të punëve investive në botën e jashtme. Arbitrazhet institucionale i kanë rregulloret në bazë të të cilave zhvillohen edhe procedurat. Por, në rastet kur këto rregullore nuk përmbajnë ndonjë zgjidhje, atëherë si zgjidhje supsidiale aplikohet e drejta e shtetit ku arbitrazhi mbahet (rregullat e procedurë civile - gjyqësore). Një numër i madh i institucioneve të arbitrazhit kanë paraparë në rregulloret e tyre që palët mundën të përcaktojnë se për zgjidhjen e kontestit të tyre të aplikohen Rregullat e Arbitrazhit UNICITRAL.³⁹⁷

Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut dhe kushtet e përgjithshme që i ka përcaktuar Komisioni Ekonomik Evropian (të cilat i dedikohen importit, eksportit dhe montazhës së materialit investiv) kanë paraparë se në rast të kontestit kompetente do të jetë arbitrazhi i Odës Tregtare Ndërkombëtare në Paris. Me rëndësi është që të potencohet se edhe kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut që i dedikohen fushës së ndërtimit dhe përcaktimit të rolit të inxhinierit mbikëqyrës, parashohin se çdo kontest duhet së pari të zgjidhet para inxhinierit mbikëqyrës. Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut përcaktojnë detyrimin që çdo kontest së pari të parashtrahet para inxhinierit mbikëqyrës, i cili është i detyruar që vendimin lidhur me kontestin ta sjellë më së voni brenda 84 ditësh. Pala në fakt, kryesi i punës në afat prej 70 ditësh është i detyruar të njoftojë palën e kundërt se do të iniciojë procedurën e arbitrazhit. Nëse brenda këtij afati nuk e bën njoftimin mbi fillimin e procedurës rreth arbitrazhit, vendimi i inxhinierit mbikëqyrës bëhet i plotfuqishëm.³⁹⁸ Gjithashtu është e përcaktuar që vendimi i tillë është “përfundimtar”. Mjaft autorë, sidomos anglezë, vlerësojnë se për kontestin eventual që shkaktohet nuk mund të shkohet menjëherë në arbitrazh, pasi që së pari ajo duhet të shkojë te inxhinieri mbikëqyrës për vendosje (zgjidhje në shkallë të parë). Procedura e cila udhëhiqet para inxhinierit mbikëqyrës nuk është zgjidhje e kontestit sikurse që është ajo në arbitrazh ose procedurë gjyqësore, por obligimi i tij është që të sjellë vendim lidhur me çështjen –

³⁹⁶ M. Musa, E drejta e arbitrazhit, Prishtinë, faqe 82.

³⁹⁷ P. Kapor, Medunarodni komercijalni i finansijski ugovor i poslovi, Beograd, 2007, faqe 41.

³⁹⁸ B. Vukmir, vep.e.cit., faqe 674, 675.

pyetjen konkrete të parashtruar.³⁹⁹ Në lidhje me autorizimet që ka inxhinieri mbikëqyrës në sjelljen e vendimit, shumë autorë e konsiderojnë si jo të drejtë nga vetë fakti se vetë inxhinieri mbikëqyrës është i punësuar nga investitori dhe si i tillë mbron interesat e investitorit edhe pse organizata e inxhinierëve konsultantë “reflekton” se ai duhet të jetë objektiv me rastin e sjelljes së vendimit.

Kushtet e përgjithshme FIDIC-ut parashohin që arbitrazhi i Odës Tregtare Ndërkombëtare në Paris ka të drejtë që të vërtetojë dhe vlerësojë të gjitha vendimet që i ka sjellë inxhinieri mbikëqyrës gjatë ekzekutimit të punëve. Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, pavarësisht që inxhinieri mbikëqyrës ka vendosur lidhur me një rast konkret, ai nuk e humbë statusin e dëshmitarit kur është e nevojshme për tu pyetur lidhur me kontestin eventual. Kryesi i punës mund t’i drejtohet arbitrazhit me kusht që është i pakënaqur me vendimin e inxhinierit mbikëqyrës dhe me kusht që është respektuar afati prej 54 ditësh, i cili parashihet me Kushtet e përgjithshme. Çdo vendim i sjellë nga arbitrazhi është i detyrueshëm për palët në kontest dhe i tillë duhet të respektohet.⁴⁰⁰

Rast studimi

Zgjidhja e konfliktit për kontratë ndërtimi me procedurë të arbitrazhit ndërkombëtar në Shqipëri u bë publike në janar të vitit 2018. Shteti shqiptar fitoi në arbitrazhin ndërkombëtar të Parisit ndaj shoqërisë Becchetti, çështja kishte të bënte me kontratën për ndërtim të hidrocentralit të Kalivacit. Punimet e ndërtimit kishin filluar në vitet ‘90 dhe nuk kishin përfunduar kurrë. Në tetor të vitit 2014 kompania e cila zotërohej nga Francesco Becchetti, ushtroi padi ndaj Shqipërisë në Gjykatën e Arbitrazhit duke kërkuar zgjidhjen e koncesionit të Kalivacit dhe 137.3 milionë Euro dëmshpërblim nga shteti shqiptar, me pretendim se e paditura e kishte penguar ndërtimin e hidrocentralit. Arbitrazhi në Paris vendosi të rrëzojë padinë e Becchetti ndaj Shqipërisë. Kështu Gjykata e Arbitrazhit vendosi që Becchetti duhet t’i paguajë 7 milionë Euro shtetit shqiptar si dëmshpërblim për mosndërtimin e hidrocentralit sipas afateve të parapara me kontratë.⁴⁰¹

³⁹⁹ J. Viluas; S, Stevan; S, Sogorov, vep.e cit., f aqe 273.

⁴⁰⁰ Po aty.

⁴⁰¹ <https://politiko.al/shqiperia-fiton-ndaj-becchettit-ne-arbitrazhin-nderkombetar-kjo-eshte-gjoba-qe-do-te-paguaj/>

PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME

Kontrata e ndërtimit hyn në grupin e kontratave mjaft të rëndësishme në qarkullimin e mallrave dhe shërbimeve. Rëndësia e saj rritet krahas tendencave të shoqërisë në përmirësimin e infrastrukturës jetësore, mirëqenës shoqërore, zhvillimit ekonomik etj. Shumë shtete të Evropës, duke e parë rëndësinë e kësaj dege të së drejtës, këtë fushë e rregullojnë me kontratën mbi veprën, në kuadër të Kodit Civil.

GJETJE- Me internacionalizimin e Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, për rregullat e ndërtimit dhe Kushteve të Përgjithshme të së Drejtës Kontraktore Evropiane, ka filluar një epokë e re për kontratën e ndërtimit. Me gërshetimin e Common Law dhe Civil Law, u krijua një rend i ri ndërkombëtar në të drejtën kontraktore-ndërtimore. Parimet themelore të FIDIC-ut, janë pjesë e së drejtës evropiane të kontratave.

Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut, patën ndikim të jashtëzakonshëm në praktikën juridike të shteteve të ndryshme, në krijimin e standardeve të përgjithshme për kontratën e ndërtimit dhe lidhur me procedurat e ndërtimit. Është rregull që nëse palët vendosin të shfrytëzojnë kushtet e FIDIC-ut, atëherë ato duhet të implementohen ashtu siç janë, sidomos pjesa e parë e kushteve të përgjithshme, derisa rregullave të kushteve të veçanta iu është lënë që vetë palët kontraktuese t'i rregullojnë dhe t'i përshtatin varësisht nga rrethanat konkrete të cilat kanë të bëjnë me punën e tyre. Në kontratën e ndërtimit, në të cilën pjesëmarrës janë të huaj, shpesh vjen në shprehje aplikimi i drejtpërdrejtë apo i tërthortë i institutit të kolizionit të ligjeve. Vlen të theksohet se me rastin e lidhjes së kontratës, pavarësisht autonomisë së vullnetit, subjektet nuk mund t'i shmangen dispozitave imperative të atij vendi në të cilin do të ekzekutohen punimet.

Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve e Kosovës, Nr.04/L-077 me dispozitat e tij, rregullon Kushtet e përgjithshme të kontratave. Investimet e shumta në ndërtimin e objekteve kapitale, si nacionale ashtu dhe ndërkombëtare, kanë shtruar nevojën që kjo degë e së drejtës të rregullohet në bazë të legjislacionit dhe parimeve themelore të një shteti. Legjislacioni i Kosovës, kontratën për ndërtim, e ka të rregulluar me Ligjin për Marrëdhëniet e Detyrimeve. Kontrata për ndërtim është një lloj i kontratës për veprën andaj marrëdhëniet nga kjo kontratë zbatohen në mënyrë subsidiare dispozitat juridike për kontratën për veprën, nëse këto marrëdhënie nuk janë rregulluar ndryshe. Kjo kontratë është mjaft komplekse për nga natyra e saj juridike sidomos te ndërtimi i

objekteve të ndryshme kapitale, ku kryesi përveç që kryen punën e ndërtimit, ai merr përsipër projektimin, montimin e pajisjeve, mbikëqyrjen etj.

Përkundër faktit se në praktikën gjyqësore ka qëndrime të ndryshme lidhur me aplikimin e dispozitave të kontratës për ndërtim, lidhur me natyrën juridike të kontratës për ndërtim ekziston mendimi i unifikuar se kjo kontratë është sue generis. Me plotësimin e kuadrit ligjor të Kosovës, me Ligjin për Ndërtimin, në vitin 2004, i plotësuar në vitin 2012, shumë çështje nga sfera e ndërtimit u rregulluan duke u bazuar në të drejtën e BE-së. Me qëllim të harmonizimit me legjislacionin e BE-së, organet legjislative të Kosovës janë duke punuar në sjelljen e Kodit Unik për Ndërtim, i cili së shpejti pritet të aprovohet nga Kuvendi i Kosovës. Kodi Unik për Ndërtimin nënkupton sistemin e rregullave dhe kërkesave teknike që çdo ndërtim duhet t'i plotësojë. Ky kod duhet të bëhet në harmoni me Rregullativën Ndërtimore të BE-së të quajtur Eurocod.

KONKLuzion - Kuadri ligjor që ka në dispozicion shteti i Kosovës nuk është i mjaftueshëm për rregullimin dhe zbatimin e kontratës për ndërtim në harmoni me të të drejtën evropiane. Hipoteza e ngritur është testuar si e saktë gjatë trajtimit të vetë kontratës për ndërtim, gjithnjë duke bërë analizën krahasuese të legjislacionit të tanishëm të Kosovës me legjislacionin e shteteve evropiane si dhe me Kushtet e përgjithshme të FIDIC-ut për rregullat ndërtimore. Me aprovimin e Kodit për Ndërtim në Kosovë do të fillojë të zbatohet rregullativa ndërtimore e Eurocod-it.

Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, kontratën për ndërtimin, e cilëson si një lloj i veçantë i kontratës, me të cilin kryerësi detyrohet sipas projektit të caktuar të ndërtojë në afatin e caktuar ndërtesën e caktuar, në tokën e caktuar, apo në një tokë të tillë, respektivisht në objektin tashmë ekzistues të kryejë punë të tjera ndërtimi, ndërsa porositi detyrohet që për këtë t'i paguajë çmimin e caktuar. Kontrata për të prodhuar efekte juridike duhet të jetë e përpiluar me shkrim në formë të aktit noterial. Element i rëndësishëm në kontratën për ndërtim është çmimi. Nëse palët kontraktuese nuk arrijnë marrëveshje lidhur me çmimin, konsiderohet se kontrata nuk është lidhur. Mënyra se si do të përmbushet çmimi rregullohet në bazë të kontratës. Çmimi caktohet sipas njësisë matëse dhe çmimit të tërësishëm. Këto dy mënyra të caktimit të çmimit për ndërtim janë të pranuar në të gjitha legjislacionet e shteteve evropiane. Ligji ynë në mënyrë të saktë përcakton këto dy mënyra të çmimit. Problemi lindë se si do të caktohet çmimi për punët shtesë, punët e paparapara apo punët e domosdoshme. LMD-ja njeh të drejtën e shpërblimit të drejtë vetëm për punët e paparashikuara. Ligji i tanishëm nuk e ka

definuar sa çka nënkupton me punë shtesë dhe punë të domosdoshme. Përkufizimi i këtyre termeve ka rëndësi të veçantë në kontratën e ndërtimit, pasi që në bazë të analizave të bëra ka rezultuar se kontestet gjyqësore në Gjykatën Themelore të Prishtinës janë pikërisht për shkak të punëve shtesë të kryera dhe të papaguara. Në kontratën për ndërtimit, e cila është rregulluar sipas Ligjit për Marrëdhënie të Detyrimeve, të vitit 1978, kur punët ndërtimore nuk kanë janë përcaktuar saktë, çmimi i punimeve është caktuar në bazë të “shkallës lëvizëse” apo rishikim i çmimit të punimeve. Tani në ligjin e ri një dispozitë e tillë ligjore nuk ekziston. Klauzola e shkallëve lëvizëse zbatohet vetëm në rastet kur palët kontraktuese shprehimisht kanë përcaktuar atë. E drejta angleze R.I.B.A. për kontratat tipike e njeh institutin e shkallëve lëvizëse (fluctuations) në caktimin e çmimit të punëve ndërtimore. E drejta amerikane e njeh të drejtën e korigjimit të çmimit kontraktues sipas parimit të shkallëve lëvizëse. FIDIC-u njeh gjithashtu edhe shkallën lëvizëse të çmimit - klauzola e revizionit të çmimit për objektin ndërtimor (më i lartë apo më i ulët). Ndër klauzolat më të rëndësishme lidhur me ndryshimin e çmimit janë ato të sjella nga Komisioni Ekonomik Evropian lidhur me shpërndarjen dhe instalimin e mjeteve investive. Kjo është e njohur si “formula e Gjenevës”. Sipas Ligjit të Kosovës mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, çmimi i kontraktuar në mes të palëve kontraktuese nuk mund të ndryshohet, me përjashtim të rasteve ku vlen klauzola “*rebus sic stantibus*”. Kështu, në qoftë se me kontratë lidhur me ndryshimin e çmimit nuk është parashikuar diçka tjetër, kryerësi i punës mund të kërkojë rritje të çmimit deri në 2% nëse gjatë përmbushjes së kontratës ka ardhur deri tek ndryshimi i çmimeve bazë, në bazë të cilave është caktuar çmimi i punimeve, respektivisht 5% nga vlera e rritur e çmimit të krijuar. Në praktikën juridike të kontratës për ndërtim, ku si investitor paraqitet institucioni publik, edhe kontrata e ndërtimit lidhet në bazë të tenderimit publik, çmimi i punimeve është fiks dhe ekziston klauzola në të cilën thuhet se ky çmim nuk mund të ndryshojë. Shtrohet pyetja nëse vjen deri te punët e paparapara për të cilat punëkryesi i punëve në momentin e lidhjes së kontratës nuk ka pasur dijeni e as që ka mundur ta dijë, a mund të ndryshohet çmimi. Sipas praktikës së deritashme gjyqësore, në vendin tonë ekziston qëndrimi se çmimi mbetet i pandryshuar. Çmimi mbetet i pandryshuar edhe për çdo shmangie nga projekti i ndërtimit, respektivisht nga punët e kontraktuara. Ai nuk mund të kërkojë ngritje të çmimit të kontraktuar për punimet që i ka kryer pa pëlqimin e tij.

KONKLuzion- Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, respektivisht kapitulli X, me të cilin rregullohet kontrata për ndërtim, është shumë e mangët në lidhje me e çmimin e

punimeve, sidomos për punët shtesë dhe mënyrën e përcaktimit të çmimit për atë pjesë. Kontrata e ndërtimit është kontratë mjaft e ndërlikuar, që në të shumtën e rasteve ekzekutimi i kontratës i tejkalon parashikimet e planifikuara. Nëse në një marrëveshje dypalëshe prishet ekuivalenca e presimeve, atëherë humbë edhe qëllimi i lidhjes së kontratës.

Kontrata e ndërtimit dallon nga kontratat tjera, pikërisht për shkak të kohëzgjatjes së ekzekutimit të saj. Punët ndërtimore janë të ndërlikuara dhe si të tilla kërkojnë angazhim të lartë nga ana e kryesit të punës. Në Kosovë, ligjvënësi, në mënyrë të saktë, ka përcaktuar që afati është element kryesor i kësaj kontrate dhe mosrespektimi i tij ka si pasojë konsekuenca juridike për kryesin e punës. Kur përmbushja e detyrimit brenda afatit të caktuar është element thelbësor i kontratës, ndërsa debitori nuk e përmbush detyrimin brenda këtij afati, kontrata zgjidhet sipas vetë ligjit. Mirëpo, pas studimit të bërë, konsideroj se për shkak se kontrata e ndërtimit është komplekse dhe ekzekutimi i saj zgjatë për një periudhë më të gjatë kohore, interesi i investitorit është që mos të zgjidhë kontratën për shkak të mospërmbushjes brenda afatit, por t'i lejohet kryesit të punës në afat shtesë. Dilemat lindin atëherë se cila është koha e arsyeshme si afati shtesë. Kjo çështje nuk është e rregulluar me dispozita ligjore apo me rregullativën ndërtimore. Duke u bazuar në doket e mira të ndërtimit, respektivisht Uzansat e ndërtimit japin një përkufizim të përgjithshëm se çka nënkupton afat shtesë, e ajo është koha që sipas rrjedhave normale do të duhej të përfundonte puna e kontraktuar. Në këtë rast punëkryesi është i detyruar të njoftojë palët - investitorin për të gjitha pengesat të cilat lajmërohen gjatë ekzekutimit të kontratës. Njoftimi duhet të bëhet në formë të shkruar apo këto pengesa të evidentohen në librat e ndërtimtarisë. E drejta e Common Law, respektivisht neni 23 i Kushteve të përgjithshme të R.I.B.A. rregullon se kur kryesi i punëve mund të kërkojë zgjatjen e afatit për dorëzim e punimit. Sipas Kushteve të Përgjithshme të FIDIC-ut, kryesi i punës është i detyruar që inxhinierit mbikëqyrës t'ia prezantojë planin dinamik të punimeve. Kompetencat e gjera të inxhinierit mbikëqyrës i ofrojnë mundësinë që e detyrojnë kryesin e punëve në rritjen e intensitetit të punës me qëllim të përfundimit të punimeve. Lidhur me zbatimin e kontratës së ndërtimeve në tregun ekonomik, problemet më të mëdha shfaqen pikërisht për shkak të mospërmbushjes së kontratës brenda afatit kontraktor.

KONKLUZION - LMD e Kosovës, me dispozitat ligjore të kontratës për ndërtim, nuk e ka rregulluar në mënyrë të mjaftueshme afatin si element thelbësor të saj. Ligji vetëm cekë “brenda afatit të caktuar” , duke ua lënë në dispozicion palëve

kontraktuese të vendosin mbi afatin e përfundimit të punimeve. Kontrata standarde për ndërtim, ku si investitor është shteti, kryesit të punës i ofrohet kontrata e tillë ku negocimi rreth kushteve të kontratës është e pamundur. Bazuar në parimin themelor të të drejtës për marrëdhënie të detyrime mbi "Barazinë e pjesëmarrësve në marrëdhëniet e detyrimeve" është më se e domosdoshme që kjo pabarazi të rregullohet me dispozitë ligjore, duke ia mundësuar kryesit të punës një afat shtesë. Kjo do të bënte të mundur që shumë kontrata të ndërtimit të mos përfundojnë në zgjidhje të njëanshme nga investitori për shkak të mospërmbushjes së kontratës brenda afatit kontraktor.

Kuadri ligjor i plotësuar me Ligjin Nr.04/L-042 Për Prokurimin Publik të Kosovës (i plotësuar dhe ndryshuar që nga viti 2008), mundësoi shfrytëzim më transparent të fondeve publike dhe burimeve të tjera të autoriteteve kontraktuese në Kosovë duke përcaktuar kushtet dhe rregullat që do të zbatohen, dhe detyrimet që do të përmbushen nga personat, operatorët ekonomikë, ndërmarrjet, në aktivitetet e prokurimit. Në cilësinë e investitorit është Qeveria e Kosovës dhe institucionet shtetërore në nivel lokal, të cilët përmes prokurimit publik bëjnë përzgjedhjen e kryesit të punës nga sfera e ndërtimeve. Ligji njih procedurën e hapur dhe procedurën e kufizuar apo formën e negocimit në mes të autoritetit kontraktues dhe operatorit ekonomik - kryesit të punës. Pas lidhjes së kontratës bazë, shpesh lajmërohen punë shtesë të cilat janë të domosdoshme të kryhen me qëllim që kontrata kryesore të ekzistojë në tërësi. Ligji parasheh që çmimi kontraktues nuk guxon të kalojë 10% të çmimit të kontratës bazë. Shteti si investitor në Kontratën e Ndërtimit, ka marrë pjesë në shumë kontrata për investime kapitale.

Në Kontratën e ndërtimit - kryesi i punimeve të objektit ndërtimor mund të jetë person (individ) apo ndërmarrje e specializuar për zhvillim e punëve ndërtimore. Si kryes të punimeve njëkohësisht, mund të paraqiten dy e më tepër subjekte juridike. Ata mund të paraqiten në mënyrë të pavarura njëri nga tjetri apo vetëm si një subjekt juridik - konsorcium. Konsorciumi paraqitet në situatat kur kemi ndërtimin e objekteve të mëdha kapitale. Kryesi i punës, gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim, është i detyruar të njoftojë investitorin për rrjedhën e punimeve si dhe të kërkojë nga ai udhëzime plotësuese.

Pjesëmarrës i rëndësishëm në ekzekutimin e kontratës për ndërtim është inxhinieri mbikëqyrës apo organi mbikëqyrës, i cili ushtron mbikëqyrjen profesionale të punëve ndërtimore. Ai i përgjigjet investitorit për ekzekutimin e punimeve konform kontratës,

rregullativës ndërtimore dhe dokeve të mira. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve dhe Ligji për Ndërtime e përcaktojnë inxhinierin mbikëqyrës si person i autorizuar për mbikëqyrje profesionale, i cili është përgjegjës për zbatimin e projekteve dhe punëve ndërtimore në përputhje me ligjet përkatëse, kodet përkatëse dhe të projekteve për të cilat është dhënë leja e ndërtimit. Ai është përgjegjës që të informojë investuesin për mangësitë ose për parregullsitë gjatë ndërtimit. Në kontratat e ndërtimit ku investues është shteti, Rregullat mbi Prokurimin Publik kanë të rregulluar të drejtat dhe detyrimet e organit mbikëqyrës respektivisht menaxheri i kontratës. Në rastet kur kontrata ka vlerë të lartë, sipas Rregullores duhet të caktohet ekip për menaxhimin e kontratës për ndërtim. Menaxherët e projekteve në mënyrë aktive marrin pjesë që planin dinamik, ditari ndërtimor dhe libri ndërtimor duhet të përmbajnë informata të sakta.

KONKLUZION -Roli i organit mbikëqyrës është jashtëzakonisht i rëndësishëm në ekzekutimin e kontratës për ndërtim. Kjo kontratë është mjaft e ndërlikuar dhe për realizimin e saj është e domosdoshme ngritje e lartë profesionale. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, dhe Ligji për Ndërtim, e kanë rregulluar këtë çështje por zbatimi i tyre në praktikë nuk është në harmoni me ligjin. Në kontratat publike ku si palë paraqitet shteti, të drejtat dhe detyrimet e mbikëqyrësit –menaxherit të kontratës rregullohen në bazë të Rregullave të Prokurimit Publik. Në bazë të hulumtimeve dhe analizave të bëra, rezultojnë se shumë konteste gjyqësore të zhvilluara, kanë lindur për shkak të tejkalimit të autorizimeve të organit mbikëqyrës në punët shitesë, ose në mbikëqyrjen joprofesionale të realizimit të kontratës.

Një nga detyrat kryesore të cilat bien në barrë të kryesit të punëve është ofrimi i sigurisë në punë për të gjithë ata të cilët marrin pjesë në ekzekutimin e kontratës, në radhë të parë të punëtorët fizikë. Zbatimi i Ligjit të Punës dhe i Ligjit nr.04/L-161 Për Siguri dhe Mbrojtje në Punë, në Kosovë, në fushën e ndërtimtarisë është mjaft i vështirë për shkak se llogaritet që ky sektor ka nivelin më të lartë informalitetit. Prandaj edhe mbrojtja e të drejtave të të punësuarve në këtë sektor është mjaft e vështirë. Sipas auditimit të bërë në vitin 2019 nga Zyra Kombëtare e Auditimit të Kosovës, lidhur me sigurinë në punë të punonjësve në sektorin e ndërtimtarisë, rezultoi se numri i aksidenteve të rënda në shumicën e rasteve kishte për pasojë humbjen e jetës. Ky ishte si rezultat i moszbatimit të masave apo zbatimit të pamjaftueshëm të rregullave për sigurinë në punë.

KONKLUZION -Siç u tha më lart, veprimtaria e ndërtimit përmban rreziqe si për punëkryesin dhe ekipin e tij punës, ashtu dhe për personat e tretë. Aktualisht nuk ekziston baza ligjore për rregullimin e këtyre rreziqeve, respektivisht detyrimi i punëkryesit për policë sigurimi. Në ndërtimet, ku fondet financohen plotësisht apo pjesërisht nga institucionet financiare ndërkombëtare, blerja e policës së sigurimit është pjesë e kontratës standarde me institucionet ndërkombëtare. Një sigurim i detyrueshëm për aksidentet personale të punonjësve gjatë ushtrimit të profesionit në Kosovë do të ishte një zgjidhje për të punësuarit ku shkalla e rrezikshmërisë është mjaft e lartë. Në Shqipëri, dëmtimet e tilla mbulohen nga skemat e detyrueshme të sigurimeve shoqërore e shëndetësore, por shpesh këto skema sigurimi nuk përmbushin kostot e shpenzimeve të të lënduarve.

Punët ndërtimore duhet të kryhen me materialin e cilësisë së kontraktuar apo të cilësisë së caktuar. Cilësia e materialit duhet t'iu përgjigjet standardeve të caktuara, normativave teknike dhe specifikave me të cilat përcaktohen lloji dhe cilësia e materialit. Kryesi i punimeve është përgjegjës për materialin e vendosur në objektin ndërtimor, pavarësisht se cili e ka siguruar këtë material - kryesi i punës apo investitori. Në Kosovë kjo fushë është e rregulluar me: Ligjin për Ndërtimin nr.04/110, Ligjin Nr. 04/L-181 për Produkte Ndërtimore, Ligjin për Inspektoratin e Produkteve të Ndërtimit Nr.02/L-62, Direktivën EU 89/106/EEC për Materialin Ndërtimor, aktet nënligjore nga sfera ndërtimore dhe dokeve të mira afariste. Ligji për Marrëdhënie të Detyrimeve e Kosovës, në mënyrë të veçantë rregullon përgjegjësinë për sigurinë dhe soliditetin e objektit ndërtimor. Kryesi i punës dhe projektuesi përgjigjen për të metat e ndërtimit të godinës që i përkasin soliditetit të tij, në qoftë se këto të meta do të paraqiteshin për një kohë prej dhjetë vjetësh nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve. Kjo përgjegjësi nuk mund të kufizohet e as të përjashtohet me kontratë. Kryerësi i punës përgjigjet edhe për të metat e tokës në të cilën është ngritur godina, për një kohë prej dhjetë vjetësh nga dorëzimi dhe pranimi i punimeve, përveç nëse organizata e specializuar e ka dhënë mendimin profesional, kurse gjatë ndërtimit nuk janë paraqitur rrethana që e vënë në dyshim bazueshmërinë e mendimit profesional. Në lidhje me përgjegjësinë dhjetëvjeçare të kryesit dhe projektuesit për stabilitet dhe soliditetit të objektit ndërtimor, disa shtete të Evropës Juglindore, me qëllim të harmonizimit të ligjeve nga sfera e ndërtimit me ato të Bashkësisë Evropiane, kanë vendosur dhe plotësuar paragrafin ku krahas soliditet dhe të metave materiale në tokën ndërtimore, përgjegjësia është zgjeruar edhe lidhur me cenimin e "Kushteve themelore të ndërtimit". Kosova

gjithashtu në Ligjin për Ndërtimin përmban Kushtet e përgjithshme të ndërtimit. Ligji i Kosovës për Ndërtimin Nr.04/L-110 gjithashtu përmban Kushtet e përgjithshme të ndërtimit, mirëpo Neni 658 i LMD-së, mbi Përgjegjësinë e soliditetit të objektit mbetet i pandryshuar duke e përkufizuar përgjegjësinë vetëm në tokën ndërtimore. Konsideroj se me plotësimin e përgjegjësisë për soliditet duke vendosur edhe të metat në kushtet themelore të ndërtimit, do të ishte shumë më funksional zbatimi i këtij neni në praktikën gjyqësore.

KONKLUZION - Zgjerimi i përgjegjësisë civile të kryesit të punës dhe projektuesit me Kushtet themelore të ndërtimit, do të mundësojë që përgjegjësia e pjesëmarrësve gjatë ndërtimit të objektit ndërtimor të rritet dhe të zgjerohet. Kështu që përgjegjësia nuk orientohet vetëm në kryesin e punëve por ajo zgjerohet më shumë në projektuesin dhe organin mbikëqyrës, nëse të metat lajmërohen për shkak të projektuesit apo mbikëqyrësit. Mirëpo Neni 658 i LMD-së mbi Përgjegjësinë e soliditetit të objektit mbetet i pandryshuar duke e përkufizuar përgjegjësinë vetëm në tokën ndërtimore.

Në kontratën për ndërtim, përgjegjësitë për të metat e godinës, rregullohen me dispozita përkatëse të kontratës për veprën. Kontrata mbi veprën bën dallimin në mes të metave të dukshme dhe të metave të fshehura. Lidhur me përgjegjësinë për të metat e dukshme rëndësi ka momenti i pranim-dorëzimit të objektit ndërtimor nga kryesi i punëve tek investitori. Investitori ka për detyrë ta kontrollojë veprën e kryer dhe nëse sipas rrjedhës së rregullt normale të punës ky kontrollim është i mundur dhe për të metat pa shtyrje ta njoftojë kryesin. Për të metat e fshehura vlen rregull që porositësi ta njoftojë kryesin posa ta zbulojë të metën, por jo më vonë se një muaj. Me kalimin e dy viteve nga pranimi i punës së kryer, porositësi nuk mund të thirret në të meta. Dispozitat ligjore të kontratës për ndërtim parashohin që porositësi apo fituesi tjetër ka për detyrë që për të meta ta njoftojë kryesin dhe projektuesin e punimeve në afat prej 6 muajsh kur të konstatojë të metën. E drejta për padi parashkruhet në afat prej një viti nga njoftimi.

Dispozitat ligjore, që rregullojnë përgjegjësinë e punëkryesit dhe projektuesit, nuk precizojnë se cilat lloje të metash (të fshehura apo të dukshme) rregullon ky nen. Këto afate janë të rregulluara me dispozita prekluzive në të cilat palët nuk mund të ndërhyjnë, por të cilat janë shumë të rëndësishme për realizimin e të drejtave të palëve kontraktuese nga sfera e ndërtimit. Shtrohet pyetja se a është e mjaftueshme ky afat kohor për mbrojtjen e të drejtave të investitorit për objektin ndërtimor. Çfarë ndodhë nëse të metat lajmërohen pas dy viteve të pranim dorëzimit të veprës?!

KONKLUZION - Dispozitat ligjore të cilat rregullojnë përgjegjësinë e punëkryesit dhe projektuesit në raport me të metat në kontratën e ndërtimit, janë mjaft konfuze dhe jo mirë të precizuara. Afatet ligjore të rregulluara si më lart konsideroj që janë të shkurtra duke pasur parasysh ndërlikueshmërinë e kontratës për ndërtim dhe ekzekutimin e kësaj kontrate, destinimi i së cilës është plotësimi i nevojave për njerëzit dhe shoqërinë në përgjithësi.

Për shkak të specifikave të veçanta që ka kontrata e ndërtimit, palët kontraktuese sidomos investitori, janë të interesuara që kjo kontratë të fillojë dhe të përfundojë nga i njëjti kryes i punimeve. Mirëpo shpeshherë, gjatë përmbushjes së kontratës lajmërohen pengesa të shumta të cilat në të shumtën e rasteve përfundojnë me zgjidhjen e saj, nga investitori apo nga kryesi i punëve. Zgjidhja e kontesteve që krijohet në mes subjekteve juridike afariste bëhet përmes tri formave: gjykatave, ndërmjetësimit dhe arbitrazhit. Gjatë studimeve të bëra rezulton se subjektet juridike në lidhje me kontestet nga kontrata e ndërtimit janë të orientuara nga sistemi gjyqësor. Në bazë të kërkimeve – metodës së analizës mbi praktikën gjyqësore në rastet e kontratës për ndërtim, rezultoi se 65% e kontesteve në organet gjyqësore ishin të iniciuara nga ana e kryesit të punës, sipas bazës juridike kthim borxhi, respektivisht kërkesë për shpërblim për punët shtesë të kryera nga kryesi i punës dhe 35% e rasteve ishin zgjidhja e kontratës nga investitori për shkak të mospërmbushjes së rregullt të saj (largimi nga projekti kryesor) dhe vonesa në dorëzimin e objektit nga kryesi i punës. Kontestet e zhvilluara për shkak të pagimit të borxhit, gjykatat mbi 90% të rasteve i kanë refuzuar si të pabazuara, duke u thirrur në nenin 645 par.2 dhe nenin 648 par1. të LMD-së së Kosovës, sipas së cilës kontrata për ndërtim duhet të jetë me shkrim dhe për çdo shmangie nga projekti i ndërtimit respektivisht nga punimet e kontraktuara, kryerësi duhet të ketë pëlqimin me shkrim të porositësit, kryesi i punës nuk mund të kërkojë ndryshim të çmimit të kontraktuar për shkak të punëve të kryera. Në të gjitha Aktgjykimet e Gjykatës Supreme (me përjashtim të një rasti të Gjykatës Supreme dhe një të Gjykatës së Apelit) kanë konstatuar se kërkesëpadia e kryesit të punës për të detyruar porositësin e punës për pagimin e borxhit për punë shtesë, nuk gjen mbrojtje gjyqësore për faktin se punët shtesë janë kryer pa pëlqimin me shkrim të porositësit të punës - zyrtarit përgjegjës në Departamentin e Prokurimit, si nënshkrues i kontratës. Pra punët e kryera nuk gëzojnë mbrojtje gjyqësore sipas dispozitës së nenit 648 të LMD dhe nenit 34.2 pika (d) dhe 34.5 të Ligji për Prokurimin Publik, Nr.2003/17. Urdhri i dhënë nga mbikëqyrësi i projektit për punime shtesë dhe konstatimi në ditarin e ndërtimit të organit mbikëqyrës se duhet të

kryhen punime shtesë nuk paraqesin bazë ligjore për realizimin e një të drejte të tillë, pasi që punimet e tilla nuk bien në kompetencë të këtij organi. Neni 645 par.2 të LMD-së parasheh shprehimisht se kontrata për ndërtim duhet të lidhet në formë të shkruar. Për këtë arsye, punimet që nuk janë kontraktuar nuk kanë efekte të vlefshme juridike dhe nuk gëzojnë mbrojtje juridike.

Konsideroj se në këto raste kemi shkelje të nenit 3, neni 7 dhe neni 9 të LMD nga Gjykata Supreme e Kosovës në rastin kur është vendosur për të mos njohur të drejtën e shpërblimit të drejtë për punën e kryer, pra kemi shkelje të Parimit të ekuivalencës së prestimeve e me këtë edhe shkaktim të dëmit për punëkryesin. Në kërkimin e bërë në rastet nga praktika gjyqësore (në të gjitha nivelet) kam arritur në përfundim se punët shtesë në kontratën e ndërtimit kanë ardhur si rezultat i bona fides e kryesit të punës për të finalizuar projektin ndërtimor dhe këto punë janë kryer pas porosisë – urdhrin të dhënë nga organi mbikëqyrës i punimeve, punë të cilat janë pranuar dhe firmosur në ditarin ndërtimor të tij. Mbikëqyrësi i punës është në marrëdhënie kontraktuale me investitorin. Konsideroj që përgjegjësia e organit mbikëqyrës në këto raste nuk duhet të anashkalohet. Në rastet kur kemi punë shtesë të kryera sipas urdhrin të mbikëqyrësit, investitori duhet t'i përgjigjet kryesit të punës sipas dispozitave ligjore të përgjegjësisë së punëdhënësit për punëmarrësin të nenit 152 dhe 153 të Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës. Qëndrimi im është që gjykatat gjatë vendosjes lidhur me kontestet për shpërblimit për punët shesë duhet të aplikojnë dispozita ligjore të Pasurimit pa bazë, nenit 194 LMD.

KONKLuzion-Numri më i madh i konflikteve gjyqësore të ushtruara pranë Gjykatës Themelore në Prishtinë, Departamenti Ekonomik, janë nga kryesi i punës kundrejt porositësit të punës, për shkak të mospagesës për punët shtesë. Sipas vendimeve gjyqësore punët e kryera nuk gëzojnë mbrojtje gjyqësore sipas dispozitës së nenit 648 të LMD dhe nenit 34.2 pika (d) dhe 34.5 të Ligji për Prokurimin Publik, Nr.2003/17. Në rastet kur kemi punë shtesë të kryera sipas urdhrin të mbikëqyrësit, investitori duhet t'i përgjigjet kryesit të punës sipas dispozitave ligjore të përgjegjësisë së punëdhënësit për punëmarrësin të nenit 152 dhe 153 të Ligjit nr.04/L-077 të Kosovës.

Në Kosovë, në vitin 2007, është miratuar Ligji për Arbitrazhin Nr.02/L-75. Kompanitë e huaja apo dhe ato kosovare, mund të zgjidhin mosmarrëveshjet e tyre në Tribunalin e Përhershëm të Arbitrazhit pranë Odës Ekonomike të Kosovës. Kjo mund të realizohet nëse palët pajtohen që rastin ta paraqesin në institucionet tona ose duke inkorporuar

Modelin e Klauzolës së arbitrazhit në kontratat e tyre, në këto raste nëse iniciohet kontesti pranë gjykatave të rregullta, gjykata me aktvendim shpallet jokompetente. Mirëpo deri më tani nuk kemi asnjë procedurë të arbitrazhit në lidhje me kontratën e ndërtimit.

KONKLUZION - Një praktikë e tillë nuk shkon në favor të zhvillimit ekonomik të Kosovës. Përkundër hezitimit në lidhje me përfshirjen e subjekteve juridike në zgjidhjen e kontesteve me anë të arbitrazhit, nuk ka dilemë që ky mekanizëm është i pazëvendësueshëm për Kosovën, e cila po përpiqet të bëhet pjesë e Bashkësisë Evropiane.

REKOMANDIME

Rekomandime lidhur me legjislacionin

- Legjislacioni primar dhe sekondar në Kosovë që rregullon kontratën e ndërtimit, duhet të plotësohet dhe të harmonizohet me legjislacionin BE-së (Acquis-së BE-së).
- Është më se e domosdoshme që në afat sa më të shpejtë të hartohet dhe të zbatohet në praktikë Kodi i Ndërtimit. Kodi duhet të jetë në harmoni me rregullat ndërtimore të BE-së - EuroCod.
- Kushtet e Përgjithshme të FIDIC-ut, për kontratën e ndërtimit, duhet të gjejnë zbatim edhe në të drejtën tonë kontraktore, duke inkorporuar në kontratat standarde të ndërtimit, në veçanti pjesën e përgjithshme të kushteve të FIDIC-ut.
- Parimet themelore të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve nr.04/L-077, respektivisht neni 3, neni 4, neni 6 dhe neni 7 duhet të merren për bazë gjatë lidhjes së kontratave publike, kur palë kontraktuese është subjekti ndërkombëtar.
- Ligji Nr.04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve, pjesa e dhjetë, në cilën rregullohet kontrata për ndërtim, duhet të ndryshohet dhe të plotësohet, në mënyrë që t'i përshtatet kushteve dhe rrethanave në të cilën jetojnë qytetarët tanë. Ndryshimet dhe plotësimet duhet të bëhen në këto çështje:

- Të rishikohet dispozita ligjore e cila rregullon afatin në kontratën e ndërtimit. Rekomandohet që kjo dispozitë të plotësohet duke shtuar afatin shtesë si pjesë të kontratës për ndërtim. Duhet listuar kushtet apo rrethanat nën të cilat kryesit të punës do t'i lejohet afati shtesë në përmbushjen e kontratës.
- Të rishikohet dhe të plotësohet dispozita ligjore mbi ndryshimin e çmimit të kontratës për ndërtim. Rekomandohet ndryshimi i çmimit të kontraktuar edhe për punët shtesë. Duhet të listohen kushtet kur lejohet ndryshimi i çmimit për punët shtesë.
- Rekomandohet që në ligj të definohet kuptimi juridik i termit “punë shtesë” dhe “punë të domosdoshme” dhe e “drejta e shpërblimit për punët shtesë”.
- Rekomandohet që me dispozitë ligjore të detyrohet kryesi i punës të garantojë për cilësinë e produkteve të përdorura gjatë realizimit të kontratës për ndërtim.
- Rekomandohet të plotësohet dispozita ligjore, kur shmangia nga projekti ka ardhur si pasojë e porosive të dhëna nga porositësi. Kryesit të punës duhet t'i njihet e drejta e ngritjes së çmimit të kontraktuar për punimet e kryera sipas porosisë së organit mbikëqyrës.
- Rekomandohet që të rritet përgjegjësia civile-juridike e organit mbikëqyrës, në rastet kur tejkalon autorizimet e dhëna lidhur me ekzekutimin e kontratës për ndërtim. Përgjegjësia e tyre duhet të bazohet sipas dispozitave të LMD-së për përgjegjësinë e punëdhënësit për punonjësit e tij për dëmin e shkaktuar tjerëve.
- Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet përgjegjësia për të metat, duhet të rishikohen. Rekomandoj që përgjegjësia për të metat duhet të rregullohet në kuadër të dispozitave ligjore të kontratës për ndërtim. Ligjvënësi duhet të saktësojë llojin e të metave (të fshehura apo të dukshme) dhe në varësi nga lloji të caktohet afati i njoftimit për atë të metë dhe shuarjen e kësaj të drejte. Afatet duhet të jenë më të gjata për shkak të sigurisë juridike dhe natyrës që ka kontrata e ndërtimit.
- Harmonizimit i legjislaturës sonë me të drejtën e Bashkimit Evropian është prioritet i Qeverisë së Kosovës. Kështu, rekomandoj që te dispozita mbi Përgjegjësinë e soliditetit të objektit, të plotësohet paragrafi ku krahas soliditetit dhe të metave materiale në tokën ndërtimore, përgjegjësia të

zgjerohet edhe lidhur me cenimin e "Kushteve themelore të ndërtimit" të listuara si në vijim: qëndrueshmëria mekanike dhe stabiliteti; mbrojtja nga zjarri; mbrojtja e higjienës, shëndetit dhe mjedisit; siguria e përdorimit; mbrojtja nga zhurma; kursimi i energjisë dhe mbrojtja termike.

- Rekomandohet që të rritet përgjegjësia civile-juridike e organit mbikëqyrës, në rastet kur tejkalon autorizimet e dhëna nga punëdhënësi lidhur me ekzekutimin e kontratës për ndërtim. Përgjegjësia e organit mbikëqyrës, duhet të bazohet sipas dispozitave të LMD-së për përgjegjësinë e punëdhënësit për punonjësin e tij për dëmin e shkaktuar tjerëve.
- Rekomandoj që Ligji për Ndërtim nr.04/L-110 të plotësohet, pasi që përmban shumë mangësi dhe zbatimi i tij në praktikë ka sjellë shumë vështirësi. Rekomandoj nxjerrjen sa më të shpejtë të Kodit të Ndërtimit i cili do të mbulojë vakuumin juridik në fushën e ndërtimit. Kodi do të vendosë pragun minimal të kushteve për mbrojtjen e shëndetit publik, sigurisë dhe mirëqenies sociale nga fusha e ndërtimit.
- Rekomandohet që me ligj të veçantë të rregullohet sigurimi i detyrueshëm i ndërmarrjeve ndërtimore që të posedojnë policë sigurimi "Përgjegjësi e përgjithshme" e cila do të mbulojë përgjegjësinë e kryesit të punës për punonjësit që pësojnë aksidente gjatë realizimit të kontratës apo dështon për të marrë masat e sigurisë në vendpunishte apo ndërtesa, ndaj personave të tretë.
- Rekomandohet nxjerrja e Ligjit për Policinë e Ndërtimit, si organ ekzekutiv i armatosur, i autorizuar për kontrollin e zbatimit të ligjshmërisë në fushën e ndërtimeve. Kosova nuk ka njësi të veçanta policore të ndërtimit. Njësia e tillë është më se e domosdoshme për zbatimin e ligjit në fushën e ndërtimit dhe urbanizmit.
- Rekomandoj që organet shtetërore duhet të ndërmarrin masa preventive në drejtim të mbikëqyrjes së shtuar të importimit të materialit ndërtimor, që duhet të jenë konform standardeve evropiane.

Rekomandime për Institucione

Këshilli Gjyqësor i Kosovës- udhëheq politika dhe udhëzime në reformimin e sistemit gjyqësor të Kosovës si institucion i pavarur dhe i paanshëm. Rekomandime për këtë organ janë:

- KGJK duhet të ndërmarrë masa në reformimin e sistemit gjyqësor. Të rritet numri i gjyqtarëve dhe stafit profesional në Departamentin për Çështje Ekonomike, të Gjykatës Themelore në Prishtinë dhe Gjykatës së Apelit me qëllim të rritjes së efikasitetit.
- Rekomandohet të bëjë unifikimin e praktikës gjyqësore, në situatën e vakuimit ligjor ose kur dispozita ligjore nuk është në koherencë me rastet gjyqësore.
- Të finalizojë në afat sa më të shkurtër sistemin e menaxhimit elektronik të lëndëve.
- KGJK duhet të vazhdojë digjitalizimin e lëndëve, publikimin e vendimeve gjyqësore në ueb faqen e saj, si dhe të bëjë klasifikimin e vendimeve gjyqësore, në varësi nga fusha e kontestit.
- Ofrimi i trajnimeve për gjyqtarë, për të drejtën komunitare të BE-së, sipas ecures së harmonizimit të legjislacionit kosovar.
- Rritja e performancës së gjyqësorit përmes konferencave, trajnimeve, seminareve nga fusha e së drejtës kontraktore-afariste.

Gjykata Supreme e Kosovës

Gjykata Supreme e Kosovës lidhur me kontestet, duhet të vendosë në mënyrë të drejtë dhe brenda afateve të arsyeshme kohore, sidomos për palët të cilët dëmtohen nga një raport kontraktor siç është kontrata e ndërtimit. Rekomandoj si të domosdoshme që:

- Gjykata Supreme e Kosovës të bëjë unifikimin e praktikës gjyqësore me një vendim - qëndrim unifikues lidhur me shpërblimin dhe njohjen e punëve shtesë të kryera nga kryesi i punës në kontratën e ndërtimit. Një vendim unifikues do të bëjë të mundur trajtimin e drejtë të rasteve të tilla nga nivelet e ndryshme gjyqësore. Vendimi duhet të bazohet në parimet bazë të së drejtës kontraktore respektivisht në: parimin e barazisë së palëve në marrëdhëniet e detyrimeve, në

parimin e ekuivalencës së prestimeve, dhe në parimin e ndalimit të shkaktimit të dëmit.

- Gjykata Supreme në kontestet e kontratës për ndërtim, ku si objekt është kërkesa për shpërblim për punën e kryer, gjatë vendosjes meritorë duhet të konstatojë përgjegjësinë e organit mbikëqyrës për dëmin që e ka pësuar pala. Në raste të tilla, kryesit të punës duhet t'i njihet e drejta e kompensimit për punët e kryera, çdo herë duke u bazuar në nenin 152 dhe 153 të LMD-së, të përgjegjësisë së punëdhënësit për punëmarrësin e tij.
- Rekomandoj që gjykatat, në rastet kur zgjidhja e kontratës është të bërë për shkak të vonesës së dorëzimit të punës-objektit ndërtimor nga ana e kryesit të punës, të rishikojë me kujdes të gjitha rrethanat faktike të cilat kanë sjellë vonesën. Të konstatohet fajësia, respektivisht cila nga palët ka kontribuar që punët ndërtimore të mos përfundojnë brenda afatit kontraktor.

Oda e Avokatëve të Kosovës

- OAK-ja tu ofrojë avokatëve arsim të vazhduar ligjor lidhur me reformat ligjore mbi harmonizimin e legjislacionit të Kosovës me atë të BE-së.
- OAK në kuadër të organizimit të saj të brendshëm, ka bërë specializimin e avokatëve të fushave të caktuara. Rekomandoj që krahas specializimeve tjera, të bëhet specializimi i avokatëve edhe për të drejtën kontraktore-afariste.
- Rekomandoj që me qëllim të ngritjes së përgjegjësisë, OAK-ja të bëjë sanksionimin e avokatit për shkak të joprofesionalizmit dhe për dëmin e shkaktuar klientit.
- Të organizojë trajnime, seminare dhe forume, nga e drejta kontraktore me qëllim të ngritjes së profesionalizmit të avokatëve.

Prokurimi Publik – ka për qëllim të sigurojë transparencë, efikasitet dhe shfrytëzim të drejtë të fondeve publike të buxheti të Kosovës. Rekomandimet për këtë organ janë:

- Rekomandoj që organet e Prokurimit Publik në nivel qendror dhe lokal të sigurojnë menaxhim efikas, transparent dhe shfrytëzim të drejtë të fondeve publike dhe fondeve tjera të buxhetit të vendit me rastin e lidhjes së kontratave të ndërtimit me operatorët ekonomikë.

- Rekomandoj që tek kontratat publike, organi i prokurimit publik të përcaktojë qartë detyrat dhe përgjegjësit e secilës palë, afatet kohore dhe buxhetin e paraparë për kontratë.
- Rekomandohet që organet e Prokurimit Publik përmes raporteve të punës të mbikëqyrin realizimin e kontratës për ndërtim.
- Menaxheri i kontratës- menaxheri i projektit të kontratës i caktuar nga organi i prokurimit publik duhet të mbajë përgjegjësi të lartë gjatë ekzekutimit të kontratës për ndërtim, duke iu përmbajtur autorizimeve të dhëna nga punëdhënësi i tij lidhur me ekzekutimin e kontratës, të evidentojë të gjitha punët e kryera dhe të raportojë për problemet eventuale të shfaqura gjatë realizimit të kontratës për ndërtim.
- Të rritet efikasiteti i menaxhimit të kontratës përmes trajnimeve, seminareve dhe tryezave të punës për menaxherët e projekteve, me qëllim të zbatimit sa më të mirë të ligjeve në fuqi dhe avancimit profesional.

Inspektorati i Punës - vepron në kuadër Ministrisë së Punës dhe Mirëqenies Sociale, e cila bën monitorimin e zbatimit të legjislacionit nga fusha e marrëdhënies së punës, sigurisë dhe shëndetit në punë. Rekomandoj:

- Të rritet llogaridhënia dhe përgjegjësia e Inspektoratit të Punës në përmbushjen e obligimeve ligjore.
- Rekomandoj që Inspektorati i Punës, si prioritet duhet të luftojë punën informale në sferën e ndërtimeve duke rritur numrin e inspektorëve në terren me qëllim të zbatimit të Ligjit të Punës dhe Ligjit për Sigurinë dhe Shëndetin në Punë.
- Krijimi i një sistemi efikas për menaxhimin dhe monitorimin e sigurisë në punë për të punësuarit, me theks të veçantë në veprimtarinë ndërtimore.
- Të përpilojë dhe publikojë raporte vjetore duke ofruar informacion sasior, cilësor lidhur me sigurinë në punë. Raporti duhet të përmbajë të dhëna mbi klasifikimin e lëndimeve të punëtorëve (i lehtë, i rëndë dhe fatal), numrin e saktë, si dhe sektorin e veprimtarisë ku është shkaktuar lëndimi.
- Rritja e kapaciteteve financiare, teknike dhe njerëzore, të Trupës Ekzekutive të Inspektoratit të Punës në përmbushjen e detyrimeve ligjore.
- Të organizojë trajnime, seminare, forume pune, me qëllim të ngritjes profesionale në bazë të standardeve për sigurinë në punë.

BIBLOGRAFIA

Literatura në gjuhën shqipe

- Alishani A, Zgjidhja e Kontratës për mosekzekutim, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2003.
- Alishani A, E drejta e detyrimeve, Pjesa e veçantë, Universiteti i Prishtinës Prishtinë, 2002.
- Alishani A, Parimet themelore të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2000.
- Alishani A, Përgjegjësia për mungesat materiale të sendeve, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2004.
- Alishani A, Studime nga e drejta e detyrimeve I, Universiteti i Prishtinës, 2001.
- Baraliu M, E drejta biznese, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2010.
- Beka T, Ndikimi i të Drejtës Evropiane në Kontratën e Ndërtimit, Përmbledhje e punimeve të Konferencës së 12-të Ndërkombëtare: "Education and Social Sciences- Challenges toward the Future", IIPCC, Tiranë, 2020, f. 125-129.
- Beka T, Bank contracts in the field of construction in Kosovo, International magazine for social sciences "Vizione", Skopje, No.27/2017, f. 125-129.
- Berisha Q, E drejta. Revistë shkencore, Prishtinë, 2011.
- Canaj E, Bana S, E drejta e Bashkimit Evropian, Tiranë, 2011.
- Dauti N, Kontratat, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2012.
- Dauti N, E drejta e detyrimeve, Pjesa e përgjithshme, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2016.
- Dauti N, E drejta e detyrimeve, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2008.
- Dauti N, E drejta kontraktuese – Praktikum, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2011.
- Fromont M, Sistemet e huaja më të mëdha të të drejtës, Papirus, Tiranë, 2009.
- Galgano F, E drejta private, Botimi i tretë, Luarasi University Press, Tiranë, 2006.
- Gorenc V, Bazat e së drejtës tregtare statusore dhe kontraktore, Kolegji Victory, Prishtinë, 2010.
- Gjata Rr, E drejta civile, sendet dhe pronësia, AlbPaper, Tiranë, 2011.
- Gjata Rr, Detyrimet jashtëkontraktore, Muza, Tiranë, 2010.
- Gjata Rr, E drejta civile, Pjesa e përgjithshme, AlbPaper, Tiranë, 2010.

- Hetemi M, E drejta kontraktore – Afariste, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2003
- Hetemi M, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 2006.
- Jashari A, E drejta Afariste (Kontraktore), Universiteti i Evropës Juglindore, Tetovë, 2016.
- Kadriu O, Hyrje në të drejtën civile, Tringa Desing, Shkup, 2008.
- Kanuni i Lekë Dukagjinit. Nju Jork, 1984.
- Kondili V, E drejta civile, Pjesa e përgjithshme I, Geer, Tiranë, 2008.
- Krasniqi A, E drejta biznesore ndërkombëtare, Botimi i parë, Dukagjini, Pejë, 2015.
- Krasniqi A, E drejta biznesore, Dukagjini, Pejë, 2012.
- Kursani-Shehu Sh, Politikë-bërja në Bashkimin Evropian, Kolegji Evropian “Juridika”, Prishtinë, 2016.
- Latifi J, E drejta civile, Pjesa e përgjithshme, AlbPaper, Tiranë, 2009.
- Legier G, E drejta civile, Detyrimet, Papirus, Tiranë, 2008.
- Legier G, E drejta civile, Kontratat, Pjesa e Posaçme, Papirus, Tiranë, 2008.
- Meha M, Klaus B, Kadastrat i ndërtesave, Agjencia Kadastrale e Kosovës, Prishtinë, 2011.
- Milosevic L, E drejta e detyrimeve, Universiteti i Prishtinës, Prishtinë, 1977.
- Morina I, Arbitrazhi dhe Procedura e Arbitrazhit, Tribunali i përhershëm i Arbitrazhit të Kosovës, Prishtinë, 2015.
- Musa M, E drejta e arbitrazhit, Kolegji Fama, Prishtinë, 2012.
- Nuni A, E drejta e biznesit, Tiranë, 2012.
- Podvorica H, Përgjegjësia juridike civile te kontrata e ndërtimit, Kolegji Iliria, Prishtinë, 2006.
- Skrame O, Komentari i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë. Onufri, Tiranë, 2011.
- Tutulani-Semini M, E drejta e autorit në Shqipëri, Skanderbag Book, Tiranë, 2009.
- Tutulani-Semini M, E drejta e detyrimeve dhe e Kontratave, Pjesa e Përgjithshme, Skanderbeg, 2006.
- Tutulani- Semini M, E drejta e detyrimeve dhe e kontratave, Pjesa e përgjithshme dhe Pjesa e posaçme, Skanderbeg Book, Tiranë 2016.

- Tutulani- Semini M, Kontrata e shitjes në ekonominë e tregut, Tiranë,1995.
- Tutulani-Semini M, E drejta e detyrimeve dhe e Kontratave, Pjesa e veçantë Skanderbag Book, Tiranë, 2006.
- Vermelle G, E drejta civile, Kontratat, Pjesa e posaçme, Papirus, Tiranë, 2008.
- Zweigert, Kotz, Njohuri për të drejtën e krahasuar, Parimet themelore, përpunoi dhe përshtati M. Tutulani-Semini, Skanderbeg Books, Tiranë, 2008.

Literatura në gjuhë të huaj

- Barnett E. R, Perspectives on Contract Law. Little Brawn and Company, Boston, New York, London, 1987.
- Bllagojevic B, Krulj V, Komentar zakona o obligacionim odnosa II, Savremena Administracija, Beograd, 1983.
- Boris S, Droit civil – Obligationism 2, Contract. 3rd Edition, Paris, 1989.
- Bosanac M, Silic V, Gradevinska Rregulativa '75, Centar za Informacije i Publicitet, Zagreb, 1975.
- Barbic J, Sklapanje ugovora po zakonu o obveznim odnosa, Suglasnost volja, Informator, Zagreb, 1980.
- Barbic J, O zastiti potrosaca po gradjvinskom i privrednom pravu, Nasa zakonitost, Zagreb,1987.
- Bukljas I, Subjekti i pravni poslovi, Unutrasnjeg i medunarodnog prometa, Skolska Knjiga, Zagreb, 1978.
- Carbonier J, Droit civil – Les obligations, Paris, 1992.
- Cigoj S, Obligacije, Ljubljana, 1976.
- Cllacneil R. L, Contracts, London, 1977.
- Djuretic S, Ugovor o izgradnji investicionih objekata, Savremena Administracija, Beograd, 1981.
- Durovic R, Stakic B, Zakljucivanje spolnjotrgovinski ugovora sa oglednim primerima ugovora, Ekspres, Beograd, 1991.
- Enciklopedija imovinskog prava i prava udruzenog rada. Tom I-III, Beograd,1978.
- Gams A, Uvod u gradjansko pravo, Naucna Knjiga, Opsti deo, Beograd, 1972.
- Goldstajn A, Standard Form Contracts Voll.II, Informator, Zagreb, 1970.
- Ivkovic B, Popovic Z, Upravljanje projektima u gradevinarstvu, Beograd, Poslovni Biro, 2005.

- Jovanovic P, Upravljanje investicijama u organizacijama udruzenog rada, Privredna stampa, Beograd, 1979.
- Kapor V, Medunarodni Komercijalni i finansijski ugovor i poslovi, Poslovni Biro, Beograd, 2007.
- Kapor V, Caric S, Ugovori robnog prometa, Naucna Knjiga, Beograd,1990.
- Kasanin R, Velimirovic T, Opste Uzanse za pomet roba, Savremena Administracija, Beograd, 1974.
- Konstantinović M, Obligacije i ugovori, Naucna Knjiga, Beograd, 1969.
- Kosovac M, Ugovori, obrazci i primeri za praksu, Savremena Administracija, Beograd, 1991.
- Mijacic M, Obligacioni ugovori, Savremena Administracija, Beograd, 1990.
- Momcinovic H, Ugovori obaveznog prava. Prva knjiga. Zagreb, 1987.
- Perovic S, Formalni ugovori u gradjvinskom pravu, Beograd,1964.
- Puhan I, Rimsko Pravo, Naucna Knjiga, Beograd, 1969.
- Radisic J, Obligaciono pravo. Opsti deo., Naucna Knjiga,Beograd, 1979.
- Rajcic D; Niksic; S, Uvod u gradevinsko pravo, Hrvatska Sveuceliska Naklada, Zagreb 1992.
- Stojcic R, Odgovornost projektanta i izvodaca za stetu po ugovoru o projektovanju i nadzoru, Gragevinska Knjiga, Beograd, 2008.
- Stojcic R, Odgovornost izvodaca gradevinskih radova za stetu koja je nastala neizvršavanjem ugovora o gradanju, Gradevinska Knjiga, Beograd,1997.
- Stojcic R, Odgovornost izvodaca gradevinskih radova za stetu koja e nastala neizvršavanjem ugovora o gradanju, Gradevinska knjiga, Beograd, 1977.
- Tomic D, Horak V, Pecotic-Kaufman J, Evropsko trzisno pravo, Skolska Knjiga, 2006.
- Miric-Karanikic M, Objektivna Odgovornost za stetu, Sluzbeni Glanik, Beograd, 2016.
- Vedris M, Klric P, Gradjansko pravo, Zagreb, 2001.
- Vedris M, Komentuar zakona o obveznim odnosima, Knjiga I-II. Zagreb,1983.
- Vedris M, Osove imovinskog prava. Trece izdanje. Zagreb, 1983.
- Vermelle G, E drejta civile, Kontrat, Pjesa e posaçme, Papirus, Tiranë, 2008.
- Velkovic D, Ugovori u privredi sa sudskom praksom, Poslovni Biro, 2008.
- Vilus J, Caric S, Sogorov S, Medunarodno privredno pravo, Naucna Knjiga, Beograd, 1989.

- Vilus J, Gradanskoppravna odgovornost izvodaca i projektanta, Svremena Administracija, Beograd, 1973.
- Vilus J, Opsti uslovi formularni ugovor, Savremena Administracija, Beograd, 1976.
- Vilus J, Pravna priroda vezana za izvođenje građevinski radova u inostranstvo, Naucna Knjiga, Beograd, 1981.
- Vilus J, Ugovor o gradanju, Monografija, Građevindka Knjiga, Beograd, 1968.
- Vizner B, Gradjansko pravo u teoriji i praksi, Zagreb, 1964.
- Vizner B, Komentar zakona o obveznim odnoima. Knjiga I-II, Informator, Zagreb, 1978.
- Vizner B, Kapor V, Caric S, Ugovori građanskog i pravnog prava. Informator, Rijeka, 1971.
- Vukmir B, Kratki Komentar FIDIC-ovih Opcih Uvjeta Gradanja, RRIF Plus, Zagreb, 2013.
- Vukmir B, Ugovori o Gradanju i uslugama savjetodavnih inženjera, Zagreb, 2014.
- Vukmir B, Ugovori o gradanju i uslugama savjetodavnih inženjera, Zagreb, 2012.
- Vukmir B, Ugovori o izgradnji investicijskih međunarodnih radova I, Naucna Knjiga, Zagreb, 1980.

Legislacioni kosovar

- Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Kosovës, Nr.04/L-077.
- Ligji për Ndërtimin Nr.04/L-15, i plotësuar Nr.04/L-110.
- Ligji për Planifikimin Hapësinor, Nr.03/L-16.
- Ligji për Produktet Ndërtimore, Nr.04/L-181.
- Ligji për Inspektoratin e Produkteve Ndërtimore, Nr.02/L-62.
- Ligji për Prokurimin Publik, Nr.04/L-042.
- Ligji për Punën, Nr.03/L-212.
- Ligji Për Kadastër, Nr.04/L-013.
- Ligji për Siguri dhe Mbrojtje në Punë, Nr.04/L-161.
- Ligji për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Nr.2002/5.

- Ligji për Shfrytëzimin, Administrimin dhe Mirëmbajtjen e Ndërtesës në Bashkëpronësi, Nr.03/L-091.

Legjislacioni i vjetër kosovar dhe i ish-RSFJ-së

- Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, viti 1978.
- Ligji themelore mbi ndërtimi e objekteve investive (Gazeta Zyrtare FNRJ nr.46/1961, i ndryshuar Gazeta Zyrtare RSFJ nr.5/1965, nr. 52/1966, nr.20/1967, nr.24/71.
- Ligji mbi Ndërtimin e Objekteve Investive në Kosovë 46/77.
- Ligji mbi Ndërtimin e Objekteve Teknike Investive, Gazeta Zyrtare e KSAK nr.5/86.
- Ligji për Financiminin e Ndërtimit të Objekteve Banesore, Gazeta Zyrtare, KSA e Kosovës nr.46/80.
- Rregullore mbi lejimin e ndërtimit të objektit investiv, Gazeta Zyrtare nr. 27/73.
- Rregullore mbi kontrollën teknike të objekteve investive Gazeta Zyrtare nr.27/73.
- Ligji mbi qarkullimin e paluajtshmërive, “Gazeta Zyrtare e R. së Serbisë”, Beograd, nr.43/81, 28/87, 6/89, 40/89.
- Ligji për Standardin e RSFJ, viti 1988.
- Prirucnik o gradevinarstvo o izgradnju investicionih objekta, Beograd, 1975.
- Zakon o obligacionim odnosima, SI.SFRJ, br.29/1978.
- Zakon o obveznim odnosima, Zagreb, 1999.
- Zakon o obligacionim odnosima Svajcarske, IUP Seria E, br.29-30, Beograd, 1962.
- Zakon o prostornom uredenju i gradnji Republike Kroacie, Nr.76/07.
- Zakon o obligacionim odnosima, Beograd, 1990.
- Svajcarski zakon o obligacijama, SA IUP, er.E, br.57, Beograd,19.

Direktiva Evropiane

- Direktiva Evropiane EU 593/2008 mbi Detyrimet Kontraktore Rim I.
- Direktiva Evropiane EU 89/106/EEC mbi Produktet Ndërtimore.
- Direktiva për Mbrojtjen e Konsumatorit 1999/44/EC.

- Direktiva Evropiane mbi Praktikën e Pandershme të Ndërmarrjeve Kundrejt Konsumatorit nr.2005/29/KE.
- Direktiva Evropiane për Mbrojtjen e Konsumatorit tek Lidhja e Kontratave në Largësi 97/7/EC.
- Direktiva për të Drejtat të cilat Aplikohen tek Detyrimet Kontraktuese, nr.539/2008/EC Rom I.
- Direktiva CPD/89/106/EEC për Produktet Ndërtimore.

Udhëzime Administrative

- Udhëzimi Administrativ, Nr. 22/2013 mbi tarifat për leje ndërtim dhe detyrimet rregullatore të infrastrukturës.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.60/05 për mbylljen e vendndërtimit dhe mënyrën e rrethimit të tij nga inspektorati ndërtimor.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.65/05 për inspektimin teknik të ndërtimit.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.70/06 për kontrollimin e projektit.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.03/06 Lista e objekteve për të cilat nuk kërkohet leja e ndërtimit.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.59/2005 mbi mënyrën e kryerjes së mbikëqyrjes inspektive të inspektionit ndërtimor.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.65/05 për inspektimin teknik të ndërtimit.
- Udhëzimi Administrativ, Nr.70/06 për kontrollimin e projektit.
- Udhëzimi Administrativ, Nr/69/06 Lista e objekteve për të cilat nuk kërkohet leja e ndërtimit.

Kode Civile

- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, viti 1929, Papirus, Tiranë, 2010.
- Kodi Civil dhe i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë, i përditësuar me praktikë gjyqësore, Alba Juris, Tiranë, 2009.
- Kodi Civil Italian, “Dudaj”&”Martin Barleti” Tiranë, 2014.
- Gradjanski zakonik Itale IV, Obligacije, IUP Beograd, 1964.
- Gradjanski zakonik NR. Poljske od 1964, IUP, Beograd, 1966.
- Gradjanski zakonik Madjarske, IUP, Seria E, br.37, Beograd, 1959.

- Zbornik gradjanskih zakonika stare Jugoslavije, Titograd, 1960.
- Komentar ZOO, I-II, Beograd, 1980.
- Komentar ZOO, I-II, Beograd, 1995.
- Gradjanski Zakonik Italiје, IUP, Beograd, 1971.
- Komentar i Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve, Libri i parë, Prishtinë, 2013.
- Komentar i Ligjit për Procedurën Kontesimore, Botimi i parë, Prishtinë, 2012.
- Komentar e Dreja Civile, Ligjet aplikueshme në Kosovë, 2014.

Buletin Gjyqësor të Kosovës

- Gjykata e Qarkut të Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 3, 2012.
- Gjykata e Qarkut të Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 1, 2011.
- Gjykata e Qarkut të Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 2, 2011.
- Gjykata e Qarkut të Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 3, 2011.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Korrik-Shtator, 2005.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Tetor-Dhjetor, 2005.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 1, 2014.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 3, 2012.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 1, 2011.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Buletini i Praktikës Gjyqësore, Vëllimi 2, 2011.

Vendime të Gjykatës Supreme të Kosovës

- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.35/2019, datë 19.09.2019.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.10/2019, datë 15.04.2019.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.550/2015, datë 27.11.2019.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.330/2018, datë 16.10.2018.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.22/2018, datë 04.07.2018.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.41/2018, datë 18.09.2018.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.20/2018, datë 31.07.2018.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.11/2018, datë 01.02.2018.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.14/2017, datë 14.09.2017.

- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.245/2017, datë 04.12.2017.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.19/2017, të datës 07.12.2017.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.1/2017, datë 08.03.2017.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.7/2016, datë 2.02.2016.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.47/2015 datë 01.02.2016.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.20/2016, datë 24.04.2016.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.34/2016, datë 20.12.2016.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktvendim E.Rev. Nr.2/2016, datë 02.02.2016.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.12/2015, datë 01.06.2015.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktvendim E.Rev. Nr.17/2015, datë 19.08.2015.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.38/2014, datë 07.11.2014.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.12/2014, datë 06.03.2014.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.29/2013, datë 06.12.2013.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi E.Rev. Nr.22/2013, datë 13.11.2013.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi Ae. Nr.151/2009, datë 04.07.2012.
- Gjykata Supreme e Kosovës, Aktgjykimi Ae. Nr.54/2008, datë 06.05.2011.

Vendime të Gjykatës së Apelit të Kosovës

- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae.Nr.212/2017, datë 26.11.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae.Nr.160/2017, datë 08.11.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.58/2017, datë 24.06.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.243/2017, datë 25.11.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.266/2017, datë 25.09.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.178/2016, datë 21.03.2018.

- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.244/2016, datë 04.07. 2017.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ac.nr. 3544/2016, datë 29.10.2019.
- Gjykata e Apelit të Kosovës,Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ac. Nr.1713/2015, datë 25.02.2015.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.24/2013, datë 17.04.2015.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.06/2014, datë 3.02.2014.
- Gjykata e Apelit të Kosovës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi Ae. Nr.408/2012, datë 25.05.2012.
- Gjyakata e Qarkut të Prishtinës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi II.C.Nr.260/12 datë 08.10.2012.
- Gjyakata e Qarkut të Prishtinës, Departamenti për Çëshje Ekonomike, Aktgjykimi II.C.Nr.109/11 datë 10.12.2014.

Vendime të Gjykatës Themelore në Prishtinë

- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi III.Ek. Nr.655/2018, datë 25.11.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi V.Ek. Nr.47/2017, datë 11.12.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.Ek. Nr.527/2017, datë 05.11.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi V.Ek. Nr.550/2015, datë 27.11.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi V.Ek.Nr.158/2015, datë 23.12.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi III.Ek. Nr.533/2015, datë 20.11.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.C.Nr.536/2015, datë 11.0.2016.

- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.C.Nr.558/2013, datë 14.09.2016.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.C.Nr.87/2014, datë 25.04.2014.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.C.Nr.67/2014, datë 19.05.2016.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi III.C.Nr.710/2014, datë 30.04.2015.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi I.C.Nr.186/2013, datë 05.01.2015.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi III.C.Nr.28/2012, datë 13.05.2015.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti Ekonomik, Aktgjykimi III.C.Nr.80/2011, datë 20.05.2013.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi C.Nr.1414/2014, datë 22.01.2020.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi C.Nr.249/2019, datë 05.11.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi C.Nr.1934/2014, datë 27.12.2019.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi C.Nr.148/2007, datë 15.11.2017.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi C.Nr.115/2013, datë 25.01.2016.
- Gjykata Themelore të Prishtinë, Departamenti i Përgjithshëm, Aktgjykimi IC.Nr66/2010, datë 10.05.2010.

Faqe nga interneti

- <https://www.gjyqesori-rks.org/>
- <https://eurocodes.jrc.ec.europa.eu/>
- <https://mmpf-rk.org>
- <https://kk.rks-gov.net>
- www.ekonomia-ks.com

- www.ask.rks-gov.net
- <https://standards.cen.eu>
- <https://cencelec.eu>

Publikime në Ueb faqe

- http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/Raporti-final-i-auditimit_2018_-Komuna-Prishtin%C3%ABs_-Shq.pdf
- http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/06/1.-Raporti-i-Auditimit_K_-Ferizajit-2018-shqip.pdf
- <http://www.zka-rks.org/wp-content/uploads/2019/08/RVA-2018-Shqip-2.pdf>
- <https://ask.rks-gov.net/en/kosovo-agency-of-statistics/add-news/vjetari-statistikor-i-republikes-se-kosoves-2019>
- http://www.zka-rks.org/repository/docs/SiguriaNePune_2016_Shqip_653118.pdf
- <https://ip.rks-gov.net/wp-content/uploads/Raporti-ndertimtari-2.pdf>
- http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/proc_s_2011_07_04_10_04_-1_al.pdf
- <http://www.gradjevinarstvo.rs/tekstovi/349/820/direktiva-89-%E2%80%93-postupci-za-utvrdjivanje-usaglasenosti>
- https://www.institutigap.org/documents/19223_ProjektbuxhetiGAP.pdf
- <https://www.epokaere.com/fakte-interesante-rreth-autostrades-arben-xhaferi/>
- https://www.riinvestinstitute.org/uploads/files/2016/September/21/Autostrada_Prishtine_shkup1474444949.pdf
- https://www.riinvestinstitute.org/uploads/files/2016/September/21/Autostrada_Prishtine_shkup1474444949.pdf
- <https://kallxo.com/gjate/hulumtimi-ana-e-erret-e-rruges-se-kombit/>
- http://Hulumtimi_%20Ana%20e%20Errët%20e%20Rrugës%20së%20Kombit%20_%20Balkan%20Insight.html
- <https://ndertimi.info/arkiva/49-mije-kosovare-punojne-me-letra-ne-ndertimtari/>
- <http://zeri.info/sport/136873/800-mije-euro-shkel-e-shko/>
- <https://kk.rks-gov.net> <http://www.kosova-sot.info/lajme/151133/shpend-ahmeti-refuzon-hotelin-hilton-shkel-ligjin-dhe-kushtetuten-shperblen-me-dhjetera-hektare-toke-komunale-investitoret-e-tij-te-preferuar>

- <http://iksweb.org/wp-content/uploads/2018/12/Vdekjet-e-Heshtura-.pdf>
- <https://fakteplus.net/punojne-deri-ne-vdekje-shteti-nuk-kujdeset-per-sigurine-e-tyre/>
- <http://ndertimi.info/perberja-dhe-cilesia-e-tokes-se-prishtines-ne-kete-pjese-rrezikohen-ndertimet/>
- <https://lajmi.net/tag/rreshqitja-e-dheut-ne-arberi/>
<http://fax.al/read/news/3692510/11672903/ekspertet-kroate-rreshqitjet-ne-arbri-nga-ujerat-nentokesore>
- <https://insajderi.com/pamje-nga-rreshqitja-e-dheut-ne-arberi-ku-u-lendua-nje-punetor/>
- <https://politiko.al/shqiperia-fiton-ndaj-becchettit-ne-arbitrazhin-nderkombetar-kjo-eshte-gjoba-qe-do-te-paguaj/>