

DHOMA E POSAÇME E
GJYKATËS SUPREME TË
KOSOVËS PËR ÇËSHTJE QË
LIDHEN ME AGJENCINË
KOSOVARE TË
MIRËBESIMIT

SPECIAL CHAMBER OF THE
SUPREME COURT OF KOSOVO
ON KOSOVO TRUST AGENCY
RELATED MATTERS

POSEBNA KOMORA
VRHOVNOG SUDA
KOSOVA ZA PITANJA
KOJA SE ODOSE NA
KOSOVSKU
POVERENIČKU AGENCIJU

SCC-08-0186

[REDACTED], 30000 Pejë
përfaqësuar nga avokati [REDACTED], Gjakovë

Paditësi

vs.

I Padituri

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit (AKM), përfaqësuar nga **UNMIK-u**, TSS,
Prishtinë

Për: Paditësin, përfaqësuesin e paditësit, UNMIK-un

Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit (“Dhoma e Posaçme”), Trupi Gjykses, i përbërë nga Anna Bednarek si Gjyqtare Kryesuese dhe Sabri Halili, Gjyqtar, duke vepruar sipas urdhrit të Trupit Gjykses për delegimin e kompetencave në bazë të nenit 8.2 të Rregullores (RREG) së UNMIK-ut 2008/4 dhe neneve 11.1 deri 11.4 të Urdhërësës Administrative (UA) të UNMIK-ut 2008/6 të lëshuar më 8 dhjetor 2010, pas seancës vendimmarrëse të mbajtur më 24 janar 2011 lëshon këtë:

AKTGJYKIM

Padia e paditësit [REDACTED] kundër Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit refuzohet si e pabazuar.

Rrethanat procedurale

Më 17 qershor 2008 paditësi : [REDACTED] ushtroi padi kundër të paditurit: Agjencia Kosovare e Mirëbesimit dhe kërkoi nga Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit që të vërtetojë se ai i ka plotësuar të gjitha kushtet e përshkruara në Rregullat e Tenderit të AKM-së për tu bërë ofertuesi fitues i tenderit që u mbajt më 30 nëntor 2007 lidhur me lokalet

afariste: Shitorja ish [REDACTED] (ish Marshal Tito) në Pejë. Padiësi shpjegoi se ai ishte shpallur nga AKM-ja si blerësi i mundshëm dhe kishte paguar një depozitë në shumë prej 9.900,00 euro. Ai pretendoi të ketë ofruar 23.400,00 euro plus TVSH-në për të blerë lokalet më parë të zotëruara nga "[REDACTED]", NSH në likuidim. Padiësi pretendoi se pasuria e ofruar për shitje ishte deklaruar të ishte në madhësi prej rreth 39,50 m² e jo 50 m², siç është paraqitur nga AKM-ja. Padiësi deklaroi më tutje se oferta e tij ishte më e larta dhe se nuk ishte paraqitur asnjë vlerë minimale e ofertës. Prandaj, oferta e tij ishte oferta fituese. Sipas Rregullave të Tenderit të AKM-së, padiësi deklaroi, AKM-ja ishte e obliguar që ta vërtetojë atë me shkrim si ofertuesin fitues dhe të kërkojë nga fituesi që të paguajë çmimin brenda 10 (dhjetë) ditëve. Në kundërshtim me këto rregulla, padiësi theksoi, ai ishte ftuar që të paraqitet në zyrën e AKM-së në Pejë tre ditë nga dita kur oferta e tij ishte shpallur të ishte ajo fituesja, dhe kishte pranuar të paguante një shumë shtesë prej 3,000.00 euro në çmimin e ofertës. Ai deklaroi se kështu ai do të duhej të paguante 26,400 euro që do të thotë: 668,35 euro për metër katror. Përfaqësuesi i padiësit, në një parashtrësë të datës 17 mars 2008, kishte kërkuar nga i padituri që të respektojë Rregullat e Tenderit dhe të nënshkruajë kontratën. Padiësi shtoi se ai nuk kishte pranuar ndonjë përgjigje në këtë letër deri në datën e ushtrimit të padisë në Dhomën e Posaçme. Sipas padiësit AKM-ja nuk kishte baza për të anuluar tenderin. Në veçanti, sipas mendimit të tij, shpjegimi se çmimi i ofruar nuk ishte vlere e tregut ishte i pabazë pasi që kishte pasur shumë raste tjera ku tenderët nuk ishin anuluar edhe pse çmimet ishin të ulëta. Padiësi shtoi se nëse AKM-ja do të dëshironte, ajo do të kishte mundur të përfshinte në ankand një rregull të çmimit rezervë, të cilën AKM-ja nuk e kishte bërë. Si pasojë, padiësi kërkoj gjithashtu që Dhoma e Posaçme ta obligojë AKM-në që të nënshkruaj kontratën e shitblerjes së kësaj pasurie me padiësin dhe t'i kompensojë atij shpenzimet procedurale, të gjitha brenda 15 ditëve nga dita kur aktgjykimi të bëhet i plotfuqishëm dhe nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

Më 23 prill 2009, Dhoma e Posaçme lëshoi një urdhër me të cilin kërkoj nga padiësi që ofrojë përkthimin në gjuhën angleze të dokumenteve të dorëzuara, dëshminë se i ka dhënë AKM-së njoftimin me shkrim për parashtrimin e padisë, si dhe listën e dëshmive që ai kishte ndërmend të paraqesë.

Më 8 maj 2009 padiësi dorëzoi një përgjigje në urdhër.

Me urdhrin e datës 30 korrik 2009, Dhoma e Posaçme e dërgoi padinë tek i padituri AKM, i cili ishte këshilluar të ushtronte mbrojtje brenda 1 (një) muaji nga dërgimi i urdhrin. I padituri e pranoi këtë urdhër më 14 gusht 2009.

Më 22 shtator 2009, AKM-ja kërkoj zgjatje të afatit për dorëzimin e mbrojtjes në padi. Më 19 tetor 2009, Dhoma e Posaçme e zgjati afatin për dorëzimin e mbrojtjes deri më 24 tetor 2009.

Më 26 tetor 2009, i padituri ushtroi mbrojtjen e tij, në të cilën deklaroi se më 2 dhe 6 nëntor 2007, e kishte publikuar Njoftimin për Shitje Publike, Shitja Numër PEJ 0701, lidhur me NSH "██████████" gjatë procedurave të likuidimit të cilën i padituri AKM e kishte filluar më herët për NSH-në. Nëntë shitore, dy depo dhe një objekt i larjes së tepihëve të NSH-së ishin ofruar për shitje. Njoftimi për Shitje Publike kishte përcaktuar se shitja do të bëhej sipas Rregullave të Tenderit të AKM-së për Shitje Pasurie Përmes një Procesi Konkurrues me Oferta të mbyllura. Më 30 nëntor 2007, AKM-ja kishte mbajtur në Pejë një ankand me oferta të mbyllura. Sipas të paditurit paditësi kishte dorëzuar ofertën më të lartë në shumë prej 23,400.00 euro për shitoren Galenteria, Mode 1. Më tej AKM-ja shpjegoi se më 7 mars 2008, Komisioni i Likuidimit përgjegjës për likuidimin e NSH-së kishte mbajtur një takim në të cilin ishte vendosur se çmimi i cili ishte ofruar ishte shumë më i ulët, edhe pse sipërfaqja ishte vetëm 38 m² dhe jo 50 m² siç ishte përmendur gabimisht në Njoftimin për Shitje Publike. Në mbrojtje argumentohet edhe se më 19 mars 2008, Bordi i AKM-së ishte pajtuar me rekomandimin e Komisionit të Likuidimit për të aprovuar shitjen e shtatë shitoreve dhe dy depove të NSH-së mbi bazën që çmimet e ofruara nga ofertuesit të ishin çmimi minimal në treg, çmim i arsyeshëm e i drejtë i tregut, ose mbi çmimin e tregut. Për sa i përket ofertës së paditësit, Komisioni i Likuidimit i kishte rekomanduar Bordit të AKM-së që ta refuzonte ofertën prej 23,400.00 euro për shitoren në fjalë, duke argumentuar se shitorja është në një lokacion kryesor në qendër të Pejës dhe se oferta e ofertuesit fitues arrinte vetëm 50% të çmimit të vlerësuar të tregut prej 1,200.00 euro/m². Kjo do t'i vinte në situatë të pafavorshme kreditorët e NSH-së, sipas mendimit të Komisionit të Likuidimit. Bordi i AKM-së e kishte diskutuar çështjen shkurtimisht gjatë takimit të tij më 19 mars 2008, por pastaj e kishte shtyrë atë për takimin e radhës të Bordit. I padituri përshkroi se më 18 prill 2008, Bordi i AKM-së unanimisht e kishte aprovuar rekomandimin e Komisionit të Likuidimit për refuzimin e ofertës së paditësit. I Padituri argumentoi se vetëm duke u mbështetur në Rregullën 8.3 të Rregullave të Tenderit të AKM-së, ai do të obligohej të lidhë kontratë për shitje me paditësin. Megjithatë, deklaroi i padituri, dispozita duhej të lidhej me Rregullën 13.3 të Rregullave të Tenderit të AKM-së, që do të përcaktonte se Bordi sipas zgjedhjes së tij dhe pa asnjë përgjegjësi mund të anulojë ose të ndryshojë pjesërisht apo tërësisht Tenderin për shitjen e çfarëdo prone në çfarëdo kohe dhe për çfarëdo arsyeje. AKM-ja pohoi se Formulari i AKM-së për Dorëzimin e Ofertës do t'i kujtonte ofertuesit këtë kompetencë zgjedhjeje të Bordit të AKM-së. Në këtë rast, oferta e paditësit ishte refuzuar unanimisht nga Bordi i AKM-së gjatë takimit të tij më 18 prill 2008, dhe si pasojë tenderi ishte anuluar për shkak se çmimi ishte 50% më i ulët se çmimi i vlerësuar i tregut. Oferta më e ulët për pasurinë që pritej nga Komisioni i Likuidimit ishte përcaktuar 40,000.00 euro. Edhe nëse do të përcaktohej ndonjë lloj oferte e pas-ofertimit për afërsisht 3,000.00 euro dhe paditësi do ta pranonte, prapë do të ishte shumë më e ulët se shuma e pritur prej 40,000.00 euro siç deklaroi i padituri. Megjithatë, AKM-ja pohoi se një kontratë e tillë nuk do të ishte e vlefshme ligjërisht pasi që do të shkelte Rregullat e Tenderit. AKM-ja theksoi se e kishte bërë të qartë në politikën e saj të likuidimit se në kurrfarë rrethana nuk do

të kishte negociata të çmimeve të shitjeve, dhe se vetëm ofertat e mbyllura do të mund të përdoren për të përcaktuar çmimin.

Më 21 dhjetor 2009, Dhoma e Posaçme lëshoi një urdhër me të cilin i dërgoi paditësit mbrojtjen e AKM-së, pranimin e së cilës paditësi e konfirmoi më 24 dhjetor 2009.

Më 10 mars 2010, paditësi ushtroi kërkesë për lëshimin e masës së përkohshme, kundër Agjencisë Kosovare të Privatizimit. Ai shprehu se nga media publike dhe nga faqja elektronike e Agjencisë Kosovare të Privatizimit, kishte marrë informacionin se ishte shpallur shitja e asetëve. Për këtë arsye ai kërkoi nga Dhoma e Posaçme që të obligojë Agjencinë Kosovare të Privatizimit të ndalë privatizimin e lokaleve afariste, që ndodhen në Pejë, Galanteria Mode 1.

Më 12 prill 2010, Dhoma e Posaçme lëshoi një urdhër me të cilin e dërgoi tek i padituri kërkesën e paditësit për masë të përkohshme. Kërkesa ishte dërguar tek i padituri më 14 prill 2010.

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit dorëzoi përgjigjen e saj më 19 prill 2010, duke deklaruar se paditësi nuk kishte paraqitur ndonjë dëshmi se masa e përkohshme është e vetmja mënyrë për të shmangur dëmtimin apo humbjen që është edhe e drejtpërdrejtë edhe e pariparueshme. Ajo shtoi se oferta e paditësit ishte refuzuar nga Bordi i AKM-së në prill të vitit 2008 me pasojën që tenderi/shitja nuk kishte përfunduar asnjëherë dhe kjo ishte pse paditësi nuk ishte në gjendje të kërkojë ligjërisht ndonjë të drejtë lidhur me pasurinë në fjalë. Prandaj, sipas mendimit të të paditurit, nuk do të ndodhte asnjë humbje apo dëm lidhur me ndonjërin prej të drejtave të paditësit. AKM-ja kërkoi që kërkesa për masë të përkohshme të hedhet poshtë.

Më 21 prill 2010, Dhoma e Posaçme lëshoi një urdhër me të cilin e dërgoi tek paditësi përgjigjen e të paditurit, dhe kërkoi që, brenda 7 (shtatë) ditëve nga dita e pranimit të këtij urdhri, të dorëzojë një sqarim se cila Agjenci është palë e paditur në këtë lëndë: Agjencia Kosovare e Mirëbesimit (AKM) siç paraqitet në padinë fillestare apo Agjencia Kosovare e Privatizimit (AKP) siç paraqitet në kërkesën e paditësit për masë të përkohshme. Urdhri u dërgua tek avokati i paditësit më 24 prill 2010.

Më 30 prill 2010 paditësi dorëzoi një përgjigje në urdhër. Ai e paraqiti prapë Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit si të paditur.

Në të njëjtën ditë paditësi dorëzoi edhe një parashtesë tjetër në të cilën ai deklaroi se: “Paditësi ka paditur Agjencionin Kosovar të Mirëbesimit (shkurt: AKM) siç është përcaktuar në padinë fillestare”. Sa i përket masës së përkohshme [REDACTED] përmendi: “Në propozimin për caktimin e Masës së përkohshme për ndalimin e shitjes, të datës 09.03.2010, dorëzuar në Dhomën e Posaçme me datën 10.03.2010, Paditësi ka përmendur Agjencionin Kosovar të Privatizimit, si pas-ardhës juridik të

Agjencionit Kosovar të Mirëbesimit, pasi dihet se Agjensioni kosovar i Mirëbesimit ka përfunduar mandatin e tij me datën 30.06.2008, kurse vendimin për shitjen e Lokalit afaristë përmes metodës së likuidimit e ka marrë Agjensioni Kosovar i Mirëbesimit". Madje, paditësi u ankua se nuk e kishte marrë reagimin e të paditurit në kërkesën e tij.

Më 5 nëntor 2010 Dhoma e Posaçme e përsëriti urdhrin e datës 24 prill 2010 dhe të njëjtin ia dërgoi paditësit.

Paditësi u përgjigj më 18 nëntor 2010 duke deklaruar se ai mbronte pozicionin e tij të mëparshëm dhe se mendimi i deklaratës së të paditurit ishte i pabazë.

Më 9 dhjetor 2010 u mbajt seanca dëgjimore të Dhomën e Posaçme gjatë të cilës paditësi mbrojti qëndrimin e tij të mëparshëm dhe argumentoi se çmimet e lokaleve të shitura nga i padituri në të njëjtën zonë të qytetit kishin marrë çmime të ngjashme, në mos më të ulëta se të lokaleve në fjalë. Ai po ashtu shtoi se pas ofertës kishte paguar shumën shtesë prej 9.900 euro. I padituri pranoi se faktet e lëndës nuk kontestohen, ndërsa mes palëve ishte e kontestueshme vetëm çështja e të drejtës së të paditurit për të anuluar tenderin në çdo kohë, sipas Rregullave të Tenderit, pa dhënë ndonjë arsye për të. AKM-ja theksoi se ishte zgjedhja e vet për të vendosur për këtë gjë. I padituri argumentoi se fakti i ngritur nga paditësi se ai kishte paguar shumën shtesë prej 9.900 euro për objektet e ofertuara nuk ishte dëshmuar dhe madje nuk është objekt i kësaj lënde pasi që paditësi nuk kishte kërkuar që t'i kthehej ajo shumë.

Arsyet ligjore:

Paditësi kërkoi nga Dhoma e Posaçme që të vërtetojë se ai i ka plotësuar të gjitha kushtet e përshkruara në Rregullat e Tenderit të AKM-së për tu bërë ofertues fitues i tenderit që u mbajt më 30 nëntor 2007 lidhur me lokalet afariste: Shitorja ish Galaneria Mode 1, Rr. 122/2 (ish Marshal Tito) në Pejë dhe të obligojë AKM-në që të nënshkruaj kontratën e shitblerjes së kësaj pasurie me paditësin brenda 15 ditëve nga dita kur aktgjykimi të bëhet i plotfuqishëm dhe nën kërcënimin e përmbarrimit të detyrueshëm. I padituri kërkoi që padia të refuzohet si e pabazuar.

Palët në këtë procedurë nuk i kontestuan faktet: më 13 nëntor 2007 paditësi dorëzoi në Zyrën Rajonale të Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit në Pejë Formularin e Regjistrimit të Ofertuesit lidhur me lokalet afariste Shitorja ish Galaneri Mode 1, Rr. 122/2 (ish Marshal Tito) në Pejë. Më 30 nëntor 2007 u mbajt procesi i ofertimit. [REDAKTUAR] ofroi shumën prej 23.400 euro e cila do të rritej përkatësisht nga Tatimi mbi Vlerën e Shtuar dhe ai ishte shpallur të ishte ofertuesi fitues i përkohshëm. Bordi i Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit vendosi të anulojë tenderin dhe palët nuk nënshkruan asnjëherë kontratën e shitjes për lokalet e kontestuara. Këto fakte ishin përshkruar nga paditësi në padinë e tij dhe në parashtresat tjera të tij dhe asnjëherë nuk u kontestuan në mënyrë të drejtpërdrejtë apo indirekte nga pala e kundërt.

Përfaqësuesi i të paditurit pranoi gjatë seancës dëgjimore të mbajtur më 9 dhjetor 2010 se nuk i vente në dyshim faktet e paraqitura nga [REDACTED].

Kontesti mes palëve, megjithatë, kishte të bënte me çështjen nëse Agjencia Kosovare e Mirëbesimit kishte të drejtë të anulonte tenderin në çdo kohë dhe veçanërisht pasi që kishte ndodhur ofertimi, pa dhënë arsye për atë.

Përgjigja në atë pyetje duhet të jetë pozitive. Pas shqyrtimit të lëndës Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit vjen në përfundim se padia duhet të refuzohet si e pabazuar për arsyet në vijim.

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit – autoriteti i cili ka organizuar shitjen e lokaleve në fjalë lëshoi Njoftimin për Shitje Publike Shitja Numër PEJ 0701 në të cilën njoftoi të gjithë palët e interesuar se “kjo shitje i nënshtrohet ‘Rregullave të Tenderit për Shitje Pasurie Përmes një Procesi Konkurrues me Oferta të mbyllura’ dhe kushteve dhe afateve ligjore të shitjes”.

Formulari i Regjistrimit të Ofertuesit i dorëzuar në Zyrën Rajonale të AKM-së në Pejë i përbërë nga 5 faqe, përmbante një pjesë nga të dhënat personale të ofertuesit, si dhe Udhëzimet për Ofertuesit, që do të duhej të pranoheshin nga ofertuesi i interesuar përmes nënshkrimit të Formularit. Informacioni në faqen e dytë të atij Formulari ishte si vijon: “Ofertuesi kupton dhe bie dakord për sa më poshtë: 1. Çdo shitje pasurie që kryhet nga Agjencia Kosovare e Mirëbesimit ose nga çdo palë që vepron në emër të ose me autorizimin e Agjencisë i nënshtrohet ‘Rregullave të tenderit për shitje pasurie me anë të një procesi ofertimi konkurrues, të vulosur’ dhe kushteve të veçanta të punës për shitjen dhe/ose dispozitave të shitjes të listuara në Njoftimin për Shitje Publike dhe/ose ndonjë dokument tjetër të ofertës siç përcaktohet në Rregullat e Tenderit ku përfshihet edhe ndonjë bashkëngjitje e këtyre dokumenteve. Duke plotësuar këtë formular dhe duke dorëzuar ofertën, Ofertuesi pranon tu nënshtrohet dokumenteve të përmendura më lart.”

Në faqen numër 4, pikërisht mbi nënshkrimin e paditësit ishte deklarata e ofertuesit që thotë se: “Pohoj se kam lexuar, kuptuar dhe bie dakord me kushtet e përmendura më lart, dhe konfirmoj se jam i pranueshëm për të paraqitur ofertë në lidhje me kërkesat e paragrafit 2, më lart.” Pasoja e një deklaratë të tillë nënkuptonte se paditësi ishte pajtuar që të pranonte se ‘Rregullat e tenderit për shitje pasurie me anë të një procesi ofertimi konkurrues, të vulosur’ dhe kushtet dhe afatet ligjore të shitjes’ përbënin rregullat të cilat rregullojnë procesin e ofertimit dhe ishte pajtuar me përmbajtjen e këtyre rregullave.

Më 30 nëntor 2007 u mbajt ofertimi dhe paditësi plotësoi Formularin për Dorëzimin e Ofertës, Oferta e Mbyllur shitja numër PEJ 0701, ku ai paraqiti shumën prej 23.400 euro si Shuma e Ofertës. Faqja 2 e këtij Formulari përmbante të njëjtat udhëzime për

ofertuesit sikurse Formulari i Regjistrimit të Ofertuesit. Përveç kësaj, pika 10.b e Formularit për Dorëzimin e Ofertës thotë se: “Agjencia ruan të drejtën për të përfunduar Tenderin me zgjedhjen e vet të vetme.” Pika 12 e të njëjtit Formular thotë si vijon: “Bordi sipas zgjedhjes së tij dhe pa asnjë përgjegjësi mund të anulojë ose të ndryshojë pjesërisht apo tërësisht Tenderin për shitjen e çfarëdo prone në çfarëdo kohe dhe për çfarëdo arsyeje. (...) Në rast se Agjencia e anulon Tenderin atëherë ajo nuk e mban vetën përgjegjëse për çfarëdo kosto apo përgjegjësi që i shkaktohen ndonjë Ofertuesi apo palëve të treta.”

Dispozitat që e rregullonin Tenderin dhe që ishin baza ligjore për vlerësimin e vlefshmërisë së tij, si dhe për të drejtat e Agjencisë dhe të ofertuesve janë shprehur në “Rregullat e Tenderit për Shitjen e Pronës përmes një Procesi Konkurrues me Oferta të Mbyllura” të cituara më lartë. Sipas Pikës 8.3 të këtyre Rregullave “Çmimi më i lartë do të identifikohet dhe do të shpallet si Ofertë fituese.” Pika 13.3 ndërkaq thotë se: “Bordi sipas zgjedhjes së tij dhe pa asnjë përgjegjësi mund të anulojë ose të ndryshojë pjesërisht apo tërësisht Tenderin për shitjen e çfarëdo prone në çfarëdo kohe dhe për çfarëdo arsyeje. (...) Në rast se Agjencia e anulon Tenderin atëherë ajo nuk e mban vetën përgjegjëse për çfarëdo kosto apo përgjegjësi që i shkaktohen ndonjë Ofertuesi apo palëve të treta.”

Dhoma e Posaçme e ndan mendimin e të paditurit se dispozitat e paraqitura në Rregullat e Tenderit duhet të lidhen njëra me tjetrën. Asnjëri prej neneve të këtyre Rregullave nuk duhet të lexohet veçmas dhe të lihet pas njëra prej tjetrës. Për këtë arsye, Gjykata vjen në përfundim se Agjencia ka të drejtë të anulojë Tenderin e datës 30 nëntor 2007, edhe pse paditësi ishte shpallur Ofertuesi Fitues. Paditësi e pranoi faktin se ai ishte në dijeni të përmbajtjes së Rregullave të Tenderit dhe e pranoi përmbajtjen e tyre. Edhe pse ai është ende i interesuar që të bëhet pronar i lokaleve në fjalë, nuk ka ndonjë instrument ligjor që Gjykata do të mund të zbatonte për t’ia pranuar [REDAKTUAR] atë çfarë kërkonte në padinë e tij.

Përveç kësaj, duhet të sqarohet se neni 8.3 i Rregullave të tenderit përshkruan vetëm atë se si të identifikohet oferta fituese, por në të njëjtën kohë nuk e parasheh obligimin e institucionit që organizon Tenderin që të nënshkruajë kontratën e shitjes me ofertuesin e shpallur në këtë mënyrë. Përkundrazi: nuk ka asnjë rregull në tërë tekstin e Rregullave të tenderit që do ta vinte këtë obligim tek i padituri. Gjithashtu: Rregullat thonë që AKM-ja ka të drejtën që të anulojë Tenderin sipas zgjedhjes së saj në çfarëdo kohe.

Sipas mendimit të Dhomës së Posaçme dispozitat e Rregullave të Tenderit nuk mund të kuptohen si abuzive. E drejta e Agjencisë që të tërhiqet nga një tender i caktuar nuk mund të interpretohet si shpërdorim i kompetencës së njëres prej palëve. Në fakt, kushtet në të cilat duhej të mbahej procesi i tenderit ishin dhënë nga njëra palë: AKM-ja, por paditësi e kishte të drejtën që të mos dorëzonte fare ofertë në rast se ai i interpretonte kushtet si të papranueshme.

Paditësi ka rënë dakord, duke vënë nënshkrimin e tij nën Rregullat e Tenderit, dhe ka pranuar se përmbajtja e tyre do të përbënte rregullat që do të rregullonin të tërë procesin që çon në nënshkrimin e kontratës së shitjes. Pas kësaj, paditësi nuk është në gjendje të ankohet për pasojat që dalin nga zbatimi i këtyre Rregullave.

Sipas nenit 10 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve (G.Z. e RSFJ-së nr. 29/1978): “Palët në marrëdhëniet e detyrimit i rregullojnë lirisht marrëdhëniet e tyre sipas dëshirës, brenda kufizimeve të përcaktuara me legjislacion, me politika publike dhe mirëbesim.” Kjo nënkupton, po ashtu, se Agjencia e cila ka organizuar Tenderin kishte të drejtën të paraqesë kushtet sipas të cilit mund të finalizohet procesi. Një arsytim i tillë është në pajtim me përmbajtjen e dispozitës së nenit 20 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, që thotë se: “Palët mund ta rregullojnë raportin e tyre të detyrimeve ndryshe nga ajo që është caktuar me këtë ligj, në qoftë se nga ndonjë dispozitë e këtij ligji apo nga kuptimi i tij nuk rezulton diçka tjetër”.

Dhoma e Posaçme konsideron se në këtë rast palët ishin në fazën e negociatave që po i paraprinin lidhjes së kontratës. Në bazë të nenit 30.1 të Ligjit të lartpërmendur, “negociatat nuk obligojnë dhe secila palë mund t’i ndërpresë kurdo që të dëshirojë.”

Paditësi u përgjigj në ftesën e AKM-së për ofertë dhe dorëzoi ofertën e tij për të blerë lokalet afariste për një shumë të caktuar eurosh. Pas kësaj, sipas nenit 8.3 oferta e paditësi ishte shpallur si oferta fituese, pasi që çmimi i ofruar ishte më larti. Megjithatë, i padituri si i ofertuar nuk e shprehu asnjëherë deklaratën e pranimit të ofertës së paditësit dhe kështu kontrata mund të mos konsiderohet si e lidhur sipas nenit 31 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve. Heshtja e të ofertuarit (do të thotë AKM-ja) nuk do të thotë as pranim i ofertës (neni 42.1 i Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve). Heshtja e të paditurit si dhe negociatat e mundshme të mëtejme pasi që çmimi ofertues i paditësit ishte bërë i njohur për të paditurin mund të çonin në një përfundim se AKM-ja nuk ishte e interesuar në atë ofertë.

Gjykata dëshiron të theksojë se rrethanat e ngritura nga paditësi për shitjen e lokaleve tjera në Pejë që kishin arritur çmime më të ulëta se ai i ofruar nga [REDACTED] mbeten pa ndonjë rëndësi për vendimin përfundimtar në lëndën në fjalë. Pasi që sipas mendimit të Dhomës së Posaçme rregulli i cili i dha të paditurit të drejtën për të anuluar Tenderin nuk mund të kuptohet si abuzues, ajo përbën një bazë ligjore për Bordin e AKM-së që të marrë vendim për anulimin e Tenderit në fjalë. Gjykata e pranon se konsiderata e të paditurit për lartësinë e shumës së ofruar nga ofertuesi fitues dhe lidhja e saj për lokalet që mendohej të shiteshin mund të mos jenë objekt i shqyrtimit në këtë procedurë. Nuk mund të flitet as për ndërhyrje për faktin se mungesa e rezervës (çmimi minimal i paraqitur nga organizuesi i Tenderit) mund të çojë në përfundimin se ishte obligimi i AKM-së që në fakt të lidhë kontratë me ofertuesin i cili kishte ofruar çmimin më të lartë, edhe pse mbeti i pa kënaqur për shitësin.

Duke marrë parasysh të gjitha arsyet e përmendura më lartë, Dhoma e Posaçme vjen në përfundim se padia e [REDACTED] është e pabazuar dhe si e tillë refuzohet.

Shpenzimet:

Sipas nenit 11 të Rregullores së UNMIK-ut 2008/4, nën-paneli duhet të vendosë për shpenzimet e procedurës në shkallë të parë.

Në bazë të nenit 57.2 të Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut 2008/6, Dhoma e Posaçme ka lëshuar Rregullat Plotësuese Procedurale lidhur me Taksat Gjyqësore, në fuqi nga data 10 mars 2010 që thotë si vijon:

Neni 10 i Udhëzimit Administrativ Nr. 2008/2 për Unifikimin e Taksave Gjyqësore të Këshillit Gjyqësor të Kosovës të datës 27.11.2008, lidhur me “Tarifat e Taksave Gjyqësore” – me specifikimet e mëposhtme – shpallet të jetë i aplikueshëm për procedurat gjyqësore para DHPGJS-së. Këto Rregulla Plotësuese Procedurale kanë hyrë në fuqi më 10 mars 2010 dhe vlejné në datën e lëshimit të këtij Aktgjykimi.

Taksat gjyqësore përbëhen nga një tarifë për ushtrimin e parashtresës(ave), dhe një tarifë për lëshimin e (një) aktvendimi(ve).

Tarifa për ushtrimin e padisë në këtë lëndë ishte paguar sipas rregullave të mëparshme që ishin në fuqi në datën e regjistrimit.

Neni 10.12 i UA-së 2008/2 përcakton se për aktvendimet e shkallës së parë në bazë të vlerës së objektit paguhet taksa sipas numrin tarifor 10.1.

Shuma e kontestit ishte paraqitur nga Paditësi si 500 euro, por Dhoma e Posaçme konsideron se vlera e padisë në lëndën në fjalë është e matshme dhe arrin shumën 23.400 (njëzetetremijekatërqind) euro: shumën e ofruar nga paditësi për të blerë lokalet afariste. Taksa gjyqësore për lëshimin e këtij Aktgjykimi është 117,00 (njëqindeshtratëmbëdhjetë) euro. Paditësi që ka humbur lëndën duhet t’ia paguajë këtë shumë Dhomës së Posaçme.

Këshillë ligjore:

Në bazë të nenit 9.5 të Rregullores së UNMIK-ut 2008/4 ankesa kundër këtij Aktgjykimi parashtrohet me shkrim pranë Kolegjit të Ankesave të Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e pranimin të këtij Aktgjykimi.

Anna Bednarek
Gjyqtare Kryesuese EULEX

Sabri Halili
Gjyqtar

Tobias Lapke
Krye-regjistrues EULEX