



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2020:166343

Datë: 29.02.2024

Numri i dokumentit: 05394122

C.nr.5141/2020

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm, me gjyqtarin Egzon Mujaj, në çështjen juridike kontestimore të paditësit I.F., nga P.kundër të paditurës Komuna e Prishtinës, përfaqësuar sipas autorizimit nga D.Gj., zyrtar ligjor, me objekt kontesti kompensim i paluajtshmëris, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor publik në prezencë të paditësit dhe përfaqësuesit të të paditurës, me datë 29.02.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. APROVOHET si e themeltë kërkesëpadia e paditësit I.F., nga P. dhe DETYROHET e paditura Komuna e Prishtinës, që paditësit në emër të kompensimit për paluajtshmërin e eksproprijuar, në P. dhe atë për lokalin afarist nr.1, me sipërfaqe prej 18.30m², t'ia paguan shumën prej 28,548€, për lokalin afarist nr. 2, me sipërfaqe prej 20m², shumën prej 31,200€, për bodrumin me sipërfaqe prej 127.56m², shumën prej 59,698€, për katin përdhes me sipërfaqe prej 74m², shumën prej 46.176€, për katin e I, me sipërfaqe prej 135.6m², shumën prej 80.902€ dhe në emër të parcelës me numër ... e evidentuar sipas certifikatës së pronës ... , Zona Kadastrale P., në sipërfaqe prej 120.62m², shumën prej 72,372€, e në shumë të përgjithshme prej 318,896€.

II. DETYROHET e paditura që paditësit, shumën e gjykuar si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi, t'ia paguaj me kamatë ligjore prej 7% në vit, nga data 04.06.2010, (data e paraqitjes së padisë), e deri në pagesën definitive, në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi, nën kërcënim të përmbarrimit me detyrim.

A r s y e t i m

Paditësi, në këtë gjykatë me datë 04.06.2010, ka paraqitur padi kundër të paditurës Komuna e Prishtinë, për kompensimin e dëmit në emër të eksproprijimit të objektit – shtëpisë dhe në emër të lokaleve afariste, në shumën prej 327.95€, ndërsa në parashtresën e datës 26.05.2015, ka

bërë zgjerimin e padisë në aspektin objektiv duke kërkuar kompensimin edhe në emër të parcelës urbane, në sipërfaqe prej 120.62m², shumën prej 72,372€, apo në shumën e përgjithshme prej 399.968€.

Ndërsa, gjatë shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare paditesi ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë padisë kërkesës së saj dhe precizimit të kërkesëpadisë, duke kërkuar nga gjykata që të aprovojë kërkesëpadinë në tersi, duke shtuar se nga se nga Gjykata Supreme, është kërkuar leja për ndërtim, mirëpo ka theksuar se e ka dorëzuar një karton të vogël që prindi i tij ka aplikuar në Komunë për leje për objektin e rrënuar, po ashtu ka theksuar se prej vitit 1996, kur kanë filluar ndërtimet e deri në përfundim të ndërtimit në Korrik të vitit 1999, nuk ka pasur as një vërejtje nga e paditura apo njoftim, se a ju ka dhënë leja apo ju ka refuzuar apo ndonjë pengës gjatë punimeve dhe objektin ka shtuar se e ka përfunduar pa asnjë vërejtje nga e paditura, në të cilën shtëpi edhe ka banuar dhe lokalet e rrënuara i ka shfrytëzuar, andaj nga gjykata ka kërkuar që të detyrohet e paditura që t'ia paguaj për lokali afarist nr.1, me sipërfaqe prej 18.30m², shumen prej 28,548€, për lokalin afarist nr.2 me sipërfaqe prej 20m², shumen prej 31,200€, për bodrumin në sipërfaqe prej 127.56m², shumen prej 59,698€, për katin përdhes me sipërfaqe prej 74m², shumen prej 46.176€, për katin e I, me sipërfaqe prej 135.6m², shumen prej 80.902€, në emër të parcelës me numër ..., e evidentuar sipas certifikatës së pronës ..., Zona Kadastrale P., në sipërfaqe prej 120.62m², shumen prej 72,372€, të gjitha me kamatë ligjore prej 7%, nga data e paraqitjes së padisë në gjykata me datë 04.06.2010.

E paditura me përgjigje në padi, ka theksuar se e konteston në tersi padinë dhe kërkesëpadinë si të pa bazuar, nga fakti se sipas procesverbalit mbi shqyrtimin gojorë nga Komuna e Prishtinës, i datës 23.07.2009, lidhur me marrëveshjen e kompensimit për patundshmërinë e cila është eksproprijuar për nevojat e komunës, për realizimin e projektit Unazor në Prishtinë, ku është përfshirë ngastra kadastrale 6120, në sipërfaqe prej 965m², ku pronar i 1/8, është I. A.F., po ashtu ka theksuar se paditësit i është bërë oferta për kompensim nga Organi kompetent i të paditurës dhe atë në shumë prej 31,212.50€, ku paditësi nuk e ka pranuar ofertën për kompensim, po ashtu ka shtuar se shuma e kërkuar për kompensim nga ana e paditësit është një shumë e lartë, jo objektive dhe jo reale duke i propozuar gjykatës që ta refuzoj padinë si të pa bazuar.

Gjatë shqyrtimit kryesor dhe në fjalën përfundimtare, përfaqësuesi i të paditurës ka deklaruar se mbetet pranë përgjigjes në padi dhe deklarimeve si në seancat e kaluara, tutje ka shtuar se në bazë të Aktvendimit të Gjykatës Supreme, rezulton se nga gjykatat e instancave me të ulëta nuk është vërtetuar drejtë gjendja faktike pasi të njëjtat i'a kanë falur besimin ekspertizave të gjeodezisë dhe ndërtimtarisë, ndërsa nga shkresat e lëndës rezulton se objekti nuk ka qenë i

pajisur me leje ndërtimore, ndërkaq nuk është vërtetuar fakti nëse i njëjti është i ndërtuar në pajtim me ligjin dhe rregullat e zbatueshme në kohën e ndërtimit, ka shtuar se me nenit 15 par 4, të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, i datës 26.03.2009, përcaktohet se shtëpia nuk mundë të jetë objekt i kompensimit, pasi e njëjta është e ndërtuar në kundërshtim me ligjin dhe rregulloren, ndërsa objekti është i ndërtuar pa leje ndërtimore. Duke i propozuar gjykatës që padinë dhe kërkesëpadinë ta refuzoj në tërësi si të pa bazuar.

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave të shqyrtimit kryesor - publik të datës 12.02.2024, sipas propozimit të palëve ka administruar provat relevante dhe atë: Aktvendimin nga Komuna e Prishtinës, me numër ..., i datës 18.02.2009, Procesverbali mbi shqyrtimi gojor lidhur me marrëveshjen për kompensim, i datës 23.07.2009, Njoftimi nga Komuna e Prishtinës, i datës 24.07.2009, Vendimi për kompensimin e paluajtshmërive të nevojshme për realizimin e projektit të rrugës unazore - Qendra në Prishtinë, me numër 01.nr.400-1066, i datës 05.06.2009, Ekstrakti nga Komuna e Prishtinës, i datës 31.03.2009, Procesverbali i datës 27.01.2009, Kërkesa me numër 01.nr.46-2065, Certifikata e pronës e datës 22.07.2009, Kopja e planit e datës 22.07.2009, Ekspertiza nga lëmi i ndërtimtarisë e datës Tetor 2009, Fleta poseduese e datës 25.08.2008, Aplikimi për leje ndërtimore me numër 091097, Ekspertiza e Gjeodezisë e datës 28.05.2014, Plotësimi i ekspertizës së gjeodezisë të datës 09.09.2014, Ekspertiza nga lëmi i Ndërtimtarisë, Shtator 2009, Ekspertiza Financiare e datës 10.10.2014, Ekspertiza e Ndërtimtarisë punuar nga eksperti Q.F., Janar 2015 dhe plotësimi nga eksperti Q.F., e datës 02.03.2015.

Pasi që gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku, mbështetur në dispozitat nga neni 8 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, gjeti se në këtë çështje juridike kontestimore kërkesëpadia e paditësit është e bazuar, andaj dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Për gjykatën nuk ishte kontestuese fakti se me Aktvendimin, me numër ..., të datës 18.02.2009, eksproprijohet parcela me numër kadastral..., Zona Kadastrale P., në emër të bashkëpronarëve R.B. ¼, M.B. ¼, H.B ¼ dhe I.B. ¼, me qëllim të ndërtimit të rrugës unazore "Qendër", në P., nga Procesverbali mbi shqyrtimin gojor lidhur me marrëveshjen për kompensimin e paditësit, të datës 23.07.2009, vërtetohet se paditësi nuk ka marr pjesë në procedurën e eksproprijimit, pasi paditësi ka pas kontratë të shitblerjes me H.B., të pa vërtetuar në gjykatë dhe parcela ka figuruar në emër të H.B.

Nga njoftimin i datës 24.07.2009, gjykata gjeti se paditësi është njoftuar se Komuna e Prishtinës, me datë 04.06.2009, ka nxjerr Vendimin e kompensimit të paluajtshmëris edhe për parcelën me numër ..., në sipërfaqe prej 965m^2 , ku pronar i 1/8, është I.A.F., ku është caktuar shuma e pagesës dhe për bazë është marrë çmimi i tokës në vlerë prej 200€ për m^2 , si dhe objekti në vlerë prej 500€ për m^2 .

Gjykata me daljen në vend shikim ka konstatuar me ndihmën e ekspertit të gjeodezisë se në ngastrën me numër ..., një pjesë e sajë është gjelbërim, ndërsa pjesa tjetër është shndërruar në rrugë të asfaltuar dhe nuk ka asnjë objekt të ndërtuar në këtë ngastër.

Nga mendimi dhe konstatimi i ekspertit të gjeodezisë Q.H., i datës 28.05.2014, dhe plotësimi i ekspertizës i datës 09.09.2014, gjykata vërtetoi faktin se kontesti ka të bëjë me ngastrën kadastrale ..., ZK P., lloji i pronës parcelë, zonë urbane, shfrytëzim aktual tokë ndërtimore, vend i quajtur "U..", sipërfaqe të përgjithshme $S=956\text{m}^2$ dhe atë me kulturë: shtëpi ndërtesë në sipërfaqe $S=131\text{m}^2$, oborr në sipërfaqe $S=500\text{m}^2$ dhe arë e klasit të parë me sipërfaqe $S=334\text{m}^2$ e evidentar në f.p nr.1751, apo Certifikatën me njësi të parcelës ..., ZK P., e cila ngastër deri me rastin e eksproprijimit sipas Certifikatave të pronave është evidentuar si bashkëpronësi – bashkshfrytëzues dhe atë 1/8, I.F., 1/8, Sh.B., 2/8 R.B., 2/8 M.B. dhe 2/8 I.B., nga kjo ndarje ideale e bashkëpronësisë - bashkë shfrytëzimit, të shprehura në vlera numerike rezulton se paditësit I.F., nga P., i takon sipërfaqja si vijon: nga sipërfaqja e objekti $S=131:8=16.375\text{m}^2$, nga sipërfaqja e oborrit, $S=500:8=62.500\text{m}^2$ dhe sipërfaqja arë e klasit të parë $S=334:8=41.750\text{m}^2$, nga kjo llogaritje vërehet se paditësit I.F., i ka takuar sipërfaqja e përgjithshme $S=120.625\text{m}^2 = 121\text{m}^2$. Po ashtu ka theksuar se gjendja faktike në teren ka ndryshuar, e vetmja mundësi se a ka pasur objekt është bazuar në planin kadastral të cilin e disponon Drejtori për Kadastër edhe Gjeodezi, pran K.K. P., nga plani kadastra edhe nga kopja e planit e cila gjendet në shkresat e lënës vërehet se ka pasur objekt të ndërtuar dhe legalizuar pasi që edhe në Certifikatën e pronës është evidentuar sipërfaqja $S=131\text{m}^2$. Në planin kadastral objekti deri në vitin 2012, ka qenë e regjistruar vetëm sipërfaqja e bazës së objekti e vendosur në tokë, kurse sipërfaqja në etazhe apo kate nuk është regjistruar ngase Kosova, nuk ka pasur kadastrin etazh të ndërtesave, nga plani kadastral nr.29 dhe kopja e planit, vërehet se kanë ekzistuar tri ndërtesa banimi e të cilat tani janë rrënuar. Nga procesverbali i hartuar nga personat zyrtar të Komunës së Prishtinës, të datës 27.01.2009, vërehet sipërfaqja e objekti $S=154\text{m}^2$, por nuk është cekur edhe etazhiteti i objektit, edhe pse në atë kohë kadastrin etazh ende nuk ka qenë në zbatim, por në këtë proces është dashtë të konstatohet gjendja reale e objektit dhe të bëhet ingjizimi i gjendjes faktike e të paraqitet gjendja në skicë.

Gjykata e ka pranuar ekspertizën e gjeodezisë, si dhe plotësimin e saj në tërësi si të besueshme, meqë e njëjta ishte profesionale dhe e argumentuar mirë, andaj edhe i'a fali besimin me rastin e vendosjes në këtë çështje juridike.

Për ta vlerësuar vlerën e objekti të paluajtshmëris - shtëpisë, është nxjerrë ekspertiza e Ndërtimtarisë, nga mendimi dhe konstatimi i ekspertit të ndërtimtarisë Q.F., të vitit 2009, si dhe plotësimi i datës 15.01.2015, gjykata vërtetoi faktin në procedurën jokontestimore për sigurimin e provës, me datë 29.07.2009, se vlera e përgjithshme e pronës së paluajtshme, toka - trualli plus objektit është 327,596€, ndërsa vetëm vlera e tokës – truallit, është në vlerë prej 72,372€, që do të thotë se vlera e tokës bënë pjesë me 22%, në vlerën e përgjithshme të tregut të pronës së paluajtshme, duke i reduktuar çmimet në të cilat janë përfshirë vlera e tokës dhe vlera e objektit, sipas çmimeve të tregut dhe sipas njësive (pjesëve) të shtëpisë prej 22% dhe atë për lokalin afarist nr.1, me sipërfaqe 18.30m², shumen prej 28,548€, për lokalin afarist nr.2 me sipërfaqe 20m², shumen prej 31,200€, për bodrumin me sipërfaqe 127.56m², shumen prej 59,698€, për katin përdhes me sipërfaqe 74m², shumen prej 46.176€, për katin e I, me sipërfaqe 135.6m², shumen prej 89.902€, në vlerën e përgjithshme sipas njësive të objektit pa vlerën e tokës është 255,224€, andaj gjykata vendosi brenda kërkesës së paditësit për katin e parë duke mos e tejkaluar kërkesën e tij të precizuar në shqyrtimin kryesor të datës 12.02.2024.

Gjykata e ka pranuar ekspertizën e Ndërtimtarisë në tërësi si të besueshme, meqë e njëjta ishte profesionale dhe e argumentuar mire.

Për të vërtetuar vlerën reale të tokës, gjykata sipas propozimit të përfaqësuesit të palës paditëse në cilësinë e provës materiale ka nxjerr ekspertizën nga lëmia financiare e punuar nga eksperti financiar R.B., e datës 10.10.2014, me të cilën eksperti ka konstatuar se ka përdorur metodën e shitjeve krahasuese, me tej ka theksuar se bazuar në të dhënat e elaboruara mbi pronën – tokën, që është objekt i vlerësimit të kësaj lënde dhe atë lokacionin pozitën, infrastrukturën, ndërtimin para ekspropriumit, mundësinë e përfitimit material nga shfrytëzimi i lokalëve përkatëse, rrjedh se vlera reale e tokës - truallit, në sipërfaqe prej 120.62m², është 72,372€.

Gjykata e ka pranuar ekspertizën financiare në tërësi si të besueshme, meqë e njëjta ishte profesionale dhe e argumentuar mirë, andaj edhe i'a fali besimin me rastin e vendosjes lidhur me vlerësimin e pronës së paditësit.

Nga gjendja faktike e vërtetuar si më lartë, gjykata ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit ka bazë ligjore dhe të njëjtën e aprovoi, duke u bazuar në nenin 15 dhe 40 par 1 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme Nr.03L-139.

Me nenin 15 paragrafi 1 të Ligjit Nr.03L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, është paraparë që: “Kompensimi bëhet në bazë të vlerës së tregut të pronës, e cila përcaktohet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe aktet nënligjore të miratuara në përputhje me paragrafin 6. të këtij neni”. Ndërsa me paragrafin 2 është paraparë që “Kompensimi përfshin kompensimin e drejtpërdrejtë të dëmit i cili mund të dëshmohet, i cili i shkaktohet personit të shpronësuar si pasojë e shpronësimit plus vlerën e pronës së paluajtshme të shpronësuar, duke përfshirë – nëse është e aplikueshme - pjesët aksesore dhe frutat e saj”.

Me nenin 40 të ligjit Nr.03L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, është paraparë që “Lidhur me procedurat e shpronësimit të filluara para hyrjes në fuqi të këtij ligji zbatohen dispozitat ligjore që kanë qenë në fuqi në ditën e fillimit të tyre. Nëse nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, kompensimi për pronën ose të drejtat e shpronësuar në bazë të një procedure të shpronësimit të iniciuar brenda periudhës paraprake tri (3) vjeçare nuk është paguar, shuma e kompensimit do të përcaktohet në përputhje me këtë ligj.

Nga gjendja faktike e vërtetuar si më lartë, gjykata aprovoi kërkesëpadia e paditësit si në piken I të diapozitivit të këtij aktgjykimi, ashtu që të njëjti i takon kompensimi në paluajtshmerin e eksproprijuar duke u bazuar në nenin 1 dhe 2 të LMTHJP-së, si dhe në nenin 8, po të këtij ligji, ku kjo dispozitë ligjore thekson se “E drejta e pronësisë mund të merret ose të kufizohet vetëm në kushtet e përcaktuara me ligj në pajtim me kushtetutën”.

Ndërsa me nenin 46. par 1, të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, është përcaktuar që “ E drejta e pronës është e garantuar”, gjithashtu, me nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane për të drejtat e njeriut, veç tjerash, parashihet se “Çdo person fizik dhe juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveç se për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”.

Kjo gjykatë i mori parasysh edhe vërejtjet nga Gjykata Supreme e Kosovës, mirëpo nga provat e administruara gjeti se pala e paditur është përgjegjëse për ta kompensuar paditësin për rrënimin e objekteve të tij edhe pse i njëjti nuk ka dorëzuar ndonjë provë nëse për këto objekte ka poseduar leje të ndërtimit, për faktin se tani e paditura ka mundur që në fazën e ndërtimit t’i inspekton këto objekte dhe nëse pala paditëse ka vepruar në kundërshtim me ligjin, atëherë e paditura përmes organeve të saj dhe detyrimeve pozitive, ka pasur për obligim mos ta lejon ndërtimin e këtyre objekteve dhe meqenëse e paditura e ka lejuar paditësin që ti ndërton këto objekte e njëjta është përgjegjëse edhe t’ia kompenson shumën e gjykuar si në dispozitiv të

këtij aktgjykimi, përderisa e ka lejuar paditësin ndërtimin e tyre dhe nuk e ka ndaluar qysh në fazën e ndërtimit. Lidhur me këtë, kjo gjykatë mban në vëmendje edhe praktikën e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, gjegjësisht rastin Zhidov dhe të tjerët kundër Ruisë, të datës 16.10.2018.

Për kamatën gjykata ka vendosur duke u mbështetur në dispozitën e nenit në nenin 16 par.2 pika 2.2 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, ku është paraparë: “se interesi në atë shumë i cili është akumuluar duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të Vendimit Përfundimtar deri në datën e pagesës. Ky interes akumulohet në shkallë prej shtatë përqind (7%) interes i thjeshtë vjetor dhe kapitalizohet në bazë vjetore”. Ndërsa si datë nga e cila rrjedh detyrimi i të paditurës, për pagesën e kamatës gjykata ka caktuar datën e paraqitjes së padisë datë 04.06.2010.

Andaj duke u bazuar në të dhënat e lartcekura, gjykata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË – Departamenti i Përgjithshëm

C.nr. 5141/2020, datë 29.02.2024

Gjyqtari

Egzon Mujaj

UDHËZIMI JURIDIK:

Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 ditëve nga dita e pranimit të të njëjtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, nëpërmjet të kësaj gjykate.