



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE - DEGA E GJYKATËS LIPJAN

Numri i lëndës: 2020:075000

Datë: 06.08.2024

Numri i dokumentit: 06022644

CN.nr.23/2020

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË DEPARTAMENTI I PERGJITHSHËM-DEGA NË LIPJAN- DIVIZIONI CIVIL, në përbërje prej gjyqtarit individual Zenel Tasholli, me pjesëmarrjen e bashkëpuntores profesionale Majlinda Xhema Avdiu, në çështjen juridiko civile jokontestimore të propozuesit H. S..nga L.. e me vendbanim në Gj..të cilin e përfaqëson me autorizim N.. G.. av nga Lipjani, kundër kundërpropozuesit K..L..të cilën e përfaqëson me autorizim Behar Krasniqi për kompensim shtesë për palujatshmërinë e shpronësuar, në prezencën e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, me dt.25.07.2024 merr këtë :

A K T V E N D I M

I.APROVOHET propozimi i precizuar i propozuesit H... S..nga L.., **NDRYSHOHET** Vendimi Përfundimtar i Kryetarit të Komunës së L...nr. 464-... i dt. 03.02.2020, dhe aktvlerësimi i paluajtshmërisë i dt. 17.12.2019 sa i përket ngastrës kadastrale nr. P-..., ZK L.. dhe **OBLIGOHET** kundërpropozuesja K.. e L.. që propozuesit t'ia paguaj :

1.a.-Në emër të vlerës financiare (vlerës reale të tregut) për sipërfaqen e shpronësuar prej 38m² të ngastrës kadastrale P-... Zona Kadastrale: L..lloji i pronës: parcelë, lloji i pronësisë: pronë private, Zona Kadastrale: L...e cila para shpronësimit ka pas sipërfaqen prej 479m², të ia paguaj propozuesit ndryshimin e shumës prej **1,634.00.-€; dhe**

1.b.-Në emër të vlerës financiare për themelimin e murit rrethues të ia paguaj shumën prej **2,007.70.-€**, të gjitha këto shuma me kamatë ligjore prej 7% nga data 05.02.2020, kur ka hy në fuqi Vendimi përfundimtar për shpronësim e deri në pagesën definitive të borxhit, si dhe të i kompensoj shpenzimet e procedurës në shumë prej **918.40€**, në afat prej 15 ditësh, pas plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën kërcënim të përmbarrimit.

A r s y e t i m

Çështja gjyqësore

Propozuesi, përmes të autorizuarit të tij Naser Gashi av, pranë kësaj gjykate me dt.24.06.2020, ka paraqitur propozim kundër kundërpropozuesit Komunes Së L..., për kompensim shtesë për palujatshmërinë e shpronësuar.

Pretendimet e palëve ndërgjyqëse

Në propozim, i autorizuari i propozuesit ka theksuar se propozuesit me vendimin përfundimtar nr.464-60849 te dt.03.02.2020, për realizimin e projektit për ndërtimin-asfaltimin e rr”B.. R..” dhe “ Q.. o...” në L...propozuesit i janë shpronësuar ngastra kadastrale me nr... sipërfaqja prej 38m2 në favor të kunderpropozuesit. Propozuesi pasi që jeton ne Rep. e Gj..e për shkak të kufizimit të lëvizjes në aeroporte nuk ka mundur të ushtroj dhe të reaizoj te drejtat e tij në afatet e caktuara. Andaj, i njejti pas ghejqkes së kufizimit të lëvizjes i njëjti ka udhetuar për në Kosovë me dt.06.06.2020. Propozuesi nuk është pajtuar me vlerësimin e çmimit nga kunderpopozuesja pasi që parcela e shpronësuar është vlerësuar me çmim shumë të ulët dhe as përafërsisht nuk janë të përafërta me çmimet e tregut.

Në shqyrtim kryesor i autorizuari i propozuesit ka deklaruar se edhe me tej mbetemi ne tërësi pranë propozimit te precizuar me parashtresë te veçantë dhe deklarimeve ne seancat e mbajtura. Nga provat e administruara e posaqerisht nga raporti i vlerësimit te ekspertit vlerësues te palujatshmërive B.. S.. është vërtetuar baza juridike e propozimit ngase nga ky raport i vlerësimit është veertetuar se kunderpropozuesi ne aktin e vlerësimit nuk ka percaktuar vlerën reale te tregut e poashtu nuk ka vlerësuar investimet e bëra ne murin rrethues te ngritur nga materiali i forte me bazë te betonit te armiruar dhe rrethojes nga metali. Sa i përket qasjes se propozuesit ne aktin e vlerësimit te Organit Shpronësues dhe marrjes se Vendimit Përfundimtar e kemi sqaruar ne propozimin e ushtruar ngase ne kohen kur është eksperdituar vendimi përfundimtar ka qenë koha e pandemise dhe se propozuesi e ka pas te kufizuar levizjen respektivisht udhëtimin për ne Repubilken e Kosovës pasi që i njejti jeton dhe punon ne Gjermani dhe personalisht nuk ka pranuar dokumentacionin bazë për të ushtruar te drejtat e tij dhe realizimin e tyre ne procedurë jokontestimore sa i përket percaktimit te saktë dhe vlerës reale te pjesës se shpronësuar, investimeve te bëra ne murin rrethues ne pjesën perëndimore te ngastres kadastrale ..., ZK L...I ka propozuargjykatës që ta aprovon ne tërësi propozimin e precizuar me parashtresë sa i përket lartësisë se tij.

Shpenzimet e procedures i ka kërkuar me parashtresën e dt.18.07.2024.

I autorizuari i kundërpropozuesit në përgjegje në propozim e ka kundërshtuar si të pabazuar propozimin e propozuesit me arystimin se Ministria e Financave Departamenti i Tatimit në Pronë e ka bërë vlerësimin e plaujtshmërive të shpronësuar në mënyrë reale dhe objektive duek u bazuar ne nenin 21 të Ligjit mbi Shpronësimin e pronës së palujatshme nr.03/1-139 te dt.26.03.2009 dhe në bazë të udhëzimit

administrativ MF nr.02/2015 për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit për përlllogaritjen e shumës së kompensuar për pronën e paluajtshme të shpronësuar dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin. Pretendimet për zvogëlim të vlerës së pronës së shpronësuar për pjesën e pashpronësuar dhe ndikimit në mjedis janë në tërësi të pabauar ngase dihet botërisht se me sfaltimin e asaj zone kemi rritje të vlerës së paluajtshmërive.. Në shqyrtim kryesor dhe fjalën përfundimtare ka deklaruar në tërësi pranë gjitha kundërshtimeve të cekura në përgjigjëjen në propozim dhe gjatë seancave të mbajtura duke propozuar që të refuzohet kërkesa e propozuesit meqenëse konsiderojmë që Ministria e financave – departamenti i tatimit në pronë ka bërë vlerësimin në mënyrë reale dhe objektive duke u bazuar në ligjin për shpronësim të pronës së paluajtshme dhe udhëzimet përkatëse administrative.

Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Gjykata në seancën për shqyrtim gjyqësor të mbajtur, ka administruar provat: : Leternjoftimi i propozuesit nr.... vendimi përfundimtar nr...., dt. 03.02.2020, Lista e parcelave kadastrale të shpronësuara, Aktvlerësimi i dt. 17.12.2019 me nr. të pronës 2031-11, bileta e udhëtimit nr..., e dt. 06.06.2020(B..T..), pasaporta me numër P ... (me dt. të udhëtimit 07.06.2020), vendimi për leje ndërtimi nr...., dt. 07.10.2019, përgjigja në propozim CN.nr.23/20, dt. 19.12.2022, ekspertiza gjeodezike CN.nr.23/20, dt. 16.08.2023, e ekspertit Gëzim Rizani, raporti i vlerësimit dt. 14.06.2024, i ekspertit vlerësues Behar Salihu, parashtrësia për precizimin e lartësisë së propozimit e dt. 17.07.2024, gjykata gjeti se propozimi i propozuesit për kompensimin shtesë të pronës së shpronësuar është i bazuar për çka edhe aprovoi propozimin si në al. I. të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Nga vendimi përfundimtar nr.... i dt.03.02.2020, është vërtetuar fakti se është aprovuar vendimi për shpronësimin e ngastrës së lartëcekur për interes publik për ndërtimin e –afaltimin e rr”Be... G..” dhe “Q..O..” në L...

Me aktvlerësimin për pronat që shpronësohen nga Departamenti i Tatimit në Pronë të Ministrisë së Financave të Qeverisë së Republikës së Kosovës të dt. 17.12.2019, është vërtetuar fakti se nga pjesa e shpronësuar e ngastrës kadastrale nr... ZKL.. janë shpronësuar 38m² nga organi Shpronësues është vlerësuar në shumë prej 47.00.-€ për m², përkatësisht gjithësej kjo ngastrë e shpronësuar është vlerësuar në lartësi prej 1,786.00€.

Me vendimin për leje ndërtimore nr.... të dt.07.10.2019 vërtetohet se poseduesit H..S..i lejohet ndërtimi i objektit investiv: shtëpi banimi me etazhitet P+1 në parcelën ... në sipërfaqe prej 479m² ZK L..

Nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë Gëzim Rizani të dt. 14.12.2023, u vërtetua se parcela kad.nr.... është shpronësuar dhe pas shpronësimit është regjistruar me numra të veçantë pjesa e shpronësuar është regjistruar me numer .. dhe pjesa e mbetur e pashpronësuar është regjistruar me numër ...(kjo pjesë në anën lindore ka sipërfaqe prej 441m²).

Nga ekspertiza e dt.14.06.2024 e ekspertit vlerësues Behar Salihu, për pjesën e pronës –tokës së shpronësuar dhe vlerësimi i dëmit të shkaktuar-humbjes së vlerës për pjesën e pashpronësuar vertetohet se vlera financiare për pjesën e ngastres nr.2031-11 të shpronësuar në sipërfaqe prej 38m² është në shumë prej 1,634.00€, ndersa vlera e murit rrethues sipas vlerësuesit është në shumë prej 2,007.70€.

Në seancën e dt.18.07.2024, eksperti vlerësues ka me rastin e shpronësimit të pjesës së ngastres ...11, në sipërfaqe të përgjithshme prej 479m², nga kjo sipërfaqe janë shpronësuar vetëm 38m², të cilat sipas mendimit të ekspertit nuk ka humbur vlerë për arsye se nuk ka ndikuar në humbjen e madhësisë, formës, pozicionit, qasjes në rrugë, etj. Bazuar në këta faktore të lartpërmendur kemi konsideruar se pjesa e mbetur e jashtë shpronësimit nuk ka humbur vlerë në krahasim me gjendjen e mëparshme. Sa i përket vlerësimit të murit rrethues kemi bazuar në pjesën e mbetur të pashpronësuar e cila ka qenë me mur rrethues e në ditën e inspektimit shihet qartë ku është këputur muri rrethues dhe në bazë të pjesës së mbetur kemi marrë masat e nevojshme për të llogaritur koston e murit rrethues. Muri rrethues është llogaritur me çmim të kostos së ndërtimit. Ndërsa lidhur me përcaktimin e të çmimit të tregut për pjesën e shpronësuar në kohën e shpronësimit kemi bazuar në 4 kontrata të shitblerjeste të cilat janë të bashkangjitura në raport të vlerësimit, kjo me se miri shihet në fq. 9 të raportit të vlerësimit në mënyrë tabelare dhe me ortofoto.

Gjykata, lidhur me vendosjen sipas pikës I të dispozitivit, pas shqyrtimit bashkarisht të të gjitha provave, gjeti se ekspertiza e ekspertit për vlerësimin e pronës së paluajtshme e ekspertit vlerësues, duke i pasqyruar kriteret e aplikuar nga eksperti në fjalë, gjykata gjeti se ekspertiza sa i përket çmimit të përcaktuar dhe lartësisë së dëmit të përcaktuar si pasojë e pjesës së shpronësuar dhe dëmit të pësuar në murin rrethues është bindëse, e argumentuar mjaftueshëm për gjykatën, duke aplikuar metodën krahasuese, gjykata ua falë besimin si prova të bazuara në kriteret e përcaktuara me Ligjin për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme dhe aktet nënligjore, ashtu që, arsyet e dhëna në këto ekspertiza në krahasim me aktin e vlerësimit janë shumë më të qëndrueshme sidomos për çmimin e konstatuar për parcelat e shpronësuar.

Gjykata, referuar arsyeve të cekura më lart, konform nenit 15, par.1 dhe 2 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme Ligji Nr. 03/L-139, në të cilin parashihet **“1. 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,** ndersa në par.2 përcaktohet **“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”**, po ashtu me nenin 18, par.3 të Ligjit për Shpronësimin parashihet citoj **“Nëse me Vendimin Përfundimtar autorizohet shpronësimi i një pjese të një parcele të pronës së paluajtshme dhe, si rezultat i këtij shpronësimi, pjesa e mbetur pëson humbje të vlerës (ose me arsye pritet se do të pësojë humbje të vlerës), Pronari i pjesës së mbetur ka të drejtë të paraqesë ankesë**

nëpërputhje me nenin 37 të këtij ligji dhe të kërkojë nga gjykata kompetente nxjerrjen e një aktgjykimi me të cilin urdhërohet Organi Shpronësues që të paguajë kompensimin për humbjen e vlerës, nëse – dhe vetëm për aq sa nuk është paraparë – në Vendimin Përfundimtar”, njëherit në ndërlidhje me nenin e apostrofuuar më lartë përcaktohet edhe me nenin 36 par.1 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme parashihet “Nëse në përrputhje me nenin 11 të këtij ligji, një Organ Shpronësues nxjerr një Vendim Përfundimtar, çdo Pronar ose Zotërues i Interesit në pronën dhe/ose të drejtat të cilat janë objekt i këtij vendimi mund të paraqesë ankesë pranë gjykatës kompetente për kundërshtimin e shumës së kompensimit dhe/ose dëmeve të cilat janë përcaktuar në vendim se do t’i paguhen atij Pronari dhe/ose Zotëruesi të Interesit”, edhe në nenin 218 par. 1 të Ligjit për Procedurë Jokontestimore përcaktohet e drejta e vendosjes së gjykatës në kompensim në emër të shpronësimit ku përfshihet edhe dëmi i pësuar si pasojë e shpronësimit të pjesëshëm me të cilën identifikohet termi kompensim konform nenit 15 par.2 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, ku në nenin 218 parashihet “Gjykata do të caktojë seancë gjyqësore në të cilën do t’u jepet mundësia pjesëmarrësve të saj që të deklarohen për formën dhe vëllimin, përkatësisht lartësinë e kompensimit, si dhe për provat për vlerën e paluajtshmërisë së eksproprijuar, të cilat do të merren sipas detyrës zyrtare”, ndërsa në par.2 të të njëjtit nen përcaktohet “Në seancën gjyqësore gjykata do të shfrytëzojë edhe provat tjera të propozuara nga pjesëmarrësit e procedurës, nëse konstaton se ato janë të rëndësishme për caktimin e kompensimit, e në rast nevojës mund të caktohet edhe marrja e provës me anë të ekspertizës”.

Po ashtu gjykata lidhur me konstatimin e lidhjes kauzale, gjeti se dëmi i pësuar si rrjedhojë e humbjes së vlerës për pjesët e pashpronësuara, iu referua edhe dëmit si kategori e drejtës së detyrimeve, ku në nenin 136, par.1 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve përcaktohet “*Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij*”.

Gjykata me rastin e vendosjes pati parasysh edhe pretendimet e përfaqësuesit të kunderpropozuesit, se raporti i vlerësimit të organit shpronësues ka qenë raport i drejtë, i cili është bazuar në ligjin mbi shpronësimin e pronave të paluajtshme si dhe në udhëzimin administrativ 2/15, dhe se propozuesit nuk kanë paraqitur asnjë provë me të cilin do të vërtetonin se shumica e caktuar në emër të kompensimit për pronën e marr-të shpronësuar nuk është caktuar aq sa e ka vlera reale, mirëpo gjykata nga provat e nxjerrura, të njëjtat nuk i mori për bazë me rastin e caktimit të kompensimit, ngase i njëjti është bërë nga nga organi shpronësues, e cila nuk e ka bindur gjykatën me çmimin e përcaktuar, ngase nuk ka marrë parasysh të gjithë parametrat për caktimin e kompensimit, kështu që të njëjtën e refuzoj dhe nuk e mori për bazë, andaj të njëjtat pretendime i refuzoi të pabazuara.

Prandaj, gjykata, bazuar ne nenin 15, par.1 dhe 6, nenin 36, par.6 te Ligjit per Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, e në lidhje me nenin 215 dhe 220 te Ligjit per Procedure Jokontestimore, gjykata vendosi si ne dispozitiv të këtij aktvendimi.

Për kamatën e aplikuar, gjykata iu referua nenit 16, par.2, nen par.2.2 te Ligjit per Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme në të cilin thuhet *“interesi në atë shumë i cili është akumuluar duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të Vendimin Përfundimtar deri në datën e pagesës. Ky interes akumulohet në shkallë prej shtatë përqind (7%) interes i thjeshtë vjetor dhe kapitalizohet në bazë vjetore”*.

Vendimi per shpenzimet e procedures e bazoi në dispozitivën e nenit 222 te LPJ-es(Ligji Nr.03/L-007 te dt.20.11.2008,dhe në shpenzime propozuesit i janë llogaritur, për propozim shumë prej 104.00-€, për precizimin e propozimit shumë prej 104.00-€, për përfaqësim nga avokati ne 2 seanca te mbajtura në shumë prej $2 \times 135.20 \text{€} = 270.40 \text{€}$, për hartimin e ekspertizës për vlerësimin e palujtshmerisë shumë prej 250.00, për ekspertizë të gjeodezisë shumen prej 150.00-€, të gjitha këto sipas TOAK-së, në shumë të tërsishme prej 878.40 dhe shumë prej 40.-€ për taksë gjyqësore për propozim.

Nga sa u tha me larte u vendos si ne dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË- DEGA NË LIPJAN

DEPARTAMENTI I PERGJITHSHËM

CN.nr.23/2020,me dt.25.07.2023

Gjyqtari

Zenel Tasholli

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktvendimi palët e pakënaqura kanë të drejtë që të ushtrojnë ankesë ne afat prej 15 ditësh nga dita e dorëzimit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e cila ushtrohet nëpërmes kësaj gjykate.