



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2019:121421

Datë: 23.08.2024

Numri i dokumentit: 06082059

CN.nr.718/19

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm- Divizioni Civil, gjyqtari Bekim Salihu, me bashkëpunëtoren profesional Vjosa Hasani, në çështjen juridike kontestimore sipas propozimit të propozuesit M.A. nga Ferizaj, të cilin e përfaqëson me autorizim av. Nazmije Ibrahimimi nga Ferizaj, ndaj kundërpropozueses Qeveria e Kosovës - Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor – Departamenti i Shpronësimit, të cilën me autorizim e përfaqëson nga avokatura shtetërore B.Z., në çështjen juridike kompenzimin e diferencës së pronës dhe humbjes së vlerës së paluajtshmërisë së pa shpronësuar, pas mbajtjes së seancës për shqyrtim kryesor publik të mbajtur më datë 14.06.2024, mori kurse me datën 01.08.2024, përpiloi këtë:

A K T V E N D I M

I. APROVOHET pjesërisht propozimi i propozuesit M.A. nga Ferizaj, i paraqitur ndaj kundërpropozueses Qeveria e Republikës së Kosovës – Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor, si i bazuar.

II. DETYROHET organi shpronësues Qeveria e Republikës së Kosovës – Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor, që si shfrytëzuese e pasurisë së shpronësuar me Vendimin përfundimtar Nr.07/93, të dt.12.03.1019 dhe atë në sipërfaqe prej 1390 m², në parcelën nr.... ZK F.V., në emër të diferencës së çmimit të shpronësimit t’ia kompensoj propozuesit shumën prej 20.850.00 € (njëzetëmijë e tetëqind e pesëdhjetë euro) si dhe për vlerën e humbur në sipërfaqen e pa shpronësuar prej 4,347m², t’ia paguaj shumën prej 17,185.00€ (shtatëmbëdhjet mijë e njëqind e tetëdhjetë e pesë euro) apo **gjithsejt shuma në emër të diferencës së çmimit dhe vlerës së humbur prej 38,035.00€**, të llogaritur sipas ekspertizës të ekspertit vlerësues e dt.04.04.2024, me kamatë ligjore prej 7%, duke llogaritur nga dita e plotfuqishmërisë së vendimit

përfundimtar të shpronësimit, si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 1,588.00€, të gjitha brenda afatit prej 15 ditë nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

III. REFUZOHET pjesa tjetër e kërkesës së propozimit, me të cilin propozuesi ka kërkuar kompensimin për vlerën e humbur për parcelën .. ZK B., në sipërfaqe prej 1390 m², në shumë prej **9,730.00€**, ndërsa për humbjen e vlerës sipërfaqës së pa shpronësuar prej 4347 m², shumën prej **24.546.20€** apo shuma e përgjithshme prej **34.276.20 €**, si e pa bazuar.

IV. OBLIGOHET propozuesi, që në emër të taksës gjyqësore shtesë për propozim të paguajë shumën prej 60.00 €, në afat prej 15 ditësh pas pranimit të këtij aktvendimi, nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.

A r s y e t i m i

Propozuesi, ndaj kundërpropozueses me datën 07.06.2019, ka parashtruar propozim për caktimin e kompensimit lidhur me pronat e shpronësuar pasi që nga vlera e caktuar nga organi shpronësuar nuk është pajtuar me shumën e ofruar, duke kërkuar edhe vlerën e humbur lidhur me pjesën e paluajtshmërisë së pashpronësuar.

E autorizuar e propozuesit, gjatë shqyrtimit gjyqësor, në procaizimin e propozimit dhe në fjalën përfundimtare ka deklarur se mbesim në tërësi pranë kërkesës–propozimit si dhe precizimit të kërkesëpropozimit duke kërkuar nga gjykata që të obligoj kundërpropozuesen që propozuesit ta kompesnoj në qmim real për m², të sipërfaqës së shpronësuar në lartësi prej 32 euro për m², i ka propozuar gjykatës që të aprovoj lartësin e kompensimit në emër të sipërfaqes së pa shpronësuar të aprovoj shumën prej 32 euro për m², ndësa humbjen e vlerës së sipërfaqes së pa shpronësuar të së njejtës parcelë e cila sipas propozimit ka humbur vlerën prej 30%, të aprovohet në shumën si në precizim të propozimit, dhe atë në emër të diferencës të kompensimit për shpronësimin e sip.prej 1390 m² të parcelës kad. Nr. ZK B. të ia paguaj shumën prej 30,580.00€ për humben e vlerës sip.së pashpronësuar prej 4347m², shumën prej 41,731.20€, në shumën e përgjithshme prej 72,311.20€, me kamatë ligjre prej 7%, duke filluar nga dita e plotfuqishmërisë se vendimit përfundimtarë të shpronësimit e deri në pagësn definitive, si dhe i ka kërkuar shpenzimet e procedurës.

I autorizuari i kundërpropozuesit gjatë shqyrtimit gjyqësor ka deklaruar se e kundërshtoj në tërësi propozimin e propozuesit, si dhe precizimin e propozimit si të pabazë, ndërsa ka kërkuar nga gjykata që gjatë administrimit të provave të mos anashkalohet ekspertiza si provë materiale, pasi që e njëjta është punuar me metodën krahasuese, sipas legjislacionit në fuqi edhe pse propozuesi nuk pajtohet me të njëjtën andja nga provat të cilat janë të bashkangjitura në shkresat e lëndës ka kërkuar nga gjykata që propozimin e propozuesit ta refuzoj si të pabazuar.

Gjykata, me qëllim të vërtetimit plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike, për aq sa palët ndërgjyqëse përmbushin detyrimin e tyre për t'i parashtruar provat dhe faktet e çështjes, në kuptim të nenit 7.1 të LPK-së, Gjykata ka bërë administrimin e tyre me si vijon: certifikata e pronës nr.128-3 dt. 19.12.2017, aktvendimi i Agjensise Kadastrale të Kosovës nr. 60984-2018 dt.22.06.2018, Vendimi Preliminarë i Qeverië së Kosovës nr. 07/93 dt. 12.03.2019, mendimi i ekspertit vlerësues A.Q., dt. 03.04.2024, të bashkangjitura me kontrata noteriale më shënjen LRP nr., dt.30.08.2018, LRP nr....., dt.30.08.2018 , dhe LRP nr., dt. 20.11.2018.

Gjykata, pasi bëri shqyrtimin dhe analizimin e provave të çështjes, në kuptim të nenit 8 të LPK-së, ka bërë vlerësimin e tyre veç e veç dhe të ndërlidhura mes veti, si tërësi, dhe mbi bazën e bindjes së lirë të krijuar nga shqyrtimi i provave të çështjes, ka vlerësuar se duhej vendosur si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Gjykata nga administrimi i provave dhe deklarimi i palëve në procedurë ka konstatuar se për palët nuk është konstatues fakti se ka ndodhur shpronësimi i paluajtshmërive të propozuesit për parcelat dhe në sipërfaqen e elaboruar në propozim, por se për palët ishte konstatues fakti i lartësisë së kompensimit për pjesën e shpronësuar dhe humbja e vlerës për pjesët e pa shpronësuara të paluajtshmërive.

Gjykata nga administrimi dhe shqyrtimi i provave, ka konstatuar këtë gjendje faktike: se kundërpropozuesja në cilësi të organit shpronësues, pronën lëndore e ka shpronësuar pjesërisht dhe atë nga sipërfaqja e përgjithshme e parcelës, prej 5,737 m², e ka shpronësuar vetëm sipërfaqen prej 1,390 m², me çmim prej 10.00 € për m² apo gjithësej shumën prej 13,900.00€, të cilën shumë i'a ka pas obligim për t'ia paguar propozuesit brenda afatit të paraparë ligjor; se çmimin e shpronësimit kundërpropozuesja e ka caktuar në bazë të metodës së shitjeve krahasuese, metodë kjo e njohur me dispozitat ligjore në fuqi. Se propozuesi nuk është pajtuar

me shumën e kompensimit andaj ka paraqitur propozim-ankesë për rritjen e këtij çmimi në shumen shtesë për metër katror për sipërfaqen e shpronësuar në total prej 1390 m² . Ndërsa jashtë shpronësimit ka mbetur sipërfaqja prej 4,347m².

Me qëllim të vërtetimit të fakteve konstesuese, siç janë lartësia e kompensimit – vlera reale e çmimit për pjesën e shpronësuar dhe vërtetimit të ekzistimit të vlerës së humbur për pjesën e pa shpronësuar të paluajtshmërisë, gjykata ka administruar si prova ekspertizën e vlerësimit të ekspertit për vlerësimin e paluajtshmërive Agron Qerkini.

Eksperti i vlerësimit A.Q., në ekspertizën e datës 04.04.2024, në konstatimin e ekspertizës ka theksuar se raportin e vlerësimit e ka vlerësuar mbi bazën e elemteve të parapara në UA.nr.02/2015, të cilat kritere i nënshtrohen procedurave vlerësuese si në aspektin fizik që nënkupton lakocioni, madhësia, forma pamja, relievi etj, si dhe kritere të ngjashme në aspektin ekonomik si qasja në infrastruktur- rrugë, ujësjellës, kanalizim, rrjet elektrik, distanca nga qendra urbane e shumë faktor tjerë, sa i përket aspektin vlerësues eksperti ka gjetur tri kontrata të lidhura në ZK B. dhe në llogaritjen e vlerës së sipërfaës së shpronësuar ka përdorur faktorët vlerësues të krhasur dhe përhstaur siq janë: lokacioni (vendndodhja), gjatësia e qasjes në rrugë, forma, madhësia dhe koha e shtijës.

Gjykata ka gjetur se vlerësimi i organit shpronësues, ka qenë vlerësim jo i plotë ngase nuk e ka marrë për bazë gjendjen faktike në terren, dhe çmimi nuk është real me çmimin e tregut në kohën e shpronësimit.

Gjykata i'a ka falur besimin ekspertizës së ekspertit vlerësues dhe atë sa i përket pjesës së shpronësuar dhe pjesërisht vlerës së humbur të pjesëve të pashpronësuar, për të cilën gjykata konsideron se është bazuar në kritere të cilat i nënshtrohen procedurave vlerësuese si në aspektin fizik që nënkupton lakocioni, madhësia, forma pamja, relievi etj, si dhe kritere të ngjashme në aspektin ekonomik si qasja në infrastruktur- rrugë, ujësjellës, kanalizim, rrjet elektrik, distanca nga qendra urbane e shumë faktor tjerë, sa i përket aspektin vlerësues eksperti ka gjetur tri kontrata të besueshme dhe reale që i përkasin zonës kadastrale në Bibaj metoda të parapara me Ligjin për Shpronësimit dhe UA të MF me nr.02/2015, për vlerësimin e pronës së shpronësuar.

Gjykata i'a ka falur besimin vlerësimin të ekspertit, me të cilin ka konstatuar se vlera reale e tregut për pjesën e shpronësuar është për parcelën nr.128-3, 25.00 €/ 1 m², të cilin vlerësim, vlerësuesi e ka mbështetur dhe harmonizuar në çmimet sipas kritereve në përcaktimin e vlerës së tokës duke bërë analizë lidhur me pozitën e pronës, cilësinë, afërsinë me vendbanimin, qasjen në infrastrukturë, formën madhësinë, pjerrtësinë, ujitjen.

Gjykata duke marr parasysh të gjitha provat materiale, vlerësoi se shuma e njohur në emër të kompensimit të shpronësimit në emër të diferencës, me çmim prej 34,750.00€ gjegjësisht vlera shtesë prej prej 20,850.00 € rrespektivisht 25 € për 1m² €, është shumë reale dhe e arsyeshme, që përkon me çmimin e tregut për atë pjesë ku gjenden paluajtshmërit e shpronësuar dhe në përputhje me metodat e vlerësimit, me gjendjen faktike në terren, si dhe me kriteret dhe kushtet e parapara me Ligjin për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205.

Gjykata lidhur me pjesën e aprovuar për pronën e pa shpronësuar bazuar në mendimin e ekspertit vlerësuar duke marrë për bazë faktin e formës, madhësisë, ndotjes së ajrit, zhurmës, qasjes në rrugë dhe rrezikut të qarkullimit në rrugëpër gjatë tërë autostradës nga parcela objekt vlerësimi deri hyrje –dalje në rrugën nacionale Ferizaj – Gjilan dhe anasjelltas dhe rrethanat të cilat kjo pronë nuk i ka pasur para shpronësimit, ku sipërfaqen e mbetur të parcelës nr..... prej 4,347m² e mbetur jashtë shpronësimit, gjykata ia ka falur besimin ekspertzes vleruese, andaj ka gjetur se pronat objekt kontesti të cekura si më lartë ka humbje vlere në shumën totale prej 17,185.00€.

Sa i përket kërkesës së propozuesit në emër të diferencës së kompensimit për shpronësim të pronës ... me sip prej 1,390 m², të ia kompensoj shumën prej 30,580.00€ si dhe ne emër të vlerës së humbur dhe për kompensimin e pronës nr....., për sipërfaqen e mbetur prej 4,347 m² , në emër të vlerës së humbur shumën prej 41.731.20 €, gjykata këtë pjesë të kërkesës e ka refuzuar në tërësi si të pabazuar.

Gjykata ka vlerësuar edhe theksimet e tjera të palëve ndërgjyqëse, por ka ardhur në përfundim se të njejtat janë pa ndikim në nxjerrjen e këtij aktvendimi.

Nga arsyet e lartë përmendura, konform nenit 17 lidhur me nenet 215 dhe 216 të LPJ-së, si dhe nenet 15, 16 dhe 36 par.6 të Ligjit Ligji Nr. 03/ L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr.03/L-205, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Lidhur me vendimin për shpenzimet e procedurës gjykata ka vendosur konform nenit 3 të LPJ-së, lidhur me nenin 452.1 të LPK-së, si dhe duke pasur parasysh suksesin e propozuesit në këtë procedurë, e ka detyruar kundërpropozuesen që propozuesit t'ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 1588.00 € dhe atë: për përpilim të propozimit shumë prej 208.00 €, për taksë gjyqësore shumë prej 100.00 €; për ekspertizën e vlerësimit shumë prej 200.00 €; për përfaqësim në secilën seancë nga 270.00 € apo katër seanca së bashku në shumë prej 1,080.00 €.

Gjykata bazuar në UA, në fuqi ka obliguar propozuesin që të paguaj taksën shtesë në emër të propozimit në shumë prej 60.00€, në bazë të vlerës së kërkesës në afat prej 15 dite nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ
CN.nr.718/19, më datë 01.08.2024

Gjyqtari,
Bekim Salihu

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa, në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes në dorëzim të aktvendimit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, përmes kësaj Gjykate.