



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ

Numri i lëndës: 2019:079490
Datë: 05.09.2024
Numri i dokumentit: 06197283

GJYKATA THEMELORE NE FERIZAJ, Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, me gjyqtarin Bekim Salihu dhe me bashkëpunëtorin profesional Meriton Zeqiri, në çështjen juridike jo-kontestimore të propozuesit H.P. nga fshati S., Komuna Ferizaj, të cilën e përfaqëson me autorizim av.Burhan Qosa nga Ferizaj, ndaj kundërpropozuesës Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, Departamenti i Shpronësimit, të cilën e përfaqëson avokatura shtetërore, lidhur me çështjen juridike të shpronësimit, vlera e kontestit 23,370.88.00€, në seancën e shqyrtimit gjyqësor të mbajtur me datë 09.07.2024, në praninë e të autorizuarit të propozuesit, përfaqësuesit së kundërpropozuesës mori, ndërsa më 05.09.2024, përpiloi me shkrim këtë:

A K T V E N D I M

- I. APROVOHET pjesërisht** propozimi i propozuesit H.P., **si i bazuar** ashtu që;
- II. DETYROHET** kundërpropozuesja Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, Departamenti i Shpronësimit, që propozuesit H.P., t'ua kompensoj shumën prej **378.00€** (tre qind e shtatëdhjetë e tete euro) në emër të diferencës së çmimit për pjesën e shpronësuar të parcelës nr., në sipërfaqe prej 108m², Z.K. S., si dhe në emër të kompensimit për vlerën e humbur të parcelës së pa shpronësuar, me nr., në sipërfaqe prej 3392m² shumen prej **23.370.88€** (njëzet e tre mijë e treqind e shtatëdhjetë euro e tetëdhjetë e tete cent) **apo shumën totale prej 23.748.88€** (njëzet e tre mijë e shtatëqind e dyzetë e tete euro e tetëdhjetë e tete cent), me kamatë ligjore prej 7%, duke llogaritur nga data 19.06.2017 (si datë e paraqitjes së propozimit), e deri në pagesën

përfundimtare, sipas vendimit përfundimtar nr. 08/144 e datës 04.05.2017, si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 2.618.00€, të gjitha brenda afatit prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

III. REFUZHET pjesa tjetër e kërkesës së propozimit, me të cilin propozuesi ka kërkuar kompensimin në emër të humbjes së vlerës-zhvlerësimit të shtëpisë së banimit e cila ndodhet në ngastrën kadastrale nr. Z.K. S., në shumë prej 70.225.00€ **si e pa bazuar**

A r s y e t i m i

Gjykata pas pranimit të aktvendimit të Gjykatës së Apelit të Kosovës A.C.nr.3077/18, të datës 06.04.2023, në lidhje me arsyet e prishjes së aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj, Cnd.nr.358/17 të datës 20.05.2019, gjykata i ka eliminuar shkeljet që janë evidentuar nga Gjykata e Apelit të Kosovës, duke e bërë plotësimin e ekspertizës vlerësuese.

Propozuesi H.P. përmes të autorizuarit të tij, me datë 19.06.2017, ka paraqitur në gjykatë propozimin për pagesën e diferencës si dhe caktimin e në emër të vlerës së humbur, për paluajtshmëritë e shpronësuara, kundrejt kundërpropozuesës.

Propozuesi, përmes të autorizuarit të tij av. Burhan Qosa, gjatë shqyrtimeve gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare në mes të tjerash ka deklaruar se: pas administrimit të provave, në këtë çështje jo kontestimore dhe pas dëgjimit të ekspertit vlerësues lidhur me plotësimin e ekspertizës vlerësuese, ku vërehet fakti se parcelës së pa shpronësuar i ka humbur vlere pothuajse në tërësi, ndërsa sipas ligjit në atë zonë afër autostradës nuk lejohet ndërtimi, madje edhe vet shtëpia që është aktualisht e ndërtuar është brenda zonës ku nuk lejohet ndërtimi dhe propozuesi në asnjë rrethanë nuk do të ketë mundësi që këtë parcele të shes në të ardhmen, ka kërkuar që të kompensohet në bazë të precizimit të bërë si dhe shpenzimet e procedurës i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i kundërpropozuesit Arsim Zuka, në fjalën përfundimtare ka deklaruar se: qëndron pranë kundërshtimeve të dhëna, duke qëndruara pranë raportit të vlerësimit të zyrës për vlerësimin e pronave së paluajtshme së datës 27.10.2016, pasi që vlerësimi i pronës së shpronësuar dhe objekteve përcjellëse është bërë në harmoni më ligjin për shpronësimin e pronës së paluajtshme dhe në bazë të UA nr. 13/2011 për miratimin e metodave dhe kritereve teknike

të vlerësimit që do të përdorën për llogaritjen e shumes së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjmë me shpronësimin, për çka propozuesi është kompensuar në shumë prej 11.590.00 euro.

Ka shtuar se organi shpronësues çmimin për m² e ka vlerësues prej 17.50 euro, ndërsa eksperti vlerësues këtë e ka vlerësuar prej 21 euro për m², duke mos dhënë ndonjë arsyetim apo prove me të cilin do të kishte sfiduar vlerësimin e organit shpronësues. Ndërsa vlerë të humbur nuk kemi, pasi që pjesa e pronës së shpronësuar është në skajin e djathtë të pronës dhe nuk i ka shkaktuar kurrfarë ndryshimi sipërfaqes së mbetur, ndërsa sa i përket vlerësimit të shtëpisë së banimit nuk ka kurrfarë baze juridike pasi që ekspertiza nuk është e bazuar në prova e po ashtu shtëpisë së cilës i është bërë vlerësimi është e banueshme nga propozuesi, andaj mbi këtë bazë i ka propozuar gjykatës që të refuzoj në tërësi propozimin e propozuesit.

Gjykata me qëllim të konstatimit të drejtë të gjendjes së fakteve të çështjes, për aq sa palët e përmbushin detyrimin për të parashtruar ato, ka administruar provat si vijojnë: *procesverbali mbi administrimin e provave e datës 14.05.2019 dhe plotësimi i ekspertizës vlerësues e date 01.07.2024.*

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.

Me leximin e vendimit përfundimtar, lëshuar nga Qeveria e Republikës Kosovës, përkatësisht kryeministri i Republikës së Kosovës, me shenjen nr. 08.nr. 144 i datës 04.05.2017, gjykata ka vërtetuar faktin se është miratuar shpronësimi për interes publik për ndërtimin e autostradës R6 Prishtinë Hani i Elezit, e me anë të cilit vendim është shpronësuar edhe parcela e propozuesit.

Me leximin e akt-vlerësimeve të lëshuara nga Qeverisë së Kosovës, Departamenti i Tatimit në Pronë, të lëshuara me datë 27.10.2016, vërtetohet fakti se ngastra kadastrale nr. ..., Z.K. S., sipërfaqja që shpronësohet është 108m², çmimi për m² është 17.50€, vlera për dru pyjor dhe frutor në shumë prej 500€ dhe vlera e investime 9.200.00€, apo në shumë të përgjithshme prej 11,590.00€.

Ndërsa propozuesi nuk është pajtuar me shumën e kompensimit andaj brenda afatit ligjor ka paraqitur propozim-ankesë për rritjen e këtij çmimi ku edhe ka propozuar që të caktohet ekspertiza e vlerësimit të paluajtshmërisë që është objekt i propozimit.

Për të vërtetuar saktë vlerën e kësaj prone të shpronësuar, e duke marrë për bazë edhe rekomandimet e Gjykatës së Apelit, gjykata e faktit ka bërë nxjerrjen e provës me ekspertizë vlerësuese, përkatësisht plotësimin e saj ku ka obliguar ekspertin Sh.B. të bëjë plotësimin e saj, i cili me datën 01.07.2024, i ka paraqitur gjykatës plotësimin e ekspertizës dhe mendimin e tij profesional në formë të shkruar lidhur me vlerësimin e kompensimit të drejtë për patundshmëritë e shpronësuara dhe ka konstatuar se bazuar nga rrjedha e hartimit të ekspertizës dhe përshkrimi i rastit – ngjarjes dhe konstatimi i gjendjes dhe sipas të dhënave të cilat janë në dosje të lëndës dhe duke u bazuar në materialin e ekspertizës dhe ka konstatuar se vendimit përfundimtar, lëshuar nga Qeveria e Republikës Kosovës, është miratuar shpronësimi për interes publik të pronave të patundshme, të cilat preken nga realizimi i projektit. Ku eksperti vlerësues Sh. B., i ka dorëzuar gjykatës plotësim ekspertizën me shkrim, ku në përpilimin e plotësim ekspertizës ka përcaktuar se prona objekt kontesti e cila është përfshirë në shpronësim, është ngastra kadastrale ... Z.K. S., ku e ka vlerësuar me çmim prej 21€, për m², ku diferenca në mes akt-vlerësimeve të Qeverisë së Kosovës, Departamenti i Tatimit në Pronë dhe raportit të ekspertit është 2.268.00€.

Gjendja faktike pas shpronësimit duke marrë parasysh të gjitha efektet e shpronësimit, ka vlerë të humbur të parcelës, nga faktorët që janë pjesë e formimit të vlerës siç janë, kufizimet te qasjes në rrugë, kufizime në shfrytëzim, humbje të formës dhe humbja e madhësisë, ku vlera e humbjes së parceles në përqindje total është 33%, apo në shumë prej 6.89€ për m² të pa shpronësuar, në vlerë totale prej 23.370,88€.

Ndërsa sa i përket vlerësimit së shtëpisë së banimit me etazhitet 2+NK, ku është shtëpi e banueshme dhe ka paraqitur sipërfaqen dhe dimensionet e shtëpisë, të etazhitet të parë dhe të dytë, duke përfshirë pjesën e ndërtimit të saj, nga hapja-gërmimi i dheut për themelet e shtëpisë e deri në përfundim të saj, për të bërë të banueshme.

Gjykata nga administrimi dhe analizimi i provave, ka konstatuar faktin se nga raporti – vlerësimit i pronave nga Qeveria e Kosovës për parcelën nr. 521-2, çmimi për m² është 17.50€, vlera për dru pyjor dhe frutor në shumë prej 500€ dhe vlera e investime 9.200.00€, apo në shumë të përgjithshme prej 11,590.00€, ku kompensimi është bërë në bazë të vlerësimit të vlerës së tregut vlerësuar nga Qeveria e Kosovës, të cilën shumë propozuesi e ka pranuar kompensimin

me datë 28.12.2021, ndërkaq nuk e ka bërë vlerësimin dhe kompensimin e pronës së pa shpronësuar dhe shtëpinë e banimit.

Gjykata i'a ka falur besimin pjesërisht ekspertizës vlerësuese dhe plotësimin të saj në pjesën sa i përket vlerës reale të çmimit të pronës dhe vlerën e humbur të parces së pa shpronësuar, sepse sa i përket vlerës reale të çmimit të pronës ka gjetur se ekspertiza bazohet në metodën e shitjeve krahasuese.

Gjykata edhe pse ja ka falur besimin ekspertizës vlerësuese sa i përket vlerës reale të çmimit të çmimit të pronës ku është vlerësuar në shumë prej 2.268.00€, gjykata këtë pjese e aprovoj në shumë prej 378.00€, sipas parashtresës së datës 09.07.2024, ku është precizimi i propozimit.

Gjykata duke marr parasysh të gjitha provat materiale, vlerësoi se shuma e njohur në emër të kompensimit së çmimit të shpronësimit respektivisht diferencën në shumë prej 2,268.00€ është shumë reale dhe e arsyeshme, që përkon me çmimin e tregut për atë pjesë ku gjenden paluajtshmëritë e shpronësuar dhe në përputhje me metodat e vlerësimit, me gjendjen faktike në terren, me provat e faturave të tatimit në pronë për zonën e cekur e cila është e vlerësuar gjithashtu me matje krahasuese-plotësimin e ekspertizës 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 vendimin e ka bazuar në ligji nr. 03L-139 për shpronësimin e pronës së paluajtshme dhe atë nenin 18 me të cilin përcaktohet se *"Kompensimi në rastin e shpronësimit të pjesshëm ose shuarjes së interesit të siguruar, servitutit personal, të drejtës së ndërtimit, të drejtës së parablerjes, të uzufuktit ose të drejtës së shfrytëzimit"*, si dhe Paragraf: 3. *"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 në përputhje 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".*

Neni 136 i LMD-së apo Bazat e përgjegjësisë përcakton se *"1. Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij.*

2. Për dëmin nga sendet ose nga veprimtaritë, nga të cilat rrjedhë rreziku i shtuar i dëmit për rrethin përgjigjet pavarësisht nga faji. 3. Për dëmin, pavarësisht nga faji mbahet përgjegjësia edhe në rastet tjera të parashikuara me ligj".

Sa i përket kërkesës së propozuesit me ane të cilës ka kërkuar kompensimin në emër të humbjes së vlerës-zhvlerësimit të shtëpisë së banimit e cila ndodhet në ngastrën kadastrale nr. ... Z.K. S., në shumë prej 70.225.00€, gjykata këtë pjesë të kërkesës e ka refuzuar në tërësi si të pabazuar, sepse gjykata vlerëson që shtëpia është e banueshme nuk është dëmtuar apo rrënuar si rezultat i ndërtimit të autostradës e në bazë të se cilës kishte pasur bazë juridike që të kërkoj kompensimin, ndërsa pretendimi i propozuesit që nuk mund të shes parcelën, ky pretendim është i rrezueshem, pasi që kjo është një rrethanë e ardhshme e pasigurt, e po ashtu propozuesi nuk ka ofruar ndonjë dëshmi që si rezultat i autostradës nuk ka mundur të shes parcelën.

Ndërsa pretendimi i propozuesit që zyrat noteriale nuk do të përpilojnë një kontratë të shitjes për këtë parcele, po ashtu ky pretendim nuk qëndron pasi që zyrat noteriale, duke u bazuar në ligjin për noterin nr. 06/L-010, e kanë për obligimin përpilimin e aktit noterial, në momentin kur plotësohen kushtet e përgjithshme të parapara me dispozitat e LMD-së, sa i përket kushteve për lidhjen e kontratës, si dhe LPDTS-së për bartjen e pronësisë.

Lidhur me vendimin për shpenzimet e procedurës Gjykata ka vendosur konform nenit 3 të LPJ-së, lidhur me nenin 452 paragrafi 2 të LPK-së, ashtu që e ka detyruar kundërpropozuesen që propozuesit t'ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 2.618.00€, dhe atë: për taksë gjyqësore shumën prej 30€, për përpilimin e propozimit – ankesës shumën prej 208.00€, në emër të ekspertizës së vlerësimit shumën prej 150.00€, në emër të ekspertizës së gjeodezisë shumën prej 100 euro, për përpilimin e ankesës shumën prej 208 euro, për takse gjyqësore për anekse shumën prej 30 euro për 7 seanca gjyqësore të mbajtura secilën veç e veç në shumë prej 270.40€ apo në shumë të përgjithshme prej 1,892.00€, sipas rregullores tarifore të OAK-së, ku gjykata ka aprovuar vetëm pjesën e shpenzimeve në bazë të suksesit të arritur në procedurë, ndërsa pjesën tjetër të shpenzimeve të kërkuara gjykata e ka refuzuar si të pabazuar.

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

CN.nr.2023:102154, më datë 05.09.2024

**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.