



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK

Numri i lëndës: 2019:107256

Datë: 24.06.2024

Numri i dokumentit: 05849771

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ-Dega në Kaçanik, Departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Riza Livoreka, si gjyqtar individual, me sekretaren juridike Azemine Berisha, duke vendosur në çështjen jo kontestimore të propozuesit E. H. nga fshati ..., Komuna e Ferizajit, të cilin me autorizim e përfaqëson N. G. avokat nga Lipjani, kundër propozuesit Q. K. (Organi Shpronësues), MMPH Prishtinë, të cilin me autorizim e përfaqëson A. Z., avokate shtetërore, duke vendosur për caktimin e kompensimit për pasurinë e shpronësuar dhe pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, në seancën publike me datën 13.05.2024, në praninë e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse mori, ndërsa me datën 24.06.2024 bëri përpilimin me shkrim të këtij:

A K T V E N D I M

I. MIRATOHET, në tërësi si i bazuar propozimi i propozuesit E. H. nga fshati ..., Komuna e Ferizajt dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 3,424,048.29€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmit të pësuar, për pjesën e mbetura jashtë shpronësimit, për njësinë kadastrale ..., në vendin e quajtur "...", me kulturë arë, e klasë së pestë, në sipërfaqe prej 249307m², Zona Kadastrale ..., e evidentuar në Certifikatën e pronës me nr. të lëndës 941-7895-2017 edhe atë:

- Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, të njësisë kadastrale ... (numri i vjetër), ndërsa numrat e ri), ..., në sipërfaqe prej 1613m² dhe 1402-6, në sipërfaqe prej 72625m², në shpronësimi e parë, është shpronësuar sipërfaqja prej 78788m², dytë sipërfaqja prej 9528m² dhe në shpronësimin e tretë, sipërfaqja prej 445m², e në sipërfaqe të përgjithshëm prej 88761m² x 20.89 €/m², në shumë prej 1,854,217.29 €;

-Në emër të dëmit të pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, për njësinë kadastrale nr....., numri i vjetër (numrat e ri), ..., në sipërfaqe prej 76149m², ..., në sipërfaqe prej 80839m², ..., në sipërfaqe prej 1471m² dhe ..., në sipërfaqe prej 2087m²), në sipërfaqe të përgjithshme prej 16054m², e në shumë të përgjithshme prej 1,569,831.18€

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues, R. e K.-Q. e K.-së, që propozuesit E. H. , nga fshati ..., të i'a paguaj shumën prej 3,424,048,00€, këtë shumë me kamatë prej 7%, edhe atë: shumën prej 1,645,881.32€, duke filluar nga data 09.11.2016, data e vendimit të parë përfundimtarë, nr. 03/115, shumën prej 199,039.99€, nga data 29.03.2018, data e vendimit nr. 14/38 dhe në shumën prej 9,296,05€, duke filluar, nga data 17.03.2019, data e vendimit të tretë nr. 07/93, e deri në pagesën definitive.

III. DETYROHET, kundër propozuesi që propozuesit të i'a paguaj shumën si në pikën II të këtij dispozitivi si dhe shpenzimet e procedurës jo kontestimore në shumë prej 13.441.00€ këto pagesa do të bëhen në afat prej 15 ditëve, nga dita e pranimit në dorëzim të këtij aktvendimi, nën kërcënimin e ekzekutimit me dhunë.

IV. REFUZOHET shuma prej 1.950.00€, në emër të shpenzimeve si në pikat 7, 7.1,10 dhe 11, të specifikacionit për shpenzimet e procedurës jo kontestimore ,SI E PA BAZUAR.

A r s y e t i m

I autorizuari i propozuesit, si në propozimin me shkrim, në seancat e mbajtura, ka kërkuar nga Gjykata që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të detyrohet kundër propozuesi që ta paguaj shumën prej 3,424,048,00€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar, për tri shpronësime të bëra, edhe atë: shpronësimi i parë me datën 09.11.2016, me vendimin numër 03/115, shpronësimi i dytë me datën 29.03.2018, me vendimin numër 14/38, shpronësimi i tretë , me datën 17.03. 2019, me vendimin numër 07/93, dhe në emër të dëmit të pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit.

- Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, për njësinë kadastrale ... (numri i vjetër), ndërsa ..., në sipërfaqe prej 1613m² dhe 1402-6, në sipërfaqe prej 72625m², (numrat e

ri), në shpronësimi e parë, është shpronësuar sipërfaqja prej 78788m², dytë sipërfaqja prej 9528m² dhe në shpronësimin e tretë, sipërfaqja prej 445m², e në sipërfaqe të përgjithshëm prej 88761m² x 20.89€/m², në shumë prej 1,854,217.29 €;

-Në emër të dëmit të pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, të njësisë kadastrale nr...., numri i vjetër (numrat e ri), ..., në sipërfaqe prej 76149m², ..., në sipërfaqe prej 80839m², ..., në sipërfaqe prej 1471m² dhe ..., në sipërfaqe prej 2087m², e në sipërfaqe të përgjithshme prej 16054m², e në shumë të përgjithshme prej 1,569,831.18€

I autorizuari ka theksuar se, për kundër faktit, se pritshtëri e propozuesit, kanë qenë të mëdha, sepse njësinë kadastrale ..., e ka blerë, dhe ka pasur për qëllim, ta realizojë projektin, për ndërtimin e lagjes së banimit, në tërë sipërfaqen prej 24 hektarë, sipas projektit ideor dhe do të kishte realizuar fitimin në shumë prej 18.000.000.00€.

Me shpronësimin e realizuar nga Qeveria e Kosovës, për shkak të copëtimit-ndarjes së njësisë së propozuesit, në të cilën është ndërtuar, nyja lidhëse e autostradës, pjesët e mbetura të kësaj njësie, kanë mbetur në formë të parregullt dhe propozuesi në asnjë mënyrë, në të ardhmen nuk do të mundë ta realizon një projekt të tillë, e ky fakt është vërtetuar nga mendimi i grupit të ekspertëve dhe sqarimi i bërë nga anëtari i grupit të ekspertëve.

Ka theksuar, se në raportet e vlerësimit, organi shpronësues, është thirrur në metodat e parapara me Udhëzimin Administrativ, për vlerësimin e vlerës realit të pronës, mendojmë se këto metoda nuk janë zbatuar, sepse në këto raporte të vlerësimit, nuk janë paraqitur dëshmi, të cilat do të ishin bindëse dhe krahasuese me barasvlerën e ndonjë paluajtshmërie të shitur në vendin e njëjtë dhe pozitën e njëjtë me paluajtshmerinë e propozuesit.

I autorizuari, po ashtu ka theksuar, se organit shpronësues, me raportet e vlerësimit, nuk e ka vlerësuar dëmin pësuar në paluajtshmerinë e propozuesit, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit edhe pse ky dëm është i madh, sepse pjesët e mbetura, të kësaj ngastre në të ardhmen mund të shfrytëzohen vetëm si tokë bujqësore, ndërsa ja ka bërë të pa mundur propozuesit, zbatimin ose realizimin, e ndonjë projekti për ndërtim, sepse propozuesi, këtë paluajtshmeri, e ka blerë me qëllim të realizimit të projektit, i cili gjendet në shkresat e lëndës, ndërtimin e lagjes "...".

Tutje i autorizuari, ka theksuar, se nga provat e administruara, në mënyrë të mjaftueshme dhe bindëse , është vërtetuar baza e propozimit, sa i përket caktimit të vlerës reale të tregut për pjesën e shpronësuar dhe lartësisë së dëmit të pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit , e cila është objekt i këtij shqyrtimi.

Tutje ka theksuar, se duke u bazuar në provat e nxjerrura, në këtë procedurë, siç janë aktet e vlerësimit të ZPVP-së, në kuadër të departamentit, tatimit në pronë të Ministrisë së Financave të Republikës së Kosovës, e sidomos me Super ekspertizën e grupit të ekspertëve, ri plotësimit të bërë me shkrim, sqarimeve të bëra nga anëtari i grupit të ekspertëve V. I. , në seancën e datës 13.05.2024, në mënyrë bindëse është përcaktuar vlera reale e pronës së shpronësuar.

Po ashtu organi shpronësues, me akt vlerësimit e bëra, në tri shpronësime , fare nuk e ka vlerësuar pronën, e cila ka mbetur jashtë shpronësimit, e qe ka pas për obligim ta vlerësoj, edhe dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, këtë obligim e ka pasur konform neneve 36 dhe 37, të Ligjit për shpronësimin e pronave të pa luajtshme nr.03/L-139, me ndryshimet dhe Plotësimet e tije me Ligjin nr.03/L 205.

Propozuesi thekson se me nxjerrjen e provave të administruara, në mënyrë të plotë dhe të saktë, është vërtetuar gjendja faktike, sa i përket vlerës reale të tregut të palujtshmërisë , si dhe dëmit të pësuar me shpronësimin e pjesshëm të tyre. Është fakt i pa kontestueshme se ngastra lëndore me nën ndarje e më vonshme të saj, është shtrirë për gjatë rrugës magjistrale Prishtinë-Hani i Elezit, dhe si e tillë ka pas një potencial të madhe ekonomik për investime kapitale, për çka e ka blerë propozuesi këtë pronë.

Prandaj mbi bazën e asaj qe është theksuar, i ka propozuar gjykatës, qe ta aprovojë propozimin e precizuar të propozuesit , si në parashtrësën e datës 29.04.2024, dhe ta detyroj kundër propozuesin qe ta paguaj shumën prej 3,424,048.47€. Propozuesi këtë shumë e ka kërkuar me kamatë prej 7%, vjetore të kapitalizuar, prej datës së tre vendimeve përfundimtare, kur kanë hyrë në fuqi.

I autorizuari i propozuesit, ka kërkuar që të caktohet kompensimi, sepse me rastin e shpronësimit, nuk është caktuar çmimi real, ashtu siç është përcaktuar me nenin 15 par.1 dhe 2

si dhe nuk është llogaritur, pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, konform nenit 18 par 3 , si dhe konform neneve 36 dhe 37, të Ligjit të nr.03/L-139, për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme.

Shpenzimet i ka kërkuar.

I autorizuari i kundër propozuesit, në seancat e mbajtura, e kanë kontestuar në tërësi propozimin e propozuesit, për caktimin e kompensimit, dhe i ka propozuar gjykatës që propozimin ta refuzojë në tërësi si të pa bazuar.

Ka theksuar se kundër propozuesi, e ka vlerësuar në mënyrë reale pronën e shpronësuar, dhe i ka propozuar gjykatës, që me rastin e vendosjes ti merr për bazë akt vlerësimet e kundër propozuesit. Organi Vlerësues, vlerësimin e pronës për njësinë ..., e ka bërë konform Ligjit nr. 03/L-139, për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme me ndryshimet dhe plotësimet e bëra me Ligjin Nr. 03/L-205 dhe Udhëzimit Administrativ ‘‘Për zbatimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që do të përdoren për përlllogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e paluajtshme që shpronësohet dhe dëmeve që kanë të bëjnë me shpronësimin’’.

Organi shpronësues, për secilën pjesë të pronës, ka nxjerrë një Raport të Vlerësimit, në të cilat përshkruhet në mënyrë të qartë metodologjia e aplikuar gjatë vlerësimit të pronës dhe karakteristikat tjera konform legjislacionit në fuqi. Organi Vlerësues njësinë kadastrale ..., e ka vlerësuar me ‘‘Metodën e shitjes krahasuese’’. Metoda e shitjes krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar.

Po ashtu e ka kontestuar edhe raportin e vlerësimit të përpiluar nga grupi i ekspertëve, duke theksuar se grupi i ekspertëve, me rastin e caktimit të çmimit, janë bazuar në metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë dhe metodën e të ardhurave të aplikuara.

Grupi ekspertëve, vlerën e tregut në lartësi prej 50.39€, e ka caktuar duke u mbështetur në metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë dhe metodën e të ardhurave – të aplikuara. Gjatë analizimit të ekspertizës (grupit ekspertëve), nuk ka asnjë krahasim të drejtpërdrejt, Vlerësimi i bërë është mbështetur në ekspertizën e ekspertit datë 27.05.2017.

Po ashtu ka theksuar se Metoda e të ardhurave- nuk mundi të përdoret, në rastin konkret, pasi që në kohën e shpronësimit, nuk kishte asnjë përfitim bujqësor apo biznesor në njësinë

kadastrale ..., ZK Në mendimin dhe konstatimin e grupit të ekspertëve, në Plotësim të Super ekspertizës të datës 14.09.2023 dhe të Ri Plotësimit të Super ekspertizës së datës 11.04.2024, të njëjtët nuk e ndryshuan mendimin e tyre dhe duke mos iu rishqyrtuar ekspertizën dhe të gjeturat e cekura në ekspertizën e datës 19.02.2019, të njëjtën vazhduan duke përsëritur të gjeturat.

Kundër propozuesi, kundërshtoi mendimin, dhe të gjeturat e konstatuara, pasi që të njëjta nuk kanë bazë ligjore, për arsye se: edhe për kundër faktit, se çmimin e tregut grupi i ekspertëve, e kanë bazuar në Metodën e të ardhurave në ekspertizën e datës 19.02.2019, me një çmim prej 50.39€/m², edhe pas Plotësim të Super ekspertizës dhe Ri plotësim të Super ekspertizës, të njëjti nuk ndryshuan qëndrimet e tyre sa i përket çmimit të kompensimit për 1/m²

Nga kjo shihet se mendimi dhe konstatimi i grupit të ekspertëve, për kundër propozuesin është i pa qëndrueshëm, pasi që grupi i ekspertëve lartësinë e çmimit e ka bazuar në “Projektin” apo “Fotot”, të cilat nuk kanë bazueshmëri sipas legjislacionit në fuqi. “Projektin”, nuk kishte as leje ndërtimi, si dhe nuk kishte ofruar as kërkesë për leje, të cilën është dashur ta ketë propozuesi, me të cilën do të dëshmonte se i njëjti apo “Projektin”, është në shqyrtim pranë organeve përgjegjëse respektivisht në Komunën e Kaçanikut, për procedim të mëtutjeshëm.

Nga kjo shihet se grupi i ekspertëve, mendimin dhe konstatimin e dhënë në Plotësimin e Super ekspertizës, datës 14.09.2023 dhe në Ri plotësim të ekspertizës datë 11.04.2024, e kanë mbështetur në provën të pa pranueshme, respektivisht në “Projektin” vetëm si formë por jo edhe Projekt të paraparë me dispozitat ligjore të lartë përmendura të legjislacionit në fuqi.

Kundër propozuesi ka siguruar kontratat e shitblerjes nga ana e Kuvendit Komunal në Kaçanik, kontrata të noterizuara për vitin 2016, për kohën kur është shpronësuar ngastra kadastrale ..., ZK Nga këto kontrata, shihet se në këtë zonë kadastrale shitblerjet në vitin 2016 kanë variuar nga 1.78 €/m², e deri në 11.84 €/m². Kundër propozuesi, duke u bazuar në kontratat mbi shitblerjet, vlerëson se drejtë ka vlerësuar organi shpronësues kur e ka caktuar çmimin prej 29.50€/m², ky është çmim i bazuar dhe i mbështetur në prova.

Po ashtu e ka kontestuar edhe kërkesën, për kompensimi e dëmit, për sipërfaqen e mbetur jashtë shpronësimit, sepse kjo kërkesë, nuk është arsyetuar fare dhe një vlerësim i tillë nuk është i mbështetur në prova.

E autorizuar, po ashtu ka theksuar, se nëse i marrin për bazë, kontratat të cilat i kemi paraqitur si provë, na rezulton se çmimi real për këtë paluajtshmëri është 29.50€/m², çmim i bazuar në provat të cilat gjinden në shkresat e lëndës. Prandaj nga këto baza i ka propozuar gjykatës që me rastin e caktimit të kompensimit, ti merr për bazë akt vlerësimet e bëra nga Organi shpronësues edhe, atë akt vlerësimin e datës 05.09.2016 për pjesën e parë të shpronësimit, akt vlerësimin e datës 04.01.2018, për pjesën e dytë dhe akt vlerësimin e datës 30.11.2019, për pjesën e tretë.

E autorizuar e kundër propozuesit i ka propozuar gjykatës që pas analizimit të theksimeve të palëve ndërgjyqëse , provave të cilat gjinden në shkresat e lëndës të veprjës konform nenit 7 dhe 8 të LPK-së.

Shpenzimet nuk i ka kërkuar

Për ta vërtetuar gjendjen e plotë faktike, dhe gjykuar drejtë, këtë çështje jo kontestimore Gjykata me propozimin e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, në procedimin e provave bëri marrjen e provave duke bërë leximin e këtyre provave të shkruara: u lexuan provat si në procesverbalin e datës 27.05.2019, ankesa e datës 07.08.2019, përgjigja në ankesë, aktvendimi Ac.nr. 4812/2019, plotësimi i ekspertizës, i datës 14.09.2023, ekspertiza gjeodezike, akt vlerësimi i datës 03.12.2018, ri plotësimi i ekspertizës i datës 01.12.2023, sqarimet e bëra në seancën e datës 22.01.2024, kontratat LRP.nr. 653/16, 1409/17, 940/17, 3419/17 dhe 5582/16 , ri plotësimi i ekspertizës 11.04.2024 dhe sqarimet e bëra në seancë, pa vërejtje.

Pas vlerësimit me kujdes dhe me ndërgjegje të provave një nga një dhe të gjithave në tërësi, e në pajtim me dispozitat e nenit 8 të LPK-së ,dhe bindjes së lire të gjykatës lidhur me këtë çështje jo kontestimore vërtetoi këtë gjendje faktike:

Paluajtshmëria e shpronësuar, evidentohet në emër të propozuesit, është shpronësuar tri herë, është shpronësuar për interes publik. Palët në procedurën e shpronësimit, nuk janë pajtuar sa i përket çmimit për pagesë. Kompensimi i caktuar nga Organi Shpronësues, nuk është bërë në bazë të vlerës reale të tregut. Vlera reale e paluejtshmerisë, së shpronësuar dhe dëmit të pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, është vlerësuar nga ana e grupit të ekspertëve vlerësues, Nga ky shpronësim propozuesi, ka pësuar damë , sepse pjesa e mbetur jashtë shpronësimit e ka humbur vlerën në krahasim me gjendjen e më parshme.

a) Se Paluajtshmëria e shpronësuar, evidentohet në emër të propozuesit, këtë fakt Gjykata e vërtetoi nga Certifikata e pronës me numër të lëndës ..., ku është e shënuar se kjo ngastër evidentohet në emër të pronarit E. H. nga fshati ... Ferizaj, (qira mbajtje për 99 vite), ky fakt nuk ishte kontestues mes palëve ndërgjyqëse.

b) Se Pasuria e propozuesit, është shpronësuar tri herë edhe atë : shpronësimi i parë është bërë me vendimin përfundimtarë të Qeverisë së Republikës së Kosovës nr. 03/115, të datës 09.11.2016, është shpronësuar sipërfaqja, prej 78.788m². Shpronësimi i dytë, ka ndodhur me vendimin përfundimtarë nr. 14/38, të datës 29.03.2018, është shpronësuar sipërfaqja prej 9528m² dhe shpronësimi i tret, ka ndodhur me vendimin nr. 07/93, të datës 17.03.2019, është shpronësuar sipërfaqja prej 445m², ky fakt nuk ishte kontestues mes palëve ndërgjyqëse.

c) Se Pasuria e propozuesit ,është shpronësuar për interes publik, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga aktvendimet përfundimtare Nr.03/115, i datës 09.11.2016, nr.14/38, i datës 29.03.2018 dhe nr. 07/93, të datës 17.03.2019. Në pikën I të dispozitivit të këtyre aktvendimeve, është shënuar, se bëhet shpronësimi i pronave të paluejtshme të pronarëve, për realizimin e projektit me interes publik-ndërtimi i autostradës R6 Prishtinë -Hani Elezit, sektori C1, C2, C2a dhe C2b, për zonat kadastrale Doganaj, ... etj. Sipas tabelave, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi, ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndërgjyqëse.

ç) Se Palët ndërgjyqëse, gjatë procedurës së shpronësimit, nuk kanë arritur marr veshje për lartësinë e kompensimit, këtë fakt gjykata e ka vërtetuar nga deklaratat e palëve ndërgjyqëse, të cilat kanë deklaruar se nuk kanë arritur marrëveshje, sa i përket pagesës së kompensimit, për arsye se shuma e ofruar për kompensim, është e ulët dhe nuk është sipas çmimit të tregut. Ky fakt nuk ishte kontestues mes palëve ndërgjyqëse.

d) Se Kompensimi i caktuar, me akt vlerësimet e kundër propozuesit, të datave 05.09.2016, 04.01.2018 dhe 17.03.2019, nuk ishte real dhe sipas çmimit të tregut. Këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga super ekspertiza grupit të ekspertëve, të cilët kanë konstatuar se vlera reale për kompensimin e kësaj paluajtshmërie, për pjesën e shpronësuar dhe për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, është në shumë prej (50.39€ si çmim më i arsyeshëm), e jo çmimi sipas akt vlerësimeve të kundër propozuesit.

dh) Me rastin e shpronësimit, propozuesit i është shkaktuar dëm, sepse pjesët e ngastrës kadastrale ..., numri i vjetër (numrat e ri ..., .., dhe ...), të mbetura jashtë shpronësimit, janë shpërndarë në katër pjesë, siç shihet nga ekspertiza gjeodezike. Këto pjesë të pa shpronësuara, nuk kanë asnjë mundësi ligjore, të përdoren për qëllimin e ndërtimit të objekteve të banimit ose biznesit, sepse kjo është e kufizuar me ligjin Nr. 03./L-120 edhe atë: me nenin 16 që plotëson neni 26 i Ligjit 2003/11. Me nenin 26, ndalohet parcializimi-ndarja e tyre, e kjo e ka humbur mundësinë e ngritjes së plantazheve, për pemë por edhe kufizimet ligjore e kanë efektin e tyre edhe në këtë fushë. Këto janë sqaruar, në super ekspertizës së grupit të ekspertëve dhe në faqet 3 dhe 4 të plotësimit të super ekspertizës

Nga ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë, është vërtetuar se pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, është ndarë në katër pjesë, ndërsa nga ekspertiza e grupit të ekspertëve, është vërtetuar se këto pjesë, kanë humbje të vlerës në përqindje të ndryshme edhe atë:

-Njësia kadastrale ... (numri i ri), në sipërfaqe prej 76149m² , e mbetur jashtë shpronësimit, e ka humbur vlerën për 15%, në krahasim me gjendjen e më parshme, për faktin se tani ka formë të pa rregullte, gjerësia maksimale sillet prej rreth 250m, është shkëputur nga tërësia, kufizimet ligjore të përshkruara në Ligjin mbi rrugët, nisur nga ky këndë vështrim për këtë njësi, e cila në pjesë të sipërfaqes së vet në të gjitha anët kufizohet me rrugët (Autostradën dhe Rrugën lokale që ka lidh disa prona me Rrugën Nacionale Prishtine –Shkupë), të cilat veç e kufizojnë për të ushtruar ndonjë aktivitet biznesor , të cilës do natyrë qoftë.

Njësia kadastrale ..., në sipërfaqe prej 80839m², e ka humbur vlerën 20%, ngase para shpronësimit të dytë dhe të tretë, prona ka pasur qasje direkte në Rrugën Nacionale Prishtinë – Shkup, ndërsa sipas gjendjes aktuale të paraqitur në Ekspertizën e gjeodezisë , rezulton se kjo qasje nuk figuron më, prandaj edhe humbja e vlerës është rritur mu për këtë shkake. Humbja e vlerës, konsiston në faktin se, pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, ka formë të pa rregullt, gjerësia maksimale sillet prej 115m , është shkëputur nga tërësia, kufizimet ligjore të përshkruar në Ligjin mbi rrugët, nisur nga ky këndë vështrim për këtë njësi, e cila në tërë sipërfaqen e vet në të tri anët kufizohet me autostradën (në anën veriore, lindor dhe perëndimore), me rrugë të pa kategorizuara, ndërsa në anën jugore, të cilat veç e kufizojnë, për ushtrimin e ndonjë aktiviteti biznesor , të cilës do natyrë qoftë.

Njësia kadastrale ..., në sipërfaqe prej 1471m² dhe njësia kadastrale ..., në sipërfaqe prej 2087m² e kanë humbur vlerën prej 100 %, sepse kanë mbetur sipërfaqe shumë të vogla dhe të njëjtat pronarit nuk i sjellin kurrfarë përfitimi, këto pjesë nuk mundë të përdoren për ndërtim dhe tani e tutje mundë të përdoren vetëm për bujqësi. Pasi që të njëjtat kanë humbur vlerën në tersi, grupi i ekspertëve, ka rekomanduar, që këto njësi të shpronësohen në tërësi dhe të kalojnë në emër të Qeverisë së Republikës së Kosovës.

Gjykata pas analizimit të pretendimeve të palës propozues, provave të bashkangjitura me propozime, provave të administruara si në procesverbalin e datës 27.05.2019, provave të administruara në procedurën e rigjykimit, e në veçanti plotësimet e bëra nga grupi i ekspertëve, ka gjetur se propozimi i propozuesit është i bazuar dhe e detyroi kundër propozuesin që propozuesit të ja kompensoj shumën prej 3,424,048.29€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmit të pësuar për pjesën e mbetura jashtë shpronësimit për njësinë kadastrale ..., Zona Kadastrale

Gjykata e miratoi propozimin e propozuesit, si të bazuar, duke u bazuar në super ekspertizën e grupit të ekspertëve, plotësimet e bëra, e në veçanti plotësimet të bërë me datën 11.04.2024. Grupi i ekspertëve, ka sqaruar se me rastin e vlerësimit të pronës, objekt shpronësimi, janë bazuar në metodën e shitjeve krahasues. Nisur nga kjo bazë, kanë siguruar kontrata të shitblerjes, që i përkasin periudhës para shpronësimit. Po ashtu ekspertët kanë sqaruar, se këto prova të cilat janë prezantuar, nuk i kanë të gjitha karakteristika e përbashkëta me pronën objekte vlerësimi, grupi i ekspertëve konsideron se pozita e këtyre pronave krahasues dallon në raport me pronën objekt vlerësimi dhe i kanë sqaruar dallimet të cilat janë edhe atë siç vijon:

Kontrata LRP.nr...., Ref.nr...., datës 26.02.2016, si provë krahasuese, ka të bëjë me pronën, e cila sipas kësaj kontrate është shitëblerë me çmimin 60.00 € / m², ndërsa pas 3 muaj e gjysmë është rishitur me çmimin prej 70.00€/m², sipas kontratës LRP.nr...., Ref.nr...., të datës 31.03.2017. Kjo është një tregues, se pronat që shtrihen në këtë vijë, që janë afër apo tangojnë Rrugën Nacionale Prishtinë – Shkup (është në afërsi prej 150 m), janë prona që shiten rrallë, apo vetëm kur është me levërdi të madhe, kjo e dëshmon, se brenda një afati prej 3 muaj e gjysmë, prona ka një rritje të çmimit për 10.00 € / m², apo për 16.67 % ,në raport me çmimin e blerjes fillestarë, prona po rezulton se është blerë për truall që për nga ky aspekt ka karakteristikë të përbashkët me pronën objekt vlerësimi sa i përket përdorimit në periudhën vijuese.

Kontrata LRP.nr....., Nr.ref....., datës 26.02.2016, është larg nga Rruga Nacionale Prishtinë – Shkup, për rreth 902 m, po rezulton se është blerë për truall që për nga ky aspekt, ka karakteristikë të përbashkët me pronën objekt vlerësimi, sa i përket përdorimit në periudhën vijuese. Çmimi ka qenë 70.00 € / m².

Kontrata LRP.nr....., Nr.ref....., datë 07.03.2017, kufizohet me Rrugën Nacionale Prishtinë – Shkup, në gjatësi rreth 36 m, prona ka formë trapezi ku pjesa prej 25 m gjatësi që tangon Rrugën Nacionale Prishtinë – Shkup, formon një pozitë të trekëndëshit dhe si e tillë një sipërfaqe prej rreth 620 m², rezulton se nuk mund të përdoret për qëllime të ndërtimit duke iu referuar Ligjit për Rrugë Neni 26 paragrafi 26.2 nën paragrafi (a), i cili e kufizon ndërtimin e çfarëdo objekti në brezin rreth rrugës magjistrale prej 20 m afërsi, nisur nga kjo bazë kjo pronë ka çmimin 40.00 € / m², sepse për qëllime ndërtimi po mund të mbesin vetëm 380 m² nga tërësia prej 1000 m².

Kontrata LRP.nr....., Ref.nr....., e datës 19.07.2017, nuk kufizohet me Rrugën Nacionale Prishtinë – Shkup, por është afër saj rreth 284 m, prona ka formë trapezi, e përshtatshme për truall - shtëpi banimi. Nuk ka karakteristika që do të mund të krahasohet me pronën objekt vlerësimi si për nga madhësia, afërsia me rrugën nacionale dhe rajonale, nuk ka potencial të zhvillimit të aktivitetit biznesor. Kjo pronë ka çmimin 43.29 € / m².

Referuar këtyre kontratave të shitblerjes, po rezulton se çmimi mesatar i tregut është 52.22 € / m², bazuar në tabelën vijuese ku janë të përfshira kontratat e sipërpërmendura dhe mbi këtë bazë ka rezultuar se çmimi mesatar i tregut është më i lartë se ai të cilin ne si grup i ekspertëve kemi konstatuar mbi bazën e realizimit të projektit të planifikuar.

Kësaj super ekspertize dhe plotësimit të ekspertizës, gjykata i'a dha besimin, sepse vlerësimi është bërë pasi ekspertët kanë bërë inspektimin e pronave dhe fotografimin e gjendjes faktike aktuale, pastaj kanë nxjerrë imazhet satelitore, fotografike nga interneti (agjencia kadastrale e Kosovës dhe Google Earth), lidhur me pozitën e pronave para shpronësimit si dhe pozitën e pronës, e cila është objekt krahasimi dhe afërsie mes këtyre pronave. Ekspertët janë bazuar në ligjin nr. 03/L 205, për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit për shpronësimin e pronës së paluajtshme. Janë bazuar në Udhëzimin Administrativ në nr.-02/2015, për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit, që do të përdoren për përlllogaritjen e shumës së

kompensimit, për pronat e paluajtshme, që shpronësohen dhe dëmet që kanë të bëjnë me shpronësim.

Kësaj super ekspertize gjykata i'a dha besimin, sepse e njëjta, është bazuar në metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë, e të cilën çështje anëtari i grupit të ekspertëve V. I. , e ka sqaruar në seancën e datës 13.05.2024. Arsyeja pse grupi i ekspertëve e ka aplikuar metodat krahasuese, është se kjo pronë është për qirambajtje prej 99 vite, e blerë nga AKP-së. Qëllimi i blerjes së pronës është periudha 99 vjeçare, për të realizuar të ardhura sepse kjo pronë gjendet në një pozicion shumë të volitshëm dhe kishte infrastrukturë të nevojshme që lidhë Brezovicën, Prevalen dhe Prizrenin, lidh me Kaçanikun dhe Shkupin si dhe Ferizajn. Po ashtu eksperti është bazuar edhe në Standardet Evropiane të vlerësimit (EVS) TEGOVA.

Kësaj super ekspertize, gjykata i'a dha besimin, sepse është përpiluar konform dispozitave ligjore, të cilat e rregullojnë këtë çështje, konform nenit 15 par.1 dhe 2 , nenit 18 par 3 dhe nenit 37 të Ligjit Nr.03/L-139 dhe Ligjit Nr.03/L-205, për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.03/L-139. Po ashtu kjo ekspertizë është bërë konform udhëzimit administrativ nr. 4/2011 dhe 02/2015 për përcaktimin e vlerës së pronës së paluajtshme dhe standardet e vlerësimit, Udhëzimit Administrativ Nr.13/11 dhe nr.02/15, pastaj Standardeve të Vlerësimit IVS (Internacional Valutiatiion Standarts) dhe në standardet Evropiane të vlerësimit TEGOVA.

Gjykata vendimin e ka bazuar në dispozitat e neneve 15 par.1 dhe 2 , nenit 18 par 3 dhe nenit 37 të Ligjit Nr.03/L-139 dhe Ligjit Nr.03/L-205, për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.03/L-139. Po ashtu është bazuar në udhëzimit administrativ nr. 4/2011 dhe 02/2015 për përcaktimin e vlerës së pronës së paluajtshme dhe standardet e vlerësimit, Udhëzimit Administrativ Nr.13/11 dhe nr.02/15, pastaj Standardeve të Vlerësimit IVS (Internacional Valutiatiion Standarts) dhe në standardet Evropiane të vlerësimit TEGOVA

Meqenëse kundër propozuesi ka rënë në vonesë me pagimin e kompensimit, Gjykata me kërkesën e të autorizuarit të propozuesit dhe në bazë të nen.16 paragrafi 2 pika 2.2 të Ligjit për shpronësimin e detyroi kundër propozuesin që propozuesit në shumat e gjykuara t'ia paguaj edhe kamatën prej 7% edhe atë: shumën prej 1.645.881.32€, duke filluar nga data 09.11.2016, data e vendimit të parë përfundimtarë, nr. 03/115, shumën prej 199,039.99€, nga data 29.03.2018, data e vendimit nr. 14/38 dhe në shumën prej 9,296,05€, duke filluar, nga data 17.03.2019, data e vendimit të tretë nr. 07/93, e deri në pagesën definitive

Gjykata i analizoi theksimet e të autorizuarit të propozuesit, i cili i propozoj gjykatës që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar, këtyre theksimeve gjykata u'a dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi. Gjykata këto theksime i miratoi si të bazuara, sepse nga provat të cilat gjinden në shkresat e lëndës, e në veçanti nga super ekspertiza e grupit të ekspertëve dhe plotësimi i bërë, ka gjetur se organi shpronësues-Qeveria e Kosovës, me rastin e shpronësimit të parë, të dytë dhe të tretë , të pjesëve të ngastrës kadastrale ..., të cilat i ka shpronësuar, nuk i ka vlerësuar sipas çmimit të tregut.

Nga super ekspertiza, është vërtetuar se çmimi real i pjesës së shpronësuar, nuk është 29.50€, por është çmimi prej 50.39€. Kësaj super ekspertize gjykata i'a dha besimin, sepse e njëjta është përpiluar konform metodës së krahasimit të parapara me Udhëzimin Administrativ 02/2015.

Gjykata pas analizimit të provave, të cilat gjinden në shkresat e lëndës, theksimeve të palës propozues, ekspertizës së grupit të ekspertëve, plotësimit të bërë dhe sqarimeve në seancë, e ka miratuar në tërësi propozimin e propozuesit, sepse nga këto prova ka ardhur në përfundim se Organi Shpronësues, nuk e ka bërë vlerësimin real të pronës së shpronësuar dhe sipas çmimit të tregut.

Gjykata ka gjetur, së çmimi real dhe i arsyeshëm, është çmimi i caktuar nga grupi i ekspertëve, i cili ka konstatuar se çmimi i arsyeshëm është çmimi prej 50.39€, e të cilës super ekspertizë gjykata i'a dha besimin, sepse është e bazuar në nenin 15 al. 1 dhe 2 të Ligjit për Shpronësimin.

Gjykata po ashtu e detyroi kundër propozuesin, që propozuesit të i'a paguaj edhe dëmin e pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit. Këtë dëm e detyroi ta paguaj, sepse pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, ka humbur vlerë, sepse është ndarë në katër pjesë dhe këto pjesë nuk mund të përdoren siç janë përdorur më parë. Ndërsa pjesa 3 dhe 4, nuk mund të përdoren për qëllime të ndërtimit sepse janë pjesë të ngushta fakte të konstatuara nga super ekspertiza e grupit të ekspertëve dhe sqarimeve të bëra në seancën gjyqësore.

Gjykata i analizoi edhe theksimet e të autorizuarës së kundër propozuesit, e cila i ka propozuar gjykatës, që propozimin e propozuesit ta refuzojë në tërësi si të pa bazuar, dhe ti le në

fuqi akt vlerësimet e organit shpronësues, sepse organi shpronësues këto ngastra i ka vlerësuar në mënyrë reale dhe me metodën e krahasimit duke u bazuar në kontratat të cilat i kanë prezantuar.

Gjykata këto theksime, nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes, sepse edhe vet organi shpronësues, me rastin e vlerësimit dhe përpilimit të akt vlerësimit, nuk i ka marrë për bazë këto kontrata, por vetëm e ka shënuar se është bazuar në metodën e shitjeve krahasuese pa dhënë ndonjë fakt apo provë se në cilat kontrata është bazuar.

Po ashtu gjykata i ka analizuar edhe pretendimet e palës kundër propozuese, e cila ka theksuar se pjesa e mbetur jashtë shpronësimit nuk ka humbur vlerë. Gjykata këto theksime nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes, sepse nga akt vlerësimet e kundër propozuesit, ekspertiza e ekspertit të gjeodezisë, ekspertiza e vlerësueses A. S. dhe super ekspertiza e grupit të eksperteve, plotësimet e bëra, është vërtetuar se pjesa e mbetur jashtë shpronësimit ka humbur vlerë. Ka humbur vlerë sepse është ndarë në katër pjesë dhe pse ka humbur vlerë arsyjet janë dhënë në pikën (dh) të arsyetimit të këtij aktvendimi.

Gjykata po ashtu i analizoi edhe pretendimet e të autorizuarit të kundër propozuesit, i cili e ka kontestuar edhe kërkesën për caktimin e vlerës së humbur duke theksuar se në nenin 5 të vendimeve përfundimtare nr.03/115 të datës 09.11.2016, vendimi nr. 14./38 i datës 29.03.2018 dhe vendimin nr. 07/93, të datës 17.03.2019, është shënuar se propozuesi mund të paraqes ankesë në gjykatën kompetente vetëm sa i përket lartësisë së shumës së kompensimit të përcaktuar me këtë vendim.

Këto theksime gjykata i refuzoi si të pa bazuara, sepse me dispozitën e nenit 18 par.3 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, është paraparë se nëse si rezultat i shpronësimit pjesa e mbetur pëson humbje të vlerës (ose me arsye pritet se do të pësoj humbje të vlerës) pronari i pjesës së mbetur ka të drejtë të paraqesë ankesë në përputhje me nenin 37 të këtij ligji, të kërkojë nga gjykata kompetente, nxjerrjen e aktvendimit, me të cilin urdhërohet organi shpronësues, që ta paguaj kompensimin për humbjen e vlerës. Po ashtu vlerësimi është bërë konform dispozitave ligjore të Udhëzimit Administrativ 02/2015 edhe atë neni 14 pika 1,2 dhe 3 me të cilën dispozitë është paraparë vlerësimi i pjesës së mbetur të pronës e cila ka humbur vlerën si pasojë e shpërblimit të pjesës tjetër do të bëhet duke aplikuar çmimin e paraparë për shpronësimin e pjesës së pronës së pa shpronësuar.

Gjykata e obligoi kundër propozuesin që propozuesit të i'a paguaj shpenzimet e procedurës në shumë prej 13,441.00€ edhe atë shumën prej 7,169,00€, sipas aktvendimit të datës 27.05.2024, ndërsa shumën 6,272.00€, për procedurën e rigjykimit edhe atë shumën prej: 2,535.00€, për 6 seanca gjyqësore, të përfaqësuara nga ana e avokatit, shumën prej 425,50€, për dy seanca të shtyra, 900.00€, për ri plotësimin e ekspertizës vlerësues të datës 14.09.2023, 900.00€, për ri plotësimin e ekspertizës vlerësues të datës 01.12.2023, për ekspertizën e ekspertit të gjeodezisë, shumën prej 1.485.00€ si dhe shumën prej 30,00€ në emër të taksës për propozim e tretë, të parapara me Udhëzimin Administrativ 01/2017 për Unifikimin e Taksave Gjyqësore. Gjykata vendimi mbi shpenzimet e procedurës e ka bazuar në nenin 19 të Ligjit për Shpronësim si dhe nenit 222 të Ligjit për Procedurën Jo kontestimore.

Gjykata e refuzoi si të pabazuar shumën prej 1.950.00€ në emër të shpenzimeve të procedurës, të cilat janë shënuar në pikën 7, 7.1,10 dhe 11, të specifikacionit për shpenzimet e procedurës jo kontestimore , këtë shumë e refuzoi për arsye se pala propozuese me parashtrësë për precizimin e shpenzimeve ka kërkuar që ti paguhet parashtrësat për të cilat nuk paguhet taksa e kjo çështje është e rregulluar me nenin 9 të Udhëzimit Administrativ nr. 01/2017 për Unifikimin e taksave gjyqësore.

Gjykata, kërkesën e të autorizuarit të paditësve, që të kompensohet parashtrësja për precizimin e propozimit , nuk e aprovoi, për shkak se e njëjta nuk është në përputhje me numrin 6.1 të Rregullores për tarifat e Avokatëve të datës 18 Mars 2017, e nxjerrë nga OAK, pasi që mbulimit të shpenzimeve të parashtrësive, i referohet parashtrësive me të cilat inicohet zhvillimi i procedurës civile në përgjithësi, e në rastin konkret, parashtrësja për precizimin e propozimit , nuk e ka karakterin e inicimit të procedurës civile, por vetëm precizimin e kërkesës.

Nga sa u theksua më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi

GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

Dega në Kaçanik

CN.nr.2023:043021 prej datës 13.05.2024

Gjyqtari

Riza LIVOREKA

KËSHILLA JURIDIKE:

Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditëve, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, përmes kësaj gjykate, ankesa paraqitet në kopje të mjaftueshme.

Dërguar me datën 24.06.2024

Propozuesit 1x1

Kundër propozuesit 1x1