|  |  |
| --- | --- |
| Numri i lëndës: | 2019:140743 |
| Datë: | 12.08.2024 |
| Numri i dokumentit:  | 06042178 |

 CN.nr.149/2019

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ-Dega nё Kaçanik, departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Riza Livoreka, si gjyqtar individual, me procesmbajtësen Azemine Berisha, në çështjen jo kontestimore të propozuesit H. (N.) M. , nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut, të cilit me autorizim i përfaqëson Flamur Troni, avokat nga Kaçaniku, kundër propozuesit Qeveria e Kosovës (Organi Shpronësues) MMPH Prishtinë, me seli nё Prishtinë, të cilën përfaqëson avokatura shtetëror, duke vendosur për caktimin e kompensimit shtesë dhe dëmit të pësuar, në seancën publike me datën 17.07.2024, në praninë e të autorizuarit të propozuesit dhe në mungesën e kundër propozuesit, ndërsa me datën 12.07.2024, bёri përpilimin me shkrim tё këtij :

A K T V E N D I M

I. MIRATOHET në tërësi si i bazuar, propozimi i propozuesit, H. (N.) M. nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut dhe CAKTOHET kompensimi nё shumë prej 38,274.00€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuara dhe dëmit të pësuar, për njësit kadastrale me nr.... dhe ..., Zona kadastrale ....

 -Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar edhe atë :

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë arë e klasë 2, në sipërfaqe prej 2021 m2x 8.00€/m2= në shumë prej 16,168.00€ dhe,

Për njësinë kadastrale nr...., Z K. ..., me kulturë kullosë e klasë 3, në sipërfaqe prej 293 m2x 8.00€/m2= në shumë prej 1,172,00€.

- Në emër të dëmit-vlerës së humbur, për pjesën e pa shpronësuar-të mbetur jashtë shpronësimit edhe atë:

-Për njësinë kadastrale nr. ..., në ZK ..., me kulturë arë e klasës 2, në sipërfaqe prej 4439m2x24.00€/m2= 106,536,00 €x15%, ne shume te përgjithshme prej 15.980,00 €.

Për njësinë kadastrale nr...., në ZK ..., me kulturë kullos e klasës e klasës 3, në sipërfaqe prej 387 m2 x 32.00€/m2= 12,384,00 €x45%, ne shume te përgjithshme prej 4.954 €.

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues Republika e Kosovës-Qeveria e Kosovës, që propozuesit H. M. nga fshati ..., të i’a kompensoj shumën prej 38.275,00€. Po ashtu në këtë shumë të ja paguaj edhe kamatë prej 7%, interes i thjeshtë vjetor, duke filluar nga data 29.03.2018 (data e vendimit përfundimtar), 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 nё shumë prej 1,556,80€. Këto pagesa do tё bëhen në afat prej 15 ditsh nga dita e pranimit në dorëzim tё këtij aktvendimi, nën kërcënimin e ekzekutimit me dhunë.

 A r s y e t i m

I autorizuari i propozuesit, si në propozimin me shkrim, ashtu edhe në seancat e mbajtura dhe precizimin e propozimit, ka kërkuar nga Gjykata që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të caktohet kompensimi në shumë prej 38, 274.00€, në emër të kompensimit shtesë, për pjesët e shpronësuara dhe dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit për njësit kadastrale ... dhe ..., të cilat gjenden në zonën kadastrale ... edhe atë:

Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë arë e klasë 2, në sipërfaqe prej 2021 m2x 8.00€/m2= në shumë prej 16,168.00€ dhe për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale nr...., Z K. ..., me kulturë kullosë e klasë 3, në sipërfaqe prej 293 m2x 8.00€/m2= në shumë prej 1,172,00€.

- Në emër të dëmit-vlerës së humbur, për pjesën e pa shpronësuar-të mbetur jashtë shpronësimit edhe atë: Për njësinë kadastrale nr...., në ZK ..., me kulturë arë e klasës 2, në sipërfaqe prej 4439m2x24.00€/m2= 106,536,00 €x15%, ne shume te përgjithshme prej 15.980,00 € dhe njësinë kadastrale nr...., në ZK ..., me kulturë kullos e klasës e klasës 3, në sipërfaqe prej 387 m2 x 32.00€/m2= 12,384,00 €x45%, ne shume te përgjithshme prej 4.954, €.

Këtë kompensim e ka kërkuar, sepse me rastin e shpronësimit, nuk është bërë vlerësimi real i pronës së shpronësuar dhe nuk është ofruar çmimi i tregut. Po ashtu pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, e këtyre njësive kadastrale, nuk është vlerësuar fare nga organi shpronësues edhe pse e njëjta ka humbur vlerë. Këto fakte janë vërtetuar nga ekspertiza e ekspertit vlerësues B. S. .

 I autorizuari, ka theksuar se propozuesi, me kohë kundër propozuesit, i’a ka dorëzuar, propozimet-ankesat, në kopje të mjaftueshme dhe brenda afatit ligjorë prej 5 ditëve, e për ta vërtetuar këtë fakt, gjykatës i’a ka dorëzuar dëftesën, për dërgimin e këtyre kopjeve tek kundër propozuesi.

 Ka kërkuar që të caktohet kompensimi, sepse me rastin e shpronësimit nuk është caktuar çmimi real ashtu siç është përcaktuar me nenin 18 par. 1 dhe nuk është vlerësuar dëmi për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit siç është paraparë me nenin 18 par 3 lidhur me nenin 15 dhe 37 të Ligjit të nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme.

 Shpenzimet i ka kërkuar.

Gjykata seancën kryesore, e ka mbajtur në mungesën e kundër propozuesit, sepse i njëjti ka qen i ftuar me rregull, mungesën nuk e ka arsyetuar dhe nuk ka kërkuar shtyrjen e seancës kryesore, prandaj janë plotësuar kushtet nga neni 423.4 të LPK-së.

E autorizuara e kundër propozuesit, me parashtresën deklarimi për seancë, i ka propozuar gjykatës, qe propozimi të refuzohet, në tersi si i pa bazuar dhe të mbeten në fuqi vendimi përfundimtar dhe raporti i vlerësimit.

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 ndërgjygjëse, në procedimin e provave bëri marrjen e provave duke bërë leximin e këtyre provave të shkruara: Akt vlerësimet për njësit kadastrale ... dhe ..., Raporti i ekspertit vlerësues B. S. , Vendimet përfundimtare të datave 09,11,2016 dhe 29.03.2018, pa vërejtje.

Pas vlerësimit me kujdes dhe ndërgjegjen 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 për interes publik. Palët në procedurën e shpronësimit nuk kanë mundur të arrijnë marrëveshje për kompensim. Kompensimi i caktuar nga Organi Shpronësues, nuk është bërë në bazë të vlerës së tregut. Nga ky shpronësim, propozuesi është dëmtuar, sepse pjesa e shpronësuar nuk është vlerësuar sipas çmimit të tregut, ndërsa pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, e ka humbur vlerën dhe nuk është vlerësuar fare nga Organi Shpronësues.

 a) Se paluajtshmëria e shpronësuar, evidentohet në emër të propozuesit, këtë fakt Gjykata e vërtetoi nga akt-vlerësimi për njësit kadastrale ... dhe .... Po ashtu këtë fakt gjykata e ka vërtetuar edhe nga certifikata e pronës, ky fakt nuk ishte kontestues në mesë të palëve ndërgjyqëse.

b) Pasuria e propozuesit, është shpronësuar për interes publik, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga vendimet përfundimtarë Nr.03/115 , datës 09,11,2016 dhe nr. 14/38 , i datës 29.03.2018. Në pikën 1 të dispozitivit të këtij aktvendimi, është shënuar se bëhet shpronësimi i pronave të paluajtshme të pronarëve për realizimin e projektit me interes publik-ndërtimi i autostradës R6 Prishtinë -Hani Elezit, sektori C3, për zonën kadastrale ... , sipas tabelave të cilat janë pjesë përbërëse e këtyre vendimeve, ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndergjygjëse.

c) Palët ndërgjygjëse, gjatë procedurës së shpronësimit, nuk kanë arritur marrëveshje për lartësinë e kompensimit, këtë fakt gjykata e ka vërtetuar me vet faktin e paraqitjes së propozimit për caktimin e kompensimit. Kjo është bërë për arsye se shuma e ofruar për kompensim nga Organi shpronësues ishte e ulët dhe nuk është sipas çmimit të tregut.

Se organi shpronësues, ka ofruar çmim të ulët, me rastin e caktimit të kompensimit dhe nuk e ka bërë vlerësimin, sipas çmimit të tregut, këtë fakt gjykata e ka vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit B. S. , i cili në raportin e Vlerësimit, ka konstatuar se çmimi i këtyre njësive, i caktuar nga organi shpronësues, ishte i ulët dhe nuk ishte sipas çmimit të tregut dhe në mënyrë detale e ka sqaruar në raportin e vlerësimit.

ç) Kompensimi i caktuar, me akt-vlerësimet, e kundër propozuesit të datës 04.01.2018, nuk ishte real dhe sipas çmimit të tregut. Këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit vlerësues B. S. , i cili ka gjetur se vlera reale për kompensimin shtesës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ... dhe për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit është në shumë prej 24.00€/m2, ndërsa për njësinë kadastrale ..., është 32,00€/m2, e jo çmimi sipas akt-vlerësimeve të kundër propozuesit.

d) Me rastin e shpronësimit, propozuesit i është shkaktuar dëm, sepse pjesa e njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej 4439m2, e mbetura jashtë shpronësimit e ka humbur vlerën ne shkallë prej 15%. Këtë fakt gjykata e ka vërtetuar nga raporti i vlerësimit të ekspertit vlerësues, i cili në raportin e vlerësimit ka konstatuar se pjesa e njësisë kadastrale ..., ka humbur vlerën në krahasim me gjendjen e mëparshme, sepse ka humbur madhësin, formën, pozitë dhe qasjen në rrugë në anën veriore etj .

Ndërtimi i autostradë, në anën perëndimore, të kësaj njësisë, ka bërë që kjo ngastër të humb vlerën e sajë, sepse tani nga shqimi i parë, nuk shihet pejsazhi i natyrës, është zvogëluar sipërfaqja e njësisë si tersi. Pastaj faktor tjetër që ka ndikuar në uljen e vlerës së tokës-njësisë, është se me rastin e zhvillimit të komunikacionit, në këtë autostradë, prishet ambienti nga gazrat që lirohen dhe zhurmat e shumta që krijohen, sepse pjesa e pa shpronësuar ndodhet afet vendbanimit në distancë prej 10 metrave.

Meqense ngastrat gjinden nё zonën e banuar nё humbjen e vlerës kanë ndikuar edhe pengesat ligjore qe i parasheh ligji, sepse tani ka ndalesa pёr ndërtimin nё atё pjesë sipas Ligjit nr.2003/11, Ligji pёr Rrugët dhe Ligji Nnr.03/L-120 Pёr ndryshimet dhe Plotësimin e Ligjit pёr Rrugët nr.2003-11 edhe atë me neni 16 paragrafi 26.1 dhe 26.2, në këtë rast pronari e humb tё drejtën pёr shfrytëzimin e ngastrës për ndërtim në distancë prej 100 metra, nga brezi mbrojtës i autostradës , kështu qe pronarit i kufizohet mundësia e shfrytëzimit të ngastrës për oborr. Po ashtu nëse pronari pretendon ta shes kёtё pjesë si truall do tё bie interesimi nga blerësit. Duke i marr pёr bazë kёto faktor tё shënuar mё lart eksperti ka konstatuar se kjo pjesë ka humbur vlerën në shkallë prej 15% , nga vlera e caktuar e çmimit momental të tregut tё lirё, nё krahasim me vlerën e mё parshёme.

Po ashtu edhe njësisë kadastrale ..., i ka mbetur sipërfaqe prej 387m2, jashtë shpronësimit, e ka humbur vlerën ne shkallë prej 40%. Këtë fakt gjykata e ka vërtetuar nga raporti i vlerësimit të ekspertit vlerësues, i cili në raportin e vlerësimit ka konstatuar se pjesa e njësisë kadastrale ..., ka humbur vlerën në krahasim me gjendjen e mëparshme, sepse ka humbur madhësinë, formën, pozitë dhe qasjen në rrugë të asfaltuar.

Ndërtimi i autostradë, në anën perëndimore, të kësaj njësisë, ka bërë që kjo ngastër të humb vlerën e sajë, sepse tani nga shqimi i parë, nuk shihet pejsazhi i natyrës, është zvogëluar sipërfaqja e njësisë si tersi. Pastaj faktor tjetër që ka ndikuar në uljen e vlerës së tokës-njësisë, është se me rastin e zhvillimit të komunikacionit, në këtë autostradë, prishet ambienti nga gazrat që lirohen dhe zhurmat e shumta që krijohen, sepse pjesa e pa shpronësuar ndodhet afet vendbanimit në distancë prej 10 metrave.

Meqense ngastrat gjinden nё zonën e banuar nё humbjen e vlerës kanë ndikuar edhe pengesat ligjore qe i parasheh ligji, sepse tani ka ndalesa pёr ndërtimin nё atё pjesë sipas Ligjit nr.2003/11, Ligji për Rrugët dhe Ligji Nnr.03/L-120 Pёr ndryshimet dhe Plotësimin e Ligjit pёr Rrugët nr.2003-11 edhe atë me neni 16 paragrafi 26.1 dhe 26.2, në këtë rast pronari e humb tё drejtën për shfrytëzimin e ngastrës për ndërtim në distancë prej 100 metra, nga brezi mbrojtës i autostradës , kështu qe pronarit i kufizohet mundësia e shfrytëzimit të ngastrës për oborr. Po ashtu nëse pronari pretendon ta shes kёtё pjesë si truall do tё bie interesimi nga blerësit. Duke i marr për bazë këto faktor tё shënuar mё lart eksperti ka konstatuar se kjo pjesë ka humbur vlerën në shkallë prej 40% , nga vlera e caktuar e çmimit momental të tregut tё lirё, nё krahasim me vlerën e mё parshёme.

Gjykata pas administrimit të provave, vlerësimit te thënieve në propozim, akt-vlerësim të organit shpronësuese, ekspertizës se ekspertit vlerësues, e detyroi kundër propozuesin që propozuesit të ja paguaj vlerën prej 38,274.00€ ,në emër të diferencës për shpronësim dhe në emër të dëmit të pësuar për pjesën e mbetur gjatë shpronësimit të njësisë kadastrale ... dhe ... ZK ....

Nga këto prova, gjykata ka gjetur se organi shpronësues nuk e ka vlerësuar sipërfaqen e shpronësuar, sipas çmimit të tregut, këtë fakt e ka vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit B. S. , i cili ka konstatuar se çmimi për kompensimin e këtyre pjesëve të shpronësuar, për njësinë ..., është 24,00€/m2, ndërsa për njësinë ..., është 32,00€/m2.

Gjykata e ka detyruar kundërpropozimin, qe ta paguaj edhe dëmin e pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, të njësit kadastrale ... dhe ..., ZK-..., sepse pjesa e mbetur, e ka humbur vlerën prej në shkallë prej 15dhe 40%. Fakt i konstatuar nga eksperti vlerësues, i cili ka konstatuar se pjesa e mbetur ka humbur formën, madhësinë dhe qasjen në rrugë .Prandaj gjykata duke pasur për bazë faktin e konstatuar, e ka gjykuar vlerën prej 20,934,00€, në emër të dëmit të pësuar.

Gjykata mendimit të ekspertit i’a dha besimin e plotë, sepse eksperti e ka përdor metodë krahasues, me rastin e caktimit të çmimit, ka sqaruar, se ku është bazuar me rastin e caktimit të çmimit dhe të gjitha këto janë sqaruar në raportin e vlerësimit. Po ashtu, eksperti i ka paraqitur edhe në mënyrë tabelare, ngastrat të cilat i ka marrë , si ngastra krahasimore, me rastin e caktimit të çmimit.

 Gjykata ia fali besimin, ekspertizës së ekspertit, sepse mendimi është dhënë konform dispozitave ligjore të cilat e rregullojnë këtë çështje, konfrom 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 plotësimit e Ligjit Nr.03/L-139.

Po ashtu kjo ekspertizë, është bërë konform udhëzimit administrativ nr.4/2011 13/11dhe 02/2015, për përcaktimin e vlerës së pronës së paluajtshme dhe standardet e vlerësimit, pastaj Standardeve të Vlerësimit IVS (International Valutiation Standarts) dhe në standardet Evropiane të vlerësimit TEGOVA.

Meqenëse kundër propozuesi, ka rënë në vonesë me pagimin e kompensimit në shumë prej 38.274,00€. 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%, interes i thjeshtë vjetor nga data 29.03.2018 (data e vendimit përfundimtar), e deri në pagesën definitive.

 Gjykata i analizoi theksimet e të autorizuarit të propozuesit, i cili i propozoj gjykatës, që propozimi i propozuesit, të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe te detyrohet kundër propozuesi qe propozuesit te ja paguaj shumen prej 38,274,00€, ne emër te diferencës për pjesët e shpronësuara dhe ne emër te demit për pjesët e mbetura jashtë shpronësimit.

Këtyre theksimeve gjykata u’a dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi, sepse pjesët e ngastrave kadastrale të propozuesit e shënuara më lartë, janë shpronësuar, nuk janë vlerësuar sipas çmimit të tregut, e ky fakt është vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit vlerësues, mendimi i grupit të ekspertëve dhe plotësimi i ekspertizës, kjo e drejte i takon propozuesit konform nenit 15 paragrafi 1 i Ligjit për shpronësimin, me te cilën dispozite është parapare se kompensimi behet ne baze te vlerës se tregut, e cila përcaktohet ne përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe aktet nen ligjore te miratuara ne përputhje me paragrafin 6 te këtij neni.

Ndërsa pjesa e njësive kadastrale ... dhe ..., e kanë humbur vlerën, për arsyet e shënuara në arsyetimit të këtij vendimi. Me nenin 18 par 3, është parapare, nëse me vendim përfundimtare autorizohet shpronësimi i një pjese te një parcele te pronës se paluajtshme si rezultat i këtij shpronësimi, pjesa e mbetur, pëson humbje te vlerës ose me arsye pritet se do te pësoj humbje te vlerës, pronari i pjesës se mbetur, ka te drejte te paraqes ankese ne përputhje me nenin 37 te këtij ligji, dhe te kërkoj kompensimin e humbjes se vlerës).

 Gjykata i analizoi edhe pretendimet e kundër propozuesit, të paraqitura me parashtresën deklarimi për seancë, ku i ka propozuar gjykatës që propozimin e propozuesit ta refuzon në tërësi si të pa bazuar, sepse organi shpronësues e ka bërë vlerësimin real të paluajtshmërive. Këto theksime nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes sepse nuk kishin ndikim që të vendosej ndryshe. Ndërsa nga eksperti vlerësues , është konstatuar se organi shpronësues nuk i ka vlerësuar këto prona sipas çmimit te tregut.

Po ashtu gjykata ka gjetur se Organi Shpronësues, fare nuk e ka bere vlerësimin e demit, për pjesën e mbetura jashtë shpronësimit, a nga ekspertizat e ekspertit vlerësues, është konstatuar se pjesët e njësive kadastrale ... dhe ..., të mbetur jashtë shpronësimit, e kan humbur vlerën ne shkalle prej 15 dhe 40% , për shkak të humbjes së formës, madhësisë pozitës , qasjes në rrugë dhe pengesave ligjore.

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 dhe 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 Udhëzimi 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 ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë prej 1,556,80€. edhe atë: shumën prej 208.00€ për propozim, shumën prej 540.80€ për dy seanca të mbajtura, shumën prej 500.00€ për ekspertizën e ekspertëve vlerësues, shumën prej 208.00€ për precizimin e propozimit, si dhe shumen prej 100.00€ ne emër te taksës për propozim.

Gjykata taksen gjyqësore, e ka caktuar konform Udhëzimit Administrativ 01/2017 për Unifikimin e Taksave Gjyqësore. Ndërsa vendimin mbi shpenzimet e procedurës e ka bazuar në nenin 19 të Ligjit për Shpronësimin si dhe nenit 222 të Ligjit për Procedurën Jo kontestimore.

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

 GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ

 Dega në Kaçanik

 CN.nr.149/2018 prej datës 17.07.2024

 Gjyqtari:

 Riza LIVOREKA

KËSHILLA JURIDIKE:

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

Dërguar me datën 12.08.2024

Te autorizuarit te propozuesit 1 x1

Kundër propozues 1 x 1