



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK

Numri i lëndës: 2019:140910

Datë: 12.08.2024

Numri i dokumentit: 06041859

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ-Dega në Kaçanik, departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Riza Livoreka, si gjyqtar individual, me procesmbajtësen Azemine Berisha, në çështjen jo kontestimore të propozuesve Xh. S. dhe M. S. qe te dy nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut, të cilit me autorizim i përfaqëson M. K.-B., avokate nga Kaçaniku, kundër propozuesit Q. K. (Organi Shpronësues) MMPH , me seli në Prishtinë, duke vendosur për caktimin e kompensimit shtesë, për pasurinë e shpronësuar, në seancën publike me datën 15.07.2024, në praninë e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, ndërsa me datën 12.08.2024, bëri përpilimin me shkrim të këtij:

A K T V E N D I M

I. MIRATOHET në tërësi si i bazuar propozimi i propozuesve Xh. S. dhe M. S. qe te dy nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 44,282,00€, në emër të kompensimit shtesë për pjesët e shpronësuar, për njësit kadastrale me nr....., ...dhe ..., të gjitha Z K.

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

-Për pjesën e njësisë kadamale nr....., me kulturë livadh i klasës katër, ZK. ... , në sipërfaqe prej $819 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 7, 780.00€,

-Për pjesën e njësisë kadastrale nr....., me kulturë arë e klasës pestë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $3557 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 28,456.00€,

-Për pjesën e njësisë kadastrale nr.165-0, me kulturë kullosë e klasës tretë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $853 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 7,677.00€,

-Për pjesën e njësisë kadastrale nr.165-0, me kulturë mal i klasës tretë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $41 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 369.00€,

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues R. e K.-Q. K. që propozuesve Xh. S. dhe M. S., nga fshati ..., të i'a kompensoj shumën prej 44.282,00€. Po ashtu në këtë shumë të ja paguaj edhe kamatë prej 7%, kamat vjetore, duke filluar nga data 29.03.2018(data e vendimit përfundimtar N.nr.14/83), 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 2,535.00€. Këto pagesa do të bëhen në afat prej 15 ditsh nga dita e pranimit në dorëzim të këtij aktvendimi, nën kërcënimin e ekzekutimit me dhunë.

A r s y e t i m

E autorizuar e 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 44,282.00€, në emër të kompensimit shtesë, për pjesët e shpronësuar, për njësit kadastrale,dhe ..., të gjitha në ZK.

Në emër të kompensimit shtesë për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., me kulturë livadh i klasës katër, ZK. ... , në sipërfaqe prej $819 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 7, 780.00€, njësisë kadastrale nr....., me kulturë arë e klasës pestë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $3557 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 28,456.00€, njësisë kadastrale nr....., me kulturë kullosë e klasës tretë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $853 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 7,677.00€ dhe njësisë kadastrale nr.165-0, me kulturë mal i klasës tretë, ZK. ..., në sipërfaqe prej $41 \text{ m}^2 \times 16,00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 369.00€,

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, ky fakte është vërtetuar nga ekspertiza e ekspertit vlerësues A. S. .

E autorizuari ka theksuar, se propozuesit me kohë kundër propozuesit, i'a ka dorëzuar, propozimet-ankesat në kopje të mjaftueshme dhe brenda afatit ligjorë prej 5 ditësh, 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 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.

E autorizuar e kundër propozuesit në seancë kryesore, i ka propozuar gjykatës që propozimi të refuzohet në tersi si i pa bazuar dhe të mbeten në fuqi vendimi përfundimtar dhe raportet e vlerësimit. Po ashtu ka theksuar se propozimi është i pa bazuar në ligje dhe i pa mbështetur në prova dhe nuk duhet të merret parasys, nga gjykata me rastin e vendosjes.

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: Vendimi përfundimtarë i datës 29.03.2018, Akt vlerësimet për njësit kadastrale,dhe ..., Raporti i ekspertit vlerësues, dëftesa për dorëzimin e kopjeve, aktvendimet Cn.nr 102/16 dhe Ac.nr.4768/17, 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 propozuesve, 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, ndërsa vlera reale e pronës së shpronësuar është caktuar nga eksperti vlerësues.

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

b) Pasuria e propozuesve, është shpronësuar për interes publik, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga vendimi përfundimtarë 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 ndërgjyqëse.

c) Palët ndërgjyqëse, 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, e ka ofruar çmimin më 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 A. S. , i cili në mendimin e tij ka konstatuar se çmimi i kësaj njësie, 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 A. S. , i cili në raportin e vlerësimit, ka gjetur se vlera reale për kompensimin shtesës për pjesën e shpronësuar të njëjësive kadastrale ...-i çmimi sipas akt-vlerësimeve të kundër propozuesit.

Pala propozues, me precizimin e propozimit, nuk e ka kërkuar kompensimin për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, sepse kjo pjesë e dëmit propozuesve ju është gjykuar me aktvendimin CN.nr.102/2016, i datës 13.07.2017, i cili është vërtetuar me aktvendimin AC.nr. 4768/2017, dhe është ekzekutuar kjo pjesë. Prandaj gjatë procedurës së ekzekutimit, pala propozues ka hequr dorë nga shuma , prej 34,648,00€, si shumë e përcaktuar për humbje të vlerës , për pjesën e shpronësuar në fazën e dytë të shpronësimit.

Pala propozuese si provë gjykatës ja ka dorëzuar aktvendimet CN.nr.102/2016, i datës 13.07.2017, i cili është vërtetuar me aktvendimin AC.nr. 4768/17 dhe specifikacionin për shumën për të cilën është hequr dorë.

Gjykata pas administrimit të provave, vlerësimit të thënieve në propozim, akt-vlerësim të organit shpronësuese, ekspertizës së ekspertit vlerësues, e detyroi kundër propozuesin që propozuesit të ja paguaj vlerën prej 44,282.00€ ,në emër të diferencës për shpronësim për njësitë kadastraledhe, të gjitha në Z K.

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 A. S. , i cili ka konstatuar se çmimi për kompensimin e këtyre njësive kadastrale është 16€/m².

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 plotësimin e Ligjit Nr.03/L-139.

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

Meqenëse kundër propozuesi ka rënë në vonesë me pagimin e kompensimit në shumë prej 44.282.10€. 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 Nr.14/38), e deri në pagesën definitive.

Gjykata i analizoi theksimet e të autorizuarës së propozuesit, e cila i propozoj gjykatës, që propozimi i propozuesit, të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të detyrohet kundër propozuesi që propozuesit të ja paguaj shumën prej 44.282,00€, në emër të diferencës për pjesët e shpronësuara .

Këtyre theksimeve gjykata u'a dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi, sepse pjesët e ngastrës kadastrale të propozuesit të shënuara më lartë, janë shpronësuar, nuk janë vlerësuar sipas çmimit të tregut, e ky fakt është vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit vlerësues, kjo e drejte i takon propozuesit konform nenit 15 paragrafi 1 i Ligjit për shpronësimin, me të cilën dispozite është parapare se kompensimi bëhet në bazë të vlerës së tregut, e cila përcaktohet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe aktet nën ligjore të miratuara në përputhje me paragrafin 6 të këtij neni.

Gjykata i analizoi edhe pretendimet e kundër propozuesit, e cila 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 të tregut.

Gjykata e obligoi kundër propozuesin që propozuesit të ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë prej 2,535.00€. edhe atë: shumën prej 312.00€ për propozim, shumën prej 811.00€ për dy seanca të mbajtura, shumën prej 1000.00€ për ekspertizën e ekspertit vlerësues,

shumën prej 312.00€, për precizimin e propozimit, si dhe shumën prej 100.00€ në emër të taksës për propozim.

Gjykata taksën 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 nenin 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.147/2018 prej datës 15.07.2024

Gjyqtari:

Riza LIVOREKA

KËSHILLA JURIDIKE:

kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa brenda afatit prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të 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 të propozuesit 1 x 1

Kundër propozues 1 x 1