



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK

Numri i lëndës: 2019:141805

Datë: 14.08.2024

Numri i dokumentit: 06047985

CN.nr.185/2018

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ-Dega në Kaçanik, departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Riza Livoreka, si gjyqtar individual, me procesmbajtësen Azemine Berisha, në çështjen jo kontestimore të propozuesit B. (Sh.) M. , nga fshati ... , Komuna e Kaçanikut, të cilit me autorizim i përfaqëson N. R., avokat nga Kaçaniku, kundër propozuesit Q. K. (Organi Shpronësues) MMPH Prishtinë, me seli në Prishtinë, të cilën përfaqëson N. K. , avokate shtetëror, duke vendosur për caktimin e kompensimit shtesë dhe dëmit të pësuar, në seancën publike me datën 22.07.2024, në praninë e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse , ndërsa me datën 14.07.2024, 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, B. (Sh.) M. , nga fshati ... , Komuna e Kaçanikut dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 11,302.00€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar 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 jo pjellore, në sipërfaqe prej 16 m²x 9.00€/m²= në shumë prej 144.00€ dhe,

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ... , me kulturë jo jellore, në sipërfaqe prej 1072 m²x 9.00€/m²= në shumë prej 9,648,00€.

- 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 jo pjellore, në sipërfaqe prej $111 \text{ m}^2 \times 17.00\text{€}/\text{m}^2 = 1,887,00 \text{ €} \times 805\%$, ne shume te përgjithshme prej 1, 510,00 €.

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues Republika e Kosovës-Qeveria e Kosovës, që propozuesit B. (Sh.) M. , nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut, të i'a kompensoj shumën prej 11.302,00€. 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 në shumë prej 1,278,00€. 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

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 11,302.00€, në emër të kompensimit shtesë, për pjesët e shpronësuara dhe dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit për njësit kadastrale 00...dhe ..., të cilat gjenden në zonën kadastrale ... edhe atë:

-Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë jo pjellore, në sipërfaqe prej $16 \text{ m}^2 \times 9.00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 144.00€ dhe për njësinë kadastrale nr...., ZK. ... , me kulturë jo pjellore, në sipërfaqe prej $1072 \text{ m}^2 \times 9.00\text{€}/\text{m}^2 =$ në shumë prej 9,648,00€.

- Në emër të dëmit-vlerës së humbur, për pjesën e pa shpronësuar-të mbetur jashtë shpronësimit për njësinë kadastrale nr. ..., në ZK ..., me kulturë jo pjellore, në sipërfaqe prej $111 \text{ m}^2 \times 17.00\text{€}/\text{m}^2 = 1,887,00 \text{ €} \times 805\%$, ne shume te përgjithshme prej 1, 510 €.

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, 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.

E autorizuar e kundër propozuesit, në seancën kryesore, e ka kundërshtuar propozimin e propozuesit dhe i ka propozuar gjykatës, që 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: Vendimi përfundimtar i datës 29.03.2018, Akt vlerësimet për njësit kadastrale ...dhe ..., certifikata e pronës Raporti i ekspertit vlerësues dhe sqarimet e bëra në seancë , 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.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, ka ofruar çmim 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 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 17.00€/m², ndërsa për njësinë kadastrale ..., është 17,00€/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 111m², e mbetura jashtë shpronësimit e ka humbur vlerën në shkallë prej 80%. 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 ..., e ka humbur vlerën në krahasim me gjendjen e mëparshme.

Ndërtimi i autostradë, në anën jug –lindore, ka bërë që kjo ngastër të humb vlerën e sajë, sepse është zvogëluar sipërfaqja e sajë, dhe ka mbetur sipërfaqja prej 111m², e cila sipërfaqe nuk mundë të shfrytëzohet për as gjë. Pastaj faktor tjetër që ka ndikuar në uljen e vlerës së tokës-njesisë, është se me rastin e zhvillimit të komunikacionit, në këtë autostradë, prishet ambienti nga gazrat që lirohen dhe zhurmat e shumta që krijohen. Po ashtu eksperti ka sqaruar se tani kjo pjesë mundë të vërshohet pasi qe lumit “Lepenc” i është ndryshuar shtrati, dhe është ngjitur me njësinë kadastrale.

Duke i marr për bazë këto faktor të shënuar më lart eksperti ka konstatuar se kjo pjesë ka humbur vlerën në shkallë prej 80% , nga vlera e caktuar e çmimit momental të tregut të lirë, në krahasim me vlerën e më parshëme.

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 11,302.00€ ,në emër të diferencës për shpronësim dhe në emër të dëmit të pësuar për pjesën e mbetur jashtë 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 17,00€/m².

Gjykata e ka detyruar kundërpropozimin, qe ta paguaj edhe dëmin e pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, të njësit kadastrale ...ZK-..., sepse pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, e ka humbur vlerën në shkallë prej 80%, fakt i konstatuar nga eksperti vlerësues, i cili ka konstatuar se pjesa e mbetur ka humbur vlerën dhe nuk mundë të shfrytëzohet për asgjë. Prandaj gjykata duke pasur për bazë faktin e konstatuar, e ka gjykuar vlerën prej 1.510,00€, 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, 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 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 11,302,00€. 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 të detyrohet kundër propozuesi që propozuesit të ja paguaj shumën prej 11,302,00€, në emër të diferencës për pjesët e shpronësuara dhe në emër të 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 të cilën dispozite është parapare se kompensimi behet në baze 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.

Ndërsa pjesa e njësisë ..., e kanë humbur vlerën, për arsyet e shënuara në arsyetimit të këtij vendimi. Me nenin 18 par 3, është parapare, nëse me vendim përfundimtar autorizohet shpronësimi i një pjese të një parcele të pronës së paluajtshme si rezultat i këtij shpronësimi, 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 paraqes ankese në përputhje me nenin 37 të këtij ligji, dhe të kërkojë kompensimin e humbjes së vlerës).

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

Po ashtu gjykata ka gjetur se Organi Shpronësues, fare nuk e ka bërë vlerësimin e demit, për pjesën e mbetura jashtë shpronësimit, a nga ekspertizat e ekspertit vlerësues, është konstatuar se pjesa e njësisë kadastrale ..., e mbetur jashtë shpronësimit, e ka humbur vlerën në shkallë prej 80% , për shkak të humbjes së formës, madhësisë pozitive etj.

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 pësojë humbje të vlerës) pronari i pjesës së mbetur ka të drejtë të paraqesë ankese 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 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 ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë prej 1,271,00€. edhe atë: shumën prej 208.00€ për propozim, shumën prej 470.80€ për dy seanca të mbajtura, shumën prej 500.00€ për ekspertizën e ekspertëve vlerësues, 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.185/2018 prej datës 22.07.2024

Gjyqtari:

Riza LIVOREKA

KËSHILLA JURIDIKE:

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

Dërguar me datën 14.08.2024

Te autorizuarit te propozuesit 1 x 1

Kundër propozues 1 x 1