



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK

Numri i lëndës: 2019:142789

Datë: 15.08.2024

Numri i dokumentit: 06054436

CN.nr.220/2018

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 E. (G.) A. , E. (G.) A. , M. (U.) B. , S. (U.) B. dhe Elham (Qhil) Burniku, të gjithë 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 në Prishtinë, të cilën përfaqëson Nexhmije Karaqi , 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 15.08.2024, 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 E. (G.) A. , E. (G.) A. , M. (U.) B. , S. (U.) B. dhe E. (Q.) B. , të gjithë nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 56,766.00€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar për njësit kadastrale me nr...., ..., ... dhe dëmit të pësuar, për njësinë, kadastrale ..., të gjitha në Zona kadastrale

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

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë livadh i klasës 6, në sipërfaqe prej $1118\text{m}^2 \times 11.00\text{€/m}^2 =$ në shumë prej 12,298.00€,

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë mal i klasës 4, në sipërfaqe prej $1247\text{m}^2 \times 11.00\text{€/m}^2 =$ në shumë prej 13,717,00€.

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë livadh i klasës 6, në sipërfaqe prej 1846 m²x 11.00€/m²= në shumë prej 20.306,00€ dhe

Për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë arë e klasës 6, në sipërfaqe prej 520m²x 10.00€/m²= në shumë prej 5,200, 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 arë e klasës 6, në sipërfaqe prej 2914 m²x 18.00€/m²= 25,452,00 €x 10%, në shumë të përgjithshme prej 5, 245€.

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues R. e K.-Q. e K., që propozuesve , Komuna e Kaçanikut, të i'a kompensoj shumën prej 56,766.00€, Po ashtu në këtë shumë të ja paguaj edhe kamatë prej 7%, interes i thjeshtë vjetor, duke filluar nga data 30.10.2018 (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 3,970,00€. 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.

A r s y e t i m

I autorizuari i propozuesit, si në propozimin me shkrim, ashtu edhe në seancat e mbajtura, në precizimin e propozimit, ka kërkuar nga Gjykata që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të caktohet kompensimi në shumë prej 56,766.00€, në emër të kompensimit shtesë, për pjesët e shpronësuara dhe dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit për njësinë kadastrale ..., .. dhe ... Zona kadastrale ... edhe atë:

-Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë livadh i klasës 6, në sipërfaqe prej 1118m²x 11.00€/m²= në shumë prej 12,298.00€, për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë mal i klasës 4, në sipërfaqe prej 1247 m²x 11.00€/m²= në shumë prej 13,717,00€, për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë livadh i klasës 6, në sipërfaqe prej 1846 m²x 11.00€/m²= në shumë prej 20.306,00€ dhe për njësinë kadastrale nr...., ZK. ..., me kulturë arë e klasës 6, në sipërfaqe prej 520m²x 10.00€/m²= në shumë prej 5,200, 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 arë e klasës 6, në sipërfaqe prej $2914 \text{ m}^2 \times 18.00\text{€}/\text{m}^2 = 25,452,00 \text{ €} \times 10\%$, ne shume te përgjithshme prej 5, 245 €.

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 A. S. .

I autorizuari, ka theksuar se propozuesit, me kohë kundër propozuesit, i'a kanë 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, 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: aktvendimet për trashëgimi LRP.nr.6341/18 dhe 6261/18, Vendimi përfundimtar i datës 30.10.2018, Akt vlerësimet për njësit kadastrale ..., .., dhe ... dhe Raporti i ekspertit vlerësues, 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 aktvendimet për trashëgimi LRP.nr.6341/18 dhe 6261/18, 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.07/73, i datës 30.10.2018. 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 shumica 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 A. 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 10.10.2018, nuk ishte real dhe sipas çmimit të tregut. Këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga ekspertizat e ekspertit vlerësues A. S., i cili ka gjetur se vlera reale për kompensimin shtesës për pjesën e

shpronësuar të njëjve kadastrale ..., .., dhe ..., për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit është në shumë prej 18.00€/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 2914 m², e mbetura jashtë shpronësimit e ka humbur vlerën në shkallë prej 10%. 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 me rastin e zhvillimit të komunikacionit, lirohen gazra të shumta, krijohen zhurma të shumta dhe prishet ambienti. Pastaj nëse pronari pretendon, në të ardhmen ta shes, oase ta shfrytëzon si oborr, blerësit do ta humbin interesin. Duke i marr për bazë këto faktor të shënuar më lart, eksperti ka konstatuar se kjo pjesë ka humbur vlerën në shkallë prej 10%, nga vlera e caktuar e çmimit momental të tregut të lirë, në krahasim me vlerën e më parshme.

Gjykata pas administrimit të provave, vlerësimit të thënieve në propozim, akt-vlerësim të organit shpronësues, ekspertizës së ekspertit vlerësues, e detyroi kundër propozuesin që propozuesit të ja paguaj vlerën prej 56, 766,00€ ,në emër të diferencës për shpronësim dhe në emër të dëmit të pësuar për pjesën e mbetur gjatë shpronësimit të njësisë kadastrale ... ZK Soponicë.

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 Avni Salihu, i cili ka konstatuar se çmimi për kompensimin e këtyre pjesëve të shpronësuar, për njësinë është 18,00€/m².

Gjykata e ka detyruar kundërpropozimin, që ta paguaj edhe dëmin e pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, të njësit kadastrale ... ZK-..., sepse pjesa e mbetur, e ka humbur vlerën prej në shkallë prej 10%, fakt i konstatuar nga eksperti vlerësues, i cili ka konstatuar se pjesa e mbetur ka humbur vlerë. Prandaj gjykata duke pasur për bazë faktin e konstatuar, e ka gjykuar vlerën prej 5,245,00€, 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 30.10.2018 (data e vendimit përfundimtar), e deri në pagesën definitive.

Gjykata i analizoi theksimet e të autorizuarit të propozuesve, i cili i propozoj gjykatës, që propozimi i propozuesve, të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të detyrohet kundër propozuesi që propozuesve , të ja paguaj shumën prej 56,766,00€, 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 përfundimtare 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 pësojë 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, 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.

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 10% , për shkak të humbjes së formës, madhësisë pozitive dhe qasjes në rrugën e asfaltuar.

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.

Pastaj gjykata ka gjetur se 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 3,970,00€. edhe atë: shumën prej 624.00€ për propozim, shumën prej 1,622,40€ për dy seanca të mbajtura, shumën prej 1,000.00€ për ekspertizën e ekspertëve vlerësues, si dhe shumën prej 100.00€ në emër të 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.220/2018 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 pranimit të këtij aktvendimi, ankesa i dërgohet Gjykatës së Apelit në Prishtinë përmes kësaj gjykate, ankesa paraqitet në kopje të mjaftueshme.

Dërguar me datën 15.08.2024

Te autorizuarit te propozuesit 1 x 1

Kundër propozues 1 x 1