



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

**GJYKATA THEMELORE FERIZAJ - DEGA E GJYKATËS KAÇANIK**

---

Numri i lëndës: 2019:143635

Datë: 29.04.2024

Numri i dokumentit: 05630953

CN.nr.109/2018

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 F. M. nga fshati ...-Kaçanik, të cilin me autorizim e përfaqëson F. T., avokat nga Kaçaniku, kundër kundë propozuesit Q. K. (Organi Shpronësues) MMPH Prishtinë, të cilën me autorizim e përfaqëson N. K., avokate shtetërore, duke vendosur për caktimin e kompensimit për pasurinë e shpronësuar dhe dëmin e pësuar, në seancën publike, me datën 17.04.2024, në praninë e të autorizuarit të propozuesit, në mungesën e kundër propozuesit, ndërsa me datën 29.04.2024, 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 F. M. , nga fshati Rek – Komuna Kaçanik dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 31.791.00€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit për njësit kadastrale me nr. ... dhe ..., Zona Kadastrale Rekë dhe në shtëpinë e banimit të Tipit P+1+NK e ndërtuat në njësinë kadastrale ...,dhe atë:

- Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, të njësisë kadastrale ..., me kulturë arë, e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $718 \text{ m}^2 \times 6.37\text{€/m}^2 =$  në shumën prej 4.574.00€,

- Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, të njësisë kadastrale ..., me kulturë arë, e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $180 \text{ m}^2 \times 8.00\text{€/m}^2 =$  në shumën prej 1.440.00€,

-Në emër të dëmit të pësuar-vlerës së humbur, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit të njësisë kadastrale ..., me kulturë, arë e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $3037 \text{ m}^2 \times 30.00 \text{ €/m}^2 = 92.190.00\text{€} \times 20\% =$  në shumën prej 18.438.00€,

-Në emër të dëmit të pësuar-vlerës së humbur, të shtëpisë së banimit të Tipit P+1+NK, e ndërtuat në njësinë kadastrale ..., në shumë prej 7.339,00€

II. URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues Republika e Kosovës-Q. K. që propozuesit F. M. , nga fshati Rekë-Kaçanik, të i'a kompensoj shumën prej 31.791.00€, këtë shumë me kamatë prej 7%, 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 2,326,00€, 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 në seancat e mbajtura, ka kërkuar nga Gjykata që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar, dhe të caktohet kompensimi në shumë prej 31.791.00€,€, edhe atë: në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar, dëmit të pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit dhe në shtëpinë e banimit të Tipit P+1+NK, e ndërtuat në njësinë kadastrale ...Zona Kadastrale Rekë.

- Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, të njësisë kadastrale ..., me kulturë arë, e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $718 \text{ m}^2 \times 6.37\text{€/m}^2 =$  në shumën prej 4.574.00€. Në emër të diferencës, për pjesën e shpronësuar, të njësisë kadastrale ..., me kulturë arë, e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $180 \text{ m}^2 \times 8.00\text{€/m}^2 =$  në shumën prej 1.440.00€, sepse me rastin e shpronësimit nuk është bërë vlerësimi real i pronës së shpronësuar dhe nuk është ofruar çmimi i tregut.

-Në emër të dëmit të pësuar-vlerës së humbur, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit të njësisë kadastrale ..., me kulturë arë e klasës dytë, në sipërfaqe prej  $3037 \text{ m}^2 \times 30.00 \text{ €/m}^2 = 92.190.00\text{€} \times 20\% =$  në shumën prej 18.438.00€. Në emër të dëmit të pësuar-vlerës së humbur, të shtëpisë së banimit të Tipit P+NK, e ndërtuar në njësinë kadastrale ..., në shumë prej 7.339,00€.

Po ashtu, ka theksuar, se me rastin e shpronësimit, nuk është vlerësuar pjesa e shpronësuar, sipas çmimit të tregut, ndërsa pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, nuk është vlerësuar fare, këto fakt u vërtetuan nga ekspertizës së ekspertit vlerësues B. S. , e cila ekspertizë është punuar në mënyrë profesionale mbi bazën e vlerësimit objektiv duke i marrë parasysh të gjitha kriteret ligjore dhe vlerësimin e gjendjes faktike në teren. Po ashtu ka theksuar se organi shpronësues, nuk e ka vlerësuar humbjen e vlerës në shtëpinë e banimi, dhe e njëjta ka humbur vlerën, e i cili fakt është vërtetuar, nga ekspertiza e ekspertit të ndërtimtarisë i cili ka konstatuar se sht[pi]a e banimin P+1+NK, ka humbur vlerën , në shkallë prej 10%.

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

Prandaj duke i pasur për bazë, këto fakte të konstatuara, 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. Po ashtu ka kërkuar që të caktohet kompensimi për dëmin e pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, e cila ka pësuar dëm konform nenit 18 par 3 të Ligjit të nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluejtëshme.

Shpenzimet i ka kërkuar.

Gjykata, seancën kryesore, e ka mbajtur në mungesën e kundër propozuesit, sepse e njëjta ka qene ftuar me rregull, mungesën nuk e ka arsyetuar dhe nuk ka kërkuar shtyrjen e seancës kryesore. Se kundër propozuesi, ka qen i ftuar me rregull, këtë fakt gjykata e ka vërtetuar, nga procesverbali i datës 06.03.2024, të cilin procesverbal e ka nënshkruar e autorizuara e kundër propozuesit. Gjykata seancën e ka mbajtur në mungesën e kundër propozuesit, sepse kështu ka propozuar i autorizuari i propozuesit dhe janë plotësuar kushtet nga neni 423.4 të LPK-së.

E autorizuar e kundra propozuesit, me parashtrësën e datës 22.01.2024 dhe në seancën në të cilën ka prezantuar, e ka kontestuar propozimin e propozuesit dhe i ka propozuar gjykatës që propozimi të refuzohet si i pa bazuar, sepse organi shpronësues e ka vlerësuar pronën në mënyrë reale.

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 vendimi përfundimtarë i datës 29.03.2018, akt vlerësimi për njësit kadastrale ...dhe ..., deklarimi për seancë, raporti i vlerësimit, sqarimet e bëra në seancë, ekspertiza gjeodezike, ekspertiza e ekspertit L. D. 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:

Paluejtshmëria e shpronësuar evidentohet në emër të propozuesit, është shpronësuar për interes publik. Palët në procedurën e shpronësimit, nuk kanë mundur të arrijnë marrveshje për kompensim. Kompensimi i caktuar nga Organi Shpronësues, nuk është bërë në bazë të vlerës së tregut, ndërsa vlera reale e paluejtshmerisë së shpronësuar është vlerësuar nga ana e ekspertit vlerësues.. Me këtë shpronësim pjesa e mbetur jashtë shpronësimit dhe shtëpia e banimit e kanë humbur vlerën.

a) Paluejtshmëria e shpronësuar, evidentohet në emër të propozuesit, këtë fakt Gjykata e vërtetoi nga certifikata e pronës me numër të lëndës 941-2651/2017, nga e cila certifikatë vërtetohet se pasuria e shpronësuar evidentohet në emër të propozuesit, ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndërgjyqëse.

b) Pasuria e propozuesit është shpronësuar për interes publik, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga vendimi përfundimtarë Nr.14/38, i datës 29.03.2018, ku në pikën 1 të dispozitivit të këtij aktvendimi, 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 edhe ky fakt nuk ishte kontestues në mes të palëve ndërgjyqëse.

c) Palët ndërgjygjëse gjatë procedurës së shpronësimit nuk kanë arritur marrveshje për lartësinë e kompensimit, këtë fakt gjykata e ka vërtetuar me vet faktin e paraqitëse 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.

ç) Kompensimi i caktuar me akt vlerësimet e kundër propozuesit, të datës 04.01.2018, (për PK.nr....dhe ...), nuk ishte real dhe sipas çmimit të tregut, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga raporti i vlerësimit të ekspertes vlerësues B. S. , i cili ka gjetur, se çmimi real për kompensimin e kësaj paluajtshmërie është ( për njësinë kadastrale..., 16.57€, ndërsa për njësinë ..., në shumë prej 30,00€ për m<sup>2</sup>), e jo çmimi sipas akt vlerësimit të organit shpronësues.

d) Me rastin e shpronësimit, propozuesit i është shkaktuar dëm, sepse pjesa e ngastrës kadastrale ..., e mbetur jashtë shpronësimit e ka humbur vlerën. Këtë fakt gjykata e ka vërtetuar nga raporti i vlerësimit të ekspertit vlerësues B. S. , i cili në raportin e tij ka konstatuar se pjesës së mbetur jashtë shpronësimit të ngastrës kadastrale ..., i ka humbur vlera në krahasim me gjendjen e mëparshme.

Organi shpronësues si ka marrë parasysh, pasojat të cilat do të ndodhin, pasi të ndërtohet autostrada R6, për pjesën e pa shpronësuar, e cila mbetet në anën lindore të autostradës. Pjesa e cila ka mbetur ka humbur vlerën, sepse e ka humbur madhësinë, formën dhe pozitën etj.

Ndërtimi i autostradës, në anën perëndimore të ngastrës, ka bërë që kjo ngastër të humbë vlerën e saj, sepse tani në shikim të parë, nuk shihet pejsazhi i natyrës, sepse është zvogëluar sipërfaqja e pronës si tersi. Pastaj si faktorë tjetër që ka ndikuar në uljen e vlerës së ngastrës është se me rastin e zhvillimit të komunikacionit në këtë autostradë prishet ambienti nga gazrat që lirohen dhe zhurma të shumta që krijohen, sepse ngastra gjendet në zonë të banuar.

Ndikim të veçante, kanë edhe pengesat ligjore që i parasheh ligji nr. 203/11-Ligji për rrugët dhe Ligji Nr. 03/L120 për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit për rrugë nr. 203/11. Me nenin 16 të Ligjit të shënuar më lartë par.26.1 dhe 26.2, është paraparë, se pronarit i humbë e drejta, për shfrytëzimin e ngastrës për ndërtim, në distancë prej 100 m, nga brezi mbrojtës i autostradës kështu që nëse pronari pretendon ta shfrytëzon ose ta shesë si truall për ndërtim blerësin do ta humbin interesimin. Duke i marrë parasysh faktorët e lartë përmendur ka konstatuar se pjesa e mbetur e pa shpronësuar, e ngastrës kadastrale nr. ..., ka humbur vlerën në shkallë prej 20%, nga vlera momentale e tregut në krahasim me vlerën e më parshme.

Gjykata e ka detyruar kundër propozuesin, qe propozuesit të ja paguaj edhe dëmin e pësuar në shtëpisë së banimit të Tipit P+1+NK, e ndërtuat në njësinë kadastrale ..., sepse nga raporti i vlerësimit të ekspertit L. D. , ka gjetur se shtëpia e banimit ka humbur vlerën në shkalë prej 10%, në krahasim me gjendjen e më parshme, sepse shtëpia e banimit tani gjendet në afërsi të autostradës vetëm 25 metra larg. Prandaj e njëjta nuk mundë të shfrytëzohet si më parë, sepse ka humbur qasjen në rrugën lokale, të cilën e ka pasur para ndërtimit të autostradës. Pastaj, rrezikut të mundshëm fizikë të automjeteve në lëvizje dhe fakti më kryesorë, është se tani shkaktohen zhurma të shumta të cilat prodhohen nga automjetet në lëvizje në autostradë për 24 orë në ditë, këto fakte janë konstatuar në faqen 10 të raportit të vlerësimit, të ekspertit vlerësues.

Gjykata pas administrimit të provave, propozimin e propozuesit e miratoi në tërësi si të bazuar dhe e detyroi kundër propozuesin qe propozuesit të i'a paguaj shumën prej 31.791,00€, në emër të kompensimit dhe atë: në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmin e pësuar, për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, dhe dëmit të pësuar në shtëpinë e banimit, e cila është sqaruar në pikën I të dëpозitivit të këtij aktvendimi.

Këtë shumë gjykata e ka caktuar, duke u bazuar në ekspertizën dhe sqarimet e bërë në seancë të ekspertit vlerësues, B. S. dhe ekspertizës së ekspertit L. D. . Të cilave ekspertiza gjykata ja ka dhënë besimin e plotë, sepse janë përpiluar në mënyrë profesionale dhe kanë sqaruar, se ku janë bazuar me rastin e caktimit të kompensimit, i kanë marrë për bazë referencat e organit shpronësues dhe kjo është paraqitur në raportin e vlerësimit edhe në mënyrë të shkruar dhe në mënyrë tabelare, e kanë sqaruar se ku janë bazuar me rastin e përpilimit të raportit të vlerësimit.

Gjykata këtyre ekspertizave, ua dha besimin sepse të njëjtat janë bërë në bazë të dispozitave ligjore, të cilat e rregullojnë këtë çështje, konfrom Udhëzimit Administrativ 02/2015, ndërsa vendimin e ka bazuar në nenet 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.

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 mbi shpronësimin e detyroi kundër propozuesin që propozuesit në shumat e gjykuara t'ia paguaj edhe kamatën prej 7%, interes i thjeshtë vjetor, duke filluar prej datës 29.03.2018, 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 ua dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi, sepse pjesët e ngastrave të propozuesit të shënuara më lartë janë shpronësuar, të njëjta nuk janë vlerësuar sipas çmimit të tregut, ky fakt është konstatuar nga ekspertiza e ekspertëve vlerësues, sqarimeve të bëra në seancë të cilit kanë konstatuar se çmimi për njësinë kadastrale..., 16.57€, ndërsa për njësinë ..., në shumë prej 30,00€ për m<sup>2</sup>, e jo çmimi sipas akt vlerësimit të organit shpronësues.

Po ashtu është konstatuar se pjesa e mbetura jashtë shpronësimit, ka humbur vlerën për arsyet e shënuara në pikën (d) të arsyetimit të këtij vendimi dhe për shkak të pengesave ligjore dhe kufizimeve në shfrytëzim. Me Ligjin 203/11-Ligji për rrugët dhe Ligji Nr. 03/L120 për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit për rrugë nr. 203/11. Me nenin 16 të Ligjit të shënuar më lartë par.26.1 dhe 26.2, është paraparë, se pronarit i humbë e drejta, për shfrytëzimin e ngastrës për ndërtim, në distancë prej 100 m, nga brezi mbrojtës i autostradës.

Gjykata i analizoi edhe theksimet e të autorizuarit të kundër propozuesit, i cili i propozoi gjykatës që propozimi për kompensim të refuzohet dhe të mbetet në fuqi vendimi përfundimtarë i Organit Shpronësues. Gjykata këto theksime nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes, sepse nuk kishin ndikim që të vendosej ndryshe.

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 dhe të kërkojë nga gjykata kompetente nxjerrjen e aktvendimit me të cilin urdhërohet organi shpronësues që ta paguaj kompensimin për humbjen e vlerës. Prandaj gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Gjykata e obligoi kundër propozuesin, që propozuesit të i'a paguaj shpenzime e procedurës shumë prej 2,326,00€, edhe atë: shumën prej 208.00€ për përpilimin e propozimit, shumën prej 810,00€, në emër të përfaqësimit për tri seanca, shumën prej 750,00, për , dy ekspertizave të ekspertëve, shumën prej 208.€, për precizimin e propozimit dhe shumën prej 100,00€, në emër të taksës për propozim, 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 Eksproprijim si dhe nenit 222 të Ligjit për Procedurën Jo kontestimore.

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

**GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ**

Dega në Kaçanik

CN.nr.109/18 prej datës 17.04.2024

**Gjyqtari**

Riza LIVOREKA

**KËSHILLA JURIDIKE:**

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

Dërguar me datën 29.04.2024

Propozuesit 1x1

Kundër propozuesit 1x1