



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

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

---

Numri i lëndës: 2020:917081

Datë: 05.07.2023

Numri i dokumentit: 04453711

CN.nr.1/2017

GJYKATA THEMELORE FERIZAJ-Dega në Kaçanik, Departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Riza Livoreka, si gjyqtar individual, me procesmbajtësen Azemine Berisha, duke vendosur në çështjen jokontestimore të propozuesit M.(M...) G., nga fshati ..., Komuna e Kaçanikut, të cilin me autorizim e përfaqëson K. A. nga Prishtina, kundër kundër-propozuesit Qeveria e Kosovës (Organi Shpronësues) MMPH Prishtinë, të cilën me autorizim e përfaqëson I. A. avokate shtetërore nga Prishtina, duke vendosur për çështjen kontestuese caktimin e kompensimit, në seancën gjyqësore me datën 15.06.2023, në praninë e propozuesit dhe në praninë e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, ndërsa me datën 05.07.2023, 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 M. G. nga fshati ..., Kaçanik dhe CAKTOHET kompensimi në shumë prej 73.668,00 €, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmit të pësuar për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit për njësitë kadastrale me nr..., .., ..., ..., ... të evidentuara në Certifikatën e pronës me nr. të lëndës ... ZK ... edhe atë:

-Në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $445 \text{ m}^2 \times 6.53 \text{ €/m}^2 =$  në shumën prej 2.905.85 €,

-Në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $498 \text{ m}^2 \times 11\text{€}/\text{m}^2 =$  në shumën prej 5.478.00 €,

Në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $622 \text{ m}^2 \times 10^{50}\text{€}/\text{m}^2 =$  në shumën prej 6.531.00 €,

Në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $1857 \text{ m}^2 \times 11^{.05}\text{€}/\text{m}^2 =$  në shumën prej 21.355.50 €,

Në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $918 \text{ m}^2 \times 10^{.50}\text{€}/\text{m}^2 =$  në shumën prej 9.639.00 €,

Në emër të dëmit të pësuar për pjesën e pa shpronësuar (të mbetur jashtë shpronësimit), të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $508 \text{ m}^2 \times 40\text{€}/\text{m}^2 = 20.320.00 \times 50\%$ ) = në shumë prej 10.160 €.

Në emër të dëmit të pësuar për pjesën e pa shpronësuar (të mbetur jashtë shpronësimit), të njësisë kadastrale ..., në sipërfaqe prej  $880 \text{ m}^2 \times 40\text{€}/\text{m}^2 = 35.200 \times 50\%$ ) = në shumë prej 17.600 €.

II.URDHËROHET, kundër propozuesi-Organi Shpronësues Republika e Kosovës-Qeveria e Kosovës që propozuesit M. G., nga fshati ... Kaçaniku, të i'a kompensoj shumën prej 73.668,05 €, këtë shumë me kamatë prej 7% duke filluar nga data 09.11.2016 , e deri në pagesën definitive.

III. DETYROHET, kundër propozuesi që propozuesit, të ia paguaj shumën si në pikën II të këtij dispozitivi, si dhe shpenzimet e procedurës jo kontestimore në shume prej 3.068.00 €, këto pagesa do të bëhen në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimin 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 propozimi edhe në seancat e mbajtura gjyqësore, ka kërkuar nga Gjykata që propozimi të miratohet në tërësi si i bazuar dhe të caktohet kompensimi

në shumë prej 73.668,05 €, edhe atë në emër të vlerës-diferencës për pjesën e shpronësuar të njësive të shpronësuar (pk.nr..., ..., ..., ..., ... të evidentuara në Certifikatën e pronës me nr. të lëndës ... ZK ...), sepse me rastin e shpronësimit nuk është bërë vlerësimi real i pronës së shpronësuar sipas çmimit të tregut.

Ndërsa pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, për njësit kadastrale me nr. ..., ..., ka pësuar dëme dhe ky dëm nuk është vlerësuar nga organi shpronësues, e ky fakt është vërtetuar në bazë të ekspertizës së ekspertit A. 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 terren.

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

Gjithashtu 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 3 lidhur me nenin 6 dhe 15 të Ligjit të nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme.

Shpenzimet i ka kërkuar.

E autorizuar e kundër propozuesit, në seancat e mbajtura gjyqësore e ka kontestuar në tërësi propozimin e propozuesit për caktimin e kompensimit, dhe i ka propozuar gjykatës që propozimin ta refuzojë në tërësi si të pa bazuar. Tutje ka theksuar se kundër propozuesi e ka vlerësuar në mënyrë reale pronën e shpronësuar dhe i ka propozuar gjykatës që me rastin e vendosjes ti merr për bazë akt vlerësimet e kundër propozuesit.

E autorizuar, po ashtu e ka kontestuar edhe Raportin e Vlerësimit të përpiluar nga eksperti vlerësues duke theksuar se çmimi i caktuar për kompensim nga vlerësuesi është i lartë në krahasim me çmimin e caktuar nga Organi Shpronësues-Qeveria e Republikës së Kosovës. Po ashtu ka theksuar se vlerësuesi raportit të vlerësimit nuk ja ka bashkangjitur asnjë kontratë në formë fizike të vërtetuar në gjykate apo tek noteri siç është përcaktuar me Ligjin mbi shpronësimin , por i ka marrë për bazë disa prona të cilat janë më larg se prona e cila është objekt i shqyrtimit , nga këto baza i ka propozuar gjykatës që propozimin ta refuzoj.

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 ndërgjyqese, në procedimin e provave bëri marrjen e provave duke bërë leximin e këtyre provave të shkruara: u lexuan provat si në procesverbalin e datës 05.03.2018, ankesa kundër aktvendimit ,aktvendimi Ac.nr.2512/2018 dhe sqarimi i ekspertit i bërë në seancën gjyqësore te datës 15.06.2023, pa pyetje dhe 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:

Paluajtshmëria e shpronësuar evidentohet në emër të propozuesit, është shpronësuar për interes publik, palët në procedurën e shpronësimit nuk kanë mundur të arrin marrëveshje për kompensim. Kompensimi i caktuar nga Organi Shpronësues nuk është bërë në bazë të vlerës së tregut, ndërsa vlera reale e pjesëve të njësive të shpronësuar është vlerësuar nga ana e ekspertit vlerësues, me këtë shpronësim i ka humbur vlera e pjesës së mbetur jashtë shpronësimit.

a) paluejtshmëria e shpronësuar, evidentohet në emër të propozuesit, këtë fakt Gjykata e vërtetoi nga Certifikata e pronës me nr. të lëndës të evidentuara në certifikatën e pronës me nr. të lëndës ... ZK ..., po ashtu këtë fakt gjykata e ka vërtetuar edhe nga raporti i vlerësimit të ekspertit vlerësues, mirëpo 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.03/115, i datës 09.11.2016, ku 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, për ZK .... Edhe 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 nga deklaratat e palëve ndërgjyqëse të cilat kanë deklaruar se nuk kanë arritur marrëveshje sa i përket pagesës së

kompensimit, për arsye se shumica e ofruar për kompensim është e ulët dhe nuk është sipas çmimit të tregut.

ç) kompensimi i caktuar me akt vlerësimet e kundër propozuesit të datës 05.09.2016, (për PK.nr....., ..., ..., ..., të evidentuara në Certifikatën e pronës me nr. të lëndës ... ZK ...), nuk ishte real dhe sipas çmimit të tregut, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga Raporti i Vlerësimit të ekspertit vlerësues A. S., i cili ka gjetur se çmimi real për kompensimin e këtyre paluajtshmërive është i ndryshueshëm për secilën njësi kadastrale veç e veç (kjo është e sqaruar në faqen 20 dhe 21 të Raportit të Vlerësimit të ekspertit vlerësues), e jo sipas akt-vlerësimit të kundër propozuesit.

d) se nga ky shpronësim, propozuesi ka pësuar dëm, sepse pjesës së mbetur i ka humbur vlera, këtë fakt Gjykata e ka vërtetuar nga ekspertiza e ekspertit vlerësues A. S., i cili në raportin e vlerësimit, ka konstatuar se pjesëve të mbetur jashtë shpronësimit ju ka humbur vlera, edhe atë: njësia kadastrale me nr..., e cila me rastin e shpronësimit ka qenë në sipërfaqe të përgjithshme 1130 m<sup>2</sup>, është shpronësuar sipërfaqja prej 622 m<sup>2</sup>, ndërsa pjesa e pa shpronësuar ka mbetur në sipërfaqe prej 508 m<sup>2</sup>, dhe ka humbur vlerë në krahasim me gjendjen e mëparshme.

Kjo dukuri, e ndarjes së njësisë, ka bërë humbjen e vlerës së tokës punuese, sepse sipërfaqja e njësisë si tërësi është parcelizuar, duke e humbur madhësinë, formën, dhe pozitën etj. Nisur nga fakti se pjesa e mbetur e sipërfaqes së pa shpronësuar, që ka pësuar nga këto ndryshime, pasojat janë të mëdha që ndikojnë në humbjen e vlerës së tokës punuese. Humbja e formës, zvogëlimi i sipërfaqes e pamundëson punimin e tokës me makina dhe pengojnë aplikimin e masave agro-teknike për arritjen e rendimenteve të larta.

Pjesa e pa shpronësuar, që mbetet në anën perëndimore të autostradës, humb vlerën për shume arsye, sepse në të ardhmen e afërt nëse mendohet të shfrytëzohet si truall apo si tokë punuese, këtë faktor ja zbresin vlerën prej 50%, nga vlera e çmimit momental të tregut.

Njësia kadastrale me nr..., ka pas sipërfaqe prej 1798 m<sup>2</sup>, është shpronësuar sipërfaqja prej 918m<sup>2</sup>, ndërsa e pa shpronësuar ka mbetur sipërfaqja prej 880m<sup>2</sup>. Kjo njësi kadastrale është ndarë në dy pjesë, dhe nuk janë marrë parasysh pasojat që ndodhin pasi të ndërtohet autostrada edhe kjo ndarje e njësisë kadastrale ka bërë humbjen e vlerës së tokës punuese sepse sipërfaqja e ngastrës si tërësi është parcelizuar duke e humbur madhësinë, formën, dhe

pozitën. Nisur nga fakti se pjesa e mbetur e sipërfaqes së pa shpronësuar që ka pësuar nga këtë ndryshime pasojat janë të mëdha që ndikojnë në humbjen e vlerës së tokës punuese. Humbja e formës, zvogëlimi i sipërfaqes e pamundëson punimin e tokës me makina dhe aplikimin e masave agro-teknike për arritjen e rendimenteve të larta.

Pjesa e pa shpronësuar që mbetet në anën perëndimore të autostradës humb vlerën për shume arsye sepse në të ardhmen e afërt mendohet të shfrytëzohet si truall apo si tokë punuese, këtë faktor ja zbresin vlerën prej 40% nga vlera e çmimit momental të tregut.

Gjykata pas analizimit të propozimit, provave të cilat gjenden në shkresat e lëndës, ekspertizës së ekspertit vlerësues, plotësimit të ekspertizës të bërë në seancë, propozimin e propozuesit e miratoi në tërësi si të bazuar, dhe e detyroi kundër propozuesin që propozuesit të ia paguaj shumën prej 73.668.05€, në emër të diferencës për pjesën e shpronësuar dhe dëmit për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit, e cila detajisht është përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Këtë shumë gjykata e ka caktuar, duke u bazuar në ekspertizën e ekspertit vlerësues A. S. si dhe plotësimit të bërë në seancë, e të cilës ekspertizë Gjykata ia dha besimin e plotë, sepse është përpiluar në mënyrë profesionale dhe konform dispozitave ligjore të cilat e rregullojnë këtë çështje, konform Udhëzimin administrativ NO.02/2015, edhe atë në nenin 14 pika 1,2 dhe 3, Pastaj në standardet e aprovuara nga Komiteti Ndërkombëtarë i vlerësimit të aseteve si dhe nga grupi evropian i shoqatave të vlerësuesve TEGOVA, me të cilat vlera e tregut përkufizohet si: vlera e tregut është shumë e përafërt e vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e vlerësimit, mes një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm në një transaksion normal, ku palët kanë vepruar në mënyrë të vetëdijshme, të kujdesshme dhe pa detyrime.

Gjykata këtë shumë e ka caktuar duke u bazuar në nenin 15 par.1 dhe 2, si dhe nenin 18 par 3 dhe nenin 37 të Ligjit Nr.03/L-139 dhe Ligjit Nr.03/L-205 për ndryshimin dhe plotësimit të 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 ekspropriimin e detyroi kundër propozuesin që propozuesit në shumën e

gjykuara t'ia paguaj edhe kamatën prej 7%, interes i thjeshtë vjetor, duke filluar prej datës 09.11.2016, e deri në pagesën definitive.

Gjykata e ka bërë bashkimin e lëndëve CN.nr.1/17, 2/17, 3/17, 4/17 dhe 5/17 dhe procedurën e ka zhvilluar sipas lëndës CN.nr.1/17, sepse kjo lëndë është paraqitur e para në gjykatë dhe janë plotësuar kushtet nga neni 408.1të LPK-së. Me këtë dispozitë ligjore është paraparë se po qe se në të njëjtën gjykatë janë në zhvillim e sipër dy apo më tepër gjykime në mes të personave të njëjte , Gjykata mund ti bashkojë të gjitha këto me qëllim të shqyrtimit të përbashkët dhe zvogëlimit të shpenzimeve.

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 ngastrat kadastrale të propozuesit të shënuara më lartë, janë shpronësuar, nuk janë vlerësuar sipas çmimit të tregut. Po ashtu, pjesa e mbetur jashtë shpronësimit, ka humbur vlerë, te cilat fakte gjykata i ka vërtetuar nga ekspertiza e ekspertit vlerësues A. S. të cilës ekspertizë gjykata ia dha besimin dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi. Këtyre theksimeve gjykata ua fali besimin sepse bazën ligjore e kanë në nenin 18 par.3, si dhe nenin 37 par.1 të Ligjit për Shpronësim.

Gjykata i analizoi edhe theksimet e të autorizuarës të kundër propozuesit, e cila në seancën kryesore e ka kontestuar ekspertizën e ekspertit vlerësues duke theksuar se eksperti nuk ka bashkangjitur asnjë kopje fizike të kontratave të shitblerjes, por këto theksime gjykata nuk i mori për bazë me rastin e vendosjes sepse eksperti në ekspertizën e tij, në pjesën e fundit të raportit të vlerësimit ku shkruan: Sqarime i ka dhënë sqarimet se ku është bazuar me rastin e caktimit të çmimit. Po ashtu, eksperti në seancën kryesore i ka dhënë sqarimet se ku është bazuar me rastin e përpilimit të raportit të vlerësimit, dhe raportit të vlerësimit ja ka bashkangjitur tabelën e ngastrave në të cilat është bazuar organi shpronësues. Eksperti po ashtu, ka sqaruar se ka përdorur metodën e shitjeve krahasuese dhe këto i ka sqaruar në faqen 8 të Raportit të Vlerësimit si dhe i ka paraqitur në formë tabelore se cilat njësi kadastrale i ka marrë si krahasuese për caktimin e çmimit po ashtu e ka sqaruar në faqet 11, 13, 16, dhe 18 të raportit të vlerësimit dhe i ka paraqitur në formë tabelore se cilat njësi kadastrale me rastin e caktimit të çmimit, andaj gjykata këtij raporti ia dha besimin dhe vendosi si më lartë.

Gjykata e obligoi kundër propozuesin që propozuesit të ia paguaj shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 3.068.00€ edhe atë: shumën prej 2798.00€ sipas

aktvendimit te gjykatës CN.nr.1/17 te datës 05.03.2018, si dhe shumen prej 270€ për përfaqësim ne një seance. Gjykata vendimin mbi shpenzimet e procedurës e ka bazuar konform nenit 19 të Ligjit për Shpronësimin.

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

**GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ**

Dega në Kaçanik

CN.nr.1/2017 prej datës 15.06.2023

Gjyqtari

Riza LIVOREKA

**KËSHILLA JURIDIKE:**

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

Ekspeduar me datën 05.07.2023

Propozuesit 1x1

Kundër propozuesi 1x1