



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE GJILAN

Numri i lëndës: 2019:083860
Datë: 05.02.2024
Numri i dokumentit: 05287154

CN.nr.58/2023

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN – Departamenti i përgjithshëm, përmes gjyqtarës Florije Qerimi, me bashkëpunëtoreshen profesionale Shkurte Kadriu, në çështjen juridike të propozuesit M..M.. nga Gj., të cilin sipas autorizimit e përfaqësona Fehmi Shala avokat nga Prishtina, kundër kundërpropozueses Q. e R. së K.-M. e M. dhe P. H. dhe Infrastrukturës - Departamenti i Shpronësimit, të cilën e përfaqëson me autorizim avokatja shtetërore Fatlume Xhaçkaj, zyrtare ligjore në Ministrinë e Drejtësisë, për caktimin e kompensimit për paluajtshmërin e eksproprijuar, në seancën e datës 21.12.2023, mori ndërsa me datë 23.01.2024 përpiloi këtë:

A K T V E N D I M

I. APROVOHET-propozimi i propozuesit M. M. nga Gj., ndaj kundërpropozueses Q. e R. së K.-M. e M. dhe P. H. dhe I. - Departamenti i Sh., si e BAZUAR.

NDRYSHOHET Vendimi Përfundimtar i Qeverisë së Republikës së Kosovës nr.06/73 i datës 30.10.2018 dhe Raporti i Vlerësimit, DETYROHET Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës - Departamenti i Shpronësimit, që propozuesit në emër të kompensimit të shpronësimit për pasurinë e paluajtshme të shpronësuar për njësinë kadastrale P-70403020-0.-3, në sipërfaqe prej 262m², Z.K.L. i U., K. e Gj., e evidentuar në emër të propozuesit M. M. nga Gj., e cila gjendet në vendin e quajtur "Q.", në shumë të përgjithshme prej 45,580.00 euro, me kamatë ligjore prej 7% duke filluar nga dita parashtrimit të propozimit në këtë gjykatë, nën kërcënim të përmbarimit me detyrim.

II. OBLIGOHET-kundërpropozuesja Q. e R. së K.-Ministria e M. dhe P. H.r, që propozuesit-ankuesit t'ia paguajë shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 3,418,00 €, në afat prej 15 ditë, pas plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi nën pasojat e përmbarimit me detyrim.

A r s y e t i m

Propozuesi, përmes përfaqësuesit të tij, në këtë gjykatë më datë 06.12.2018 ka paraqitur propozim ndaj kundërpropozueses me ankesë për shkak të shumës së kompensimit.

Pretendimet e palëve:

Propozuesi¹, në propozim, gjatë shqyrtimeve gjyqësore, si dhe në shpjegimet përfundimtare, përmes të autorizuarit të tij, ka deklaruar se me vendimin përfundimtar Nr.06/73 të nxjerrë nga Qeveria e Kosovës më datë 30.10.2018, për caktimin e kompensimit për paluajtshmërin e eksproprijuar për pronën e shpronësuar të propozuesit të parcelës kadastrale nr. 0.-3, në sipërfaqe prej 322m², Z.K. Livoç i Ulët, Komuna e Gjilanit, e cila gjendet në vendin e quajtur "Q..", e cila evidentohet në emër të propozuesit M. M. nga Gj..i. Në kërkesë propozuaesi ka theksuar se me vendimin përfundimtar për shpronësim nr.06/73 të datës 30.10.2018 është vendosur shpronësimi i pronës së paluajtshme për realizimin e projektit "Rehabilitimi i Rrugës nacionale n.25.3 Segmenti .Gj.., ku ndër njësit kadastrale që preken nga shpronësimi është e njësia me nr.00206-3, e që me këtë akt paluajtshmëria e propozuesit është vlerësuar në shumën prej 15,720.00 euro, po ashtu kjo ngastër ka sipërfaqe prej 322m², ndërsa është eksproprijuar vetëm sipërfaqja prej 262m², ku pjesa e mbetur prej 60m², nuk do të mund të shfrytëzohet më nga pronari dhe se e njëjta duhet të kompensohet, andaj i njëjti nuk është pajtuar me aktin e vlerësimit të paluajtshmërisë së shpronësuar nga se vlerësimi është bërë në mënyrë joekuivalente, dhe mbi bazën e të lartcekurave i ka propozuar gjykatës që të bëhet rivlerësimi real i paluajtshmërisë së shpronësuar dhe vlerësimi i dëmit gjatë kohës së ekproprijimit lidhur me këtë ngastër.

Gjykata me datë 26.06.2020, ka marrë Aktvendim me të cilin e ka aprovuar propozim-ankesën e propozuesit M. M.a, ku ndaj këtij Aktvendimi ka paraqitur ankesë kundërprozesja Q. e R. së K.-M. e M. dhe P. H..

Ndaj ankesës ka vendosur Gjykata e Apelit në Prishtinë CA.nr.3570/2020 e datës 18.04.2023, ku e ka Aprovuar ankesën e kundër propozueses Q. e R. së K.-Ministria e M. dhe P.. H., e ka anuluar A. e Gj. Th. në Gj., dhe çështjen e ka kthyer në procedim të sërishëm.

Përfaqësuesi i propozuesit avokat Fehmi Shala ka deklaruar se mbetet pranë propozimit dhe precizimit lidhur me propozimin duke theksuar se sa i përket rekomandimeve të Gjykatës së Apelit, konsideron se ekspertiza e përbërë nga grupi i ekspertëve vlerësues të paluajtshmërisë të njëjtit në mënyrë të plotë i kanë zbatuar dispozitat ligjore që përcaktojnë çështje e kompensimit dhe kanë dhënë ekspertizë të plotë dhe profesionale në përputhje me neni 15 të Ligjin mbi Shpronësimin e pronës së Paluajtshme si dhe me Udhëzimin Administrativ të Ministrisë së Financave nr.02/2015, e cila është mbështetur duke marrë për bazë tri kontrata të shitblerjes të cilat kanë të bëjnë me periudhën e shpronësimit, pasi që ekspertët kanë përcaktuar që paluajtshmëria që është objekt vlerësimi ka vlerë më të ulët se mesatarja e tri kontratave që janë marrë si objekt krahasimi për shkak të pozitës së saj dhe pozicionit në të cilin gjendet. Po ashtu i njëjti ka theksuar se është informuar nga pala që shumën e caktuar prej 15,720.00 euro me raport të vlerësimit i është paguar para 6 muajve në procedurë të përmbarimit, andaj i ka propozuar gjykatës që të ja fali besimin në tërësi ekspertizës duke e aprovuar propozimin dhe kërkesën si të bazuar në ligj.

Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe atë: për përpilimin e propozimit-anksesë në shumë prej 156.00 euro, 6 seanca në vlerë prej 1,620.00 euro, për kompensim për mungesë nga zyra në shumë prej 1,212.00 euro, emër të ekspertizave shumë prej 1,650.00 euro si dhe taksa gjyqësore në shumë prej 150.00 euro, e në shumë të përgjithshme prej 4,630.00 euro.

Përfaqësuesja e kundërpropozueses, në seancën për shqyrtimin gjyqësor të datës 21.12.2023, ka deklaruar se e kundërshton në tërësi propozimin e propozuesit si të pabazuar, pasi që duke u bazuar në të gjitha shkresat e lëndës, deklarimet e mëhershme konsiderojnë që organi shpronësues tani kundërpropozuesja ka bërë një vlerësim real bazuar në çmimin e lirë të tregut gjithnjë duke pasur parasysh edhe dispozitat ligore me të cilat janë përcaktuar vlerat për vlerësimin e pronës së paluajtshme, po ashtu duhet të refuzoj ekspertizat si jokredibile, jo profesionale dhe të cilat nuk janë në përputhshmëri me kërkesat e ligjit për shpronësimin e pronës së paluajtshme dhe UA për vlerësim. Andaj i ka propozuar gjykatës që të refuzoj propozimin e propozuesit dhe të le në fuqi vendimin përfundimtar së bashku me raportin e vlerësimit. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Gjykata për vlerësimin e drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike në këtë çështje juridike, në procedurën e të provuarit i ka administruar këto prova materiale si: Vendimi Përfundimtar i lëshuar nga Qeveria e Kosovës me nr.06/73 i datës 30.10.2023; Akt vlerësimi për pronat i lëshuar nga Qeveria e Kosovës- Ministria e Financave i datës 24.05.2018; Certifikata me nr. të lëndës 13176-2016 i lëshuar nga ZKK Livoç i Ulët, Komuna e Gjilanit për njësinë kadastrale P-70403020-00206-3; Raporti vlerësues i ekspertit Rexhep Sylejmani i datës 05.09.2019; Raporti vlerësues i ekspertit të bujqësisë Ibrahim Mustafa i datës 29.10.2019; Raporti vlerësues nga grupi i ekspertëve i datës 02.06.2020; Raporti vlerësues nga grupi i ekspertëve i datës 11.12.2023.

Pasi që gjykata e bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave së bashku, mbështetur në dispozitat nga neni 8 i LPK-së, arriti në përfundimin se në këtë çështje juridike civile duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, për këto arsye:

Për gjykatën dhe palët nuk ishte kontestues fakti se propozuesi është pronar i pasurisë së paluajtshme për njësinë kadastrale P-70403020-00206-3, në sipërfaqe prej 262m² ZK. Livoç i Ulët, Komuna e Gjilanit, e cila evidentohet në emër të propozuesit M. M. nga G.i.

Gjithashtu për gjykatën dhe palët nuk ishte kontestues fakti se ne aktin përfundimtar nr.06/73 të datës 30.10.2018, për interes publik për realizimin e projektit “Rehabilitimi i Rrugës nacionale n.25.3 Segmenti K.-Gj. është bërë shpronësimi i paluajtshmëris së propozuesit.

Nga Vendimi përfundimtar me nr.06/73 i datës 30.10.2018 i lëshuar nga Q. e R. së K. gjykata vërtetoi faktin se këtë vendim Q. e R. së K. e ka miratuar me qëllim realizimit të projektit “Rehabilitimi i Rrugës Nacionale”, N.25.3 “Segmenti K.-Gj.”, me gjatësi L=14.50m Zona Kadastrale: Klllokot, Komuna Klllokot, B. e E. dhe R., Komuna V., P. dhe B. e . Komuna P. dhe Zona Kadastrale Gjilan, L. i U. dhe C. të Komunës së Gjilanit, sipas tabelave pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Nga akt vlerësimi për pronat i lëshuar nga Qeveria e Kosovës- Ministria e Financave i datës 24.05.2018, gjykata vërtetoi faktin se për parcelën me nr.00206-3, gjykata ka gjetur se paluajtshmëria e shpronësuar e propozuesit është në sipërfaqe prej 262m², e cila paluajtshmëri është vlerësuar nga Zyra për vlerësimin e pronës së paluajtshme ku çmimi për m² është 60.00 euro, apo çmimi i përgjithshëm është në shumë prej 15,720.00 euro.

Nga certifikata me nr.të lëndës 13176-2016 i datës 22.11.2016 lëshuar nga ZKK Livoç i Ulët, Komuna e Gjilanit, gjykata vërtetoi faktin se njësia kadastrale P-70403020-...3, në sipërfaqe prej 322m², në vendin e quajtur “Q..”, evidentohet në emër të propozuesit M.. M. nga Gj..i.

Nga raporti vlerësues i ekspertit Rexhep Sylejmani i datës 05.09.2019, gjykata vërtetoi faktin se çmimi i tregut për m² është 120.00 euro, ndërsa shuma për kompensimin real të parcelës 00206-3 në sipërfaqe prej 262 m² është 31,440.00 euro.

Nga raporti vlerësues i ekspertit të bujqësisë Ibrahim Mustafa i datës 29.10.2019, gjykata vërtetoi faktin se çmimi i tregut për m² është 180.00 euro, ndërsa shuma për kompensimin real të parcelës 00206-3 në sipërfaqe prej 262 m² është 47,160.00 euro.

Nga raporti vlerësues nga grupi i ekspertëve i datës 02.06.2020, gjykata vërtetoi faktin se bazuar në vlerën e tregut si dhe duke pasur parasysh të gjithë parametrat-kriteret e vlerësuar më lartë dhe shkresat e lëndës paluajtshmëria e propozuesit është vlerësuar në shumë prej 220.00 euro, për 1 m² nga sipërfaqja e përgjithshme prej 262m², në shumë të përgjithshme prej 57,640.00 euro.

Nga raporti vlerësues nga grupi i ekspertëve i datës 11.12.2023, gjykata vërtetoi faktin se vlerësimi i bërë nga grupi i eksperteve gjyqësor, për 1 m² në shumë prej 234.00 euro, për sipërfaqen e përgjithshme prej 262m², është në shumë të përgjithshme prej 61,300.00 euro, ku vlerësimi i tokës i bërë nga Qeveria e Kosovës me datë 24.05.2018, në shumë prej 15,720.00 euro, ndërsa vlera e pronës parcelë që duhet të paguhet në emër të ndryshimit në vlerësim është 45,580.00 euro.

Baza ligjore:

Sipas Protokollit 1, neni 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, e zbatueshme në Republikën e Kosovës, sipas nenit 22 të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, është paraparë se: *“Ndërhyrja në të drejtat pronësore duhet të jetë e bazuar në ligj ose kjo duhet të jetë masa e fundit e ndërhyrjes për arritjen e qëllimit të paraparë”*. Edhe në Kushtetutën e Republikës së Kosovës në nenin 46, paragrafi 1 është paraparë se: *“E drejta e pronës është e garantuar”*, ndërsa në paragrafin 3 është paraparë se: *“Askush nuk do të privohet në mënyrë arbitrare nga prona. Republika e Kosovës ose autoriteti publik i Republikës së Kosovës mund të bëjë ekspropriimin e pronës nëse ky ekspropriim është i autorizuar me ligj, është i nevojshëm ose i përshtatshëm për arritjen e qëllimit publik ose përkrahjen e interesit publik dhe pasohet me sigurimin e kompensimit të menjëhershëm dhe adekuat për personin ose personat, prona e të cilëve ekpropriohehet”*.

Sipas nenit 3, paragrafi 1 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, është paraparë se: *“Vetëm një Organ Shpronësues, i përcaktuar në nenin 4 të këtij ligji është i autorizuar të bëjë shpronësimin e pronës së paluajtshme. Kompetencat e Organit Shpronësues për shpronësimin e pronës së paluajtshme ushtrohen në përputhje me kufizimet, rregullat dhe kushtet e përcaktuara me këtë ligj. Asnjë Autoritet tjetër Publik nuk është i autorizuar të kryejë shpronësime”*; sipas nenit 15 të po të njëjtit ligj është paraparë se: *“Kompensimi bëhet në bazë të vlerës së tregut të pronës, e cila përcaktohet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe aktet nënligjore të miratuara në përputhje me paragrafin 6. të këtij neni. 6. Ministria e Ekonomisë dhe Financave do të miratojë akte nënligjore për përcaktimin e metodologjisë për llogaritjen e kompensimit për pronën e shpronësuar dhe dëmet që kanë në bëjnë me shpronësimin. Këto akte nënligjore duhet të jenë në përputhje me: 6.1. këtë nen 15, 6.2. vendimet e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut; dhe 6.3. parimet ose udhëzimet tjera për llogaritjen e kompensimit të cilat janë nxjerrë ose sugjeruar nga organizatat ndërkombëtare financiare”*; nenit 22, paragrafi 1 se *“Gjatë vlerësimit të të drejtave mbi pronën e paluajtshme, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme do të vlerësojë pronën në përputhje me aktet nënligjore të miratuara në përputhje me paragrafin 6. të nenit 15 të këtij ligji. Nëse është në dispozicion, vlerësimi do të marrë parasysh dhe do të bazohet në aktin e fundit të vlerësimit të përgatitur nga Komuna në të cilën gjendet prona për përmbushjen e detyrimeve të saj që dalin nga neni 12 i Rregullores së UNMIK-ut 2003/29 “mbi Tatimin në Pronën e Paluajtshme në Kosovë”*.

Sipas nenit 1, paragrafi 4 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore është paraparë se: *“Pronësia dhe të drejtat sendore të tjera mund të kufizohen ose të merren kundër vullnetit të titullarit vetëm sipas kushteve dhe procedurave të përcaktuara me ligj”*.

Vlerësimi përfundimtar:

Gjykata pas administrimit të provave të theksuara më lartë ka vërtetuar se njësi kadastrale, objekt i këtij propozimi, është shpronësuar nga kundërpropozuesja për qëllim të realizimit të Projektit “Rehabilitimi i Rrugës Nacionale”, N.25.3 “Segmenti .Gj.”, me gjatësi L=14.50m Zona Kadastrale: K., Komuna . B. e E. dhe R., Komuna V., P.h dhe B. e P., Komuna P. dhe Zona Kadastrale Gj., L. i U. dhe C. të Komunës së . për çmimin e vlerësuar nga zyra përkatëse për vlerësimin e çmimeve nga Departamenti për Tatim në Pronë, edhe atë për çmimin prej 60.00 euro për m² për ngastrën 00206-3 në sipërfaqe prej 262m², apo shumën prej 15,720.00 euro.

Këto çmime, kundërpropozuesja i konsideroi reale për vlerën e ngastrës së shpronësuar, ndërsa propozuesi i konsideroi joreale. Gjykata për të vërtetuar çmimin real të vlerës së ngastrave të shpronësuar ka administruar ekspertizën për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme dhe ka gjetur se vlera e këtyre ngastrave kadastrale është 234.00 euro për m².

Gjykata në tërësi ia fali besimin ekspertizës së përpiluar nga ekspertët për vlerësimin e pronave të paluajtshme, pasi gjeti se e njëjta është përpiluar në mënyrë profesionale dhe është bazuar në Udhëzimin Administrativ Nr. 02/2015 për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që

Shpronësohet dhe Dëmeve që kanë të bëjnë me Shpronësim, ashtu që arriti deri te përcaktimi i çmimit të vlerës reale të tregut duke u mbështetur në krahasimin e shitjeve, si metodën primare për vlerësimin e këtyre pronave, pastaj në indikatorët e vlerësimit të pronave të cilat u ilustruan qartë në ekstraktin tabelor të raportit të vlerësimit.

Meqë gjykata vërtetoi se çmimi real për vlerën e ngastrës së shpronësuar është 234.00 euro për m², vlerësoi se çmimi i caktuar nga zyra për vlerësimin e pronave të paluajtshme në kuadër të Ministrisë së Financave, Punës dhe Transfereve nuk i përgjigjet drejtë privimit të pronarit nga e drejta e pronësisë së tij për ngastrën kadastrale që është objekt i këtij shqyrtimi, ndërsa procedurës së shpronësimit të paluajtshmërive, si procedurë tejet e rëndësishme e zhveshjes nga pronësia pronarit, për arritjen e qëllimeve të organit shtetëror duhet t'i paraprijë edhe vendosja e drejtë e çmimit shpronësues për ngastrën kadastrale që organi shtetëror ka vendos t'a shfrytëzojë për qëllime të interesit publik. Meqë pronari zhveshët nga një e drejtë e kategorisë kushtetuese e ndërkombëtare të tij, në parim nga një e drejtë e themelore, çmimi i caktuar për shpronësim duhet të jetë çmim i bazuar në vlerën reale të tregut, që t'i përgjigjet drejtë këtij privimi të pronarit nga kjo e drejtë.

Me rastin e vendosjes gjykata vlerësoi kundërshtimet e palës kundërpropozuese, mirëpo të njëjtat kundërshtime i refuzoi si të pabazuara me arsyetimin se lartësin e shpërblimit për pasurin e shpronësuar e caktoi në procedurë jokontestmore bazuar në nenin 35 të Ligjit për shpronësim dhe mbi bazën e provave dhe plotësimin e ekspertizës për vlerësimin e paluajtshmërisë e caktoi vlerën reale të tregut respektivisht e gjykoi dallimin e çmimit që ka vlerësuar organi shpronësues dhe të cilin e ka kompensuar në shumë prej 15,720.00 euro dhe e detyroi kundërpropozuesin që propozuesit t'ia kompensoi dallimin e çmimit të shumës së caktuar me çmimin e tregut të caktuar nga ekspertët përkatës në emër të ndryshimit në vlerësim pra shumën prej 45,580.00 euro, nga se lartësia e vlerësuar nga organi shpronësues iu është paguar propozuesit nga vet organi shpronësues.

Nga të lartëcekurat, gjykata vendosi si në pikën I dhe II të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Gjykata për kamatën e gjykuar ka vendosur duke u mbështetur në dispozitën e nenit 16 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme.

Vendimin që kundërpropozuesja t'i bart shpenzimet e procedurës, gjykata e ka mbështetur në dispozitat e nenit 3 të Ligjit për Procedurën Jokontestimore lidhur me nenin 449, 452, paragrafi 1 e 463 të Ligjit për Procedurën Kontestimore, duke marrë parasysh suksesin e palëve në procedurë, e që në rastin konkret propozuesi si palë që ka pasur sukses në procedurë, gjykata i ka aprovuar shpenzimet e kërkuara në mënyrë të specifikuar të procedurës si në emër të përpilimit të propozimit në shumë prej 156.00 euro, 6 seanca në vlerë prej 1,620.00 euro, në emër të ekspertizave shumën prej 1,650.00 euro si dhe taksa gjyqësore në shumë prej 150.00 euro, sa i përket lartësisë së aprovuar gjykata është bazuar në nr. tarifor 6 dhe 7 të Rregullores për Tarifën e Avokatëve të Kosovës, ndërsa për kompensim për mungesë nga zyra në shumë prej 1,212.00 euro, gjykata e refuzoi si të pabazuar, e nga këto arsye gjykata vendosi si në pikën II të dispozitivit të këtij aktvendimi,

Andaj, nga të lartëcekurat, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi, bazuar dispozitat e lartëcekura si dhe në nenit 17 dhe 215 të Ligjit për Procedurën Jokontestimore.

Gjykata Themelore në Gjilan-Departamenti i Përgjithshëm
CN.nr.58/2023, me datë 23.01.2024

Gjyqtarja
Florije Qerimi

KËSHILLA JURIDIKE: kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në Gjykatën e Apelit në Prishtinë, në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të njëjtit. Ankesa në kopje të mjaftueshme dorëzohet përmes kësaj gjykate.