



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN

Numri i lëndës: 2020:919772

Datë: 12.06.2024

Numri i dokumentit: 05815637

CN.nr.882023

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN – Departamenti i përgjithshëm, gjyqtari Berat Spahiu, në çështjen juridike civile jokontestimore të propozuesit S.SH nga Gjilani, Rr “ ...”, nr.16/7, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Sherif Sherifi, avokat nga Gjilani, ndaj kundërpropozueses Komuna e Gjilanit, të cilën e përfaqëson me autorizim Burim Maliqi, zyrtar ligjor, për shkak të kompensimit të paluajtshmërisë, vlera e kontestit 286,455.00€, pas mbajtjes së seancës publike për shqyrtimin kryesor të datës 20.05.2024, me date 12.06.2024 mori këtë:

A K T V E N D I M

I. Aprovohet propozimi i propozuesit S.SH nga Gjilani dhe detyrohet kundërpropozuesja Komuna e Gjilanit, që propozuesit t’ia paguajë shumën e të hollave në lartësi prej 286,455.00€/dyqindë e tetëdhjetë e gjashtëmijë e katërqindë e pesëdhjetë e pesë euro/, me kamatë prej 7% në vit, duke filluar nga data 24.05.2012, në emër të shpronësimit të pjesës së parcelës P-70403013-0436-7, me sipërfaqe prej 1469m², e cila gjendet në vendin e quajtur “Gllama”, me kulturë arë e kalsit të III-të, e evidentuar tek DGJKP-ja në Gjilan në emër të propozuesit S.SH nga Gjilani, të gjitha këto detyrime kundërpropozuesja është e detyruar që propozuesit t’ia paguaj në afat prej 15 ditësh pas ditës së plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën pasojat e përmbarrimit të dhunshëm ligjor.

II. Detyrohet e kundërpropozuesja që propozuesit t’ia kompenzojë shpenzimet e procedurës kontestimore në lartësi prej 3,476.55€, në afat prej 15 ditësh pas ditës së plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën pasojat e përmbarrimit të dhunshëm ligjor.

A r s y e t i m

Propozuesi S.SH nga Gjilani, përmes të autorizuarit të tij av. Sherif Sherifi nga Gjilani, përmes propozimit të rregulluar në aspektin objektiv si në seancën e fundit mbi shqyrtimin kryesor të datës 14.05.2024, ka kërkuar që të detyrohet kundërpropozuesja Komuna e Gjilanit, që propozuesit t’ia paguajë shumën e të hollave në lartësi prej 286,455.00€/dyqindë e tetëdhjetë e gjashtëmijë e katërqindë e pesëdhjetë e pesë euro/, me kamatë prej 7% në vit, duke filluar nga data 24.05.2012, në emër të shpronësimit të pjesës së parcelës P-70403013-00436-7, me sipërfaqe prej 1469m², e cila gjendet në vendin e quajtur “Gllama”, me kulturë arë e klasit të III-të, e evidentuar tek DGJKP-ja në Gjilan në emër të propozuesit S.SH nga Gjilani, të gjitha këto detyrime kundërpropozuesaja është e detyruar që propozuesit t’ia paguaj në afat prej 15

ditësh pas ditës së plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi, nën pasojat e përmbartimit të dhunshëm ligjor. Propozuesi ka theksuar se është formalo-juridikisht pronar i ngastrës kadastrale me numër P-70403013-00436-7, e cila gjendet në vendin e quajtur “...” në sipërfaqe të përgjithshme prej 2610m², për Zonën Kadastrale në Gjilan dhe se kjo parcelë sipas konstatimit të ekspertit gjeodet dhe historikut të ndryshimeve dhe ndrrimeve të pronarit të kësaj parcele të lëshuar nga DGJKP në Gjilan, rrjedhë indirekt nga parcela bazë-unike P-70403013-00436-1 dhe nr.00436-3, e të cilën pjesë kundërpropozuesja Komuna e Gjilanit e ka shpronësuar në vitet 1994-95 me rastin e ndërtimit të rrugës Qarkore të Qytetit të Gjilanit, por që fillimisht palët atëherë kanë arritur një ujdë për kompenzim, që në vend të parcelës bazë P-70403013—436-3 që ishte objekt i shpronësimit në sipërfaqe prej 3166m², dhe parcelave nr. 436/4, dhe nr.436/5 në sipërfaqe të përgjithshme prej 3683m², që ishin pronë e babait të propozuesit, tani të ndjerit Q.SH, propozuesit t’i jepen trolli nr. 3, në kuadër të parcelës nr. 1494/3 në vendin e quajtur „Zabeli i Sahit Agës” në sipërfaqe të përgjithshme prej 419m², pastaj trolli me numër 4, i cili gjendet në parcelën nr.1494/4 në vendin e quajtur „Zabeli i Sahit Agës” me sipërfaqe prej 260m² dhe trolli nr.5, i cili gjendet në parcelën nr. 1494/5, në vendin e njejtë, me sipërfaqe prej 260m², rrespektivisht në sipërfaqe të përgjithshme prej 939m², të regjistruar sipas fletës poseduese nr. 1751, Zona Kadastrale Gjilan, në emër të Komunës së Gjilanit, kurse për pjesën e sipërfaqes prej 18m², që ju kishte dhënë më tepër se marrveshja mbi kompenzimin, babai i propozuesit, Q.SH ishte detyruar që të kompenzojë këtë pjesë në shumë prej 1458 dinarë të atëherëshëm jugosllav.

Kundërpropozuesja Komuna e Gjilanit, në kundërshtimet e dhëna në propozim dhe gjatë seancave gjyqësore, konsideron se asaj i mungon legjitimiteti real pasiv në këtë qështje civile, pasi që procedura e shpronësimit është inicuar gjatë viteve -90-ta nga ish Komuna e Gjilanit dhe se Komuna e Gjilanit nuk është në raport juridiko civil me propozuesin, pasi që sipas Rregullores mbi Vetëqeversjen e Komunave 2000/45, kundërpropozuesja nuk është pasardhëse e ish Komunës së Gjilanit dhe nuk ekziston suksedimi juridik në emër të këtyre organeve dhe se e Komuna e Gjilanit nuk është bartëse e projektit të shpronësimit.

Po ashtu, kundërpropozuesja e ka kundërshtuar kërkesën e propozuesit, për shkak të parashkrimit të tyre, konform dispozitave të LMD-së, meqë nga koha e shpronësimit e deri në momentin e paraqitjes së padisë-propozimit në gjykatë, kanë kaluar më tepër se 10 vite. Ndërsa sa i përket ekspertizës gjeodezike ka theksuar se nuk përputhet me historiatin dhe të dhënat e DGJKP-së sa i takon numrit kadastral dhe sipërfaqes dhe nuk definohet saktë se sa sipërfaqe e kësaj prone kontestuese është e destinuar për rrugë publike, e po ashtu, lartësia e vlerës së pronës së shpronësuar është konstatuar gabimisht sepse në ekspertizë e tillë nuk është e pranueshme duke qenë se nuk është e punuar në përputhje me kërkesat ligjore që duhet të merren në konsideratë më rastin e vlerësimit. Ekspertiza e ekspertit vlerësues nuk është e bazuar në prova të besueshme që e bëjnë ekspertizën të qëndrueshme për arsye se eksperti edhe pse ka përdorur metodën e shitjeve krahasuese nuk ka siguruar asnjë provë të shitblerjes së paluajtshmërive në atë zonë në ter vitet e fundit, ndërsa vlerësimin e ngastrës kontestuese e ka bërë duke i marr për bazë anketimet dhe intervistat me qytetarët që kanë informacione për shitblerjet në këtë zonë e që për të kundërpropozuesen kjo është një ekspertizë jo profesionale dhe jo e besueshme. Ka shtuar se eksperti ka vlerësuar shumë për kompenzim të paluajtshmërisë së shpronësuar meqë vlerësimi i paluajtshmërisë për kompenzim gjithmonë bëhet në kohën kur është vendosur lidhur me shpronësimin e paluajtshmërisë dhe për shtyerjen

e mos pagesës nga ana e organit të shpronësimit paguhet kamata, dhe se konsiston vërtetim i gabuar në ekspertizë të kësaj rrethane nga eksperti ka bërë vlerësimin e paluajtshmërisë në ditën kur ai e ka bërë ekspertizën.

Për të vendosur drejtë dhe në mënyrë ligjore, gjykata ka shtjelluar provat e propozuara edhe atë: me propozimin e palëve është lexuar; Procesverbali i shqyrtimit kryesor i dt. 23.03.2017, ku janë administruar provat materiale: Certifikata pronësore, me numër të lëndës 6696/12, e dt. 13.11.2012, që ka të bëjë me njësinë kadastrale numër 436-1; Konstatimi nga matjet gjeodezike, i dt. 27.01.2017; Ekspertiza e ekspertit S.A, e muajit shkurt 2017; Aktvendimi në gjuhën serbe, me numër rendor 01-465-3/94, lëshuar nga Drejtoria për Gjeodezi dhe Urbanizëm, i dt. 04.05.1997; Aktvendimi i trashëgimisë, T.nr.01/2004, i plotfuqishëm më dt. 11.02.2004, Parashpresa e lexuar në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 19.12.2017, lëshuar nga DGJKP në Gjilan, e dt. 24.03.2017; Ekspertiza plotësuese e ekspertit për vlerësimin e paluajtshmërive, e muajit janar 2018, Procesverbali i shqyrtimit kryesor, i dt. 30.03.2018, ku janë administruar provat materiale, si: Ekspertiza plotësuese e ekspertit të bujqësisë. Historiku i ndryshimeve dhe regjistrimeve të parcelës numër 436-1, ZK Gjilan, Procesverbali i shqyrtimit kryesor, i dt. 05.06.2018, Procesverbali me shifrën 06-nr.01-465, i dt. 21.03.1995, Lexohet: Procesverbali i datës 13.04.1998, me numër 01-465-3/98, Procesverbali i shqyrtimit kryesor, i dt. 02.11.2018, ku është përcaktuar vlera e objektit të kontestit në 220,000.00 Euro, është paguar taksa shtesë prej 750.00 Euro për vlerën e precizuar të objektit të kontestit dhe janë administruar të gjitha provat e përcaktuara si në procesverbal, Historiku i pronës, lëshuar nga DGJKP në Gjilan, me shifër Sh.Z.nr.10-942/04-0119252/18, i dt. 29.11.2018, Procesverbali i shqyrtimit kryesor, i dt. 21.03.2019, Historiku i ndryshimit dhe regjistrimit të titullarit të paluajtshmërive nr. 436-1, 1494-2, 1494-3 dhe 1494-4, pranuar në këtë gjykatë më dt. 25.09.2023, Ekspertiza e ekspertit gjeodet M.H, e pranuar në këtë gjykatë më dt. 12.01.2024, Ekspertiza e ekspertit për vlerësimin e pronave të paluajtshme, S.Ie dt. 21.03.2024, ka dëgjuar ekspertët e licencuar, M.H – ekspert i licencuar i gjeodezisë dhe S.I– ekspert i licencuar për vlerësimin e pronave të paluajtshme si dhe kqyrja e gjykatës në vendin e ngjarjes. Gjykata analizoi secilën provë veç e veç dhe të gjitha së bashku si në kuptim të nenit 8 të LPK-së dhe nga rezultati i gjithëmbarshtëm i procedurës provuese vërtetoi se propozimi i propozuesit është i bazuar me ligj dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Fillimisht, gjykata pas kthimit të lëndës në riprocedim e me qëllim të zbatimit të vërejtjeve të dhëna nga Gjykata e Apelit në Prishtinë, ka dalur në vendin e ngjarjes së bashku me ekspertin gjeodet M.H, me qëllim të identifikimit të parcelës dhe sipërfaqes së shpronësuar, ashtu që eksperti në ekspertizën e tij të pranuar në këtë gjykatë më dt. 12.01.2024, ka konstatuar se objekt i vlerësimit është pjesa e parcelës P-70403013-0436-7, me sipërfaqe prej 1469m², nga sipërfaqja e përgjithshme prej 2610m², e cila gjendet në vendin e quajtur “Gllama”, me kulturë arë e klasit të III-të, e evidentuar tek DGJKP-ja në Gjilan në emër të propozuesit S.SHnga Gjilani, në dimensione dhe përmasa: në anën veriperëndimore, në gjatësi prej 77.58 metra, nga pika 19 deri në pikën 20 kufizohet me parcelën numër 435-0, në anën verilindore kufizohet me parcelën 431-0, në gjatësi të përgjithshme prej 29.72 metra, nga pika 9, 10 dhe 20, nga pjesa juglindore kufizohet me parcelën numër 436-4, në gjatësi prej 84.47 metra, pikat 4, 6, 7 dhe 8, dhe parcelën numër 436-5, në gjatësi prej 31.70 metra, në pjesën jugperëndimore kufizohet me parcelën 1869-0, në gjatësi prej 9.91 metra, pika 2 dhe 8, dhe me parcelën numër 436-6, në gjatësi prej 37.24 metra, pikat 14, 15, 16, 17 dhe 18, dhe në gjatësi prej 21.21 metra, nga pikat 14, 13 dhe 19, kurse vija zyrtare e pjesës së shpronësuar e ndanë këtë parcelë në pikat 10, 1, 12 dhe 13, nga e cila vijë janë krijuar parcelat e projektuara me numra të përkohshëm si në tabelën 2 të konstatimit të ekspertit, që sipas të dhënave në konstatim të ekspertit dhe atyre të dhëna nga historiku i parcelës të dhënë nga DGJKP në Gjilan, me numër reference SH.Z.nr.10-016-

0086942/2023 të datës 08.09.2023, ku sipas sistemeve të KCID fillestare, parcela numër 436-0, me kulturë arë e klasës III, në sipërfaqe prej 10613 m², e cila gjendet në vendin e quajtur “Gllama”, fleta poseduese numër 3620, ka qenë e evidentuar atëherë në emër të M.R, pjesa e pronës ½, dhe J.V, pjesa e pronës ½, dhe kjo është gjendja e viteve 1983-1988. Më pastaj, sipas sistemit KCID, azhuruar për ZK Gjilan, janë riregjistruar parcelat me numër 436-1, me kulturë arë e klasës III, në sipërfaqe prej 5307 m², vendi i njëjtë, fleta poseduese numër 4407 dhe parcela numër 436-2, në sipërfaqe prej 5306 m², vendi i njëjtë, sipas fletës poseduese numër 3620. Sipas regjistrimit të ndërrimeve me numër 745/2004, njësia kadastrale me numër 436-1, me kulturë arë e klasës III, në sipërfaqe prej 5307 m², në vendin e quajtur “Gllama”, fleta poseduese numër 4407, është evidentuar në emër të Q.SH, pjesa e pronës 1/1 dhe është bartur-regjistruar në RDPP në emër të S.SH, në bazë të Aktvendimit të trashëgimisë T.nr.01/2004, i dt. 15.12.2003. Sipas regjistrimit të ndërrimeve me numër 997/2008, është bërë ndarja e njësisë kadastrale numër 436-1, në sipërfaqe prej 5307 m², fleta poseduese numër 4407, është evidentuar në emër të Q.SH, pjesa e pronës 1/1 dhe janë krijuar njësitet kadastrale numër 436-1, në sipërfaqe prej 3394 m² dhe 436-3, me kulturë arë e klasës III, në sipërfaqe prej 1913 m², të gjitha të evidentuara në emër të S.SH. Sipas regjistrimit të ndërrimeve të vitit 2008, numër 1254, njësia kadastrale numër 436-3, në sipërfaqe prej 1913 m², e evidentuar në emër të S.SH, është bartur-regjistruar në RDPP në emër të Alush Dalipi, në bazë të Kontratës mbi shitblerjen e paluajtshmërisë, numër 5991/08, e dt. 09.11.2008 dhe Aktvendimit të Drejtorisë, numër 1889/08, i dt. 26.12.2008, kure sipas regjistrimit të fletëparaqitjeve me numër 269/2013, është regjistruar ndarja e njësisë kadastrale numër 436-1, në sipërfaqe prej 3394 m², e evidentuar në emër të S.SH dhe janë krijuar njësitet kadastrale numër 436-6, me kulturë truall, në sipërfaqe prej 784 m² dhe 436-7, me kulturë arë e klasës III, në sipërfaqe prej 2610 m², të gjitha këto njësi kanë qenë të evidentuara në emër të S.SH.

Nga konstatimi i ekspertizës së ekspertit gjeodet, gjykata konstaton se pjesa e shpronësuar është sipërfaqja prej 1469m² nga sipërfaqja e përgjithshme e ngastrës kadastrale nr.436-7 me sipërfaqe prej 2610m², e cila sipas gjendjes faktike është rrugë e asfaltuar dhe trotuare për këmbësorë, fakt i vërtetuar nga gjykata me rastin e shiqimit të drejtpërdrejt në vendin e ngjarjes, kurse nga historiku i ndryshimeve të titullarit të saj, gjykata ka vërtetuar se parcela nr.436-7, me sipërfaqe të përgjithshme prej 2610m² rrjedhë nga nëndarjet që kanë ndodhur në parcelën bazë nr.436-1, rrespektivisht njësisë kadastrale nr.436-3, e cila ka qenë objekt i shpronësimit sipas Aktvendimit nr. 01-465-3/94 të datës 04.05.1997 të marrur nga ish Komuna e Gjilanit, e për qëllim të ndërtimit të rrugës qarkore të qytetit të Gjilanit, për nevojat e ish Fondit Republikan të Serbisë për Rrugët Magjistrale, Qendra-Jug dhe se atëherë kjo parcelë ka qenë e evidentuar në emër të Q.SH, ku tani sipas Aktvendimit të trashigimisë T.nr.01/2004, i plotfuqishem me datë 11.02.2004, trashigimtar dhe pronar i paluajtshmërisë është shpallur djali i të ndjerit Q.SH, S.SH nga Gjilani, fakt që konfirmohet nga përmbajtja e vendimit trashigimor të lartcekur, por që sipas përmbajtjes së procesverbalit në gjuhen serbe me nr. 01-465-3/94 të datës 23.11.1998, paraardhësi i propozuesit i ndjeri Q.SH në vitin 1998 ka arritur marrveshje për kompenzim me ish Komunën e Gjilanit, që në emër të ngastrave të përfshira në shpronësim edhe ate parcelës nr.436-3, në sipërfaqe prej 3166m², parcelës nr. 436-4 dhe nr.436-5 në sipërfaqe prej 3683m², si kompenzim ju kanë ndarë parcelat 1494-2, 1494-3 dhe 1494-4, ZK Gjilan, rrespektivisht trojet nr. 3, me sipërfaqe prej 419m², trolli nr. 4 me sipërfaqe prej 260m² dhe trolli nr.5 me sipërfaqe të njetë, të cilat gjenden në vendin e quajtur „Zabeli i Sahit Agës” me sipërfaqe të përgjithshme prej 939m², e të cilat troje kanë qenë në pronësi të ish Komunës së Gjilanit, kurse për pjesën shtesë të sipërfaqes është detyruar paraardhësi juridik i propozuesit, Q.SH që t’i paguajë Komunës së Gjilanit shumën e të hollave në lartësi prej 1458 dinarë të atëhershëm jugosllav.

Meqenëse propozuesi S.SH ka kundërshtuar këtë fakt, rrespektivisht se ajo marrveshje mbi kompenzimin nuk është zbatuar dhe paraardhësi i tij dhe vet propozuesi asnjëherë nuk janë

bërë pronarë të trojeve të cekur në marrveshjen mbi kompenzimin, gjykata ka kërkuar historikun e këtyre ngastrave kadastrale në mënyrë që të vërtetohet se në pronësi të kujt kanë qenë ato prona në kohën e arritjes së marrveshjes së kompenzimit dhe tani në emër të kujt janë të evidentuara, sikurse të vërtetohet fakti nëse ato prona janë tjetërsuar nga paraardhësi i propozuesit apo vet propozuesi, andaj sipas historikut lidhur me ngastrat kadastrale numër 1494-2, 1494-3 dhe 1494-4, ZK Gjilan, sipas sistemeve KCID, regjistrimi i fletëparaqitjeve me numër 318/2017B, është regjistruar ndarja e njësive kadastrale numër 1494-1, në sipërfaqe prej 7473 m² dhe janë krijuar njësitë kadastrale numër 1494-3, në sipërfaqe prej 7273 m² dhe 1494-4, në sipërfaqe prej 200 m², të gjitha të evidentuara në emër të Komunës së Gjilanit. Nga përmbajtja e këtyre shënimeve që janë dhënë nga DGJKP në Gjilan, gjykata ka konstatuar se gjendja e fundit në SIKTK është njësia kadastrale nr.1494-2, në sipërfaqe prej 3261 m², evidentohet në emër të Komunës së Gjilanit, pastaj njësia kadastrale 1494-3, vendi i quajtur “Zabeli i Sahit Agës”, në sipërfaqe prej 7273 m², evidentohet në emër të Komunës së Gjilanit dhe njësia kadastrale numër 1494-4, vendi i njëjtë, në sipërfaqe prej 200 m², evidentohet në emër të Komunës së Gjilanit, pra, marrveshja e kompenzimit nuk është zbatuar fare dhe se kjo zonë ku gjenden këto parcela tani janë në Planin Rregullativ të Komunës së Gjilanit dhe se nuk dihen shkaqet e moszbatimit të marrveshjes së kompenzimit, por nga njohuritë që ka gjykata edhe për rastet tjera të shpronësimeve në këtë zonë si dhe shënimeve që janë nga Arkivi Ndërkomunal në Gjilan, procesi i shpronësimit të kësaj zone ka filluar nga ish Komuna e Gjilanit që në vitin 1994, por kompenzimi është prolonguar nga ish pushteti serb i instaluar atëherë në Kosovë dhe se ky proces nuk kishte përfunduar për shkak edhe të Luftës së Kosovës së vitit 1999, ashtu që me hyrjen e trupave të KFOR—it në Kosovë, të njetit këtë rrugë e kanë shtruar me zhavorr, kurse tani është e shtruar me asfalt.

Në një gjendje të tillë faktike të vërtetuar, gjykata konsideron se kundërpropozuesja ka legjitimitet real pasiv, meqë qëndron në raport juridiko civil me propozuesin si kreditor pasi që shpronësimi me qëllim të ndërtimit të rrugës Qarkore të Qytetit të Gjilanit është bërë nga ana e ish Komunës së Gjilanit edhe atë në vitin 1994-95, dhe se ish Komuna e Gjilanit, ka marrur vendim për shpronësim dhe meqë kompenzimi nuk është realizuar, tani Komuna e Gjilanit si suksesore juridike e ish Komunës së Gjilanit /meqë de facto ka trashëguar gjithë pasurinë e ish Komunës së Gjilanit/ qëndron në detyrim që propozuesit t’ia kompenzojë këtë pjesë të paluajtshmërisë.

Po ashtu, gjykata konsideron se nuk ka parashkrim të kërkesave edhe pse ka kaluar afati ligjor i parashkrimit të kërkesave monetare, për faktin se kemi të bëjmë me qështje pronësore dhe të drejta që rrjedhin nga autorizimet që jep e drejta e pronësisë si e drejtë absolute e duke pasur e parasysh edhe natyrën e shpronësimit se i njëjti mund të bëhet vetëm me vendim të organit përkatës dhe me kompenzim, kundërpropozuesja si institucion shtetëror nuk mund të thirret në parashkrimin e kërkesave të cilat asnjëherë nuk janë caktuar nga organi shpronësues.

Faktin se prona e propozuesit nuk është kompenzuar e vërteton vet Rexhistri i pronarve të pronave i përpiluar nga e kundërpropozuesja, ku në numrin rendor 91 është evidentuar propozuesi si pronar i parcelës 436-1 nga e cila siq u arsyetuar më lart rrjedhë edhe parcela nr.436-3 dhe ajo me nr.436-7 që është objekt i kërkesës së propozuesit, e po ashtu, ekziston edhe Vendimi i Komunës së Gjilanit nr. 4823 i datës 21.04.2009 mbi kompenzimin e ekspropriimeve të vjetra me tokë të Komunës së Gjilanit.

Po ashtu, nuk qëndron pretendimi i të kundërpropozueses se ajo nuk qëndron në detyrim për kompenzimin e kësaj paluajtshmërie por duhet të detyrohet Ministria e Infrastrukturës, pasi që organ shpronësues është Komuna e Gjilanit e ky fakt vërtetohet nga vet Aktvendimi në gjuhen serbe me nr. 01-465-3/94 të datës 04.05.1997, për parcelen 436-3 për të cilën ekziston vendim i shpronësimit nga vet Komuna e Gjilanit dhe se është fakt notor se ish Komuna e Gjilanit ka

filluar procedurat e shpronësimit të të gjitha paluajtshmërive që gjenden në rrugën qakore të qytetit të Gjilanit, andaj sipas ligjit, organi shpronësues është palë në procedurë dhe i njëjti duhet të siguroj mjetet e kompenzimit nga shfrytëzuesi i ekspropriimit në mënyrë që të kompenzohen pronaret apo zotruarit e pronave të përfshira në shpronësim.

Me qëllim të caktimit të vlerës reale të pronës së shpronësuar, Gjykata me aktvendim ka caktuar ekspertin vlerësues S.I i cili në ekspertizën vlerësuese, ka ardhur në përfundim se qmimi për një metër katror duhet të kompenzohet në lartësi prej 195.00€/m², respektivisht për 1469m² duhet të kompenzohet në lartësi prej 286.455.00. Eksperti me rastin e vlerësimit të paluajtshmërisë e duke përdorur metodën krahasuese të qmimit të tokave në këtë zonë, meqë nuk ka pas mundësi të siguroj kontratë të shitblerjes për pronat që kanë qasje në rrugën “Qarkore” nga institucionet shtetërore, noterët dhe agjensitë e patundshmërive të lidhur në 3 vitet e fundit, e vetmja mundësi për vlerësimin e vlerës së tregut për parcelën P-70403013-00436-7 në sipërfaqe prej 0.14.69 ha (1,469m²) mbetet mbledhja e informacioneve nga “OFERTAT” të shënuara në tabela informuese të cekura përgjatë rrugës “Qarkore” si dhe nga anketimet dhe intervistat me qytetarët që kanë informacione si dhe nga anketimet dhe intervistat me qytetarët që kanë informacione për shitblerjen në këtë zonë. Nga informacionet e mbledhura nga “OFERTAT” e ekspozuara në parcelat për gjatë rrugës qarkore kanë marr shënime referuese të cekura në matricën e axhustimeve dhe në bazë të kësaj ka vlerësuar se vlera e tregut të pronës P-70403013-00436-7, në sipërfaqe prej 0.14.69ha (1,469m²) pas axhurimeve të bëra duke përdorur Metodën e shitjeve krahasuese është 1496m²x195€/m²=286,455.00€. Ndërsa nga informacionet e mbledhura nga anketimet dhe intervistat me qytetarët që mirren me shitblerjen e pronave si dhe nga agjensionet për shitblerje të patundshmërive çmimi i shitjes për pronat që kanë qasje direkte në rrugën “Qarkore” sillet nga 180€/m² deri në 200€/m², dhe vlera e konkluduar e tregut bazuar sipas vlerësimit të ekspertit për pronën P-70403013-00436-7 në sipërfaqe prej 0.14.69 ha (1,469m²) , më datën 21.03.2024 është 1469m x 195€/m² vlera e përgjithshme është 286.455.00€.

Sipas Gjykatës, kjo ekspertizë është objektive, e paanshme, e arsyetuar dhe në harmoni si me Udhëzimin Administrativ ashtu edhe me dispozitat e nenit 15, 36 dhe 37 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, pasi që për bazë ka marrur shitblerjen e paluajtshmërive në këtë zonë në tre vitet e fundit, duke përdorur metodën krahasuese të tyre me parcelën e vlerësuar.

Me rastin e vendosjes meritorë të qështjes sa i përket lartësisë së kompenzimit, gjykata sa i përket të drejtës materiale të kompenzimit të paluajtshmërisë ka zbatuar dispozitat e Ligjit Nr.03/L-205 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme të datës 28 tetor 2010, respektivisht nenin 40 ku është përcaktuar se „ Lidhur me procedurat e shpronësimit të filluara para hyrjes në fuqi të këtij ligji zbatohen dispozitat ligjore që kanë qenë në fuqi në ditën e fillimit të tyre. Nëse nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, kompensimi për pronën ose të drejtat e shpronësuar në bazë të një procedure të shpronësimit të iniciuar brenda periudhës paraprake tri (3) vjeçare nuk është paguar, shuma e kompensimit do të përcaktohet në përputhje me këtë ligj” e cila dispozitë lidhet me nenin 15 parag 1 dhe 2 të Ligjit të lartcekur ku është përcaktuar 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. 2. Kompensimi përfshin kompensimin e drejtpërdrejtë të dëmit i cili mund të dëshmohet, i cili i shkaktohet personit të shpronësuar si pasojë e shpronësimit plus vlerën e pronës së paluajtshme të shpronësuar, duke përfshirë – nëse është e aplikueshme - pjesët aksesore dhe frutat e saj. Në bazë të përmbajtjes së këtyre dispozitave ligjore, gjykata konkludon se lartësia e qmimit të kompenzimit duhet të caktohet sipas Ligjit të ri, meqë shpronësim ka ndodhur në bazë të Ligjit të vjetër të ekspropriimit të KSAK të vitit 1986, paluajtshmëria kontestuese nuk është kompenzuar fare nga organi shpronësues brenda periudhës paraprake tri (3) vjeçare, andaj edhe ka aplikuar dispozitat ligjore të Ligjit Nr.03/L-205 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr.03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshmërisë të datës 28 tetor 2010, respektivisht nenin 15 lidhur me rregullat e përcaktimit të shumës së kompenzimit, nenin 16 lidhur me pagesën në euro dhe kamatën dhe nenin 40 lidhur me zbatimin e dispozitave materiale lidhur me procedurat e iniciuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Vendimi për kamatën ligjore në shkallë prej 7%, u bazua në nenin 16 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, e cila kamatë konform këtij neni llogaritet nga data 24.05.2012, si datë e ushtrimit të padisë në gjykatë.

Lidhur me shpenzimet e procedurës, gjykata ka vendosur në bazë të suksesit të propozuesit në këtë procedurë jokontestimore, e duke u bazuar në nenet 449, 452 dhe 463 parag.1 të LPK-së, dhe nr. tarifor 6 dhe 7 të Rregullores për Tarifat e Avokatëve, të datës 18.03.2017, ashtu që i ka aprovuar shpenzimet e kërkuara nga i autorizuari i propozuesit dhe e ka detyruar kundër propozuesen që propozuesit t'ia kompenzojë shpenzimet e procedurës jokontestimore edhe atë: 2,732.75€, në emër të të gjitha shpenzimeve gjyqësore, të shkaktuara në shqyrtimin paraprak si dhe $135\text{€} \times 3 = 405$, në emër të pjesëmarrjes në tre seanca gjyqësore në riprocedurë, 188.80€, në emër të ekspertizës gjeodezike dhe 150€, në emër të vlerësimit të paluajtshmërisë e që në total arrijnë shumën e përgjithshme prej 3,476.55€, edhe pse shpenzimet janë më të mëdha se kërkesa e propozuesit, por gjykata ka vendosur për aq sa ka kërkuar propozuesi.

Duke u bazuar në të dhënat e lartcekura, Gjukata ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE GJILAN
DEPARTAMENTI I PËRGJITHSHËM – DIVIZIONI CIVIL
2020:919772, 12.06.2024

Gjyqtari
Berat Spahiu

Udhëzim mbi mjetin juridik: Kundër këtij aktvendimi palët kanë të drejtë ankese në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga dita e pranimit pranë Gjykatës së Apelit, përmes kësaj Gjykate.