



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA E GJYKATËS NOVOBËRD

CN.nr.101/20

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN –DEGA NOVOBËRDË– Departamenti i përgjithshëm, përmes gjyqtarit Gazmend Ajvazi, me Ref. e lartë Mimoza Mehmeti në çështjen juridike-jokontestimore të propozuesit-ankuesit Gj. S. nga fsh.K. e E., K N., të cilin me autorizim e përfaqëson Av.M. M. nga Gj., ndaj kundër propozueses Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor - Departamenti i Shpronësimit të cilën e përfaqëson Naim Krasniqi nga Avokatura Shtetnore, në çështjen juridike për caktimin e kompenzimit të drejtë për paluajtshmërinë e eksproprijuar, pas mbajtjes së seancës të datës, 17.05.2023 mori këtë,

A K T V E N D I M

I.APROVOHET propozimi i precizuar i propozuesit Gj. S. nga fsh.K. e E., K.N., ndaj kundërpropozueses Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor si i bazuar dhe **DETYROHET** kundërpropozuesja, që propozuesit në emër të kompenzimit të diferencës së vlerës së paluajtshmërisë të shpronësuar- njësive kadastrale:

- P-72403014-04714-0, në vendin e quajtur “Breshqiti” në sipërfaqe të përgjithshme 2488m² nga e cila janë shpronësuar 1443m²,

- P-72403014-04612-0, në vendin e quajtur “Breshqiti” në sipërfaqe të përgjithshme 925m² nga e cila janë shpronësuar 925m²,

K.Novobërdës, përkatësisht diferencën prej **27,557,18€**, me kamatë ligjore prej 7%, duke filluar nga dita e hyrjes në fuqi të Vendimit Përfundimtar të dt. 17.12.2019, e deri në pagesën përfundimtare, në afat prej 15 ditë, pas plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi.

III. OBLIGOHET kundërpropozuesja Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, që propozuesit t’ia paguajë shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 944,80€, të gjitha në afat prej 15 ditë, pas ditës së plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi.

A r s y e t i m

Propozuesi nëpërmjet përfaqësuesit të tij në këtë gjykatë më dt.24.01.2020, ka ushtruar propozim ndaj Vendimit Përfundimtar Nr.9/115 të nxjerrë nga Qeveria e Kosovës, më datë 17.12.2019, si dhe më dt. 15.05.2023, ka bërë precizimin e propozimit për caktimin e kompensimit për paluajtshmërisë e shpronësuar të propozuesit të ngastrave kadastrale nr.4714-0 dhe 4612-0, të cilat evidentohen në emër të pronarit-propozuesit Gj. S. nga fsh.K. e E., K.Novobërdë. Në propozim propozuesi ka theksuar se ngastrës kadastrale 4717-0 i është shpronësuar pjesa prej 1143m², në qmimin prej 12,50€ për m², ngastrës kadastrale 4612-0 i është shpronësuar pjesa prej 925m², në qmimin prej 14,00€ për m². Vlerësimi nuk është bërë real nga ana e organit shpronësues, pasi që ngastra gjendet në drejtim të rrugës magjistrale Prishtinë-Gjilan-Dheu i Bardhë, ku edhe pse është nën administrimin e Komunës së Novobërdës, më shumë është e lidhur me komunën e Gjilanit si në aspektin ekonomik, social etj. Gjatë inspektimit kinse janë kryer verifikimet për pronat që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim është përcaktuar vendndodhja e pronës nëpërmjet kordinatave, gjendja e pronës etj. Pronat objekt i këtij raporti ndodhen në pjesën jugore të rajonit të Novobërdës si dhe në veri të qytetit të Gjilanit. Bazuar në gjendjen në teren është pjesë e banuar me shtëpi dy – tre kate me infrastrukturë rrugë, kanalizim, ujsjellës etj. Pronat përreth janë përdorur për qëllime bujqësore por ka disa që janë përdorur për qëllime banimi, si dhe për qëllime afariste. Në fund gjykatës i ka propozuar të merr aktvendim me të cilën e aprovon propozimin e propozuesit si të bazuar dhe të detyrojë kundërpropozuesin që të paguajë shumën prej 27,557,18 €, në emër të shpronësimit të ngastrave kadastrale .

I autorizuari i propozuesit si në shqyrtimin përgatitor, kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se : Në tërësi mbetemi pranë propozimit duke shtuar se ngastrat kadastrale 4714-0 dhe 4612-0 janë shpronësuar pjesërisht dhe se nuk është bërë vlerësimi real nga fakti se gjenden në vendbanim dhe posedojnë infrastrukturë të plotë. Në fjalën e tij përfundimtarë ka deklaruar se nga provat e shtjelluara dhe faktet e vërtetuara u vërtetua se nuk është kontestues fakti se propozuesit i janë shpronësuar ngastrat kadastrale të cekura si më lartë dhe se eskperti për vlerësimin e paluajtshmërisë, ka caktuar diferencën e qmimit prej 31,100.58€ dhe meqenëse na është refuzimi për ekspertizë të re propozojmë që gjykata ta aprovojë propozimin dhe ta obligojë kundërpropozuesen që në emër të shpronësimit të ngastrave kadastrale 4714-0 dhe 4612-0, të paguajë shumën prej 27,557,18 €, me kamatë prej 7% duke llogaritur nga data 17.12.2019, deri në pagesën definitive, shpenzimet e procedurës i ka kërkuar dhe atë për përpilimin e propozimit shumën prej 104€, për taksë shumën prej 100€, për shpërblimin e punës së ekspertit shumën prej 200€ dhe për dy seanca shumën prej nga 270.40 € e në total shumën prej 944,80€.

I autorizuari i kundërpropozueses si në shqyrtimin përgatitor, kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se nuk është kontestuese që prona propozuesit i është marrë për interes publik, Qeveria ka ofruar qmimin i cili për kohën e shpronësimit mendon se është real dhe i përgjigjet vlerës së tregut . Në fjalën e tij përfundimtare ka deklaruar se nga provat e administruara në këtë gjykatë, del se prona e marrë është për interes publik mirpo palët kanë mospajtime për qmimin e pronës së shpronësuar dhe për humbjen e vlerës , andaj edhe i ka propozuar gjykatës që me rastin e përpilimit të aktvendimit besimin t’ia falë vlerësimin të organit shpronësues.

Gjykata në shqyrtimin kryesor për të vërtetuar gjendjen faktike, bëri leximin dhe administrimin e këtyre provave:

Vendimi përfundimtar me nr.09/115 të dt.17.12.2019, Certifikatën e pronësisë me nr. të lëndës 1327/17 të dt.26.11.2018 për ngastrën kadastrale 4714-0, si dhe Qertifikatën e pronësisë me nr. të lëndës 1327/17 e dt.26.11.2018 për ngastrën kadastrale 4612-0, Aktin e Vlerësimit të dt. 26.11.2018 për ngastrën kadastrale me nr.4765-0 , Aktin e Vlerësimit të dt. 26.11.2018 për ngastrën kadastrale me nr.47140, Aktin e Vlerësimit të dt. 26.11.2018 për ngastrën kadastrale me nr.4612-0, si dhe ekspertizën e vlerësimit të paluajtshmërisë të dt.21.03.2023.

Gjykata pasi analizoi dhe shqyrtoi provat e propozuara, gjeti se propozimi i precizuar i propozuesit duhet të aprovohet në tërësi si i bazuar dhe vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Sipas Aktit për vlerësimin nga Ministria e Financave e dt.26.11.2018, për parcelën nr.4714-0, gjykata ka gjetur se paluajtshmëria e shpronësuar e propozuesit është në sipërfaqe prej 2488m², ndërsa sipërfaqja e shpronësuar 1443m² dhe është vlerësuar nga Zyra për Vlerësimin e pronës së palutjshme 12,50€ për m², vlera e përgjithshme prej 18,037,50 €.

Sipas Aktit për vlerësimin nga Ministria e Financave e dt.26.11.2018, për parcelën nr.4612-0, gjykata ka gjetur se paluajtshmëria e shpronësuar e propozuesit është në sipërfaqe prej 925m², ndërsa sipërfaqja e shpronësuar 925m² dhe është vlerësuar nga Zyra për Vlerësimin e pronës së palutjshme 14,00€ për m², vlera e përgjithshme prej 12,950,50 €.

Sipas qertifikatës së pronësisë me nr. të lëndës 1327/17 e dt. 29.05.2017, për ngastrën kadastrale 4714-0, vërtetohet se paluajtshmëria respektivisht ngastra e shpronësuar është paluajtshmëria e evidentuar në emër të propozuesit- Gj. S. nga fsh.K. e E., K.N., ka sipërfaqe prej 2488m², pronë private, i cili është posedues individual me 1/1, ndërsa sipas sipas qertifikatës së pronësisë me nr. të lëndës 1327/17 e dt.29.05.2017,për ngastrën kadastrale 4612-0 vërtetohet se paluajtshmëria respektivisht ngastra e shpronësuar është paluajtshmëria e evidentuar në emër të propozuesit- Gj. S. nga fsh.K. e E., K.N., ka sipërfaqe prej 925 pronë private, i cili është posedues individual me 1/1.

Sipas Vendimit Përfundimtar me nr.09/115 të dt.17.12.2019, u vërtetua fakti se ngastrat kadastale objekt i kësaj qështje janë shpronësuar nga ana e organit shpronësues i Qeverisë së Republikës së Kosovës-MMPH-së, në interes të realizimit të projektit infrastrukturor, ndërtimit të rrugës Prishtinë-Gjilan-Dheu i Bardhë - segmenti Banull Bresalc, e cila kalon nëpërmjet Komunës së Novobërdës dhe Gjilanit, Lipjanit dhe Graçanicës.

Sipas ekspertizës së vlerësimit të paluajtshmërisë të ekspertit A. I. të dt.21.03.2023 dhe dëgjimin e tij në seancë, gjykata ka vërtetuar faktin se i njëjti njësinë kadastrale 4717-0 e ka vlerësuar me qmimin prej 12.50€ për m², si dhe ka përcaktuar humbjen e vlerës për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit në kuotën prej 10%, dhe njësinë kadastrale 4612-0 e ka vlerësuar

me çmimin prej 14.00€ për m², si dhe ka përcaktuar humbjen e vlerës për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit në kuotën prej 10%.

Vlerësimi është bazuar në kriteret dhe metodologjinë e vlerësimit të parapara me Udhëzimin Administrativ nr.02/2015 për Miratimin e Metodave dhe Krieteve Teknike të Vlerësimit. Kësaj ekspertize gjykata i'a fali besimin e plotë, pasi që vlerësimi në fjalë është punuar në mënyrë profesionale i pavarur dhe bazuar në rregulloret-udhëzimet në fuqi për vlerësimin, metodologjinë e vlerësimit etj.

Mbi bazën e provave të administruara, e të cilave gjykata u'a fali besimin e plotë, pasi që deri në përfundimin e shqyrtimit gjyqësor, me asnjë provë nuk u argumentua e kundërta nga ajo siç është vendosur në dispozitiv të këtij aktvendimi, u vëretua se pala kundërpropozuese, me Vendimin Përfundimtar nr.9/115 të dt.17.12.2019, ka shpronësuar palutjshmërinë e cekur më lartë, të propozuesit për realizimin e projektit "Autostradës A 7.1 Prishtinë-Gjilan-Dheu i Bardhë dhe pala kundërpropozuese sipas aktvlerësimit për 1m², këto paluajtshmeri respektivisht parcelat me nr.4714-0 dhe 4612-00, janë vlerësuar njëra në shumën prej 12.50€ , dhe 14.00€ , për të cilën lartësi propozuesi nuk është pajtuar dhe nuk është dakorduar me arsyetimin se vlerësimi është joekuivalent me çmimin real të tregut, duke marrë parasysh pozitat e paluajtshmerive.

Me dispozitën e nenit 36 par.1 të Ligjit për shpronësimin e pronës së palujtshme nr.03/L-139 të dt.26.03.2009 (dhe Ligjit për ndryshimin dhe plotësimin nr.03/L-205 të dt.28.10.2010) parshihet se "Nëse në përputhje me nenin 11 të këtij Ligji një Organi Shpronësues e nxjerr një vendim përfundimtar çdo pronar ose Zotërues i Interesit në pronën ose të drejtat të cilat janë objekt i këtij vendimi, mund të paraqes ankesë pranë Gjykatës Komptente për kundërshtimin e shumës së kompensimit dhe/ose dëmeve të cilat janë përcaktuar në vendim ose do t'ia pagun atij pronari dhe/ose zotëruesit të intresit". Gjithashtu me dispozitën e nenit 37 po të nejtij ligj parashihet se kjo rezulton ose me arsye pritet të rezultoi në humbjen e vlerës së pjesës së pashpronësuar, pronari i pjesë së pashpronësuar ka të drejtë të paraqesë ankesë sipas këtij neni dhe të kërkoj nga gjykata kompetente nxjerrjen e një aktgjykimi i cili urdhëron organin shpronësues, që të kompensoj humbjen e vlerës, nëse ky kompenzim nuk është paraparë me vendimin përfundimtar.

Pra bazuar në gjendjen e vërtetuar faktike në këtë çështje jokontestimore dhe dispozitata materiale për shpronësim, gjykata shumë e lartcekur me arsyetimin se shuma e kompenzimit për palujtshmerinë e shpronësuar, respektivisht diferencën e çmimit për pronat e shpronësuar, ashtu siq e ka vlerësuar eksperti e gjykoi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktvendimi.

Me rastin e vendosjes, gjykata lartësinë e shpërblimit për pasurin e shpronësuar e caktoi në procedurë jokontestimore bazuar në nenin 35 të Ligjit për Shpronësim dhe mbi bazën e provave dhe ekspertëve përkatës për vlerësimin e palutjshmërisë, e caktoi vlerën reale të tregut respektivisht e vërtetoi një çmim tjetër nga ajo që ka vlerësuar organi shpronësues dhe e

detyroi kundëpropozuesen që propozuesit t'ia kompenzoi shumën e vlerës reale të sipërfaqes së shpronësuar nga vet organi shpronësues.

Vendimi për kamatën ligjore në shkallë prej 7%, u bazuar në nenin 16 të Ligjit për Shpronësimin e Pronës së palujtshme dhe e cila kamatë konform këtij neni u llogarit nga dt. 17.12.2019 (datë e nxjerrejs së vendimit përfundimtar) e deri te pagesa përfundimtare.

Gjykata lidhur me shpenzimet e procedurës është bazuar në nenin 3 të Procedurë Jokontestimore, nenit 452 të LPK-ës, Tarifë së Odës së Avokatëve dhe Udhëzimit Administrativ 1/2017 për Unifikimin e Taksave Gjyqësore, edhe atë për propozim ankesë shumën prej 104€, për dy seanca secilën veq e veq shumën prej nga 270.40€, për ekspertizë shumën prej 200€, si dhe për taksë gjyqësore shumën prej 100€, e në total shumën prej 944.80€.

Nga të cekurat më lart bazuar në nenit 3,17 të LPJ-së, dhe nenit 142 pragrafi 5 të LPK-së, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË GJILAN-DEGA NOVOBËRDË
CN.Nr.101/20, me dt.17.05.2023

Gj y q t a r i,
Gazmend Ajvazi

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