



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA E GJYKATËS NOVOBËRD

Numri i lëndës: 2020:012736

Datë: 03.08.2023

Numri i dokumentit: 04554429

CN.nr.111/20

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 M. A. nga fsh.Përlepticë, K.Novobërdë, të cilin e përfaqëson me autorizim Av.Flakron Abdullahu, nga Gjilani ndaj kundër propozueses Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor - Departamenti i Shpronësimit nga Avokatura Shtetërore, në çështjen juridike për caktimin e kompenzimit të drejtë për paluajtshmërinë e ekspropriuar, pas mbajtjes së seancës të datës, 03.08.2023 mori këtë:

A K T V E N D I M

I.APROVOHET propozimi i precizuar i propozuesit M.A. nga fsh.P., K.Gjilan, ndaj kundërpropozueses Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor si i bazuar dhe **DETYROHET** kundërpropozuesja, që propozuesit në emër të kompensimit të diferencës së vlerës së paluajtshmërisë së shpronësuar- njësisë kadastrale: -P-72403014-3958-0, në sipërfaqe të përgjithshme 5669m² nga e cila janë shpronësuar 3309m², ZK-K. E., K.Novobërdës, përkatësisht diferencën prej **47,519.52€**, 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 968 €, 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.29.01.2020, ka ushtruar propozim ndaj Vendimit Përfundimtar Nr.9/115 të nxjerrë nga Qeveria e Kosovës, më datë 17.12.2019, si dhe më dt. 03.08.2023, ka bërë precizimin e propozimit për caktimin e

kompensimit për paluajtshmërisë e shpronësuar të propozuesit të ngastrës kadastrale nr.3958-0, e cilat evidentohet në emër të pronarit-propozuesit. Në propozim propozuesi ka theksuar se ngastrës kadastrale 3958-0 i është shpronësuar pjesa prej 3309m², në qmimin prej 20€ për m² dhe 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 47,519.52 €, në emër të shpronësimit të ngastrave kadastrale .

I autorizuari i propozuesit si në shqyrtimin përgatitor, kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se : Nga provat e shpjelluara dhe faktet e vërtetuara me padyshim vërtetohet themelësia e propozimit, meqë nuk është kontestuese baza e së njëjtë, ndërsa sa i përket lartësisë, e njëjta në mënyrë objektive dhe shumë të sigurt është vërtetuar nga ekspertiza e dt.08.06.2023, me përgjigjet e ekspertit të dhëna edhe në këtë seancë, e cila ekspertizë gjenë mbështetje në kontratat e shitblerjes, duke i përdorur si punë juridike valide dhe krahasuese me paluajtshmërinë lëndore, e të cilat kontrata kanë të bëjnë me paluajtshmëritë të cilat gjenden në afërsi të paluajtshmërisë lëndore. Vlerësimi sipas aktit vlerësues nga ana e komisionit të kundërpropozuesit ka qenë jo objektive, sa i përket caktimit të qmimit të lirë të tregut, nga fakti se i njëjti është caktuar vetëm në baza teorike, pa bërë kurfarë krahasimi me qmimin e lirë të tregut, i cili ka të bëjë me shitblerjet në afërsi të paluajtshmërisë lëndore, i cili në mënyrë të detajuar e ka bërë eksperti vlerësues i caktuar nga gjykata, ekspertiza e të cilit është tejet objektive, reale duke aplikuar metodën krahasuese dhe e punuar me të arriturat shkenocore nga kjo fushë. Prandaj i propozoj gjykatës që në tërësi ta aprovojë propozimin dhe ta obligoi Kundërpropozuesen që propozuesit në emër të kompensimit të diferencës së vlerës së paluajtshmërisë të shpronësuar njësisë kadastrale: P-72403014-3958-0, në sipërfaqe të përgjithshme 5669m², nga e cila janë shpronësuar 3309m², shumën prej 47,519.52€, 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 Shpenzimet e procedurës i kërkoj sipas TOA-së, duke i specifikuar edhe atë: për propozim shumën 208€, dy seanca 2x270.40, shumën prej 540.80, taksën gjyqësore në shumën prej 100€ dhe shpërblimin e ekspertit në shumën prej 150€, e në shumën e përgjithshme prej 968€.

I autorizuari i kundërpropozueses si në shqyrtimin përgatitor, kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kundërshtojmë qmimin e përcaktuar sipas ekspertizës së ekspertit për arsye se është qmimi shumë i lartë dhe qëndrojmë prapa vërejtjet se paraqitur si më lartë lidhur me nxjerrjen e kësaj ekspertizë. I propozojmë gjykatës që ta refuzojnë propozimin e propozuesit si të pabazuar.

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, Akti i vlerësimit për ngatsrën kadastrale 3958-0 i dt.26.11.2018, Qertifikata e pronësisë me nr. të lëndës 1327/17 e dt.29.05.2017, Qertifikata e pronësisë më nr. të lëndës 192/20 e dt.23.01.2020, Qertifikata e lindjes me nr.serik E24219310 e dt.24.01.2020 e lëshuar nga ZGJC Gjilan-Përlepnice , qertifikata e vdekjes me nr. rendor 40e dt.23.01.2020 ZGJC Gjilan-Përlepnice, Qertifikata e pronësisë me nr. të lëndës 034/2023 e dt.10.01.2023 për ngastrën 3958-0, raporti i vlerësimi i ekspertit vlerësues i dt.08.06.2023.

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.3958-0, gjykata ka gjetur se paluajtshmëria e shpronësuar e propozuesit është në sipërfaqe prej 5669m², ndërsa sipërfaqja e shpronësuar 3309m² dhe është vlerësuar nga Zyra për Vlerësimin e pronës së palutjshme 20.00€ për m², vlere e përgjithshme prej 66,180.00 €, ndërsa nuk është vlersuar edhe dëmi i shkaktuar në pjesën e pashpronsuar si pasoj e shpronsimit.

Sipas qertifikatës së pronësisë me nr. të lëndës 034/2023 e dt.10.01.2023, vërtetohet se paluajtshmëria respektivisht ngastra e shpronësuar nr.3958-0 është paluajtshmëria e evidentuar në emër të propozuesit- M.A. nga fsh.Përlepnice, K. Gjilan, ka sipërfaqe prej 5669m², në vendin e quajtur “Narnik” tokë bujqësore, arë e klasit të katërt, i cili është posedues individual me 1/1.

Nga lexim i qertifikatës së lindjes me nr.serik E24219310 e dt.24.01.2020 e lëshuar nga ZGJC Gjilan-Përlepnice gjykata vërtetoi faktin se M. A. është pasardhës i M. A. dhe M. A.M, dhe është i lindur më dt.09.11.1957 në fsh.Përlepnice, K.Gjilan.

Nga leximi i qertifikatës së vdekjes me nr. rendor 40 e dt.23.01.2020 ZGJC Gjilan-Përlepnice, gjykata vërtetoi faktin se M.A.nga fsh.Përlepnice, ka vdekur më dt.01.01.2001.

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 Graqanicës.

Sipas ekspertizës së vlerësimit të paluajtshmërisë të ekspertit V.H. të dt.08.06.2023 dhe dëgjimin e tij në seancë, gjykata ka vërtetuar faktin se i njëjti njësinë kadastrale nr.3958-0, e ka vlerësuar me qmimin prej 31.04€ për m², si dhe ka përcaktuar humbjen e vlerës për pjesën e mbetur jashtë shpronësimit në kuotën prej 15%.

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 paluajtshmëri respektivisht parcelat me nr. nr.3958-0, është vlerësuar njëra në shumën prej 10€, 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 pozitën e paluajtshmërisë.

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 nxjer 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 pritët 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 kërkoi nga gjykata kompetente nxjerrjen e një aktgjykimi i cili urdhëron organin shpronësues, që të kompensoi humbjen e vlerës, nëse ky kompesim nuk është paraparë me vendimin përfundimtar.

Pra bazuar në gjendjen e vërtetuar faktike në këtë çështje jokontestimore dhe dispozitata materiale për shpronësim, gjykata shumën e lartcekur me arsyetimin se shuma e kompenzimit për palujtshmërinë e shpronësuar, respektivisht diferencën e çmimit për pronën 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 kundërpropozuesen që propozuesit t'ia kompenzoj 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 shumën 208€, dy seanca 2x270.40, në shumën prej 570.40€, taksën gjyqësore në shumën prej 100€ dhe shpërblimin e ekspertit në shumën prej 150€, e në shumën e përgjithshme prej 968€.

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.110/20, me dt.03.08.2023

G j 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 pranimin të njëjtit. Ankesa në kopje të mjaftueshme dorëzohet përmes kësaj gjykate.