



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJILAN - DEGA E GJYKATËS NOVOBËRD

Numri i lëndës: 2024:119971

Datë: 20.03.2025

Numri i dokumentit: 07020212

CN.Nr.12/24

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 D. K., nga Fsh.Koretishtë, Komuna Novobërdë, të cilin me autorizim e përfaqëson Av.Sevdail Robelli, nga Gjilani, ndaj kundër propozueses Q. e R.së K. – M. e M. dhe P. H. – D. i Sh., të cilën e përfaqëson Avokatura Shtetërore me seli në Prishtinë, në qështjen juridike për caktimin e kompenzimit të drejtë për paluajtshmërinë e eksproprijuar, pas mbajtjes së seancës, më datë 20.03.2025 mori këtë:

A K T V E N D I M

I.APROVOHET propozimi i precizuar i propozuesit D. K. nga Fsh.Koretishtë, Komuna Novobërdë, ndaj kundërpropozueses Q. e R. së K.-M. e M. dhe P. H. si i bazuar Ndryshohet Vendimi Përfundimtar Nr.9/117 datës 17.12.2019 dhe **DETYROHET** kundërpropozuesja, që propozuesit në emër të kompensimit të diferencës së vlerës së paluajtshmërisë të shpronësuar-njësitë kadastrale P-72403034-03153-0, për sipërfaqen e shpronësuar 671m², dhe parcelës P-72403034-03254-0, për sipërfaqen e e shpronësuar 1001m², që të dy parcelat në ZK-Koretishte. K.Novobërdës, t'ia paguaj shumën në lartësi prej 28,754.00 €, me kamatë ligjore prej 7%, duke filluar nga dita e hyrjes në fuqi të Vendimit Përfundimtar të dt. 31.12.2019, e deri në pagesën përfundimtare, në afat prej 15 ditë, pas plotfuqishmërisë së këtij aktvendimi.

III. OBLIGOHET kundërpropozuesja Q. e R. së K.-M. e M. dhe P. H., që propozuesit t'ia paguajë shpenzimet e procedurës në shumë të përgjithshme prej 1,048.00€, 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 tijë në këtë gjykatë më dt.23.04.2024, kanë ushtruar propozim ndaj Vendimit Përfundimtar Nr.09/115 të nxjerrë nga Qeveria e Kosovës, më datë 17.12.2019, si dhe më dt. 20.03.2025, ka bërë precizimin e propozimit për caktimin e kompensimit për paluajtshmërisë e shpronësuar të propozuesit të ngastrave kadastrale nr. 03153-0 dhe 03254-0, të cilat evidentohen në emër të pronarit-propozuesit G. K. nga Fsh.Koretishtë. Komuna e Novobërdës. Në propozim propozuesi ka theksuar se ngastra kadastrale me nr. 03153-

0 , është shpronësuar sip. prej 671m² në qmimin prej 22.00€ për m² ndërsa ngastra kadastrale 03254-0 është shpronësuar 1001m², në qmimin prej 20€ për m². Vlerësimi nuk është bërë real nga ana e organit shpronësues, Vendimi përfundimtar dhe akti i Vlersimit nuk është bërë sipas legjislacionit në fuqi, pasi që janë përfshirë në shkelje esneçiale të Ligjit mbi Shpronësimin të pronës së palujtshme. Vlersimi është bërë edhe duke mos marrë për bazë edhe çmimin real të pronave në atë rajon. Gjatë vlersimit janë shkelur edhe parimet e Kushtetutës së Kosovës, neni 46 i cili garanton të drejtën e pronës. Është shkelur edhe neni i 4 dhe 7 i Ligjit për Procedurën Administrative, gjatë vlersimit nuk janë marrë për bazë edhe pozita e pronës e cila është rrethuar me shtëpi banimi, nuk janë marrë për bazë kontratat e shitblerjeve, të pronave në atë zonë, se qfarë shkalle e boniteti është toka etj.

I autorizuari i propozuesit si në shqyrtimin përgatitor, kryesor ashtu edhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se : Edhe më tutje qëndrojmë pranë propozimit dhe kërkojmë që i njëjti të aprovohet si i bazuar , sipas precizimit të bërë në këtë seancë, pasi që gjendja faktike është vërtetuar pa asnjë dyshim se Qeveria e Kosovës ka bërë shpronësimin e parcelave të propozuesit ndërsa që qmimi i përcaktuar nuk ka qenë qmim real dhe qmimi i tregut dhe për këtë arsye me kërkesë të propozuesit gjykata ka urdhëruar nxjerrjen e një ekspertize për të bërë vlerësimin sipas qmimit të tregut për parcelat objekt i këtij shqyrtimi .Eksperti Rinor Haziri në konstatimin – raportin e tij ka konstatuar se vlera reale për ngastrat e shpronësuar është 28,754.00€ dhe kërkojmë nga gjykata që ta aprovojë propozimin në tërësi si të bazuar dhe ta obligojë kundërpropozuesen që këtë shumë ta paguajë për shkak të shpronësimit të parcelave , si dhe shpenzimet e procedurës dhe atë për përpilimin e propozimit shumë prej 208€, për dy seanca nga 270€, për ekspertizë shumë prej 200€, për taskë shumë prej 100€, shumë e përgjithme 1,048.00€

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

Vendimi përfundimtar me nr.09/115 i të dt.17.12.2019, i Organit Shpronësues – Qeveria e Republikës së Kosovës, Certifikatën e pronësisë me nr. të lëndës 250/24 e dt.26.02.2024, Aktin e Vlerësimit të dt. 26.11.2018 për ngastrën 3254-0, Aktin e vlerësimit për ngastrën kadastrale me nr.3153-0, dhe raporti vlerësues i ekspertit i datës 18.02.2025.

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 Vendimit Përfundimtar me nr. 03/46 i të dt.11.05.2018, u vërtetua fakti se ngastra kadastale si objekt i kësaj qështje është shpronësuar nga ana e organit shpronësues Qeveria e 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 Aktit për vlerësimin nga Ministria e Financave e dt.26.11.2018, ngastres kadastrale me nr. 3153-0 është shpronësuar sipërfaqja prej 671m² në qmimin prej 22.00€ për m², e që në total ku vlera e përgjithshme e sipërfaqes së shpronësuar është prej 14,762.00€.

Sipas Aktit për vlerësimin nga Ministria e Financave e dt.26.11.2018, ngastres kadastrale me nr. 3254-0 është shpronësuar sipërfaqja prej 1001m² në qmimin prej 20.00€ për m², e që në total ku vlera e përgjithshme e sipërfaqes së shpronësuar është prej 20,020.00€.

Sipas qertifikatës së pronësisë me nr. të lëndes 250/24 e dt.26.02.2024, vërtetohet se paluajtshmëria respektivisht ngastra e shpronësuar janw paluajtshmëri 3153-0 dhe 3254 e evidentuar në emër të propozuesit – D. K. nga Fsh.Koretishtë. Komuna e Novobërdës, me sipërfaqe të përgjithëshme 671m² dhe 1001m², tokë bujqësore , livadh i klasit të dytë.

Sipas ekspertizës së vlerësimit të paluajtshmërisë të ekspertit Rinor Haziri të dt.18.02.2025 dhe dëgjimin e tij në seancë, gjykata ka vërtetuar faktin se i njëjti njësitë kadastrale 3153-0, e ka vlerësuar me qmimin prej 38.00€ për m², dhe njësinë kadastrale 3254-0, e ka vlerësuar në qmimin prej 1001m² e ka vlerësuar me qmimin prej 38.00€, nga vlersimi i bërë nga organit shpronsues, ka vlersuar shumë në lartësi prej 28,754.00€.

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 adminsituara, 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. 09/115 i 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 ngastrat kadastrale me nr. 03153-0 është shpronësuar sipërfaqja e tërësishme prej 671m² në qmimin prej 22.00€ për m², dhe ngastra kadastrale 03254-0 është shpronësuar sipërfaqja e tërësishme prej 1001m², në qmimin prej 20.00€, për të cilën lartësi propozuesi nuk është pajtuar dhe nuk është dakorduar me arsyetimin se vlerësimi është jo ekuivalent me çmimin real të tregut, duke marrë parasysh pozitat 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 nejtit ligj parashihet se kjo rezulton ose me arsye pritete 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 kërkojë nga gjykata kompetente nxjerrjen e një aktgjykimi i cili urdhëron organin shpronësues, që të kompensojë humbjen e vlerës, nëse ky kompenzim nuk është paraparë me vendimin përfundimtar.

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

Me rastin e vendosjes, gjykata lartësinë e shpërblimit për pasurinë 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 palujtshmërisë, 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 kompenzojë 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 nxjerrjes 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 shpenzime të procedurës në shumë të përgjithshme prej 1,048.00€, edhe atë për përpilimin e propozimit shumë prej 208€ , shpenzimet e përfaqësimit për dy seanca shumë prej 270€, në emër të ekspertizës të paguajë shumë prej 200€, si dhe taksën gjyqësore prej 100€.

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.12/24, me dt.20.03.2024

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 pranimet të njëjtit. Ankesa në kopje të mjaftueshme dorëzohet përmes kësaj gjykate.