



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
GJYKATA E APELIT PRISHTINË

---

Numri i lëndës: 2019:101946  
Datë: 24.06.2024  
Numri i dokumentit: 05853081

Ac.nr.7787/21

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Nora Bllaca Dula, kryetare e kolegjit, Halide Reka dhe Ylber Shurdhiqi, anëtarë të kolegjit, në çështjen juridike të propozueses S.S, të cilën e përfaqëson sipas autorizimit B.Q avokat në Ferizaj, kundër kundëpropozueses Qeveria e Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor-Organi Shpronësues, në Prishtinë, të cilën me autorizim e përfaqëson N.A, avokate shtetërore, për caktimin e kompensimit real për paluajtshmërinë e shpronësuar dhe pashpronësuar, duke vendosur lidhur me ankesën e kundërpropozueses të paraqitur kundër aktvendimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj, Departamenti i Përgjithshëm, CN.nr.637/19, të datës 02.09.2021, në seancën e kolegjit, të mbajtur më datën 19.06.2024, mori këtë:

**A K T V E N D I M**

REFUZOHET e pathemeltë ankesa e kundërpropozueses Qeveria e Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor-Organi Shpronësues, në Prishtinë, ndërsa aktvendimi i Gjykatës Themelore në Ferizaj Departamenti i Përgjithshëm, CN.nr.637/19, të datës 02.09.2021, VËRTETOHET.

**A r s y e t i m**

Gjykata e shkallës së parë me aktvendimin e atakuar CN.nr.637/19, të datës 02.09.2021, ka vendosur: *“LAPROVOHET në tërësi propozimi i propozuesës S.S nga Ferizaj, si e bazuar. II-DETYROHET kundërpropozuesja Qeveria e Kosovës -Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor – Organi Shpronësues –Prishtinë që si shfrytëzues i pasurisë së shpronësuar me vendim përfundimtar Nr.07/95 të datës 26.03.2019 propozueses S.S në emër të shpronësimit të pjesëshëm prej 177m<sup>2</sup> të ngastrës kadastrale .....ZK F..... ti kompensojë shumën prej 35.485 €, në emër të shpronësimit të pjesëshëm për ngastrën kadastrale me nr ..... ku janë të shpronësuar 288 m<sup>2</sup> ti kompensoj shumën prej 60.010€ si dhe në emër të shpronësimit të pjesëshëm të parcelës ..... ZK*

*F..... ti kompensoj shumën prej 2,520 €, pra propozueses ti kompensoj shumën totale prej 98,015 €, të gjitha këto me kamat ligjore prej 7 % dhe atë nga data e pranimit të këtij aktvendimi e deri në pagesën definitive, nën kërcënimin e përmbarrimit me dhunë.*

*III- DETYROHET kundërpropozuesja ti paguaj shpenzimet e procedurës jo kontestimore në shumë prej 1.825.00€ në afat prej 15 dite pas pranimit të aktvendimit, nën kërcënim të përmbarrimit.*

*IV. DETYROHET propozuesja që të paguajë shumën prej 120 € në emër të taksës për propozim në afat prej 15 ditësh nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi.”*

Kundër këtij aktvendimi, kundërpropozuesja, në afatin ligjor, ka parashtruar ankesë, duke e atakuar të njëjtin për shkak të shkeljeve esenciale të dispozitave të procedurës jokontestimore, konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që të aprovohet ankesa dhe të ndryshohet aktvendimi i atakuar dhe të mbetet në fuqi vendimi përfundimtar i Qeverisë së Kosovës nr.07/95, i dt.26.03.2019, si dhe raporti i vlerësimit të organit shpronësues

Propozuesja nuk ka parashtruar përgjigje ndaj ankesës së palës kundërpropozuese.

Gjykata e Apelit si gjykatë e shkallës së dytë, pas vlerësimit të pretendimeve ankimore lidhur me aktvendimin e atakuar, e në mbështetje të nenit 194, 208 dhe 209 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK), në pajtim me nenin 3 të Ligjit për Procedurën Jokontestimore (LPJ), ka gjetur se:

*- Ankesa e kundërpropozueses është e pathemeltë.*

Me vendimin përfundimtar të kundërpropozueses Republika e Kosovës - Qeveria e Republikës së Kosovës, nr.07/95 i datës 26.03.2019, është aprovuar shpronësimi për interes publik i pronave të paluajtshme të pronarëve dhe zotëruesve të interesit, të cilat preken nga realizmi i Projektit të infrastrukturës–Zgjerimi i rrugës nacionale N2 segmenti Hyrja në Qytetin e Ferizaj, Zona Kadastrale P....., M....., T....., T....., Ferizaj dhe F....., ku është bërë shpronësimi i parcelave të cekura në vendimin përfundimtar të kundërpropozueses dhe është përcaktuar shuma e kompensimit për ata pronarë, të drejtat pronësore ose interesat e ligjshëm të cilëve iu janë prekur nga procesi i shpronësimit, sipas “Shkresës përcjellëse e Aktit të Vlerësimit”. Mirëpo propozuesja nuk ka qenë e kënaqur me vlerësimin e bërë nga Organi Shpronësues dhe ka ngritur si çështje se vlerësimi i pjesës së shpronësuar nga pjesa e pronës së saj nuk është vlerësim real dhe nuk është në përputhshmëri me vlerën e tregut në atë pjesë, njëherit ka kërkuar edhe kompensimin e paluajtshmërisë së pashpronësuar, për këtë është nxjerr ekspertiza e gjeodezisë me qëllim që të bëjë vlerësimin e paluajtshmërisë, përcaktimin e sipërfaqes së pronave të mbetura jashtë shpronësimit dhe ajo e vlerësimit të pronës së paluajtshme, me qëllim të caktimit të vlerës reale të pjesës së shpronësuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se propozuesja, me datë 10.05.2019, ka parashtruar propozim për caktimin e kompensimit të drejtë për paluajtshmëritë e shpronësuar, si dhe për pjesën e pa shpronësuar, në gjykatën e shkallës së parë, të cilën e ka precizuar me datë 05.10.2020 me anë të parashtrësës, me kërkesë që të aprovohet propozimi dhe të detyrohet Qeveria e Republikës së

Kosovës që t'ia kompensojë shumat e përcaktuara sipas ekspertizave për vlerësimin e paluajtshmërive, e më detajisht si në precizim.

Gjykata e shkallës së parë, në procedurë jokontestimore të zhvilluar sipas ankesës-propozimit të propozueses, duke vepruar sipas propozimit të propozueses dhe precizimit të saj, pasi shqyrtoi shkresat e lëndës nxori aktvendimin e ankimuar CN.nr.637/19, të datës 02.09.2021, me të cilin e ka aprovuar propozimin e propozueses, më decidivisht si në dispozitiv të të njëjtit.

Në arsyetim të aktvendimit të ankimuar gjykata e shkallës së parë me administrimin e provave më konkretisht të vendimit përfundimtar të Qeverisë së Republikës së Kosovës nr.07/95, i dt.26.03.2019, me të cilin është aprovuar shpronësimi për interes publik, në kuadër të projektit të infrastrukturës Zgjerimi i rrugës nacionale N2 segmenti Hyrja në Qytetin e F..... Zona Kadastrale P....., M....., T....., T....., F..... dhe F....., kanë bërë shpronësimin e parcelave të cekura në vendimin përfundimtar të Qeverisë së Republikës së Kosovës nr.07/95 i datës 26.03.2019. Mirëpo propozuesja nuk ka qenë e kënaqur me vlerësimin e bërë nga Organi Shpronësuar, me pretendim se vlerësimi i pjesës së shpronësuar nga pjesa e pronës së saj nuk është vlerësim real dhe nuk është në përputhshmëri me vlerën e tregut në atë pjesë, ashtu që ka kërkuar edhe kompensimin e paluajtshmërisë së pashpronësuar, për këtë është nxjerr ekspertiza e gjeodezisë me qëllim që të bëjë vlerësimin e paluajtshmërisë, përcaktimin e sipërfaqes së pronave të mbetura jashtë shpronësimit dhe ajo për vlerësimin e pronës së paluajtshme, me qëllim të caktimit të vlerës reale të pjesës së shpronësuar nga eksperti për vlerësim të pronës B.S e datës 01.12.2020 i cili ka dhënë mendimin dhe konstatimin e tij duke theksuar se vlera financiare për pjesën e ngastrës nr..... e shpronësuar në sipërfaqe prej 177m2 shumë prej 65.490.00€, vlera financiare për pjesën e ngastrës nr..... e shpronësuar në sipërfaqe prej 282m2 shumë prej 105.340.00€, vlera financiare për pjesën e ngastrës nr.....e shpronësuar në sipërfaqe prej 12m2 shumë prej 4.440.00€. Vlera e përgjithshme për kompensim shuma total 174.270.00€. Vlerësimi paraprak dhe diferenca për ngastrën nr....., vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas vlerësuesit është 65.490.00€. Vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas organit shpronësues është 34.515.00€, diferenca në vlerësim është 30.975.00€; Vlerësimi paraprak dhe diferenca për ngastrën nr....., vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas vlerësuesit është 104.340.00€. Vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas organit shpronësues është 54.990.00€. Diferenca në vlerësim është 49.350.00€. Vlerësimi paraprak dhe diferenca për ngastrën nr..... Vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas vlerësuesit është 4.440.00€. Vlera për pjesën e sipërfaqes së shpronësuar sipas organit shpronësues është 2.340.00€. Diferenca në vlerësim është 2.100.00€.

Lidhur me vlerësimin e ekspertit A.H ka theksuar se nga kontrata noteriale me nr LRP.nr..... Ref.nr. 840/2019 e lidhur në mes shitësit të vullnetshëm dhe blerësit poashtu të vullnetshëm për blerje, Fatura e tatimit në pronë për zonën e cekur e cila është e vlerësuar gjithashtu me matje krahasuese, Banorë të besueshëm të zonës ku ndodhet prona kontestuese, informacionet e të cilave janë konsideruar si të besueshme, për parcelën ..... me sipërfaqe 177m2 çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës 71.685.00€, vlera përfundimtare 70.000.00€, për parcelën ..... me sipërfaqe 282m2 çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës 114.210.00€, vlera përfundimtare 115.000.00€, për parcelën ..... me sipërfaqe 12m2 çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës

4.860.00€, vlera e përgjithshme 5000€, vlera përfundimtare e parcelave objekt vlerësimi sipas vlerësimit është 190.000.00€. Gjykata ekspertizës në fjalë ia falë besimin e plotë, për arsye se ishte e punuar në mënyrë profesionale, andaj propozueses ia miratoi në tërësi propozimin dhe e detyroi kundërpropozuesen që t'ia paguajë shumën e përgjithshme prej 98.015 € për ngastrat ....., ....., dhe ..... ZK F....., në emër të diferencës së kompensimit për pjesën e shpronësuar dhe të pashpronësuar si në pikën II të dispozitivit të aktvendimit të ankimuar, pasi e vlerësoi si shumë reale dhe të arsyeshme në pajtim me nenin 18 par. 3 dhe nenin 37 të Ligjit Nr. 03/L-139 dhe Ligjit Nr.03/L-205 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 03/L-139 lidhur me nenin 136 të LMD-së.

Gjykata e shkallës së parë lidhur me pretendimet e të autorizuarit të të paditurës, i cili i propozoj gjykatës që padinë ta refuzoj në tërësi si të pabazuar dhe ta hedhë propozimin për shkak të gjyqëvarësisë, gjykata i morri si të pa bazuara pasi me asnjë provë kundërpropozuesja nuk e ka dëshmuar gjyqvarësinë dhe se kemi të bëjmë me të njëjtat parcela dhe kompensimin për diferencën nga parcelat ....., ....., dhe ..... ZK F....., andaj dhe vendosi si në dispozitiv të aktvendimit të ankimuar.

Vendimin për kamatë e ka bazuar në nenin 16 par. 2 pika 2.2 të Ligjit për ndryshimin dhe plotësimin e ligjit për shpronësimin e pronës së paluajtshme, ndërsa vendimin për shpenzimet e procedurës është marrë konform nenit 222 të LPJ-së.

Gjykata e Apelit e aprovon në tërësi vlerësimin juridik të gjykatës të shkallës së parë si të rregullt dhe të ligjshëm, për sa i përket vendosjes si në dispozitiv të aktvendimit të atakuar, për arsye se i njëjti nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore të pretenduara me ankesë, e as nga neni 182 par.2, pika b), g), j), k) dhe m), të LPK-së, dhe rrjedhimisht nuk ka aplikim të gabuar të drejtës materiale, për të cilat gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare.

Gjykata e Apelit, vlerëson se pretendimi ankimor i kundërpropozueses që ka të bëjë me lartësinë e vlerës së paluajtshmërisë së ekspropriuar të propozueses, të caktuar nga gjykata e shkallës së parë përmes ekspertizës kompetente, si tepër të lartë dhe jo reale, është i pa qëndrueshëm dhe i pa argumentuar, ngase ky vlerësim i bërë nga eksperti i caktuar nga gjykata është i drejtë dhe profesional, në pajtim me nenin 15 të Ligjit nr. 03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, me të cilin parashihen rregullat themelore për përcaktimin e shumës së kompensimit. Pabazueshmëria e këtyre pretendimeve rrjedh edhe nga fakti se eksperti i lartcekur vlerën e rivlerësuar të sipërfaqes së shpronësuar e ka vlerësuar në bazë të çmimeve të lira të tregut në kohën e dhënies së mendimit, duke marrë parasysh gjendjen dhe nivelin e tregut në zonën përreth pronës, gjendjen fizike të pronës, vendndodhjen e saj, kushtet në të cilat ndodhet prona, mundësinë e shfrytëzimit të saj në të ardhmen, si dhe duke përdorur metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë dhe se ka dhënë vlerën reale të tregut për paluajtshmërinë, e cila është bazë e shitblerjes në rajonin e komunës përkatëse. Gjykata ka dhënë arsyetim edhe për besueshmërinë e ekspertizës duke e vlerësuar të njëjtën si profesionale, sidomos për shkak të referencave që ka përdorur eksperti për të përcaktuar vlerën reale të pronës, si dhe humbjen e vlerës për sipërfaqen e pa shpronësuar. Për më tepër gjatë procedurës së zhvilluar kundërpropozuesja vetëm e ka kundërshtuar ekspertizën e

lartcekur, duke mos kërkuar e as propozuar ekspertizë apo provë tjetër për vlerësimin e lartësisë së kompensimit.

Po ashtu, kjo gjykatë, si gjykatë e shkallës së dytë, vlerëson se gjykata e shkallës së parë në çështjen konkrete juridike në mënyrë të plotë dhe të drejtë ka vërtetuar gjendjen faktike, e cila nuk vihet në dyshim me pretendimet ankimore. Prandaj për shkak të zbatimit të rregullt të procedurës dhe vërtetimit të tërësishëm dhe të rregullt të gjendjes faktike, drejtë është zbatuar edhe e drejta materiale, dhe gjykata e shkallës së parë për vlerësimin e vet ka dhënë arsye të mjaftuara dhe bindëse faktike dhe juridike mbi faktet relevante për të vendosur në këtë çështje juridike, të cilën në tërësi e aprovon edhe gjykata e shkallës së dytë.

Gjykata e shkallës së parë ka zbatuar dispozitat adekuate të LPJ-së, sikurse ato të Ligjit nr. 03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme dhe Ligjit nr. 03/L-205 për ndryshimin dhe plotësimet e këtij ligji, e në prani të fakteve jo kontestuese në mes të ndërgjyqësve se propozuesja vërtetë është shpronësuar nga pronat e saja të paluajtshme, për të cilën shuma e caktuar e kompensimit e caktuar nga kundërpropozuesja ishte e ultë dhe nuk ishte sipas çmimit të tregut, prandaj propozuesja nuk është pajtuar, prandaj mbetet që të realizojë shumën e caktuar nga gjykata në lartësi prej 98,015 €, për të cilën i detyrohet kundërpropozuesja (që do të thotë diferencën e shumës si kompensim për sipërfaqen e shpronësuar edhe atë që në emër të shpronësimit të pjesshëm prej 177m<sup>2</sup> të ngastrës kadastrale .....ZK F..... propozueses ti kompensojë shumën prej 35.485 €, në emër të shpronësimit të pjesshëm për ngastrën kadastrale me nr ..... ku janë të shpronësuar 288 m<sup>2</sup> gjykata me aktvendim të vendos vetëm për sa i përket diferencën dhe atë në shumën prej 60.010€ si dhe në emër të shpronësimit të pjesshëm të parcelës ..... ZK F..... gjykata me aktvendim të vendos vetëm sa i përket diferencës së propozueses e që është shuma prej 2,520 €, pra shumën totale prej 98,015 €. Në rastin konkret, gjykata e shkallës së parë, mbi bazën e gjendjes faktike të vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë, ka përdorur të drejtën e saj në kuptim të dispozitave të Ligjit nr. 03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, që vetë ta caktojë lartësinë e kompensimit për paluajtshmërinë e eksproprijuar të propozueses, përmes ekspertizës përkatëse, pasi që është bindur se organi i shpronësimit nuk e ka caktuar shumën adekuate për këtë.

Lidhur me vlerësimin e ekspertit A.H ka theksuar se nga kontrata noteriale me nr LRP.nr..... Ref.nr. 840/2019 e lidhur në mes shitësit të vullnetshëm dhe blerësit poashtu të vullnetshëm për blerje, Fatura e tatimit në pronë për zonën e cekur e cila është e vlerësuar gjithashtu me matje krahasuese, Banorë të besueshëm të zonës ku ndodhet prona kontestuese, informacionet e të cilave janë konsideruar si të besueshme, për parcelën ..... me sipërfaqe 177m<sup>2</sup> çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës 71.685.00€, vlera përfundimtare 70.000.00€, për parcelën ..... me sipërfaqe 282m<sup>2</sup> çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës 114.210.00€, vlera përfundimtare 115.000.00€, për parcelën ..... me sipërfaqe 12m<sup>2</sup> çmimi për metër katror 405€, vlera e ndërtesës 4.860.00€, vlera e përgjithshme 5000€, vlera përfundimtare e parcelave objekt vlerësimi sipas vlerësimit është 190.000.00€, të cilën edhe kjo gjykatë e pranon si të besueshme duke ia falur besimin e plotë, për arsye se është e punuar në mënyrë profesionale dhe argumentuar në mënyrë të tërësishme.

Gjykata e Apelit lidhur me pretendimin ankimor për zbatim të gabuar të së drejtës materiale ka theksuar se gjykata e shkallës së parë drejtë e ka bazuar vendimin duke u bazuar në ligji nr. 031-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme dhe atë në nenin 18 me të cilin përcaktohet se: *“Kompensimi në rastin e shpronësimit të pjesshëm ose shuarjes së interesit të siguruar, servitutit personal, të drejtës së ndërtimit, të drejtës së parablerjes, të uzufuktit ose të drejtës së shfrytëzimit”*, si dhe paragrafi 3 e cila përcakton se: *“Nëse me Vendimin Përfundimtar autorizohet shpronësimi i një pjese të një parcele të pronës së paluajtshme dhe, si rezultat i këtij shpronësimi, pjesa e mbetur pëson humbje të vlerës (ose me arsye pritet se do të pësojë humbje të vlerës), Pronari i pjesës së mbetur ka të drejtë të paraqesë ankesë në përputhje me nenin 37 të këtij ligji dhe të kërkojë nga gjykata kompetente nxjerrjen e një aktgjykimi me të cilin urdhërohet Organi Shpronësues që të paguajë kompensimin për humbjen e vlerës, nëse – dhe vetëm për aq sa nuk është paraparë – në Vendimin Përfundimtar”*. Neni 136 i LMD-së apo Bazat e përgjegjësive përcakton se *“1. Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij. 2. Për dëmin nga sendet ose nga veprimtaritë, nga të cilat rrjedhë rreziku i shtuar i dëmit për rrethin përgjigjet pavarësisht nga faji. 3. Për dëmin, pavarësisht nga faji mbahet përgjegjësia edhe në rastet tjera të parashikuara me ligj”*.

Edhe për kumatën gjykata e shkallës së parë drejtë ka vendosur dhe në pajtim me dispozitat e nenit 16 të Ligjit nr. 03/L-139 për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme, si dhe vendimi mbi shpenzimet e procedurës është në përputhje me veprimet e ndërmarra në këtë çështje juridike kontestuese, në përputhje me tarifën për përcaktimin e lartësisë së shpenzimeve dhe në pajtim me dispozitat e nenit 222 LPJK-së.

Gjykata e Apelit me rastin e vendosjes i vlerësoi edhe të gjitha pretendimet e tjera ankimore, mirëpo të njëjtat nuk ishin me ndikim për një vendim ndryshe, për çka edhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Nga arsyet e cekura Gjykata e Apelit, gjeti së gjykata e shkallës së parë në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme ka vendosur në këtë çështje juridike, andaj në mbështetje të dispozitave nga neni 194, 208 dhe 209 pika b) të LPK-së, në lidhje me nenin 3 të LPJK, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

## GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË

Ac.nr.7787/21, datë 19.06.2024

Kryetarja e kolegjit - Gjyqtarja  
Nora Billaca Dula, d.v.