



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA E APELIT PRISHTINË

Numri i lëndës: 2020:071270

Datë: 08.03.2024

Numri i dokumentit: 05463349

Ac.nr.2222/21

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët, Adnan Konushevcu kryetarë i kolegjit, Halide Reka dhe Naime Ahmeti anëtare, në çështjen juridike jo kontestimore të propozuesit M.R nga V..., të cilin e përfaqëson me autorizim Fatmire Braha, avokate nga Komuna në Vushtrri, ndaj kundërpropozueses Qeveria e Republikës së Kosovës, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, me seli në Prishtinë, të cilën e përfaqëson Muharrem Kurtaj, avokat nga avokatura shtetërore, për shkak të ankesës lidhur me caktimin e kompensimit për shpronësim të pronës së paluajtshme dhe kompensim të vlerës së humbur-dëmit të shkaktuar për pjesën e paluajtshmërisë së propozuesit të mbetur jashtë shpronësimit, duke vendosur lidhur me ankesën e kundër propozuesit të paraqitur kundër aktvendimit CN.nr.68/2020 datë 26.02.2021, i Gjykatës Themelore Mitrovicë - Dega në Vushtrri, në seancën e kolegjit të mbajtur, me datë 08.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

I. REFUZOHET e pa themeltë ankesa e kundër propozuesit, Qeveria e Republikës së Kosovës-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH - Organi Shpronësues), me seli në Prishtinë, ndërsa aktvendimi CN.nr.68/20 datë 26.02.2021, i Gjykatës Themelore Mitrovicë-Dega në Vushtrri, **VËRTETOHET**.

II. Mbetet e pa shqyrtuar pika -IV-, e dispozitivit të aktvendimit CN.nr.68/20 datë 26.02.2021, i Gjykatës Themelore Mitrovicë - Dega në Vushtrri.

A r s y e t i m

Gjykata e shkallës së parë me aktvendimin e ankimuar CN.nr.68/20 datë 26.02.2021, ka vendosur si në vijim: *“I. APROVOHET pjesërisht propozimi i propozuesit M.H.R nga V..., si i bazuar ashtu që NDRYSHOHET vendimi përfundimtar i Qeverisë së Kosovës nr.02/06 i datës 10.03.2020 dhe Aktvlerësimi i datës 12.11.2019. II. CAKTOHET kompensimi për pasurinë e*

paluajtshme të propozuesit M.H.R nga V..., në emër të shpronësimit në parcelën katastrale nr. 52K-0 Z.K Studime e Poshtme, Vushtrri, në sipërfaqe prej 5500m2, në shumën totale prej 148.500 euro. III. OBLIGOHET kundërpropozuesja, që propozuesit të ia paguaj në emër të diferencës së çmimit të kompensimit për shpronësim për parcelën e shpronësuar nr.52K-0,Z.K Studime e Poshtme, Vushtrri, në sipërfaqe prej 5500m2, shumën e përgjithshme prej 55.000 euro, (pesëdhjetepesë mijë euro), me kamatë ligjore prej 7%, vjetore, duke filluar nga dita e parashtrimit të ankesës-propozimit të propozuesit me datën 18.06.2020 e gjerë në pagesën definitive të detyrimit, si dhe shpenzimet e procedurës, në shumën e përgjithshme prej 1048.80 euro, të gjitha këto në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të këtij aktvendimi, nën kërcënimin e përmbarrimit të dhunshëm. IV. REFUZOHET pjesërisht ankesa-propozimi i propozuesit M.R nga V..., ndaj kundërpropozueses Qeveria e Kosovës, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, nga Prishtina, lidhur me kompensim të vlerës së humbur-dëmit të shkaktuar për pjesën e paluajtshmërisë së propozuesit të mbetur jashtë shpronësimit, të parcelës katastrale 52K-0 Z.K, Studime e Poshtme, Vushtrri, në pronësi të propozuesit, pjesa 1/1, si e pa bazuar.

Kundër këtij aktvendimi brenda afatit ligjor, kundër propozuesi ka paraqitur ankesë për shkak të shkeljes të dispozitave të procedurës jo kontestimore, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që Gjykata e Apelit në Prishtinë ankesën e kundërpropozuesit ta Refuzoj dhe aktvendimin CN.nr.68/2020 ta vërtetoj në tersi.

Propozuesi përmes përfaqësueses së saj i propozon gjykatës që ankesa e kundërpropozuese të refuzohet si e pabazuar, ndërsa aktvendimi i ankimuar të vërtetohet.

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

-Ankesa është e pa themeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedhë se propozuesit, me datë 18.06.2020, ka paraqitur propozim për shkak të vlerësimit të ulët të pasurisë të shpronësuar - kompensimit, dhe për vlerësimin për kompensim për paluajtshmerin e mbetur jashtë shpronësimit për vlerën e humbur.

Gjykata e shkallës së parë, ka mbajtur seancën e shqyrtimit kryesor, pas administrimit të provave dhe vlerësimit të tyre, deklarimit të palëve në procedurë ka nxjerrë aktvendimin CN.nr.68/20 datë 26.02.2021, me të cilin e ka aprovuar në tërësi si të bazuar propozimin e propozuesit, duke vendosur më decidivisht si në dispozitiv të aktvendimit të ankimuar.

Në arsyetim të aktvendimit të atakuar gjykata e shkallës së parë ka theksuar se pas vlerësimit dhe administrimit të provave ka konstatuar se: Gjykata ia fali besimin ekspertizës së vlerësimit të pronave të paluajtshme të ekspertit Hajrullah Muli, duke konsideruar se eksperti ka dhënë një mendim profesional, duke e vlerësuar në mënyrë të gjithanshme dhe duke e qartësuar se mbi bazën e çfarë parametrave dhe kushteve i ka dhënë këto vlerësime, gjë që edhe në mënyrë profesionale i ka arsyetuar. Eksperti i vlerësimit të paluajtshmërive, për të nxjerrë diferencën e çmimit përfundimtar, ka marrë për bazë dhe krahasim edhe çmimin e parcelës kadastrale numër 02017-9, ku ekspertizës së tij ia ka bashkëngjit këtë kontratë të shitblerjes të kësaj parcele, se ka marrë për krahasim këtë parcelë duke pas parasysh se me parcelën e shpronësuar të propozuesit vetëm distanca e rrugës në mes i ndanë, me ç'rast parcela e krahasuar bënë pjesë në Z.K Vushtrri, ndërsa parcela e shpronësuar e propozuesit në Z.K Studime e Poshtme, si dhe ka treguar se ka marrë parasysh edhe rrethanat dhe faktorët e tjerë me qëllim të vlerësimit të drejtë të pronës së shpronësuar. Gjithashtu ka ardh në përfundim se për sipërfaqen e shpronësuar të propozuesit prej 5500 m², vlera reale e kësaj paluajtshëmërie me diferencë është prej 148,500.00 euro, ndërsa ka cekur se pjesë të mbetur jashtë shpronësimit nuk ka sepse e tërë parcela është shpronësuar. Ndaj kësaj ekspertize gjykata e shkallës së parë pasi nuk pati propozime për nxjerrjen e ndonjë ekspertize tjetër. Gjykata, me rastin e vendosjes, pati parasysh edhe pretendimet e kundërpropozuesit-përfaqësuesit të tij se raporti i vlerësimit i organit shpronësues është objektiv dhe i drejt, çmimi i caktuar nga raporti i vlerësimit është i drejtë, mirëpo gjykata nga provat e nxjerra, të njëjtin raport nuk e mori për bazë me rastin e caktimit të kompensimit, ngase i njëjti është bërë nga ana e kundërpropozueses, e njëjta nuk e ka bindur gjykatën me çmimin e përcaktuar, sepse nuk ka marrë parasysh të gjithë parametrat për caktimin e kompensimit, kështu që të njëjtën nuk e morri për bazë.

Gjykata e shkallës së parë kishte analizuar edhe pretendimet tjera të palës kundër propozuese mirëpo të njëjtat nuk ndikuan në marrjen e një vendimi ndryshe, dhe ka vendosur si në dispozitiv të aktvendimit të atakuar.

Gjykata e Apelit e pranon vlerësimin juridik të gjykatës së shkallës së parë si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se aktvendimi i atakuar nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 par.2, pika b), g), j), k) dhe m) të LPK-së dhe drejtë ka zbatuar të drejtën materiale, për të cilat gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare, konform nenit 194 të LPK-së, e po ashtu nuk ekzistojnë as shkeljet e Ligjit mbi Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme.

Gjykata e Apelit, vlerëson se sa i përket pretendimit ankimor se kemi të bëjmë me shkelje të procedurës, nuk ka ndonjë pretendim konkret në të cilën është thirrur pala ankuese në ankesë, ndërsa nuk ka shkelje për të cilat gjykata kujdeset sipas detyrës zyrtare.

Gjykata e Apelit, nisur nga kjo gjendje e çështjes vlerëson se qëndrimi dhe përfundimi i gjykatës së shkallës së parë është i drejtë dhe i ligjshëm pasi që aktvendimi i atakuar nuk është përfshirë në shkelje të dispozitave të procedurës jokontestimore, gjithashtu gjendja faktike është konstatuar në mënyrë të plotë, ndërsa e drejta materiale është aplikuar drejtë.

Gjykata e Apelit vlerëson se pretendimet e kundër propozuesesit në ankesë se asnjë pikë e ekspertizës të vlerësimit, nuk i referohet rregullave, metodave dhe kriterëve teknike, të sanksionuara në kuadër të ligjit në fuqi, që do të ndikonin në përcaktimin e vlerës së tregut, për palujtshmërinë lëndore. Këtë pretendim sikur gjykata e shkallës së parë ashtu edhe kjo gjykatë e konsideron si të pabazuar sepse më ekspertizës vlerësuese të datës 31.08.2020, e plotësuar në seancën e datës 11.02.2021, e nxjerr nga gjykata për gjatë procedurës, është konstatuar se janë përdorë kriteret e vlerësimit dhe metodologjia e vlerësimit konform Udhëzimit Administrativ 2/2015, për miratimin e metodave dhe kriterëve teknike të vlerësimit që përdorën për llogaritjen e shumës së kompensimit për pronën e palujtshme që shpronësohet. Mëtej nga ekspertiza konstatohet se për pronën e shpronësuar lëndore, janë përcaktuar faktorët vlerësues, siç është cilësia, afërsia më vendbanimin, pjerrësia në shkallë, qasja në infrastrukturë, madhësia, forma dhe ujtitja e palujtshmërisë, të gjitha këta faktorë të palujtshmërisë së shpronësuar janë ndarë dhe llogaritur nëpër klasa të ndryshme të paraqitur në ekspertizën vlerësuese të datës së lartcekur, ku më këtë rast edhe është bërë përlllogaritja e vlerës së tregut bazuar në kontratë të shitjes të një palujtshëmrie tjetër LRP/Ref.1118/4270/2016 e datës 21.12.2016, ku distanca e shitjes së palujtshmërisë sipas kontratës së lartcekur dhe palujtshmërisë së shpronësuar lëndore sipas plotësimit të ekspertizës nga ekspertit vlerësues Hajrullah Muli, të dhënë në seancën e datës 11.02.2021, është 700 metra, e cila është shitur me çmim për m², prej 37.30 euro/m², mirëpo pozita e pronës së shitur sipas kontratës së lartcekur është më e volitshme dhe është në rrugën kryesore të fshatit. Ndërsa pjesa e shitur e asaj palujtshëmrie ka qenë në formë katrore, kjo edhe është arsyeja pse është zbritur çmimi për metër katror nga palujtshmëria e shitur sipas kontratës së lartcekur, në krahasim me pronën lëndore të shpronësuar që është vlerësuar me çmim për m², prej 27.00 euro/m², ose 2,700.00 euro, për një ari. Sipas plotësimit të ekspertizës vlerësuese në seancën e datës 11.02.2021, palujtshmëria e shpronësuar është lagje e qytetit të Vushtrrisë, ku i tërë fshati apo pothuajse 70%, është ZK Vushtrri, ndërsa parcela e shpronësuar që vetëm rruga e ndan përfshihet në ZK Studime e Ulët. Prandaj pretendimi kundërpropozueses se është bërë vlerësim në ekspertizë pa asnjë kriteri është në tërësi i pabazuar dhe më të drejtë e ka vlerësuar

edhe gjykata e shkallës së parë kur ja ka falur besimin ekspertizës vlerësuar të datës së lartcekur dhe bazuar në të njëjtën ka vendosur si në dispozitivin e aktvendimit të ankimuar.

Gjendja faktike nga ana e gjykatës së shkallës së parë është vërtetuar në mënyrë të drejtë dhe të plotë pasi në raport me identifikimin e sipërfaqes të shpronësuar është vërtetuar nga certifikatat e palujtshmërive që gjenden në shkresat e lëndës, se këtu propozuesi është pronarë i sipërfaqes së shpronësuar në këtë rast, ndërsa përcaktimi i çmimit të vlerës financiare – diferencës, për pjesët e shpronësuar është përcaktuar më ekspertizën për vlerësimin e palujtshmërisë të vlerësuar si më lart.

Gjykata e Apelit konsideron se me të drejtë gjykata e shkallës së parë ia ka falur besimin ekspertizës vlerësuese të palujtshmërisë/pronës së shpronësuar, pasi që nga mendimi i ekspertit Hajrullah Muli, të dhënë në raportin vlerësues të datës 31.08.2020 si dhe sqarimeve të dhëna në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 11.02.2021, se ekspertiza në fjalë është profesionale, duke vlerësuar se eksperti në fjalë ka dhënë mendim profesional me çmim real, dhe në mënyrë të gjithanshme për paluajtshmërinë lëndore, dhe duke përdorë metoda krahasuese janë marr për bazë të gjitha provat që kanë pasur mundësi të disponon me to eksperti dhe ajo që është më e rëndësishme si dhe sqarimeve në seancë nga ana e ekspertit, më pastaj shpronësimin e pronës në afërsi prej 700 metra më pronën e shpronësuar që afërsisht me elemente të njëjta dhe mbi bazën e metodave krahasuese ka ardhur deri te lartësia sikurse ajo e cekur në dispozitiv të aktvendimit të atakuar. Mendimi i ekspertit ishte i mbështetur në të gjitha elementet, të njëjtat me të drejtë janë vlerësuar të besueshme sepse kanë trajtuar në detaje të gjitha elementet e pronës, dhe kanë arritur te një përfundim real i përcaktimit të pronës sikurse është vendos në aktvendimin e atakuar. Pra me rastin e përpilimit të ekspertizës vlerësuese janë përfillur metodat adekuate dhe krahasuese për të nxjerr çmimin adekuat.

Kundër propozuesja ka pasur mundësinë që të kontestojë ekspertizën e ekspertit për vlerësimin e pronës, gjatë procedurës pranë Gjykatës së shkallës së parë e një gjë të tillë nuk e ka bërë, kundërpropozuesja edhe pse e ka pas mundësinë që të propozon ekspertizë të re, por nuk ka propozuar ekspertizë të re për vlerësim, në raport me çështjen në fjalë. Po ashtu edhe në ankesë kundër propozuesja nuk e atakon përmbajtësish ekspertizën por të njëjtën vetëm e krahason me mendimin apo vlerësimin e organit shpronësues, gjë që edhe pretendimet ankimore i bënë të pa qëndrueshme, sepse në seancën e shqyrtimit kryesor të datës 11.02.2021, kundërpropozuesja përmes përfaqësuesit të saj, përkundër asaj që e ka kundërshtuar ekspertizën për vlerësimin e palujtshmërisë lëndore, e njëjta pas sqarimit të ekspertit vlerësues në pyetjen e kundërpropozueses në atë seancë, kundërpropozuesja nuk ka pasur ndonjë kërkesë për ta

plotësuar ekspertizën në fjalë, apo propozimin për ndonjë ekspertizë të re eventuale për ta vlerësuar palujtshmërin e shpronësuar.

Gjykata, me rastin e vendosjes në këtë rast, vlerësoi edhe pretendimet tjera ankimore, por të njëjtat nuk janë kanë qenë me ndikim për të vendosur ndryshe.

Ndërsa vendimi mbi shpenzimet e procedurës është në përputhje me veprimet e ndërmarra në këtë çështje juridike jo kontestuese, janë në përputhje me tarifën për përcaktimin e lartësisë së shpenzimeve, si për përfaqësime ashtu edhe për taksa gjyqësore dhe ekspertiza e gjithashtu është në harmoni me dispozitat e LPK-së.

Gjykata e Apelit, vendosi si në pikën -II-, të dispozitivit të këtij aktvendimi, pasi që aktvendimi i ankimuar në këtë rast mbetet i pa shqyrtuar, sepse nuk janë paraqitur pretendime ankimore lidhur me këtë pjesë të aktvendimit të ankimuar në këtë rast.

Nga të cekurat më lartë, e në mbështetje të dispozitave nga neni 194, 208 dhe 209 paragrafi 1 pika (b) e LPK-së, e lidhur me nenin 3 të LPJ-së, u vendosë si në dispozitiv të këtij aktvendimi

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË
Ac.nr.2222/2021 me datë 08.03.2024

Kryetar i Kolegjit
Adnan Konushevc d.v.