



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PEJË

Numri i lëndës: 2020:025186

Datë: 20.06.2024

Numri i dokumentit: 05840697

C.nr.235/20

GJYKATA THEMELORE NË PEJË-Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtarja Afërdita Mulhaxha, në çështjen juridike kontestimore të paditësit M.Sh., nga P., të cilin e përfaqëson Idriz Ibraj, avokat në Pejë, kundër të paditurës Komuna e Pejës, të cilën e përfaqëson Drita Sopi Gashi, avokate në Prishtinë, me bazë juridike kompenzim i vlerës së tokës së ekspropriuar, vlera e kontestit: 65.450€, pas shqyrtimit kryesor të mbajtur me dt.07.06.2024, në prezencën e të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse, me dt.18.06.2024, merr këtë:

A K T G J Y K I M

APROVOHET NË TËRËSI SI E BAZUAR, kërkesëpadia e paditësit M.Sh., nga P., ashtu që:

DETYROHET e paditura Komuna e Pejës, që paditësit M.Sh., nga P., në emër të shpronësimit të paluejtshmerisë, nga ngastra kadastrale nr.53..., t'i paguaj shumën prej 65.450€, me kamat ligjore 7% në vit, sa është kamata për shpronësim të llogaritur nga data e nxjerrjes së aktgjykimit, dt.18.06.2024, e deri në pagesën definitive, si dhe shpenzimet e procedurës në lartësi 2.048€, e të gjitha këto në afat prej 15 ditëve, nga dita e marrjes së këtij aktgjykimi.

A r s y e t i m

Paditësi M.Sh., nga P., në fillim ka ushtruar padi, ndaj dy të paditurave: Komuna e Pejës dhe Qeveria e Kosovës, ku ndaj të paditurës së dytë më vonë me dt.28.05.2024, e ka bërë tërheqjen e padisë, ku në cilësinë e të paditurit ka mbetur vetëm Komuna e Pejës.

Paditësi, nëpërmes të autorizuarit të tij, me padi, precizimin e sajë të bërë me dt.15.05.2024, gjatë shqyrtimit gjyqësorë dhe në fjalën përfundimtare, ka potencuar se paditësi ka qenë pronar i ngastrës kadastrale me nr.53..ZK Pejë, konkretisht në sipërfaqen prej 3100m² ose 0.31.00ha, e kategorizuar si kl.1.

Se e paditura në emër të ndërtimit të rrugës me karakter publik në vitin 2014, pa ndonjë marrëveshje të shkruar, e as vendim mbi shpronësimin e ka marr dhe shfrytëzuar një pjesë të kësaj ngastre, dhe vetëm gojarisht i kanë premtuar se do të kompensohet, dhe për momentin e ka lutur paditësi që mos pengoj...

Ka theksuar se rruga është zgjeruar dhe përfundimisht është kryer, është lëshuar në qarkullim, se paditësi i është drejtuar gojarisht përgjegjësve pranë Komunës së Pejës, të cilët çdo herë i kanë premtuar se do ta përmbushin obligimin, mirëpo gjerë më tani, nuk e kanë përmbushur obligimin.

Ka fundi i vitit 2019, pikërisht me dt.13.12.2019, të paditurës paditësi i është drejtuar me shkrim edhe një herë, por ka marr këshill nga e paditura që t'i drejtohet gjykatës...

Gjykatës i ka propozuar administrimin e provave nga padia, daljen e gjykatës në vend shiqim me ekspert gjeodet dhe ekspertin e bujqësisë e sipas nevoje edhe dëgjimin e dëshmitarëve.

Gjatë shqyrtimit kryesor ka mbetur pranë kërkesës dhe është pajtuar që ekspertiza të kryhet me ekspert gjeodet dhe ekspertin mbi vlerësimin e pronave dhe ekspertin e komunikacionit, dhe pas marrjes së ekspertizave ta bëjë precizimin e kërkesë padisë.

Precizimin e ka bërë me dt.15.05.2024, pas daljes në vende shiqim të gjykatës me ekspert dhe pas arritjes së ekspertizave.

Në fjalën përfundimtare, ka ritheksuar se mbetet në tërësi pranë padisë dhe kërkesës së precizuar me dt.15.05.2024, duke potencuar se me plotësimin e ekspertizave të komunikacionit dhe vlerësimit të pronave, dhe sqarimeve që i kanë dhënë ekspertet në seancën e dt.28.05.2024, në tërësi vërtetohen faktet se padia është e bazuar, se prona lëndore është marr apo eksproprijuar nga komuna, për interes publikë, dhe po ashtu mendojnë se e njëjta është vlerësuar më në fund drejt, nga ana e ekspertit të palujtshmërive. Gjykatës i ka propozuar që kërkesën e precizuar ta aprovoj në tërësi si të bazuar. Shpenzimet procedurale i ka kërkuar sipas listës së precizuar me shkrim, dhe atë shumën prej 2.048€, por edhe për seancën e fundit ka kërkuar shumën prej 270€, për përpilim të padisë shumën prej 208€, për taksë gjyqësore shumën prej 20€, për katër seanca të mbajtura nga 270€, e në shumë prej 1.080€, dhe për tri shpërblime për ekspertiza shumën prej 740€.

E autorizuar e të paditurës, në përgjigjeje në padi, në seancën përgatitore të dt.04.07.2023, ka parashtruar se e kundërshton në tërësi padinë dhe kërkesën e saj si të pa bazuar, me arsyetim se i mungon legjitimiteti real pasivë, për të qenë palë në procedurë, duke theksuar se këtë fakt e vërteton vetëm ekspertiza e komunikacionit. Nuk e ka kundërshtuar administrimin e provave dhe propozimet e palëve...

Gjatë shqyrtimit kryesor ka mbetur pranë kundërshtimeve nga përgjigjja në padi, dhe ka kërkuar sqarime nga eksperti i komunikacionit pas pranimit të ekspertizës, ku eksperti me parashtrësë dhe gjatë seancës, i ka sqaruar se ekspertizën e parë ku janë bërë vërejtjet nga e paditura, ka dhënë përgjigje se ekspertizën e ka mbështetur në prova, ligj, dhe udhëzime administrative, por edhe në kritere teknike, sepse duke marrë parasysh përvoja të ndryshme, sigurinë rrugore... mendimi i tij ka qenë ai që e ka dhënë në ekspertizën e parë, mirëpo me sigurimin e provës shtesë nga MI-së-listën e rrugëve, e ka ndryshuar në tërësi mendimin, sepse aty janë të cekura decidivisht rrugët.

Ne fjalën përfundimtare e autorizuar e të paditurës ka theksuar mbetet në tërësi pranë përgjigjes në padi, dhe kundërshtimeve, dhe pranë thënieve gjatë seancave.

Gjykata në këtë çështje juridike kontestimore me qëllim të vërtetimit të plotë të gjendjes faktike, sipas propozimit të palëve ka zhvilluar procedurën e provave, ku si provë u administruar: certifikata e pronës e dt.29.01.2020 bashkë me kopjen e planit; procesverbali i daljes në vend shiqim i dt.17.11.2023; ekspertiza e ekspertit Kastriot Sheremeti e dt.29.01.2020, bashkë me raportin me shkrim skicën e matjes, ortofoton, certifikatën e pronës, kopjen e planit, fotot nga vendi; ekspertiza e komunikacionit Msc. Ing.Fisnik Qavolli, e dt.29.11.2023; ekspertiza e ekspertit Prof. Hajrullah Muli e dt.30.01.2024; harta e rrugëve të Kosovës, dhe kontrata publike për mirëmbajtjen e rrugëve në qytet; plotësimi i ekspertizës nga Ing. Fisnik Çavolli e dt.19.05.2024; raporti plotësues, i Prof. Hajrullah Muli, i dt.16.04.2024, si dhe deklarinimet e të autorizuarve të ndërgjyqësve, dhe të gjitha provat tjera që gjenden në shkresa të lëndës.

Pasi që gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave se bashku e në lidhmëni me njëra tjetrën, e duke u mbështetur në dispozitën e nenit 8 të LPK-së, erdhi në përfundim se në këtë çështje juridike-civile, duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi. pasi që me provat e administruara, ka vërtetuar këtë gjendje faktike:

-se paditësit M.Sh., nga P., është pronar i palujtshmërisë lëndore, të shpronësuar konkretisht-ngastrës kadastrale me nr.53..., në sip. prej 310m² ZK Pejë, e cila ngastër po thuajse e tëra është e rrethuar me murr, ndërsa pjesa jugore dhe lindore me rrethoj teli. Është konstatuar

se në pjesën veri perëndimore të kësaj parcele, është një objekt gjysmë i rrënuar nga materiali i fortë, pjesa tjetër është oborr me disa pemë të vjetra.

Gjykata ka konstatuar gjithashtu se pas matjeve që janë bërë, nga eksperti gjeodet, është konstatuar se sipërfaqja kontestuese për të cilin nga ana e palës paditëse është 187.00 m², e cila është e paraqitur në skicën e matjes nga eksperti gjeodet Ing. Kastriot Sheremeti, dhe në ekspertizë paraqitet me shkronjën „S”, e cila realizohet përmes pikave të matura 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (nga gjendja faktike) dhe pikave të kufirit kadastral 11, 12, dhe 13 (nga gjendja kadastrale) e që është e shënuar me ngjyrë të zezë, kjo pjesë është me kubëza dhe paraqet kufizimin e rrugës së asfaltuar me parcelën 5395/1.

Me ndihmën e ekspertit gjeodet Ing. Kastriot Sheremeti, gjykata ka konstatuar se pjesa kontestuese shtrihet në rrugën Pejë-Loxhë, konkretisht rruga „.....”, e cila sipërfaqe është paraqitur në skicën e planit në origjinal nga eksperti, bashkë me certifikatën e pronës, skicën e matjes, ortofoton, fotografit dhe raportin, ku është cekur me saktësi shtrirja gjeografike e ngastrës së cekur (*sikurse u cek më lartë*).

Gjykata me rastin e daljes në vend ka konstatuar se kjo ngastër kadastrale, nuk është e mirëmbajtur, e sipas deklaramit të paditësit në teren ajo është blerë në vitin 2012.

Gjykata gjatë vendosjes ka pasur parasysh edhe faktin se nga palët ndërgjyqëse nuk është kontestuar asnjëherë: se sipërfaqja lëndore është shpronësuar, mirëpo nga e paditura është kontestuar vetëm legjitimiteti real pasiv, (*dhe sikurse është konstatuar më lartë nga e paditura është kërkuar që legjitimiteti pasiv të vërtetohet me ekspertizë... e që ky propozim është aprovuar nga gjykata.....*)

Gjithashtu është vërtetuar pa dyshim se asnjëherë nuk është kontestuar fakti, se procedura e shpronësimit-nuk është përfunduar, *edhe pse se me ligj dihet se shpronësimi është si mekanizëm i zhveshjes nga e drejta e pronësisë kundër vullnetit të pronarëve.*

Në propozimin e të autorizuarit të palës paditëse dhe me pëlqimin e të autorizuarës së palës së paditur, gjykata ka angazhuar ekspertin për vlerësimin e pronave të paluajtshme, Prof. Hajrulla Muli, i cili në ekspertizën e dt.30.01.2024, dhe me plotësimin e bërë (*në kërkesë të autorizuarve të palëve ndërgjyqëse të bërë me dt.16.04.2024*), ka dhënë mendimin e tij profesional, duke sqaruar se gjatë punës, ka bërë inspektimin e pronave dhe fotografimin e gjendjes faktike, imazheve satelitore faktografike, nga interneti, në Hartën Administrative të Kosovës, dhe është mbështetur edhe në Udhëzimin Administrativ Nr.92/2015, për miratimin e metodave dhe kritereve teknike të vlerësimit për përllogaritjen e shumës së kompenzimit për pronën e paluajtshme dhe dëmeve që kanë të bëjnë me pronën, është bazuar edhe në standardet evropiane të vlerësimit...Ka marr parasysh edhe metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë si dhe metodën më bindëse-intervistën me qytetarët e asaj zone...

Eksperti Mulaj, në veçanti ka theksuar se metoda krahasuese është më e sakta dhe më e përafërta, për të ardhur deri te çmimi më i përafërt i pronës objekt i vlerësimit...

Në plotësim të ekspertizës ka potencuar, se ka siguruar edhe një kontratë të vitit 2024 dhe mesatarja e tri kontratave ka ardhur në përfundim se çmimi real dhe i arsyeshëm është prej 350€ për m², ose 35,000€ për lari e që sipas ekspertit paraqet çmim real dhe të arsyeshëm...

Edhe në seancën e dt.28.05.2024, kur ka dhënë sqarime plotësuese ka theksuar se meqë i është ofruar edhe një kontratë tjetër e vitit 2024, me një distancë prej 144m, ku pjesa e shitur me anë të kësaj kontrate ka formë të rregullt. *Ku ka sqaruar se për ta vlerësuar një pronë, elementi i parë është forma dhe pozita e saj, kurse sipërfaqja kontestuese prej 187m², ka një formë jo të rregullt, dhe në bazë të augjistimeve-krahasimeve, të cilat i ka bërë, nuk mund të vijë tek çmimi i kontratave të cilat ja ka bashkangjitur raportit të tij, të cilat prona kanë formë të rregullt, ky është dallimi në mes të kontratave dhe çmimit të cilin e kanë përcaktuar për 350€ për m².*

Si sqarim tjetër që ka dhënë, ishte edhe fakti se kontratat që i ka përdor për krahasim, e të cilat janë edhe në ekspertizë janë pronat që kanë një distancë prej 144m, me çmim 1047 për m², kontrata e vitit 2024, kontrata e 2019 është me një distancë 478m, me një çmim prej 1753€ për m², si dhe kontrata e 2014, është me një distancë prej 146m dhe me çmim prej 958€ për m².

Gjykata gjatë vendosjes pati parasysh edhe mendimi profesional të ekspertit të komunikacionit Ing.Fisnik Çavolli, që e ka dhënë në ekspertizë me shkrim me dt.29.11.2023 dhe me plotësimin e saj, të dhënë me shkrim me dt.19.05.2024, dhe në seancën e shqyrtimit kryesor me dt.28.05.2024, ku ka sqaruar se mbetet në tërësi pranë ekspertizës që e ka punuar me shkrim.

Mirëpo, ka sqaruar se dallimi në mes të ekspertizës së parë dhe sqarimeve shtesë me shkrim, është i bazuar në provat shtesë-të fundit, që i ka siguruar nga Ministria e Infrastrukturës, emërtuar *Shtojca lista e rrugëve nën përgjegjësinë e MI*, kështu që këtu është mbështetur, dhe ka përfunduar se rruga „Beteja e Loxhës”, nuk figuron në listën e rrugëve të MI-së.

Ndërsa pyetjeve se ku e ka mbështetur ekspertizën e parë, i është përgjigjur se e ka mbështetur në prova, në ligje, dhe udhëzime administrative, por edhe në kritere teknike, sepse duke marrë parasysh përvoja të ndryshme, siguria rrugore që i ka, mendimi i tij, ka qenë ai që e ka dhënë në ekspertizën e parë, mirëpo me sigurimin e provës shtesë nga MI-së, të cekur më lartë, ka ndryshuar në tërësi, sepse aty janë të cekura decidivisht rrugët që janë në përkujdesje dhe menaxhim të MI-së. Kështu që mendimi i tij ishte, se kompetente apo përgjegjëse për këtë rrugë është e paditura Komuna e Pejës.

Kjo Gjykatë, konsideron se: *sikurse është sqaruar më lartë*, se prona lëndore është shpronësuar nga e paditura, dhe për këtë shpronësim nuk janë kompenzuar, por se pala paditëse pas tentimeve për zgjidhjen e çështjes është këshilluar që të udhëheq procedurën gjyqësore, andaj për gjykatën nuk ka vend për kontestim të legjitimitetit pasiv, nga se të gjitha veprimet për shpronësim janë ndërmarr nga e paditura Komuna e Pejës, e cila sikurse është cekur më lartë nuk e ka kontestuar shpronësimin, por vetëm legjitimitetin laik pasiv në këtë çështje, *(për çka edhe ka propozuar ekspertizën e komunikacionit)*.

Me rastin e daljes në vend shikim, gjykata ka vërtetuar se janë bërë ndryshimet në pronën e paditësit, është rregulluar rruga me trotuare, konstatime këto që nuk janë kontestuar nga ana e palëve ndërgjyqëse.

Andaj, për gjykatën nuk është kontestuese pozita dhe roli kësaj i rruge, por, se qëndron fakti jo kontestues se shpronësimin dhe dëmin në pronën e shpronësuar e ka kryer e paditura, dhe qëndron fakti se palës paditëse i është shkaktuar dëm në truall, si në dispozitiv, për të cilat bindja e gjykatës është se paditësit i është shkaktuar dëm material, dhe se kompenzimi për këtë dëm mundë të jetë një satisfakcion për mundin, shpenzimet dhe prishjen e harmonisë së pronës si tërësi...

Gjykata, ka përfunduar se detyrimi i të paditurës, që t’ia kompenzoi dëmin paditësit, si në dispozitiv të këtij aktgjykimi-*për marrjen e pronës së tij në mënyrë arbitrare, jo ligjore, pa i respektuar procedurat ligjore dhe pa respektuar Kushtetutën e vendit*, gjenë bazë ligjore në dispozitat e nenit 1, 2, 3.1 dhe 2 dhe 8 të Ligjit mbi *Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore, nenin 46 i Kushtetutës së Republikës së Kosovës, me të cilin shprehimisht parashihet se e drejta e pronës është e garantuar, shfrytëzimi i pronës rregullohet me ligje, në pajtim me interesin publik, askush nuk do të privohet në mënyrë arbitrare nga prona, Republika e Kosovës ose Autoritetit Publik i Republikës së Kosovës, mund të bëjë eksproprijimin e pronës nëse ky eksproprijim është i autorizuar me ligj, është i nevojshëm ose i përshtatshëm për arritjen e qëllimit publik ose përkrahjen e interesit publik, dhe pasohet me sigurimin e kompenzimit të menjëhershëm dhe adekuat për personin apo personat prona e të cilëve eksproprijohet*, e lidhur me protokollin 1 të Konventës Evropiane për Mbrotjtjen e të Drejtave dhe Lirive të Njeriut.

Gjykata nxjerr përfundim se e paditura ka qenë në dijeni se po ndërmerr veprimet në pronën e paditësit, sikurse u sqarua më lartë, e që vërteton faktin jo kontestues se prona lëndore i takon paditësit, e që në realitet kjo e drejtë është e drejtë subjektive e karakterit absolut dhe si e tillë gëzon mbrojtje juridike,

Kjo gjykatë për të vërtetuar lartësinë e kërkesëpadisë ka nxjerr si provë ekspertizën e ekspertit për vlerësimin e pronave të paluajtshme, Prof. Hajrulla Muli, ku sipas mendimit të tij profesional, lartësia e dëmit që i është shkaktuar paditësit, është shuma 65.450€, *se te kjo lartësi eksperti, ka ardhur duke pasur parasysh sipërfaqen e tokës që i është marr paditësit...*

Gjykata, në tërësi ka pranuar konstatimet e ekspertëve në fjalë, e në veçanti të ekspertve: Prof. Hajrulla Muli, dhe Ing. Fisnik Çavolli, pasi që janë punuar në harmoni me provat tjera, e posaçërisht me provat e administruara që i janë bashkangjitur shkresave të lëndës, duke marr parasysh vlerën mesatare qarkulluese të paluajtshmërive në treg, metodat krahasuese me kontratat të cilat ekzistojnë përreth dhe që janë më së afërmi me pronën lëndore, klasën e paluajtshmerisë, kulturën dhe karakteristikat e tjera për pronën në fjalë si dhe listën e rrugëve nën përgjegjësinë e MI.

Gjykata gjatë vendosjes, ka marr për bazë edhe kundërshtimet e palës së paditur, e në veçanti ato që kanë të bëjë me legjitimitetin pasivë dhe ekspertizën e komunikacionit rrugorë, mirëpo, sikurse është theksuar më lartë, të gjitha provat dhe konfirmimet dërgojnë vetëm tek një fakt, dhe ate se: pronën lëndore dhe dëmet që i janë shkaktuar paditësit, i ka shkaktuar këtu e paditura.

(E paditura mundet që kërkesat e veta eventuale mund t'i ndjekë në procedurat tjera, të pavarura për realizimin e drejtës së saj).

Për kamatën gjykata ka vendosur sipas Ligjit Për Shpronësimin e Pronës se Paluajtshme të Republikës së Kosovës neni 16 par. 2 pika 2.2 i cili thotë se: *„interesi në atë shumë i cili është akumuluar duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të Vendimit Përfundimtar deri në datën e pagesës. Ky interes akumulohet në shkallë prej 7%-interes i thjeshtë vjetor dhe kapitalizohet në bazë vjetore”,* pra 7% në vit, duke e llogaritur nga data e marrjes së aktgjykimit dt.18.06.2024, si ditë e vendim marrjes e deri në pagesën definitive.

Vendimin, mbi shpenzimet, gjykata e ka mbështetur në dispozitat e nenit 449 dhe 452 e lidhur me nenin 463 të LPK, duke marr parasysh suksesin e paditësit në këtë procedurë, andaj lartësia e shpenzimeve të procedurës ka të bëjë si në vijim: për përpilim të padisë shumë prej 208€, për 4 seanca të mbajtura nga 270€ e në shumë prej 1080€, për taksën gjyqësore për padi në shumë prej 20€, shpërblimin për tri ekspertiza në shumë prej 740€, e në shumë të tërësishme prej 2.048€, duke u mbështetur në Tarifën e Odës së Avokatëve të Kosovës.

Nga sa u parashtrua më lartë gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

NGA GJYKATA THEMELORE NË PEJË, Cnr.235/20, me dt.18.06.2024.

Gj y q t a r j a
Afërdita Mulhaxha

KËSHILLA JURIDIK:

Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese, në afat prej 15 ditësh, Gjykatës së Apelit në Prishtinë e përmes kësaj gjykate