



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

Numri i lëndës: 2019:088712

Datë: 12.02.2024

Numri i dokumentit: 05312703

A.C.nr.3643/2021

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjykatësit : Besnik Bislimaj, Kryetar, Faton Ademi dhe Hidajete Gashi Alaj, anëtarë, në çështjen juridike kontestimore sipas padisë së paditëses A. B. nga Ferizaj të cilën e përfaqëson me autorizim av. Gazmend Rexhepi, kundër të paditurës Komuna Ferizaj, të cilën e përfaqëson S. V. me autorizim, për shkak të kompensimit të paluajtshmërisë, duke vendosur lidhur me ankesat e paditësit dhe të paditurës, të parashtruar kundër aktgjyqimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj, Departamenti i Përgjithshëm, C.nr.314/2015 datë 01.12.2020, në seancën e kolegjit të mbajtur me datë 07.02.2024, mori këtë :

A K T V E N D I M

APROVOHEN si të bazuar ankesat e propozuesit A. B. nga Ferizaj dhe të paditurës Komuna Ferizaj. PRISHET aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Ferizaj, Departamenti i Përgjithshëm, C.nr.314/2015 datë 01.12.2020, dhe lënda i kthehet të njëjtës gjykatë në procedim të serishëm.

A r s y e t i m

Gjykata Themelore në Ferizaj Departamenti i Përgjithshëm, me aktgjykimin C.nr.314/2015 datë 01.12.2020, në pikën I, ka vendosur që I. APROVOHET pjesërisht kërkesëpadia e paditëses A.B. nga Ferizaj, si e bazuar. II. DETYROHET e paditura-shfrytëzuesi i pasurisë Komuna e Ferizajt, që paditëses në emër të kompensimit të dëmit në emër të shpronësimit për pjesën e paluajtshmërisë të NK.nr.2012-0 ZK Ferizaj nga e cila paluajtshmëri shfrytëzohet nga e paditura sipër prej 27m² trotuar kurse 1m² rrugë gjithsejtë 28m² t'ia paguaj shumën 11.200€ (njëmbëdhjetë mijë e dyqind euro) me kamat ligjore prej 8 %, nga dita e nxjerrjes së aktgjyqimit deri në pagesën definitive si dhe shpenzimet e procedurës në shumë prej 990€, të gjitha brenda afatit prej 15 ditësh nën kërcënimin e përmbarimit. III. REFUZOHET pjesa tjetër e kërkesëpadiës

përtej shumës së aprovuar sikurse në pikën II të dispozitivit dhe atë shuma prej 7.800€ si e pa bazuar. IV. DETYROHEN paditësja që t'ia lejojë që pjesën e paluajtshmërisë NK.nr.2012-0 ZK Ferizaj në sipër të përgjithshme prej 28m², prej të cilave 27m² shfrytëzohet si trotuar për këmbësor kurse 1m² si rrugë e cila kufizohet nga ana veriore me vetë NK.nr.2012-0 nga pika 0 deri te pika 1 në gjatësi prej 19.43m në anën lindore me NK.nr.2011-11 në nga pika 1 në drejtim të pikës 2 dhe 3 në gjatësi prej 2.37m, në anën jugore me rrugë publike "V. G." nga pika 3 në drejtim të pikës 4,5,6,7, në gjatësi prej 19.37m, dhe në anën perëndimore me rrugën publike "Marije Shllaku" nga pika 7 deri te pika 8, në gjatësi prej 0.48m ta bart e paditura në emër të saj pas përmbushjes së detyrimit ndaj paditëses të përshkruar si në pikën II të dispozitivit apo shumën e përgjithshme prej 11.200€ (njëmbëdhjetë mijë e dyqind euro).

Kundër pikës III të këtij aktgjykimi, brenda afatit ligjor ka paraqitur ankesë paditësja, për shkak të: vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatim të gabuar të së drejtës materiale, me propozim Gjykatës së Apelit, që të miratohet ankesa e paditëses në tërësi si e bazuar dhe aktgjykimin e ankimuar ta ndryshoj në pikën III, ashtu që ta aprovojë në tërësi kërkesë padinë e paditëses, apo të njëjtin ta prish dhe lënda të kthehet në procedurë të serishme.

Gjithashtu kundër këtij aktgjykimi, brenda afatit ligjor ka paraqitur ankesë e paditura, për shkak të: shkeljes esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore, vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, dhe zbatim të gabuar të së drejtës materiale, me propozim Gjykatës së Apelit, që të miratohet ankesa e të paditurës dhe të priset aktgjykimi i ankimuar dhe lënda të kthehet në procedurë të serishme.

Gjykata e Apelit në seancën e kolegjit, e ekzaminojë aktvendimin e shkallës së parë në bazë të nenit 194, të Ligjit nr.03/L-006 për procedurën kontestimore dhe gjeti se:

-Ankesa e paditëses dhe të paditurës, janë të bazuara.

Nga shkresat e lëndës konstatohet se paditësja A. B. nga Ferizaj, me datë 01.06.2015, ka paraqitur padi, kundër të paditurës Komuna e Ferizajit, për shkak të kompensimit të paluajtshmërisë, të cilën kërkesë e ka precizuar në shqyrtimin gjyqësorë të datës 18.11.2020. duke e precizuar si në procesverbalin e shqyrtimit kryesorë.

Gjykata e shkallës së parë, duke vepruar sipas padisë së paditëses, pas mbajtjes së seancën e shqyrtimit kryesor, pas dëgjimit të palëve ndërgjyqëse dhe administrimit të provave ka marrë aktgjykimin e ankimuar C.nr.314/2015 datë 01.12.2020, me të cilin aktgjykim Pjesërisht është aprovuar kërkesë padia e paditëses, duke vendosur me saktësisht si në dispozitiv të aktvendimit të atakuar.

Në arsyetim të aktgjykimin të atakuar gjykata e shkallës së parë ka arsyetuar se: E paditura me rastin e rregullimit të rrugës nuk ka nxjerr fare vendim për shpronësimin e pronës objekt kontesti edhe pse ka qenë detyrim i saj paraprakisht ta bëjë një gjë të tillë, siç parashihet me Ligjin për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme që organi shpronësues ka të drejtë për interes të përgjithshme të shpronësoj një paluajtshme apo një pjesë të saj, në rastin konkretë nuk e ka bërë ku dhe ka vepruar në kundërshtim me nenin 4 të këtij ligj.

Më tej ka arsyetuar se: Gjykata sa i përket vlerësimit të paluajtshmërisë ka nxjerr provën fillimisht me ekspertin A. Ç. e datës 23.08.2019, sqarimeve të dhëna në seancën e datës 05.02.2020, ka vërtetuar faktin se në kohën kur është ndërtuar rruga në vitin 2012, është bazuar ekspertiza ku sipas ekspertit deri te mendimi i tij ka marr për bazë çmimin e tregut që ka ekzistuar në atë periudhë dhe ka bërë krahasimin duke u bazuar në metodën krahasuese si dhe duke u bazuar edhe me pozitën e pronës krahasuese, dhe asaj objekt vlerësimi karakteristikat e saj, pozitën ku sipas ekspertit çmimi për metër katror ka qenë 400€, e duke shumëzuar me sipër prej 28m², i bije shuma prej 11.200€, i cili çmim është në përputhje me çmimin e tregut që duhet ti kompensohet paditëses në emër të shpronësimit.

Më tej ka arsyetuar se: Gjykata përmes nxjerrjes së provës me ekspert vlerësues nga eksperti A. H. Tetor 2020, i njëjti ka konstatua se duke marr për bazë çmimin e tregut pozitën e pronës ka ardhur në përfundim se në rast se paditësja do ta jepte këtë pronë për ndërtim (pjesën e pronës kontestuese në sipërfaqe prej 28m²) të njëjtës do ti takonte lokal sipër prej 3.92m², çmimi për metër katror 3.300€ apo shumë prej 12.936€, kurse banim do ti takonte sipër prej 11.76m², sipas çmimit të tregut për metër katror 510€, apo shuma prej 5.997,60€, gjithsejtë shuma prej 18,933.60€, ku dhe ka rrumbullakësuar shumë që do ti takonte paditëses në emër të shpronësimit shuma prej 19.000€. Këtë mendim e ka bazuar duke marr për bazë koeficientin e ndërtimit të objekteve pasi që prona është në zonën I (parë) të qytetit dhe lejohet ndërtimi i objekteve banesore, dhe nuk e ka marr për bazë vetëm pronën sipas çmimit të tregut pasi që ka theksuar se çmimi që është përcaktuar është më real se sa do të vlerësohej vetëm paluajtshmëria.

Më tej ka arsyetuar se: Gjykata duke i marr për bazë dy ekspertizat ka ardhur në përfundim se çmim më real është dhënë nga eksperti vlerësues A. Ç. të cilës ekspertizë gjykata ia ka falur besimin si profesionale dhe objektive ku ka konstatuar se vlerësimi i NK.nr.2012-0 për metër katror sipas vlerës së tregut është 400€, e që duke e shumëzuar me sipërfaqen e uzurpuar 28 m² vlera e përgjithshme është në shumë prej 11.200€, andaj dhe shuma e lartësisë së dëmit është reale. Andaj, duke e vlerësuar në mënyrë të gjithanshme, e duke e sqaruar në mënyrë të qartë duke marrë parasysh të dhënat për pronën, karakteristikat e zonës, dhe kushteve specifike e ka dhënë këtë vlerësim, duke marr parasysh metodën e vlerësimit të përdorur nga ana e ekspertit në ekspertizë, çmimi i caktuar prej 400€ për metër katror, e që në rastin konkretë gjykata konsideron se është çmim real me çka paditësja si pronare e pronës kontestuese do të kompensohet me një çmim të arsyeshëm dhe real për pronën e saj e cila i është marr nga ana e të paditurës me rastin e rregullimit të Rr. "Vëllezërit Gërvalla".

Më tej ka shtuar se: Gjykata sa i përket dëmit që ia ka njohur paditëses është bazuar në nenin 136 të LMD-së, Baza e përgjegjësisë ku thuhet "Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij" në rastin konkretë është vërtetuar se me veprimet e të paditurës i është shkaktuar dëm material në pronën e paditëses lartësinë e të cilës gjykata ia ka njohur sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Më tej ka arsyetuar se: Gjykata nuk ia ka falur besimin mendimit të ekspertit vlerësues A. H., pasi që metoda që ka përdorur eksperti nuk parashihet edhe me Ligjin për Shpronësim e Pronës së Paluajtshme duke supozuar se në rast se paditësja do të jepte paluajtshmërinë për ndërtim sa sipërfaqe banim do ti takonte e sa lokal andaj për gjykatën ky mendim nuk ka pasur bazë dhe nuk ka vlerësuar çmimin real të dëmit që i është shkaktuar paditëses, andaj duke u bazuar në këtë gjykata e ka refuzuar pjesën tjetër të kërkesëpadisë sikurse në pikën III të dispozitivit në shumë prej 7.800€.

Më tej ka theksuar se: Sa i përket pikës IV të dispozitivit gjykata ka ardhur në përfundim se pjesën e NK.nr.2012-0 në sipër prej 28m², e përshkruar me kufijtë dhe përmasat sikurse në dispozitiv të aktgjykimit pasi që e paditura ta përmbush detyrimin e saj në raport me paditëses, këtë pjesë të paluajtshmërisë mundet ta bart në emër të saj pa pëlqimin edhe të paditëses, pasi që pas përmbushjes së detyrimin konsiderohet pronare e kësaj paluajtshmërie.

Vendimin mbi kamatën e gjykuar e ka marrë në kuptim të nenit 382 të LMD-së.

Vendimin mbi shpenzimet procedurale është mbështetur në kuptim të nenit 452.1 të LPK-së.

Gjykata e Apelit e Kosovës, nisur nga kjo gjendje e kësaj çështje, vlerëson së përfundimi dhe qëndrimi i gjykatës shkallës së parë rreth mënyrës së vendosjes, nuk është i drejtë dhe i ligjshëm, ngase aktvendimi i atakuar është marrë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182.1 dhe 182.2 pika n) të LPK, gjendja faktike në këtë procedurë nuk është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë, për të cilën arsye pastaj ka ardhur edhe deri te zbatimi i gabuar i të drejtës materiale për të cilin aspekt kjo gjykatë kujdeset zyrtarisht konform nenit 194 të LPK.

Gjykata e Apelit i aprovon si të bazuara pretendimet ankimore të të paditurës në lidhje me shkeljet thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore, pasi që këto shkelje konsistojnë në faktin se aktgjykimi i ankimuar ka të meta, për shkak të cilave nuk mund të ekzaminohet, dispozitivi i aktgjykimit është i pa kuartë i pa kuptueshëm dhe kontradiktor me vetë veten dhe arsyetimin e tij, kjo sepse dispozitivi i aktgjykimit të ankimuar nuk është përpiluar bazuar në nenin 160 par. 3 dhe 4, të Ligjit nr.03/L-006 për procedurën kontestimore. Pasi që gjykata e shkallës së parë ka vendosur në kundërshtim me nenin 2.1 të LPK-së, i cili parasheh që “Në procedurë kontestimore gjykata vendos brenda kufijve të kërkesave që janë parashtruar nga palët ndërgjyqëse”. Andaj, duke qenë se gjykata e shkallës së parë, në pikën IV të dispozitivit të aktgjykimit të ankimuar ka vendosur që të obligoj paditësen që ta lejoj ndryshimin kadastral të pjesës së paluajtshmërisë kontestuese konkretisht si në aktgjykimin e ankimura, por e njëjta kërkesë fare nuk ka qenë e përcaktuar në padinë e paditëses por as nuk figuron askund të jetë që është parashtruar edhe nga e paditura, gjë që gjykata e shkallës së parë është dashur të jetë më e kujdesshme kur të vendosë në kërkesat e palëve, pasi që e njëjta është e obliguar që të vendosë brenda kufijve të kërkesave të palëve.

Gjykata e Apelit konstaton se në bazë të shkresave të lëndës del se e paditura me rastin e rregullimit të rrugës nuk ka nxjerr fare vendim për shpronësimin e pronës objekt kontesti edhe pse ka qenë detyrim i saj që bëjë një gjë të tillë, por e njëjta në mënyrë arbitrare, duke mos ju përmbajtur dispozitave ligjore ka ndërmarrë veprime për shtruarjen e rrugës në një pjesë të ngastrës kadastrale nr. 2012-0, për të cilën ngastër, paditësja kërkon kompensimin e një pjese të sajë, përkatësisht pjesën prej 28 m2.

Gjykatës së Apelit, i rezultuan të bazuara pretendimet ankimore të palëve ndërgjyqëse në lidhje me vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike pasi që e njëjta ka dështuar të përcaktoj vlerën reale të paluajtshmërisë kontestuese, kjo për faktin se e njëjta me nxjerrjen e dy ekspertizave për vlerësimin e paluajtshmërisë dhe atë ekspertizën e ekspertit A. Ç. e datës 23.08.2019, i cili ka përcaktuar vlerën në lartësi prej 11,200.00 euro si dhe ekspertiza e ekspertit A. H. , Vlerësues i paluajtshmerive, 19,000.00 euro, ka lënë shumë dilema në lidhje me lartësinë e kompensimit, pasi që nuk është sqaruar në masë të mjaftueshme fakti se pse ekspertet për vlerësimin paluajtshmerisë kishim dallime të mëdha në caktimin e vlerës së kompensimit dhe pa vërtetuar këto fakte gjykata e shkallës së parë në arsyetim vetëm ka theksuar se nuk ja fali besimin njëres ekspertizë dhe ja fali tjetres.

Megjithatë edhe pse gjykata e shkallës së parë me rastin e vendosjes sikurse në aktgjykimin e ankimuar, ia ka falur besimin e plotë ekspertizës së eksperti A. Ç., i cili ka përcaktuar vlerën e paluajtshmërisë në lartësi prej 11,200.00 euro, por nuk ka dhënë fare arsye se pse nuk ju është dhënë besimi apo fare nuk është analizuar ekspertiza e ekspertit A. H., i cili ka përcaktuar se vlerës e paluajtshmërisë është në shumë prej 19,000.00 euro. Andaj, nisur nga kjo gjendje, Gjykata e Apelit vlerëson se gjykata e shkallës së parë nuk ka arritur të vërtetoj në mënyrë të drejtë dhe jo të plotë gjendjen faktike, pasi që duke qenë se në këtë çështje janë nxjerrë dy ekspertiza të natyrës së njëjtë dhe të njëjtat kanë dallime të mëdha në përcaktimin e vlerës, gjykata e shkallës së parë është dashur që të veproj konform nenit 369.2 të LPK-së, I cili parasheh që *“Në qoftë se të dhënat e ekspertëve në konstatimin e ekspertëve dallohen esencialisht, apo nëse konstatimi i tyre është i paqartë, jo i plotë apo kontradiktor me vete veten apo me rrethanat e shqyrtuara, e këto të meta nuk mund të evitohen me dëgjimin e përsëritur të ekspertëve, do të përsëritet ekspertimi me ekspertë të njëjtë apo me ekspertë të tjerë”*. Në rastin konkret, gjykata e shkallës së parë, në momentin kur në dispozicion ka dy ekspertiza me konstatime diametralisht të kundërta është obligim ligjorë i gjykatës që të ftoj ekspertët në ballafaqim dhe të kërkojë sqarimin e tyre në lidhje me ekspertizat e tyre dhe të kërkoj prej tyre që të bëhet përafrimi i konstatimeve dhe nëse as pas kësaj përpjekje të gjykatës, nuk mund të kem përafrim të konstatimeve, atëherë gjykata do të urdhëroj nxjerrjen e një ekspertize të re nga një ekspert tjetër apo grup ekspertësh me qëllim të vërtetimit sa më të plotë të gjendjes faktike. andaj, duke qenë se gjendja faktike nuk është vërtetuar në mënyrë të drejtë dhe të plotë, tani për tani edhe e drejta materiale është zbatuar në mënyrë të gabuar dhe për këtë mënyrë aktgjykimi i ankimuar u deshtë të prishet në tërësi dhe çështja të kthehet në rivendosje.

Në ri procedurë, udhëzohet gjykata e shkallës së parë që të veprojë në kuptim të vërejtjeve të sipërpërmendura, ashtu që pasi të konstatojë se janë plotësuar të gjitha kushtet procedurale për vendosje në këtë çështje kontestimore, të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme procedurale për vërtetimin e plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike në kuptim të vlerësimit sa më të drejtë dhe të saktë të sipërfaqes së kontestuese të kësaj paluajtshmërie. Po ashtu udhëzohet gjykata e shkallës së parë që fillimisht të bëjë ballafaqimin e ekspertëve në lidhje me vlerësimin e paluajtshmërive pasi që vlera e tyre dallon esencialisht nga njëra tjetra dhe nëse ekspertët nuk do të mund ti përafrojnë vlerësimet e tyre të caktohet një ekspertizë të re nga grupi i ekspertëve, duke kërkuar nga ekspertët të përcaktojnë lartësinë e vlerësimit të paluajtshmërisë duke specifikuar faktorët me ndikim që kanë ndikuar në caktimin e vlerës së paluajtshmërisë. Krejt në fund udhëzohet gjykata e shkallës së parë që me rastin e vendosjes për bazueshmërinë e kërkesës së paditëses duke u fokusuar vetëm në kërkesa të palëve, në kuptim të nenin 160 të LPK-së, të aplikojë drejtë edhe të drejtën materiale, në mënyrë që të marrë vendim të drejtë dhe të bazuar në ligj.

Nga të cekurat më lartë, Gjykata e Apelit në mbështetje të dispozitave nga neni 194, 195 paragrafi 1 pika c), të Ligjit nr.03/L-006 për Procedurën Kontestimore, u vendosë si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË
A.C.nr.3643/2021 datë 07.02.2024

Kryetari i kolegjit - Gjyqtari,
Besnik Bislimgaj, d.v