



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
*REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVA*

**C.nr.651/2015**

**GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË**, si kontestimore, me gjyqtarin individual Naim Mehulli dhe me bashkëpunëtorin profesional Blerim Istrefi, në çështjen juridike të paditësit: **AK** nga ... të cilën sipas autorizimit me shkrim e përfaqëson GR av. në ...., kundër të paditurës **Komuna** e të cilin përfaqëson AM ushtrues detyre të avokatit publik komunal, për kompensim paluajtshmërie, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, gjykata me datë 02.05.2019 nxjerr këtë:

**A K T G J Y K I M**

- I. **APROVOHET** në tërësi si e bazuar padia dhe kërkesëpadia e paditësit **AK** nga ..... ashtu që:
- II. **DETYROHET** e paditura Komuna e Mitrovicës që paditësit **AK** nga ..... në emër të kompensimit të paluajtshmerisë e cila evidentohet në ngastrën kadastrale P-..... sipas certifikatës së pronësisë nr. .... zona kadastrale ..... në sipërfaqe prej .... m<sup>2</sup> t'ia paguaj shumën/kundër vlerën prej 92.800.00 € (nëntëdhjetë e dymijë e tetëqind euro), të gjitha këto në afat 15 ditor nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.
- III. **OBLIGOHET** e paditura që në emër të shpenzimeve të procedurës kontestimore t'ia paguaj paditësit shumën totale prej 1,214.00 €, të gjitha në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij aktgjykimi nën kërcënim të përmbarimit të detyrueshëm.

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

Paditësi përmes të autorizuarit të tij me dt.23.11.2015 ka parashtruar në gjykatë padi e të precizuar për kompensimin e pronësisë kundër të paditurit Komuna e ....., ku ka kërkuar që e njëjta të aprovohet si e bazuar dhe të detyrohet kompensimi i demit material të shkaktuar me rastin e rrënimit të lokalit sipas procesverbalit të inspektimit të biznesit i dt. 15.07.2015, në afat 15 ditor nga pranimi i aktgjykimit në shumë totale prej 92.800.00 €,si dhe shpenzimet e procedurës kontestimore.

Gjykata me datën 24.04.2019 ka caktuar seancën e shqyrtimit kryesor ku prezantuan paditësi, dhe i autorizuari i tije, dhe përfaqësuesi i përkohshëm i te paditurës.

I autorizuari i paditësit në seancat e shqyrtimit kryesore dhe në fjalën përfundimtare ka kërkuar nga gjykata që ta aprovoi kërkesëpadinë e paditësit në tërësi si të bazuar e precizuar sipas ekspertizës financiare dhe nga provat e administruara vërtetohet fakti se e paditura i ka shkaktuar dëm material paditësit në vlerë prej 92,800.00 €, dhe te obligohet e paditura qe shumen e cekur si më lartë t'ia paguaj paditësit ne fat 15 ditore nga plotfuqishmëria e aktgjykimit. Shpenzimet e procedurës i kërkojmë dhe atë 104 € ne emër te përpilimit te padisë, 150 € ne emër te taksës gjyqësore, 150 € ne emër te përpilimit te ekspertizës financiare, dhe për tri seanca gjyqësore nga 270 për seancë, apo ne shumë totale shumen prej 1214 €.

E padituri përmes të autorizuarit të saj gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kundërshton padinë dhe kërkesën si dhe precizimin e te njëjtës po ashtu e kundërshtoj edhe ekspertizën financiare duke pas parasysh se lokali është ndërtuar ne vitin 1970 ndërsa ne ekspertizën financiare ka dhen një çmim prej 1600 €, e qe ne realitet nëse shikohet ne tri kontrata qe vet eksperti i ka marrë si shembull ne vitin 2016 çmimi mesatar përafërsisht sillet prej 1000 €, e duke marr parasysh te gjitha këto qe u thanë më lartë kërkojmë nga gjykata qe ne bazë te provave qe i posedon te nxjerr vendim meritor në këtë çështje.

Gjykata, sipas propozimit te paditësit qe të vërtetohet në mënyrë të plotë gjendja faktike ka caktuar ekspertizë nga lëmi financiarë i vlerësimit të paluajtshmërive, i cili është obliguar qe ta bëjë vlerësimin e dëmit të paluajtshme me rastin e rrëzimit te objektit ne vendin e quajtur “Kej Lushta” Mitrovicë.

Me datë 09.04.2018 eksperti financiarë i vlerësimit të paluajtshmërive Dr.sc. VI ka përpiluar ekspertizën dhe ka konstatuar këtë gjendje: “Bazuar ne certifikatën ..... te dt. 30.06.2015 prona e cila identifikohet sipas njësisë kadastrave P-....., Lokal në sipërfaqe prej .. m2, ku përcaktimi i vlerës se tregut bazohet ne Ligjin për Tatimin ne Pronë si dhe standardet ndërkombëtare te vlerësimit IVS 2011 dhe standardet Evropiane te vlerësimit ku vlera e tregut vlerësohet ne bazë te çmimit me te cilin blerësi është i gatshëm ta blej dhe shisti ta shes pronën e paluajtshme ne një transaksion zyrtar, ku asnjeri nuk është nen ndonjë detyrim për te vepruar dhe nuk ekzistojnë marrëdhënie midis palëve përmes lidhjeve familjare, martesës, pronësisë se përbashkët ose

lidhjeve biznes orë, andaj metoda e për vlerësimin e kësaj prone është metoda e shitjeve krahasuese dhe bazuar ne faktet te cilat disponoj ne bazë te shkresave te lendes dhe bazuar ne informatat e marra nga Drejtoria për Tatim ne pronë ne kuadër te Ministrisë se Financave Prishtinë për kontratat e shitblerjeve te vitit 2016-2017 çmimi mesatar për m2 është rreth 1,600 € andaj ne mbështetje te te dhënave te theksuar me sipër qe kanë te bëjnë me lenden rrjedh ky mendim dhe konstatim se vlera e lokalit është 92,800.00 €, ) (58 m2 X 1,600.00= 92,800.00 €), (nëntëdhjetë e dymijë e tetëqind euro).

Me qëllim të vërtetimit të drejtë dhe të plotë të gjendjes faktike, lidhur me çështjen konkrete juridike, gjykata në procedurën e provave të shqyrtimit kryesor-publik, sipas propozimit të palëve ka administruar provat relevante dhe atë: Aktgjykimi i Gjykatës Komunale në Mitrovicë i dt. 01.07.2005, Procesverbali i Komunës ....., Certifikata e pronësisë e dt. 30.06.2015, Ekspertiza Financiare e dt. 09.04.2018, Informata nga Komuna e ..... Drejtoria për Gjeodezi dhe Kadastër dhe Pronë e dt. 08.06.2018.

Pasi që gjykata bëri vlerësimin e secilës provë veç e veç dhe të gjithave se bashku, mbështetur në dispozitat nga neni 8 i Ligjit për Procedurën Kontestimore, arriti në përfundimin se në këtë çështje juridike civile duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi, për këto arsye:

Faktet jo kontestuese:

Nuk është kontestues fakti se prona në fjalë apo ngastra P-....., Lokal në sipërfaqe prej ... m2 evidentohet në emër të paditësit, kjo vërtetohet në bazë të certifikatës së pronësisë nr. .... te dt. 30.06.2015.

Nuk është kontestues fakti se paditësi të drejtën e pronësisë mbi këtë pronë e kishte fituar në bazë të vendimit gjyqësorë- Aktgjykimit të nxjerr nga Gjykata Komunale Mitrovicë, kjo vërtetohet në bazë të Aktgjykimit C.nr..... te dt. ...., i plotfuqishëm me dt. 21.07.2005.

Për gjykatën nuk është kontestues fakti se Lokal në sipërfaqe prej 58 m2 sipas nr. te ngastrës kadastrale ngastra P-....., është kërkuar nga paditësi qe te lirohet ne afat 15 ditorë pasi qe i njëjti do te rrënohet, kjo vërtetohet nga procesverbali i inspektimit nr.....

Paditësi ju ka drejtuar të paditurës lidhur me kompensimin e pronës e cila evidentohet në emër të të njëjtit, kjo vërtetohet nga procesverbali i inspektimit nr.....i dt. 15.07.2015.

Nuk është kontestues fakti se paditësi e ka respektuar kërkesën e te paditurës për lirim dhe rrenim te lokalit konform vendimit te Inspeksionit te Komunës se ....., kjo vërtetohet si nga thëniet e palëve ne këtë procedurë e po ashtu edhe nga informata e dt. .... e lëshuar nga Komuna e .....- Drejtoria për Gjeodezi, Kadaster dhe Pronë ku konstatohet se objekti ne fjalë nuk ekziston më.

Po ashtu nuk është kontestues fakti se parcela kadastrale nr. P – ..... ne te cilin ka qen e vendosur njësia kadastrale me nr. .... është pronë komunale, dhe ne vitin 2012 pran Drejtorisë për Gjeodezi dhe Kadaster njësia kadastrale e lartcekur është regjistruar ne emër te AK në bazë te aktgjykimit te formës se prerë, ky fakt vërtetohet nga këto prova: Informata e dt. 08.06.2018 e lëshuar nga Komuna e .....- Drejtoria për Gjeodezi, Kadaster dhe Pronë si dhe nga Aktgjykimit C.nr..... te dt. ...., i plotfuqishëm me dt. 21.07.2005.

Për gjykatën nuk është kontestues fakti se paditësit ju ka mohuar e drejta e shfrytëzimit të lirë të pronësisë dhe kjo bie ndesh me nocionin e të drejtës së pronësisë pasi që e drejta e pronësisë është e drejt subjektive e karakterit absolut që titullarit të saj i bën të mundur qe sendin e caktuar qoftë i luajtshëm apo i pa luajtshëm ta përdori, shfrytëzoj dhe disponoj në mënyrën ma absolute të mundshme pra pa pengesa dhe ndërhyrje nga personat e tretë, ndërsa në rastin konkret prona e paditësit është shndërruar në parking komunal për nevoja të përgjithshme.

Gjykata ka gjetur se lidhur me pronën në fjalë paditësi nuk është kompensuar, kjo vërtetohet nga thinjet e paditësit , duke e pohuar edhe nga e paditura se nuk është bërë kompensimi, për me tepër e paditura ka kërkuar afat shtesë qe te negociohet shuma e kompensimit.

Sa i përket kompensimit palët nuk kam mundur te arrijnë marrëveshje.

Lidhur me vlerën e paluajtshmeris gjykata u bazua në ekspertizën e ekspertit financiar te vlerësimit të paluajtshmerive të cilës ja fali besimin e plotë, i cili ka konstatuar se Bazuar ne certifikatën ..... te dt. .... prona e cila identifikohet sipas njësisë kadastrave ....., Lokal në sipërfaqe prej .. m2, ku përcaktimi i vlerës se tregut bazohet ne Ligjin për Tatimin ne Pronë si dhe standardet ndërkombëtare te vlerësimit IVS 2011 dhe standardet Evropiane te vlerësimit ku vlere e tregut vlerësohet ne bazë te çmimit me te cilin blerësi është i gatshëm ta blej dhe shisti ta shes pronën e paluajtshme ne një transaksion zyrtar, ku asnjëri nuk është nen ndonjë detyrim për te vepruar dhe nuk ekzistojnë marrëdhënie midis palëve përmes lidhjeve familjare, martesës, pronësisë se përbashkët ose lidhjeve biznes orë, andaj

metoda e për vlerësimin e kësaj prone është metoda e shitjeve krahasuese dhe bazuar ne faktet te cilat disponoj ne bazë te shkresave te lendes dhe bazuar ne informatat e marra nga Drejtoria për Tatim ne pronë ne kuadër te Ministrisë se Financave Prishtinë për kontratat e shitblerjeve te vitit 2016-2017 çmimi mesatar për m2 është rreth 1,600 € andaj ne mbështetje te te dhënave te theksuar me sipër qe kanë te bëjnë me lenden rrjedh ky mendim dhe konstatim se vlera e lokalit është 92,800.00 € (58 m2 X 1,600.00= 92,800.00 €).

Gjykata me rastin e vendosjes si në dispozitiv të këtij aktgjykimi mori për bazë shkresat te cilat gjenden në këtë lëndë, ekspertizës së ekspertit financiar të vlerësimit të paluajtshmerive, deklarimit të palëve, erdhi në përfundim pasi që paditësi është pronar i vetëm legjitim i paluajtshmeris në fjalë si dhe pasi që te njejtit i është marrë në vitin 2015 dhe nuk i është bërë asnjëherë kompensimin erdhi në përfundim se duhet vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi duke e detyruar te paditurën qe të bëj kompensimin në emër të paluajtshmeris në shumë te përgjithshme prej 92,800.00 €.

Po ashtu gjykata me rastin e vendosjes si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi u bazua në nenin 1, 2.1, 3 në lidhje me nenin 8 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore pasi që e drejta e pronësisë është e drejt subjektive e karakterit absolut dhe si e tillë gëzon mbrojtje ne te gjitha sistemet. E drejta e pronësisë në send të paluajtshëm i cili është i regjistruar ne librat kadastral, vlen supozimi se sendi është në pronësi te personit ne emrin e te cilit është regjistruar, andaj e paditura në momentin e ndërtimit te parkingut komunal ka qen në dijeni se është duke punuar në token e huaj pa respektuar asnjë procedurë te paraparë ligjore qe do të ishte p.sh. shpronësimi dhe kompensimi i të njëjtës, e në të kundërtën ka vepruar në kundërshtim me dispozitat e cekura më lart e veçanërisht me nenin 8 të ligjit te lartcekur i cili shprehimisht parasheh se “ E drejta e pronësisë mund te merret ose te kufizohet vetëm me kushtet e parapara me ligj, në pajtim me kushtetutën”, ndërsa neni 46 i Kushtetutës se Republikës së Kosovës parasheh se “E drejta e pronës është e garantuar, shfrytëzimi i pronës rregullohet me ligj, në pajtim me interesin publik, askush nuk do të privohet nga prona në mënyrë arbitrare, Republika e Kosovës ose Autoriteti Publik i Republikës së Kosovës mund te 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 kompensimit të menjëhershëm dhe adekuat për personin ose personat prona e të cilëve

eksproprijohet” në lidhje me protokollin I të Konventës Evropiane për të Drejtat dhe Lirive të Njeriu.

Se paditësit i takon e drejta në kompensim lidhur me pronën e cila evidentohet në emër të tije, e qe e paditura e ka përshtatur duke e bërë parking publik pa e kompensuar, gjykata duke u bazuar në nenin 15 të ligjit për Shpronësimin e Pronës së Paluajtshme thotë se “Kompensimi bëhet në bazë të vlerës së tregut të pronës, e cila përcaktohet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe aktet nënligjore të miratuara në përputhje me paragrafin 6. të këtij neni”.

Gjithashtu gjykata duke u bazuar në dispozitat ligjore të Ligjit për Marrëdhënie të Detyrimeve ma saktësisht duke u bazuar në nenin 9 i cili flet për shkaktimin e dëmit i cili thotë “Secili person ka për detyrë të përmbahet nga veprimi që mund t’i shkaktoj dëm tjetrit”.

Kurse neni 136 i cili flet për barrën e përgjegjësisë i cili thotë “ Kush i shkakton tjetrit dëm ka për detyrë ta kompensojë, përveç nëse vërtetohet se dëmi është shkaktuar pa fajin e tij, ndërsa neni 137 i po të njëjtit nen flet për dëmin i cili thotë “Dëmi është zvogëlimi i pasurisë së dikujt (dëm i zakonshëm) dhe pengimi i rritjes së saj (fitimi i humbur), si dhe shkaktimi tjetrit i dhembjes fizike, vuajtjes psikike ose frikës (dëmi jo material)”.

Ndërsa neni 169 i Ligjit të Marrëdhënieve të Detyrimeve i cili flet për Rivendosjen e gjendjes së mëparshme dhe shpërblimi në të holla ku par.1 thotë “Personi përgjegjës ka për detyrë ta rivendosë gjendjen e cila ka qenë para se të shkaktohet dëmi” më tutje par.2 thotë “Në qoftë se rivendosja e gjendjes së mëparshme nuk e mënjanon plotësisht dëmin, personi përgjegjës ka për detyrë që për pjesën tjetër të dëmit të japë shpërblimin në të holla”, par. 3 po ashtu thotë “Kur rivendosja e gjendjes së mëparshme nuk është e mundur, apo kur gjykata konsideron se nuk është e domosdoshme që këtë ta bëjë personi përgjegjës, gjykata do të caktojë që ai t’ia paguajë të dëmtuarit shumën përkatëse në të holla në emër të shpërblimit të dëmit”, ndërsa par. 4 thotë “Gjykata do t’i gjykojë të dëmtuarit shpërblimin në të holla kur ai këtë e kërkon, me përjashtim kur rrethanat e rastit konkret e arsyetojnë rivendosjen e gjendjes së mëparshme”.

Neni 174 i ligjit të lartcekur flet për shpërblimin e plot i cili thotë: “Gjykata, duke marrë parasysh edhe rrethanat që janë shkaktuar pas shkakimit të dëmit, do të gjykojë shpërblimin në një shumë e cila është e nevojshme që gjendja materiale e të dëmtuarit të sillet në atë gjendje në të cilën do të kishte qenë po të mos kishte veprim dëmtues ose mosveprim”.

Neni 245 par.1 I LMD-së thotë “Kreditori në marrëdhënien e detyrimit ka të drejtë që prej debitorit të kërkojë përmbushjen e detyrimit, ndërsa debitori ka për detyrë ta përmbushë atë me ndërgjegje dhe në tërësi, në përputhje me përmbajtjen e tij”, kurse par. 2 i po te njëjtit nen thotë: “ Kur debitori nuk e përmbush detyrimin ose vonohet me përmbushjen e tij, kreditori ka të drejtë të kërkojë edhe shpërblimin e dëmit që ka pësuar për këtë shkak”.

Andaj në rastin konkret paditësit nuk mund t'i rivendoset gjendja e mëparshme duke u bazuar në faktin se prona qe tani shfrytëzohet si parking komunal është pothuajse e pamundur qe ti kthehet pronarit legjitim në shfrytëzim të lirë si dhe duke u bazuar në atë se paditësi në padi ka kërkuar qe ti bëhet kompensimi ne te holla, gjykata duke u bazuar në dispozitat e lartcekura vendosi si ne dispozitiv duke e obliguar te paditurën qe ta përmbush obligimin ose me kompensim ne te holla sikurse e ka dhënë eksperti për vlerësim.

Vendimin që pala e paditur t'i bartë shpenzimet e procedurës, Gjykata e ka mbështetur në dispozitën nga neni 449 dhe 452 par 2, të Ligjit për Procedurën Kontestimore, ashtu që është obliguar e paditura, t'ia kompensoj paditësit ne emër te shpenzimeve te procedurës kontestimore, shumën e përgjithshme prej 1,214.00 euro. Lartësia e shpenzimeve të procedurës të aprovuara i referohet shpenzimeve të përfaqësuesit të autorizuar të paditësit, për përpilim të padis shumën prej 104 €, për përfaqësim për 3 seanca të mbajtura, për secilën seancë nga 270 €, për një ekspertizë gjyqësore shumën prej 150 €, për taks gjyqësore shumën prej 150 €.

Gjykata aktgjykimin e saj e bazoi ne nenin 143 par 1 te LPK-se.

**GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË**  
**C.nr.651/2015 datë 02.05.2019**

**G J Y Q T A R I**  
Naim Mehulli

**UDHEZIM MBI MJETIN JURIDIK:** Kundër këtij aktgjykimi, lejohet e drejta në ankesë, në afat prej 15 ditësh, nga dita e pranimit të të njëjtit, për Gjykatën e Apelit ne Prishtinë. Ankesa ushtrohet përmes kësaj Gjykate.