



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

**GJYKATA THEMELORE FERIZAJ**

---

Numri i lëndës: 2020:085563

Datë: 02.08.2022

Numri i dokumentit: 03415269

**CN.nr.298/20**

**GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ**, Departamenti i Përgjithshëm, gjyqtari Alban Beqiri, në çështjen juridike jokontestimore sipas propozimit të propozuesit V.S nga Prishtina të cilin e përfaqëson av.Gazmend Rexhepi nga Ferizaj, e paraqitur ndaj kundër propozueses Komuna Ferizaj, të cilën e përfaqëson me autorizim Bekim Idrizi në çështjen juridike pagesën e diferencës së shumën në emër të shpronësimit, pas seancës së shqyrtimit kryesor të mbajtur më dt.22.07.2022, mori kurse me datën 02.08.2022, përpiloi këtë:

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

**I. REFUZOHET** në tërësi propozimi i propozuesit V.S nga Prishtina përmes të cilës kërkuar që të **DETYROHET** Kundërpropozueseja Komuna Ferizaj që propozuesit tia paguaj diferencës e shumës në emër të shpronësimit për NK.nr.... sipërfaqja e shpronësuar prej 32797m<sup>2</sup>, shumën prej 16€, për metër katror, apo shumën e përgjithshme prej 524,624.00€ (pesëqind e njëzet e katër mijë e gjashtëqind e njëzet e katër euro ), si e pa bazuar.

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

Propozuesi përmes të autorizuarit të tij në fjalën përfundimtare ka deklaruar mbesim në tërësi pranë propozimit të parashtruar pranë gjykatës dhe njëkohësisht ka kërkuar që të aprovohet propozimi i propozuesit për diferencën e shumës në emër të shpronësimit në shumë të përgjithshme prej 524,624.00 euro, e cila është baza urnë mendimin e ekspertit vlerësues Behar Jonuzi i cili e ka vlerësuar se çmimi real për metër katror është 24 euro kurse organi shpronësues e ka vlerësuar me 8 euro e që dallimi në mes asaj që ka vlerësuar organi shpronësues dhe eksperti është 16 euro e duke shumëzuar me sipërfaqen prej 32797 rezulton shuma prej 524.624 euro.

Sa i përket ekspertizës ka vlerësuar se e njëjta është profesionale është bazuar në metodën krahasuese pasi që ka marr për bazë tri kontrata të shitblerjes noteriale të cilat kanë qenë të përshtatshme për krahasim, për dallim që organi shpronësues në aktin e vlerësimit nuk shihet se ka marr për bazë ndonjë provë ku ka ardhur në përfundim të çmimi prej 8 euro për metër katror.

Andaj, ka kërkuar nga ana e gjykatës që ta aprovon në tërësi propozimin e propozuesit si të bazuar, ka kërkuar kamatën ligjore prej 7 %, si dhe shpenzimet e procedurës.

Përfaqësuesi i kundër propozueses në fjalën e tij ka deklaruar se edhe më tutje mbesim në tërësi pranë deklarimeve në seancat e kaluara duke shtuar se ky shpronësim i kësaj palujtshmerie është bërë për interes shoqëror për rregullimin e varrezave të qytetit të Komunës së Ferizaj, ku organi shpronësues ka vlerësuar se çmimi real i tregut ka qenë 8 euro për metër katror apo në shumë prej 262.384 euro të cilën shumë i është paguar propozuesit, sa i përket mendimit të ekspertit Behar Januzi kjo ekspertizë është e pa bazuar, e njëjta është në kundërshtim me provat materiale për arsye se ka marr për bazë një kontratë noteriale të palujtshmerise e cila ka qasje drejtpërdrejtë në magjistralen Ferizaj-Shkup, e cila është e përshtatshme për biznes kurse prona objekt shpronësimit është në thellësi nga rruga kryesore prej 400-500m me çka kemi të bëjmë me një rritje prej 200%, me çka nuk ka qenë reale dhe në përputhje me çmimin e tregut.

Kundër propozuesja ka theksuar se është e panevojshme të nxjerrët provë tjetër nga lëmia me ekspert vlerësues pasi që ka theksuar se provat të cilat gjenden në shkresat e lëndës siç janë aktgjykimi i kësaj Gjykate shihet se në vitin 2002 kur është blerë kjo prona ka pasur vlerë prej 108.000€, kurse organi shpronësues e ka vlerësuar në shumë prej 262.384 euro që është çmim real i tregut kurse pjesën që e ka vlerësuar eksperti nuk është në përputhje me çmimin e tregut pasi që i njëjti e ka vlerësuar në shumë prej 787.000€, ku dhe ka kërkuar që mos t'ia fal besimin mendimi të ekspertit vlerësuar Behar Jonuzi.

Andaj i ka propozuar gjykatës që propozimin e propozuesit ta refuzoj në tërësi si të pa bazuar, kurse të në fuqi vendimin përfundimtar të shpronësimit me nr. 10.NR.465-15 e datës 26.07.2019, edhe aktin e vlerësimit të punuar nga Ministria e Financave.

Gjykata me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike dhe vlerësimit të drejtë të kësaj çështje ka bërë administrimin e provave U lexua vendimi përfundimtare i nxjerr nga Komuna Ferizaj me numër 10. Nr.465-15 dt.26.07.2019, të bashkangjitur me shkresat përcjellëse të vlerësimit,

aktvendimi i nxjerr nga ZKK-Ferizaj me nr. 45357-2020 dt. 03.07.2020, autorizimi i propozuesit i dhënë av.Gazmend Rexhepi, fleta poseduese e dt. 09.07.2022 për NK ... në emër të propozuesit , aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Ferizaj C.nr.60/15 e dt. 20.10.2019, autorizimi i kundër propozuesit dhënë përfaqësuesit Bekim Idrizi, parashtrës e dt. 20.10.2021 dorëzuar nga autorizuesi i propozuesit të bashkangjitur 3 kontrata noteriale, ekspertiza e ekspertit Behar Januzi dt. 14.11.2021, shikimi i tri ofertave që i dorëzoi sot eksperti.

Gjykata pas administrimit të provave një nga një dhe të gjitha së bashku në kuptim të nenit 3 të LPJ lidhur me nenit 8 të LPK ka vendosur që propozimi është i pabazuar.

Gjykata ka marr shkresat e lëndës ka udhëhequr procedurën sipas dispozitave të Ligjit të Procedurës Jo Kontestimore, për caktimin e kompensimit për paluajtshmërinë e shpronësuar, me qëllim të vlerësimit të drejtë të kompensimit për paluajtshmërinë e shpronësuar sipas vendimit përfundimtar të nxjerrë nga ana e Komunës së Ferizajt sipas të cilit vendim ka bërë shpronësimin e paluajtshmërsë të propozuesit e për të cilën ia ka ofruar vlerën për m2, për NK.nr.... në sipërfaqe prej 32797 me çmim prej 8€, për metër katror për interesat e të cilit është bërë ky shpronësim, për zgjerimin e varrezave të qytetit e të cilin e ka kundërshtuar propozuesi, ku ndaj të njëjtit vendim ka paraqitur ankesë –propozim në gjykatë.

Gjykata me anë të aktgjykimit të Gjykatës Themelore në Ferizaj C.nr.60/15 ka vërtetuar se paditësi në vitin 2002, e ka blerë pronën objekt shpronësimi në vlerë prej 108.000€.

Organi shpronësues për interesat e të cilit është bërë ky shpronësim e ka vlerësuar se kjo pronë në periudhën kur është bërë shpronësimi në vitin 2019, e ka vlerësuar me 8€ për metër katror apo në shumë të përgjithshme prej 262.376€

Gjykata përmes nxjerrjes së provës me ekspertizë të vlerësimit të paluajtshmërisë të përpiluar nga eksperti Behar Januzi e datës 14.12.2021 dhe sqarimeve të dhëna në seancën e datës 22.07.2022, i cili ekspert e ka vlerësuar se sipas çmimit të tregut kjo pronë është vlerësuar nga 24€, për metër katror dhe sipas eksperti diferenca në mes vlerësimit të organit shpronësues prej 8€ për metër katror dhe çmimit të tregut për këtë paluajtshmëri objekt shpronësimi është 16€, apo diferenca është në shumë prej 524.624€, ku si bazë ka marr tri kontratat e shitblerjes e të cilat ka vlerësuar se kanë qenë të përshtatshme për krahasim, eksperti ka sqaruar se meqenëse të njëjtat për nga vlera kanë qenë më të larta, por duke u bazuar në matricën e axhustimeve

(qasja e shitjeve), të bëra ka ardhur në përfundim deri te çmimi i tregut prej 24 euro për metër katror

Andaj gjykata mendimit të ekspertit Behar Januzi nuk ia ka falur besimin pasi që i njëjti ekspertizën e tij e ka bazuar në kontratat noteriale të shitblerjes të cilat prona kanë pasur qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore Prishtinë-Shkup, e të cilat janë të përshtatshme zhvillimin e veprimtarive biznesore ku dhe ushtrohet, për dallim të asaj që prona objekt shpronësimi është në brendësi rreth 400-500m, e cila nuk ka pasur qasje në infrastrukturë siç është rryma, uji rruga etj e kjo shihet çart në faqe 5 ku është i kufizuar lokacioni i pronës objekt shpronësimi ku eksperti ka konstatua në pjesën e sipërme se prona ka qasje në rrugën e pa asfaltuar dhe në brendësi 100, të cilin konstatim gjykata nuk është pajtuar për faktin se rruga të cilën pretendon eksperti se është e pa asfaltuar i referohet rrugës së bërë nga Komuna e Ferizajt për nevojat e varrezave siç shihet në faqe 7 dhe 8 të ekspertizës.

Në faqe 11 të ekspertizës, kontratat e shitblerjes që ka marr për bazë dhe atë me numër referencës 1 dhe 3 kanë qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore, kurse kontrata me numër reference 3 e njëjta nuk ka qasje në rrugën kryesore por ka qasje të drejtpërdrejtë në rrugën e fshatit e cila ka infrastrukturë përcjellëse rrugë e asfaltuar, ujë, kanalizim etj.

Përveç kësaj gjykata vlerëson se kontratat të cilat i ka marr për bazë eksperti nuk kanë qenë të përshtatshme për krahasim për faktin se asnjëra nga tri pronat të cilat i ka marr për bazë kontratat e shitblerjes nuk ka sipërfaqe njëjtë apo të përafërt me pronën objekt shpronësimi por janë për nga sipërfaqja shumë më të vogla, pronat me numër reference 1 dhe 3 kanë qasje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore të njëjtat kanë qasje në infrastrukturë, kurse prona me numër reference 2 e njëjta ka qasje në rrugën e fshatit e cila gjithashtu ka qasje në infrastrukturë, për dallim që prona objekt shpronësimi i kanë munguar këto elemente, andaj gjykata vlerëson se edhe përkundër asaj që eksperti në mendimin e tij dhe sqarimeve të dhëna ka përdorur matricën e axhustimeve (qasjen e shitjeve krahasuese) e çmimit gjykata vlerëson se këto kontrata nuk ka gjetur se janë të përshtatshme për krahasim dhe mbi këto arsye nuk ia ka falur besimin mendimit të ekspertit vlerësues Behar Jonuzi, pasi që i njëjti ka qenë kontradiktor.

Gjykata duke e vlerësuar në mënyrë të gjithanshme, e duke e sqaruar në mënyrë të qartë, duke marr parasysh të dhënat për pronën, karakteristikat e zonës, dhe kushteve specifike duke marr parasysh metodën e vlerësimit të përdorur nga ana organit shpronësues, gjykata në rastin

konkretë ia ka falur besimin mendimin dhe konstatimin organit shpronësues si objektive i cili këtë pronë e ka vlerësuar sipas çmimi i caktuar për metër katror prej 8€ si çmim real e që përputhet me çmimit të tregut, pasi që duke marr parasysh se në periudhën se kur është blerë kjo pronë në vitin 2002 ka pasur vlerë të tregut 108.000, kurse në vitin 2019 kur është bërë shpronësimi ka pasur vlerë të tregut 262.376€, që për këtë periudhë kemi një rritje të çmimit të tregut mbi 100%, e cila ngritje është e arsyeshëm dhe reale për dallim që vlerën që e ka përcaktuar eksperti e i cili është bazuar në kontratat jo të përshtatshme për krahasim ka një ngritje mbi 600%, e cila ngritje dhe i cili çmim i tregut nuk është real.

Gjykata me rastin e vendosjes ka marr parasysh edhe pretendimet tjera të propozuesit por nuk ka gjetur bazë për të vendosur ndryshme për dallim të asaj që ka vendosur sikurse në dispozitiv të këtij aktvendimi.

Gjykata sa i përket shpenzimeve procedurale e ka bazuar në nenin 3 të LPJ-së, lidhur me nenin 450.1 të LPK-së, që secila palë ti bart shpenzimet e veta.

Nga sa u tha më lartë u vendos si në dispozitiv ët këtij aktvendimi

**GJYKATA THEMELORE NË FERIZAJ**  
**CN.nr.298/20 më dt.02.08.2022.**

**Gjyqtari,**  
**Alban Beqiri**

**KËSHILLA JURIDIKE:** Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh, nga dita e marrjes në dorëzim, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, përmes kësaj gjykate.