

## C. Nr. 77/08

**Gjykata Komunale e Gllgovcit**, si gjykatë civile e shkallës së parë me gjyqtaren e EULEX-it Johanna Schokkenbroek, në kontestin në mes të paditësit HG nga Obiliqi, i përfaqësuar nga avokatja Sadije Mjekiqi dhe të paditurës KG, e përfaqësuar nga Avokati Publik i Komunës, Hakif Hasi në rastin për kompensim nxjerr këtë:

### Aktgjykim

1. Kërkesëpadia e paditësit HG nga Obiliqi për kompensim për anulimin e të drejtës për shfrytëzim të përhershëm të pronës së paluajtshme në një shumë të caktuar nga eksperti i gjykatës REFUZOHET.
2. Kërkesëpadia e paditësit për kompensimin e dyqanit të dëmtuar, APROVOHET PJESËRISHT dhe e paditura, K është e obliguar që t'i kompensojë dëmet materiale që iu shkaktuan paditësit gjatë rrënimit të dyqanit të tij në vitin 2007 (dyqani në vendin e quajtur "Ashanajka" në Gllgovc, numri kadastral 726/10 lokacioni numër 9, me sipërfaqe 301m<sup>2</sup>, këtej e tutje i referuar si- dyqani) në një shumë prej 120.400 €.
3. Kërkesëpadia e paditësit për kompensim për fitimin e humbur REFUZOHET si e pabazuar.
4. Kërkesëpadia për llogaritjen e kamatës sipas depozitave bankare për kursime në bankat e Kosovës aprovohet për shumën e përcaktuar në pikën 2 të këtij dispozitivi, të llogaritur prej 4. 1. 2005 deri në përfundimin e këtij aktgjykimi.
5. Kërkesëpadia për kompensimin e shpenzimeve procedurale aprovohet në një shumë prej 270 €.

### Arsyetim:

#### 1. Rrethanat e përgjithshme

Në vitin 1992/ 1993 KG ua ofroi individëve mundësinë që të marrin ngastra të tokës për ndërtimin e lokaleve afariste në rrugën kryesore të Gllgovcit. Përafërsisht 60 ngastra iu ishin ndarë individëve në vitet që pasojnë. Disa ngastra ishin lëshuar për shfrytëzim të përhershëm. Ngastra të tjera ishin lëshuar për shfrytëzim të përkohshëm. Ngastrat ishin lëshuar me detyrimin që të ndërtoheshin lokale afariste. Kërkohej leja paraprake e Komunës së Gllgovcit për ndërtim. Lokalet ishin ndërtuar në shumicën e ngastrave të lëshuara dhe iu ishin dhënë lejet e punës pas inspektimit të ndërtimit nga Komuna.

Pas luftës (në shtator 1999) KG vendosi që t'i lirojë ngastrat dhe i urdhëroi të gjithë pronarët individualë të lokaleve që t'i rrënojnë lokalet e tyre dhe ta lirojnë ngastrën. Lidhur me kontratat e përhershme për shfrytëzim, Gjykata Komunale e Gllgovcit në vitin 2005 vendosi që t'i përfundojë kontratat për shfrytëzim të përkohshëm dhe urdhëroi lirim të ngastrave.

Në vitin 2005 KG i rrënoi të gjitha lokalet në ngastrat e dhëna për shfrytëzim të përkohshëm (më 1 dhe 2 mars) të gjitha ngastrat u liruan. E njëjta vlen edhe për disa lokale në ngastrat e dhëna për shfrytëzim të përhershëm: ato u rrënuan në vitin 2005 apo në një datë të mëvonshme.

Vendimet e mëparshme të Komunës së Gllgovcit për rrënimin e këtyre lokaleve ishin suspenduar nga Administratori Komunal i UNMIK-ut (1999) si dhe nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara në Kosovë (7 maj 2001) apo ishin ndërprerë për shkak të një kërkesë të Ombudspersonit në Kosovë.

Pas rrëimit në mars të vitit 2005 dhe 2007 shumë pronarë të lokaleve të rrënuara ngritën padi para Gjykatës Komunale të Gllgovcit kundër Komunës së Gllgovcit për kompensim.

Pasuan procedurat ligjore (ankesat dhe rigjykimet) lidhur me paditë dhe ato zgjatën për shumë vite.

Sipas kërkesës së 19 paditësve / pronarëve të dyqaneve, EULEX-i vendosi që t'i merr këto 19 raste (padi për kompensim) me anë të vendimit të datës 8 dhjetor 2009 (17) dhe atë të datës 25 qershor 2010 (2) . Me një vendim të Kryetarit të Asamblesë së Gjyqtarëve të EULEX-it të datës 27 shkurt 2012 u vendos që të merren edhe 5 raste të tjera.

Së paku dy pronarë të lokaleve me kontratë për shfrytëzim të përhershëm të ngastrave të tyre kanë marrë kompensim si rezultat i një vendimi të Gjykatës Komunale të Gllgovcit në vitin 2007 (në shkallë të dytë i konfirmuar nga Gjykata e Qarkut të Prishtinës në vitin 2008).

## **2. Padia**

HG kërkoi:

1. Kompensim për anulimin e të drejtës për shfrytëzim të përhershëm të pronës së paluajtshme në një shumë të specifikuar nga eksperti i gjykatës.

2. Kompensim për lokalin afarist të rrënuar (dyqani nr. 9 në Sheshin "Skenderbeu"- një kat dhe nën-kulmi, me një sipërfaqe të përgjithshme prej 301 m<sup>2</sup>, një shumë prej 79.665, me kamatë sipas ligjit nga dita kur ishte shkatërruar dyqani (nga 24. 07. 2007);
3. Kompensim për fitimin e humbur prej 04.01.2005 deri në pagesën përfundimtare.
- 4- Kamatë lidhur me shumën e kërkuara sipas ligjit;
6. Kompensim për shpenzimet procedurale sipas llogaritjeve të bëra nga gjykata, me kamatë sipas ligjit.

Paditësi e bazon padinë e tij në faktin se KG e ka shkatërruar pronën e të ndjerit HG ( i biri i paditësit HG).

KG e mban qëndrimin se ajo kishte plotësisht të drejtë që t'i lironte ngastrat (duke e përfshirë rrënimin e dyqanit) dhe se nuk e kishte shkelur asnjë ligj, pasi që i ndjeri HG nuk ishte pronar i ngastrës, por ajo iu ishte dhënë atij për shfrytëzim të përkohshëm në pajtim me nenin 14 të Ligjit mbi Tokën Ndërtimore (Gazeta Zyrtare e KSAK, nr. 14/ 80 dhe 42/ 86). Sipas palës së paditur, dyqani ishte rrënuar sipas një procedure administrative dhe, prandaj kontesti duhet të zgjidhej në procedurë administrative dhe jo në kontest civil, e cila e bën Gjykatën Komunale jokompetente. Pala e paditur kërkoi kompensim të shpenzimeve procedurale në një shumë prej 202 Euro.

### **3. Historia procedurale**

Padia ishte ngritur më 25. 02. 2008 nga HG. Padia u zgjerua më 02. 06. 2009 duke e përfshirë RG dhe SHG si paditës.

Më 05. 12. 2008 Gjykata Komunale e Gllgovcit e ndërpreu procedurën për 180 ditë me qëllim që të njoftohej Ministria e Drejtësisë dhe Ministria e Ekonomisë dhe Financave lidhur me kontestin në vazhdim ashtu siç kërkohet me nenet 67 dhe 68 të ligjit mbi Menaxhimin e Financave Publike dhe Përgjegjësitë.

Më 27. 02. 2012, EULEX-i e mori përsipër rastin. Shqyrtimi kryesor i mbajtur më 30. 03. 2012 ishte shtyrë për shkak të mungesës së palës së paditur. Në shqyrtimin kryesor të mbajtur më 24. 07. 2012 paditësit e dorëzuan Aktvendimin mbi trashëgiminë, sipas së cilës HG është trashëgimtar i të ndjerit HG. Rrjedhimisht, paditësit RGi dhe ShG i tërhoqën paditë e tyre gjatë seancës kryesore të mbajtur më 24. 07. 2012.

#### 4. Faktet

Gjykata i referohet provave të administruara ashtu siç janë regjistruar në procesverbalin e shqyrtimeve gjyqësore.

Faktet e mëposhtme lidhur më këtë lëndë janë vërtetuar apo sidoqoftë janë të pakontestuar:

Në vitin 1993 KG ia dha HG një ngastër të tokës për shfrytëzim të përhershëm në vendin e quajtur Ashanajka, parcela kadastrale nr. 726/10 në Komunën e Glllogovcit, lokacioni nr. 9 me një sipërfaqe prej 140m<sup>2</sup>. HG iu ishte ndarë ngastra e tokës ndërtimore nën detyrimin e ndërtimit të një objekti (dyqani) në këtë ngastër. Për ndërtimin e dyqanit duhej të plotësoheshin kushtet ndërtimore të vendosura nga KG dhe kërkohej leja paraprake për ndërtim. KG lëshoi një leje për ndërtim të natyrës së përhershme më 22. 02. 1994.

Gjykata iu referohet provave të administruara të paraqitura nga palët:

- Vendimi i KG i datës 02.07. 1993;
- Kontrata e datës 02. 07. 1993 e lidhur në mes të KG dhe të ndjerit HG;
- Vendimi i KG i datës 22. 02 1994 për dhënien e lejes për ndërtimin e lokalit afarist.

Lokali afarist (një dyqan dykatësh) ishte ndërtuar dhe shfrytëzuar për qëllime ekonomike për disa vite. Dyqanet brenda lokaleve ishin dhënë me qira.

Më 03.03. 2005 KG mori vendime, me të cilat e anuloi vendimin për ndarjen e tokës për HG dhe vendosi që ta ekzekutojë këtë vendim.

Në vitin 2007 KG e rrënoi lokalin e të ndjerit HG.

HG vdiq në vitin 1999 gjatë luftës. Në certifikatën e trashëgimisë të lëshuar nga Gjykata Komunale e Prishtinës e datës 29.06.2012 u vërtetua se paditësi HG, i ati i të ndjerit HG, gëzon të drejtën e trashëgimisë së të ndjerit HG.

Së paku dy pronarë të lokaleve me kontratë për shfrytëzim të përhershëm të ngastrave të tyre kanë marrë kompensim si rezultat i një vendimi të Gjykatës Komunale të Glllogovcit të datës 16 mars 2007 (C.nr 78/05) dhe 21 Shtator 2007 (C.nr 95/05). KG paraqiti ankesë ndaj të dyja vendimeve. Gjykata e Qarkut të Prishtinës i konfirmoi këto vendime me anë të vendimeve të datës 30 prill 2008 (AC.nr 445/2007) dhe 15 qershor 2009 (AC.937/2007). Në rastin e parë të theksuar më lart pronari i dyqanit mori një kompensim prej 282 € për m<sup>2</sup> dhe pronari tjetër i dyqanit mori 540,82 € për m<sup>2</sup>.

## **5. Çështjet procedurale të ngritura nga palët**

### **Parashtresat:**

#### **Jokompetenca e gjykatës**

Gjatë seancës përgatitore pala e paditur e paraqiti një parashtresë. Gjykata Komunale e Gllogovcit e kundërshtoi kompetencën e Gjykatës dhe kërkoi nga Gjykata që ta hedhë poshtë padinë në bazë të jokompetencës së Gjykatës.

Gjykata vendosi që ta hedhë poshtë këtë parashtresë dhe i referohet Aktvendimit të lëshuar gjatë seancës përgatitore, e cila është e përfshirë në procesverbalin e seancës përgatitore.

### **Kërkesa për ekspertizë**

Gjatë seancës përgatitore paditësit paraqitën një parashtresë për caktimin e një eksperti. Gjykata i referohet Aktvendimit të lëshuar gjatë seancës përgatitore, i cili është i përfshirë në procesverbalin e shqyrtimit përgatitor. Gjatë seancës kryesore paditësi (që ka mbetur) paraqiti përsëri një parashtresë për caktimin e një eksperti për (1) vlerësimin e vlerës së tokës, (2) vlerën e lokalit si dhe një vlerësim (3) për kompensimin e fitimit të humbur. Kjo parashtresë është refuzuar me arsyetimin se nuk ka nevojë për ekspertizë (1dhe 3) dhe për shkak se eksperti do të jetë i padobishëm, pasi që nuk ka mbetur asnjë rrënojë nga objekti i mëparshëm (2).

### **Mungesa e legjitimitetit të paditësit**

Pala e paditur e ka kontestuar legjitimitetin aktiv të paditësit në datën kur ishte ngritur kjo padi (25. 02. 2008). Gjykata i referohet nenit 5.3 të Ligjit mbi trashëgiminë në Kosovë. E drejta e trashëgimisë fitohet pas momentit të vdekjes së të ndjerit. HG vdiq në vitin 1999. Gjykata konstaton se paditësi ka legjitimitet që të parashtrojë padi më 25. 02. 2008. Certifikata e trashëgimisë e lëshuar më 29. 06. 2012 është vetëm një konfirmim i paditësit që ai është trashëgimtar i trashëgimisë së HG.

## **6.Vlerësimet ligjore sipas fakteve**

**Kërkesa 1** ( Kompensim për anulimin e të drejtës për shfrytëzim të përhershëm të pronës së paluajtshme në një shumë të specifikuar nga eksperti i gjykatës).

Paditësi e bazoi padinë e tij në faktin se me rrënimin e pronës së tij KG e kishte shkelur ligjin.

Padia është e lidhur me vendimin e Komunës së Glllogovcit për ndërprerjen e kontratës për shfrytëzim të përhershëm të ngastrës. Vendimi i Komunës së Glllogovcit për të mos vazhduar të drejtën e shfrytëzimit ishte marrë në procedurë administrative dhe prandaj është dashur që të sfidohet sipas rregullave të procedurës administrative dhe para organeve kompetente të veprojnë në këtë procedurë. Gjykata nuk është kompetente që të vendosë lidhur me ligjshmërinë e këtij akti administrativ. Rrjedhimisht, kjo gjykatë është jokompetente për të vendosur lidhur me kërkesën për ndarjen e një ngastre të njëjtë, pasi që kjo çështje nuk është brenda kompetencave të Gjykatës Komunale të Glllogovcit.

### **Kërkesa 2 (kompensimi për pronën e shkatërruar)**

Kjo kërkesë dhe kërkesat shtesë kanë të bëjnë lidhur me kompensimin e pronës së dëmtuar (shkatërruar).

Është e pakontestueshme se KG e obligoi të ndjerin HG që të bënte një investim (që do të thotë të ndërtonte një lokal në atë ngastër).

Është e pakontestueshme se i ndjeri HG ndërtoi një lokal të përhershëm dhe ishte pronar i atij lokali (dyqani) të ndërtuar në këtë ngastër.

Është e kontestueshme se shfrytëzimi i ngastrës ishte i natyrës së përhershme. Nga dokumentet origjinale të dorëzuar (vendimi i Komunës së Glllogovcit i datës 02. 07. 1993 dhe kontratës së lidhur në mes të palëve më 02. 07. 1993) Gjykata erdhi në përfundim se kontrata për shfrytëzimin e ngastrës është e natyrës së përhershme, pasi që kjo theksohet në mënyrë eksplicite në kontratë.

Nga dokumentet e dorëzuara mund të konstatohet se paditësit iu ishte dhënë leja që ta ndërtojë lokalin e natyrës së përhershme më 22. 02. 1994.

Në atë kohë (shkurt/ mars 2005) ishte në fuqi Rregullorja mbi Vetëqeverisjen e Komunave në Kosovë (Rregullorja e UNMIK-ut 2000/ 45).

Kjo rregullore përmban një kapitull "Ekzekutimi i Çështjeve Komunale"( kapitulli 5 Neni 33).

Ky kapitull përmban këtë dispozitë të cituar:

*"Parimet e Ligjshmërisë*

*Ligji dhe drejtësia e obligojnë administratën e komunës që të zbatojë në veçanti të drejtat dhe liritë e njeriut sipas Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut."*

Protokolli nr. 1 i Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore thotë, siç vijon:

*Neni 1*

*Mbrojtja e pronës*

*Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.*

*Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk çenojnë të drejtën e Shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera.*

Gjatë ushtrimit të këtij pushteti që ka për qëllim interesin e përgjithshëm të cituar më lart, shteti apo çfarëdo organi administrativ, duke qenë pjesë e shtetit (siç është në këtë rast KG), është i obliguar që t'i bindet ligjit dhe drejtësisë. (neni 33 i Rregullores mbi Vete-qeverisjen e Komunave në Kosovë/ Rregullorja e UNMIK-ut 200/ 45).

Bile edhe kur KG e ushtroi pushtetin e saj në pastrimin e ngastrave në mënyrë të duhur ligjore, KG ka për obligim që t'i kompensojë pronarët e dyqaneve për humbjen e investimeve të tyre bazuar në parimin e përgjithshëm të drejtësisë. Ky obligim është i rëndësishëm sidomos në këtë situatë kur është e pakontestueshme se KG e ka obliguar shfrytëzuesin e ngastrës që ta ndërtojë dyqanin në ngastër.

Prandaj, rrënimi i dyqanit në vitin 2007 nga ana e Komunës së Glllogovcit është një shkelje e qartë e të drejtave pronësore të paditësit për lokalitetin që i përkiste atij dhe prandaj duhet të kompensohet.

### **Dëmi dhe kompensimi:**

Rrënimi ndodhi më 2007. Do të thotë para më shumë se pesë vitesh. Nuk ka mbetur asgjë nga dyqanet e mëparshme. Tani është e pamundur që të vërtetohet shuma e saktë e dëmit të shkaktuar me rrënimin. Kështu që eksperti nuk do të mund të ndihmonte në vërtetimin e dëmit. Humbja e provave lidhur me dëmin është një rezultat i drejtpërdrejtë nga rrënimi i përgjithshëm i dyqaneve. Këto rrethana janë tërësisht në rrezik dhe në shpenzime të Komunës së Gllgovcit. Lartësia e dëmit është e bazuar në parimet e përgjithshme të drejtësisë dhe përgjegjshmërisë. Shuma e kompensimit do të bazohet në një shumë prej 400 € për m<sup>2</sup>. Gjykata aprovon padinë për dyqanin e shkatërruar deri në shumën 120.400€ (301x 400 €).

Shuma e kompensimit është e bazuar në parimet e përgjithshme të drejtësisë dhe të arsyeshmërisë. Gjykata merr parasysh që kontratat e shfrytëzimit të përhershëm i nënshtrohen shitjes palëve të treta dhe praktika e zakonshme në atë kohë e komunave (e ngarkuar me menaxhimin e pronës shoqërore), të cilët zakonisht pranonin një homolog pasues në lidhje me kontratën për shfrytëzim të përhershëm. Gjykata merr parasysh edhe faktin se lokalet ishin të një natyre të përhershme. Gjykata gjithashtu merr parasysh shumat e kompensimit të dhëna në raste të tjera në lidhje me zonën e shkatërruar. Për shkak të natyrës së përhershme të kontratës dhe të lokaleve nuk ka asnjë justifikim për të dalluar ndërmjet katit të parë dhe nënkulmit/ katit të dytë).

### **Kërkesa 3 (kompensim për fitimet e humbura)**

Çështja e ligjshmërisë së ndërprerjes së kontratës është kontestuar nga paditësit në një procedurë administrative. Pasi që çështja e ligjshmërisë për ndërprerjen e kontratës varet nga një vendim në procedurë / kontest administrativ dhe kjo gjykatë është jokompetente për të vendosur lidhur me këtë, kjo Gjykatë nuk mund të vërtetojë përgjegjësinë për dëmet që rrjedhin nga përfundimi i veprimtarive afariste në dyqanet e dëmtuara dhe prandaj, kjo kërkesë refuzohet si e pabazuar.

## **7 Shpenzimet procedurale**

Edhe pse kërkesëpadia është aprovuar vetëm pjesërisht, gjykata ka vendosur në pajtim me Nenin 452. 3 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore që pala e paditur do t'i bartë të gjitha



shpenzimet procedurale. Kjo ishte vendosur për shkak të faktit se veprimet e palës së paditur sollën deri të kontesti. Ky kontest kishte mundur të shmangej sikur e paditura të kishte treguar vullnet për arritjen e një marrëveshjeje me paditësen për kompensimin e dëmeve. Pozita e të paditurës si autoritet publik duhet të merret parasysh si një obligim shtesë për pajtim me qytetarët dhe t'i kushtojë vëmendje të drejtave të tyre pronësore të ligjshme. Gjykata nuk ka vërejtur ndonjë lloj të një vullneti të tillë nga ana e të paditurës. Prandaj, gjykata vendosi që e tërë shuma e shpenzimeve procedurale duhet t'i kompensohet paditësit nga ana e palës së paditur.

Shuma e kompensimit për shpenzimet procedurale është vendosur në pajtim me rregulloren e Dhomës së Avokatëve (2007). Kjo rezulton në (60) euro për pjesëmarrje në një seancë dhe 60€ për përpilimin e padisë. Seanca e shtyrë më 30 mars 2012 është llogaritur në një shkallë prej 50% të kompensimit për pjesëmarrje në një seancë. Duke e përfshirë seancën për marrjen përsipër të këtij rasti, gjithsej ishin 3 seanca nga 60 € e që bëjnë 180€, një seancë e shtyrë 30€, shpenzimet e përgjithshme janë 270€ bashkë me padinë.

**Gjykata Komunale e Gllgovcit,**  
**C.Nr 77/08, data 2012**

**Gjyqtarja e EULEX-it**  
**Johanna Schokkenbroek**

## **8 Këshilla juridike**

Palët mund të paraqesin ankesë ndaj këtij aktgjykimi drejtuar Gjykatës së Qarkut të Prishtinës përmes kësaj gjykate, brenda pesëmbëdhjetë (15) ditësh pas pranimit të këtij aktgjykimi.

E përpiluar në anglisht si gjuhë e autorizuar.

