

Gjykata Komunale e Gllgovcit, si gjykatë civile e shkallës së parë me gjyqtaren e EULEX-it Johanna Schokkenbroek, në kontestin në mes të paditësit IV nga Prishtina, të përfaqësuar nga avokati Gani Tigani, dhe të paditurës KG, e përfaqësuar nga Avokati Publik i Komunës, HH në rastin për kompensim nxjerr këtë:

Aktgjykim

- 1. Kërkesëpadia e paditësit IV për kompensimin e dyqanit të dëmtuar, APROVOHET PJESËRISHT dhe e paditura, KG është e obliguar që t'i kompensojë dëmet materiale që iu shkaktuan paditësit gjatë rrënimt të dyqanit të tij më 24 korrik 2005 (dyqani në vendin e quajtur "Ashanajka" në Gllgovc, numri kadastral 726/7, lokacioni numër 6, me sipërfaqe 110 m², këtej e tutje i referuar si- dyqani) në një shumë prej 88.000 €. Kërkesëpadia e paditësit për kompensim për fitimin e humbur REFUZOHET si e pabazuar.**
- 2. Kërkesëpadia për kompensimin e shpenzimeve procedurale aprovet në një shumë prej 750 €.**

E paditura, KG urdhërohet që t'ia paguajë paditësit IV shumat e përmendura më lart, si dhe shumën prej 30 € të paguara nga paditësi si taksë gjyqësore brenda 15 ditësh pasi ky aktgjykim të merr formën e prerë. Me anë të kësaj pala e paditur paralajmërohet se në rast se nuk i përmbahet këtij aktgjykimi, aktgjykimi do të ekzekutohet me dhunë.

Arsyetim:

1. Rrethanat e përgjithshme

Në vitin 1992/ 1993 K G 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 KG 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 KG 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 rrënimit në mars të vitit 2005 dhe 2007 shumë pronarë të lokaleve të rrënuara ngritën padi para Gjykatës Komunale të Gllgovcit kundër KG 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

IV kërkoi:

1. Kompensim për lokalin afarist të rrënuar në një shumë prej 220.000 € ose rikthim në gjendjen fillestare duke e obliguar palën e paditur që të ndërtojë një ndërtesë të ngjashme.
2. Kompensim për fitimin e humbur në një shumë prej 400 € në muaj, prej 1 prillit 2005 deri në përfundimin e këtij kontesti.

3. Si dhe kompensimin e shpenzimeve procedurale sipas listës së shpenzimeve.

Paditësi e bazon padinë e tij në faktin se KG e ka shkelur Ligjin mbi Detyrimet (neni 154 dhe 158) me rrënimin e pronës së tij, si dhe dispozitat e Nenit 20 dhe 21 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Pronësore Juridike dhe nenit 39 të Ligjit mbi Tokën Ndërtimore si dhe dispozitat e Nenit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

KG e mban qëndrimin se ajo kishte plotësisht te drejtë që t'i lironte ngastrat (duke e përfshirë rrënimin e dyqanit) dhe se nuk e kishte shkelur asnjë ligj, pasi që paditësi 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 10. 10. 2007.

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 për rigjykim dhe shqyrtimi kryesor u mbajt më 03. 04. 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 1994 KG ia dha paditësve një ngastër të tokës për shfrytëzim të përhershëm në vendin e quajtur Ashanajka, parcela kadastrale nr. 726/7, në KG me një sipërfaqe prej 110 m².

Paditësve iu ishte ndarë ngastra e tokës ndërtimore nën detyrimin e ndërtimit të një objekti (dyqani) në këtë ngastër. Komuna lejoi ndërtimin e dyqanit në vitin 1998, sipas planit urban. Për ndërtimin e dyqanit duhej të plotësoheshin kushtet ndërtimore të vendosura nga KG dhe kërkohej leja paraprake për ndërtim.

Gjykata iu referohet provave të administruara të paraqitura nga palët:

- Vendimi i KG(Departamenti për Planifikim Urban, Banim, Infrastrukturë Komunale dhe Pronë) i datës 21. 02. 1994;
- Vendimi i KG i datës 27. 01. 1998 për dhënien e lejes për ndërtimin e lokalit afarist.

Lokali afarist (një dyqan dykatësh) ishte ndërtuar dhe shfrytëzuar për qëllime ekonomike për disa vite.

Më 01.04. 2005 KG mori vendime, me të cilat e anuloi vendimin për ndarjen e tokës për paditësin.

Më 24 korrik të vitit 2007 KG e rrënoi lokalin e paditësit.

Në procedurën administrative në vazhdim, Gjykata Supreme e ktheu rastin administrativ sërish në Komunë (Aktgjykimi i Gjykatës Supreme A. 530/ 2005 i datës 14. 02. 2007), e cila më 01. 06. 2007, dy vite pasi kishte ndodhur rrënimi, përsëri e anuloi vendimin e Komunës për ndarjen e tokës për shfrytëzim të përhershëm.

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 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 m² dhe pronari tjetër i dyqanit mori 540,82 € për m².

5. Çështjet procedurale të ngritura nga palët

Jokompetenca e gjykatës

Gjatë seancës përgatitore pala e paditur e paraqiti një parashtresë. Gjykata Komunale e Glllogovcit 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.

Shkelja e Nenit 394 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore

Gjatë seancës përgatitore pala e paditur e paraqiti një parashtresë lidhur me rregullsinë e procedurës, duke kërkuar që KG është dashur që t'ia jepte mundësinë që të dorëzonte përgjigjen në padi me shkrim. Gjykata vendosi që ta hedhë poshtë këtë parashtresë dhe i referohet Aktvendimit të saj të lëshuar gjatë seancës përgatitore, e cila është e përfshirë në procesverbalin e seancës përgatitore.

6. Vlerësimet ligjore sipas fakteve

Kërkesa 1 (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 paditësin që të bënte një investim (që do të thotë të ndërtonte një lokal në atë ngastër).

Është e pakontestueshme se paditësi 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 dorëzuara (vendimi i KG i datës 21. 02. 1994 dhe kontratës së lidhur në mes të palëve më 04. 03. 1994) Gjykata erdhi në përfundim se kontrata për shfrytëzimin e ngastrës ishte 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 ndërtonte lokalin e natyrës së përhershme më 27. 01. 1998.

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 Vetëqeverisjen e Komunave në Kosovë/ Rregullorja e UNMIK-ut 2000/ 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 shkurt/ mars 2005 nga ana e KG është një shkelje e qartë e të drejtave pronësore të paditësit për lokalin që i përkiste atij dhe prandaj duhet të kompensohet.

Kërkesa 1 alternative (rikthimi në gjendjen fillestare duke e obliguar palën e paditur që të ndërtojë një ndërtesë të ngjashme);

Kjo kërkesë nuk është më relevante, pasi që gjykata vendos lidhur me padinë për kompensim.

Dëmi dhe kompensimi:

Rrënimi ndodhi më 2005. Do të thotë para më shumë se shtatë 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 KG. 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 m². Gjykata e aprovon padinë për dyqanin e shkatërruar deri në shumën 88.000€ (220 x 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 edhe të kontratës edhe të lokalit, nuk ka asnjë justifikim për të dalluar ndërmjet katit të parë dhe nënkulmit/ katit të dytë).

Kërkesa 2 (kompensim për fitimet e humbura)

Çështja e ligjshmërisë së ndërprerjes së kontratës është kontestuar nga paditësi në një procedurë administrative. Pasi që çështja e ligjshmërisë për ndërprerjen e kontratave varet nga një vendim në procedurë / kontest administrativ, 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 paditësit 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 ishte vendosur në pajtim me kërkesën e avokatit të palës së paditur të bërë në seancën e datës 03. 04. 2012, kua ai i kërkoi 150 Euro për pjesëmarrje në një seancë dhe 150 Euro për përpilim e padisë. Duke e përfshirë edhe seancën për marrjen e këtij rast, gjithsej ishin 4 seanca, 150 Euro, që bëjnë 600 euro, shuma e përgjithshme e shpenzime është 750 Euro së bashku me padinë.

**Gjykata Komunale e Glogovcit,
C.Nr 283/07, 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.