

Sektori i veprave civile të Gjykatës Supreme të Republikës së Maqedonisë së Veriut, në bazë të nenit 68 nga Rregullorja gjyqësore (“Gazeta Zyrtare e RM” nr.66/2013 dhe 114/2014) dhe nenit 33 nga Rregullorja e punës së Gjykatës Supreme të Republikës së Maqedonisë së Veriut (“Gazeta Zyrtare e RMV” nr.14/2022), duke vepruar mbi konkluzionin e sektorëve civil të katër gjykatave të apelit në Republikën e Maqedonisë së Veriut, për diskutimin e çështjes juridike të rrethanës cili është viti që i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi i tokës gjatë përcaktimit të vlerës së tregut të ndërtimit gjegjësisht tokës bujqësore në procedurë jashtë kontestimore për kompensimin e pronës së eksproprijuar, ndërsa për sigurimin e zbatimit unik të ligjit dhe harmonizimin e praktikës gjyqësore, në seancën e mbajtur më 23.11.2022, miratoi këtë:

MENDIM JURIDIK

Si vit që i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi i pronës së patundshme konsiderohet viti në të cilin bëhet vlerësimi dhe jo viti në të cilin bëhet eksproprijimi.

A r s y e t i m

Në Gjykatën Supreme të Republikës së Maqedonisë së Veriut – Sektori i veprave civile është dorëzuar konkluzion nga takimi i punës së sektorëve civil të katër gjykatave të apelit, të mbajtur më 06.10.2021, me të cilin për shkak të praktikës së ndryshme gjyqësore të këtyre katër gjykatave është kërkuar për harmonizimin, Gjykata Supreme e Republikës së Maqedonisë së Veriut që të prononcohet për çështjen juridike si vijon:

“Në procedurën jashtë kontestimore, për kompensimin e patundshmërisë së eksproprijuar, gjatë përcaktimit të vlerës së tregut të tokës ndërtimore, në kuptim të nenit 12 përkatësisht të vlerës së tregut të tokës bujqësore, pyjeve dhe kullotave në kuptim të nenit 13 nga Metodologjia për vlerësimin e vlerës së tregut të pronës së patundshme, cili vit konsiderohet se i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi?” A është ai viti që i paraprin vitit në të cilin është bërë eksproprijimi i tokës ose viti i cili i paraprin vitit në të cilin bëhet vlerësimi?”

Sektori i veprave civile të Gjykatës Supreme të Republikës së Maqedonisë së Veriut, duke diskutuar mbi çështjen e parashtruar e miratoi mendimin juridik për arsyet si vijon:

Me nenin 30 paragrafi (3) nga Kushtetuta është shënuar se askujt nuk mund t'i merret ose t'i kufizohet pronësia dhe të drejtat që rrjedhin prej saj, përveçse kur kemi të bëjmë me interesin publik të përcaktuar me ligj.

Me paragrafin (4) nga neni i sipër theksuar është konstatuar se në rast të eksproprijimit të pronësisë ose në rast të kufizimit të pronësisë, garantohet kompensimi i drejtë i cili nuk mund të jetë më i ulët nga vlera e tregut.

Marrja dhe kufizimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të patundshmërive pronësore për realizimin e interesit publik të përcaktuar me ligj, ndërsa për ndërtimin e objekteve dhe kryerja e punëve të tjera; përcaktimi i interesit publik; procedura për eksproprijim dhe procedura për përcaktimin e kompensimit të tregut janë rregulluar me Ligjin për eksproprijim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15, 23/16 dhe 178/16).

Në nenin 18 paragrafi (1) nga ligji i cituar është përcaktuar se për pronën e patundshme i takon një kompensim i drejtë i cili nuk mund të jetë më i ulët se vlera e tregut të patundshmërisë, ndërsa në paragrafin (2) është paraparë se vlera e tregut të patundshmërisë përcaktohet në kushte dhe në mënyrë të përcaktuar me këtë ligj, sipas Metodologjisë, rregullave dhe standardeve sipas Ligjit për vlerësim.

Vlerësimi për kompensim të patundshmërisë së eksproprijuar është rregulluar me dispozitat e kreut III nga Ligji për eksproprijim, përderisa procedura gjyqësore për përcaktimin e kompensimit të patundshmërisë së eksproprijuar është standardizuar me dispozitat nga kreu XIII të Ligjit për procedurë jashtë kontestimore. Megjithatë, ligjet e theksuara nuk përfshijnë matës dhe kritere konkrete për përcaktimin e vlerës së pronës së eksproprijuar, por Ligji për eksproprijim përfshin normat e referencës të Ligjit për vlerësim.

Në nenin 37 nga Ligji për eksproprijim është shënuar se vlera e tregut të patundshmërive të eksproprijuar dhe të patundshmërive që jepen si kompensim, e përcakton vlerësuesi i autorizuar në pajtim me Ligjin për vlerësim, si dhe nga Byroja për ekspertiza gjyqësore.

Sipas nenit 4 paragrafi (1) të Ligjit për vlerësim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 dhe 30/16), vlerësimi i vlerës së tregut të lëndës së vlerësimit, sipas këtij ligji kryhet në mënyrë të përcaktuar me metodologjinë, rregullat dhe standardet për vlerësim të cilat i përfshijnë Standardet evropiane për vlerësimin e vlerës – TEGOBA dhe Standardet ndërkombëtare për vlerësimin e vlerës – IVSC, si dhe ligje tjera me të cilat rregullohet vlerësimi i vlerës së formave të ndryshme të pronësisë dhe rregullat e miratuara në bazë të tyre.

Në paragrafin (5) të nenit të sipër theksuar është paraparë se vlerësimi vlen një vit duke llogaritur nga dita e parashtrimit të raportit për vlerësimin e kryer.

Në bazë të Ligjit për vlerësim është miratuar Metodologjia për vlerësimin e vlerës së tregut të pronës së patundshme ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.54/12 dhe 17/13),

me të cilën bëhet vlerësimi i vlerës së tregut të pronës së patundshme si bazë, ndër të tjerat, edhe për procedurën për eksproprijim.

Sipas nenit 12 nga Metodologjia e cituar, vlera e tregut të tokës ndërtimore përcaktohet sipas çmimit mesatar të shitblerjeve të bëra në vitin të cilës i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi i tokës, dhe në qoftë se nuk janë bërë shitblerje të rajonit të komunës, përkatësisht nuk ka të dhëna, vlera e tregut përcaktohet sipas të dhënave krahasuese për tokat ndërtimore të cilat janë në qarkullim në komunat të cilat janë fqinjësore të komunës në rajonin e të cilës ndodhen patundshmëritë.

Në nenin 13 është rregulluar se vlera e tregut të tokës bujqësore, pyjeve dhe kullotave përcaktohet sipas çmimit mesatar të shitblerjeve të bëra në vitin i cili i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi i tokës, si dhe ajo se në qoftë se nuk janë bërë shitblerje në rajonin e komunës në vitin e kaluar si vlerë e tregut merret kompensimi mesatar për një metër katror të tokës bujqësore të eksproprijuar të rajonit të komunës në pajtim me rregullat për eksproprijim.

Duke u nisur nga përmbajtja e dispozitave të sipërcituara nga Kushtetuta, ligjet dhe aktet nënligjore, rezulton se si vit i cili i paraprin vitit për të cilin bëhet vlerësimi i patundshmërisë konsiderohet viti në të cilin bëhet vlerësimi e jo viti në të cilin bëhet eksproprijimi. Në fakt, neni 18 paragrafi (2) të Ligjit për eksproprijim, parasheh se vlera e tregut të patundshmërisë përcaktohet në kushte dhe në mënyrë të përcaktuar me këtë ligj, sipas Metodologjisë për vlerësimin e vlerës së tregut të pronës së patundshme, në të cilën në dispozitat e nenit 12 dhe 13 nga Metodologjia është përcaktuar qartë mënyra e përcaktimit të vlerës së tregut të patundshmërisë së eksproprijuar.

**GJYKATA SUPREME E
REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT**

Sektori i veprave civile