



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME

Numri i lëndës: 2019:259396
Datë: 19.01.2024
Numri i dokumentit: 05215328

ARJ.nr.87/2023

GJYKATA SUPREME NË PRISHTINË, në kolegjin e përbërë nga gjyqtarët Ragip Namani, kryetar, Nebojša Boričić dhe Beshir Islami anëtar, me pjesëmarrjen e bashkëpunëtores profesionale Zanë Buçinca, procesmbajtëse, në konfliktin administrativ sipas padisë së paditësit N. H. nga F., kundër të paditurës Komuna e Ferizajt, me bazë juridike anulim i vendimit administrativ të organit të paditur, duke vendosur sipas kërkesës për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit gjyqësor të paditurës, Komuna e Ferizajt kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit - Departamenti për Çështje Administrative në Prishtinë, AA.nr.54/2022, të datës 21.03.2023, në seancën e kolegjit të mbajtur me datë 18 Janar 2024, merr këtë:

A K T G J Y K I M

I. Aprovohet si e bazuar kërkesa për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit gjyqësor, e parashtruar nga e paditura Komuna e Ferizajt, kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit në Prishtinë - Departamenti për Çështje Administrative, AA.nr.54/2022 të datës 21.03.2023

II. Prishen, aktgjykimi i Gjykatës së Apelit në Prishtinë - Departamenti për Çështje Administrative, AA.nr.54/2022 i datës 21.03.2023 dhe aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë - Departamenti për Çështje Administrative, Divizioni Fiskal A.nr.1559/18 i datës 08.09.2021, dhe lënda i kthehet gjykatës së shkallës së parë në rishqyrtim dhe vendosje.

A r s y e t i m

Me aktgjykimin e atakuar të Gjykatës së Apelit, AA.nr.54/2022 të datës 21.03.2023, është vendosur si në vijim: **REFUZOHET** si e pabazuar ankesa e të paditurit “Komuna e Ferizajt”, ndërsa aktgjykimi i Gjykatës Themelore në Prishtinë - Departamenti për Çështjet Administrative, Divizioni Fiskal A.nr.1559/18, i datës 08.09.2021, **VËRTETOHET**.

Kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit AA.nr.54/2022 të datës 21.03.2023, e paditura Komuna e Ferizajt, në afat ligjor në këtë gjykatë parashtron kërkesë për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të

vendimit gjyqësor, me të cilën e konteston ligjshmërinë e të njëjtit për shkak të: shkeljeve esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore dhe zbatimit të gabuar të të drejtës materiale. Propozon që të pranohet si e bazuar kërkesa e të paditurës për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit gjyqësor, dhe të anulohet aktgjykimi i Gjykatës së Apelit të Kosovës AA.nr.54/2022 datë 21.03.2023 dhe ai i Gjykatës Themelore në Prishtinë A.nr.1559/18 datë 08.09.2021 dhe çështja të kthehet në rishqyrtim dhe rivendosje në gjykatën e shkallës së parë apo i njëjti të ndryshohet dhe të refuzohet si e pabazuar kërkesëpadia e paditësit.

Përgjigje në kërkesën për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit ka ushtruar pala paditëse me të cilën ka kërkuar nga gjykata që të refuzoj si të pabazuar kërkesën e të paditurës të ushtruar kundër aktgjykimit të Gjykatës së Apelit AA.nr.54/2022 të datës 21.03.2023.

Gjykata Supreme, në bazë të nenit 53 të Ligjit për Konfliktet Administrative, ka mbajtur seancën e kolegjit dhe pas vlerësimit të aktgjykimit të atakuar dhe atij të shkallës së parë, sipas kërkesës së të paditurës, përgjigjes në kërkesë të paditësit dhe shqyrtimit edhe të akteve tjera të lëndës gjen se:

Kërkesa për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit gjyqësor është e bazuar.

Nga shkresat e lëndës rezulton se me vendimin e të paditurës Komuna e Ferizajt, Drejtoria e Financave, Bordit Komunal për shqyrtimin e ankesave të tatimit në pronë, me nr.03-432/02-15788/18 të datës 14.02.2018, në pikën I. Refuzohet ankesa e N. H., nr.03-432/02-15788/18 datë 14.02.2015, si e pabazuar. Në pikën II. Të gjitha 22 faturat e kategorisë industri, afarizëm e papërfunduar dhe garazhe, dhe ato të liruara, por që obligimet nuk janë shlyer, aprovohen respektivisht vërtetohen me të gjitha obligimet, duke menduar se është bërë matje reale e gjendjes faktike të sipërfaqeve të objekteve të cilat shfrytëzohen. Sipas këtij vendimi obligohet drejtoria respektivisht sektori i tatimit në pronë, që të veproj sipas dispozitivit të këtij vendimi ndërsa pala e pakënaqur udhëzohet në konflikt administrativ në Gjykatën Themelore në Prishtinë.

Kundër vendimit të lartë cekur të paditurës Komuna e Ferizajt paditësi me padi fillon konflikt administrativ. Gjykata e shkallës së parë me aktgjykimin A.nr.1559/18, të datës 08.09.2023, ka vendosur si në vijim: Në pikën I. APROVOHET kërkesëpadia e paditësit N. H. nga F., sa i përket lartësisë së detyrimet të tatimit në pronë për tatimpaguesin për periudhën 2018, si e bazuar. Në pikën II. ANULOHET pjesërisht aktvendimi nr.03-432-15788 i datës 14.02.2018 i Bordit të Ankesave-Komuna e Ferizajt, sa i përket lartësi së detyrimet të tatimit në pronë. Në pikën III. OBLIGOHET e paditura Komuna e Ferizajt që të ndryshoj faturat-shumën në tatimit në pronë për vitin 2018 të paditësit, ashtu që paditësit ngarkesën e tatimit në pronë për periudhën 2018 për objektet e tatimpaguesit, nga shuma siç ishte përcaktuar nga e paditura me faturat kontestuese prej 39,782€€, të zbritet në shumën 22.846.96 €.

Gjykata e shkallës së parë në aktgjykimin e saj arsyeton ndër të tjera se: Gjykata ka shqyrtuar ligjshmërinë e aktit administrativ brenda kufijve të kërkesëpadsisë, në vështrim të nenit 44 të LKA-së. Nga arsyetimi i vendimit kontestues, Gjykata konstaton se e paditura vlerësimin e pronave të tatueshme e ka bërë me metodologjinë krahasuese të vlerës së tregut e cila është realizuar duke grumbulluar të dhëna përmes të cilave është bërë vlerësimi masovik, dhe baza tatimore është përcaktuar sipas kategorisë së veprimtarisë ekonomike dhe zonave kadastrale. Gjykata pas administrimit të provave dhe shqyrtimit dhe vlerësimit të tyre posaçërisht ekspertizës financiare të cilës ja fal besimin e plotë vlerëson se konstatimet e dhëna nga eksperti financiar lidhur me aplikimin e metodologjisë së çmimit kushtues, kjo metodologji gjen mbështetje ligjore dhe është në harmoni të plotë me Udhëzimin Administrativ 04/2011 për caktimin e vlerës së pronës së paluajtshme dhe standardet e vlerësimit, neni 2 pika 3 mes të tjerash specifikohet *“ekzistojnë prona të vendosura nëpër zonat ku transaksionet e shitjes janë shumë të rralla”*. Nisur nga ky fakt dhe në mungesë të shitjeve krahasuese brenda objektit të paditësit, gjykata e vlerëson si të drejtë konstatimin e ekspertizës e cila përcaktimin e vlerës së tregut e ka bërë përmes metodës së çmimit kushtues duke u bazuar edhe në tri oferta të çmimit kushtues, dhe duke u bazuar në këtë metodë dhe provat të cilat gjenden në shkresa të lëndës ka ardhur deri në përfundimet se pronat e tatimpaguesit janë vlerësuar lartë dhe si rrjedhojë është caktuar tatim i lartë nga e paditura Komuna e Ferizajt e gjithë kjo si rezultat i aplikimit të gabuar të metodës krahasuese të tregut, pasi që për rastin konkret nuk duhet të aplikohet metoda krahasuese, mirëpo duke marrë parasysh se objektet e paditësit janë afarist industrial, rezidencial ku sipërfaqet e objekteve, objekt vlerësimi, si dhe nuk janë gjet shitje brenda zonës dhe objekte të tatimpaguesit, andaj në këtë rast gjejnë aplikim metoda e çmimit kushtues. Gjykata nuk ka mundur t'i merr për bazë pretendimet e të paditurës lidhur me dëshmitë e tri kontrata të shitblerjes të cilat sipas të paditurës kanë ndodhur në afërsi të objekteve të paditësit për arsye se kontratat në fjalë nuk janë kontrata të shitblerjes që kanë ndodhur brenda objektit të paditësit.

Gjykata ka shqyrtuar edhe bazën ligjore të kërkesëpadsisë si dhe metodës së aplikimit për përcaktimin e vlerës së objekteve të tatimpaguesit nga eksperti financiar të dhëna në ekspertizën financiare, dispozita që e rregullojnë metodën e çmimit kushtues neni 5 i Udhëzimit Administrativ nr. 04/2011 Metoda sipas çmimit kushtues *Për industrinë ose pronat tjera me destinim të posaçëm për të cilat tregu është i kufizuar më së miri do të është vlerësimi i çmimit kushtues. Në secilën komunë numri i objekteve/pronave të tilla është relativisht i vogël, kështu që kjo metodë mund të zbatohet mbi bazën pronësore individuale. Aty ku prona individuale përbëhet nga një numër i vogël ndërtesash, kjo mund të konsolidohet dhe duhet të trajtohet si një pronë lidhur me qëllimin e vlerësimit. Mbledhja e të dhënave për përcaktimin e çmimit kushtues bëhet në këtë mënyrë: Me së paku duhet kërkuar tri kompani ndërtimore që të sigurojnë koston e vlerës për M2 për ndërtimin e shtëpive, banesave, pronave tregtare dhe industriale. Çmimi kushtues duhet të përfshijë të gjitha, përveç vlerës së tokës; Qasja e koston kërkon rregullimin e vjetërsimit të pronës. Vlerat që i sigurojnë kompanitë ndërtimore shërbejnë për ndërtesa të reja; Ndërtesat e vjetra, sidomos ato që nuk janë rinovuar, dukshëm janë më pak të vlerëshme se sa pronat e reja. Andaj Gjykata në kontekst të fakteve të prezantuar nga palën ndërgjyqëse të cilat gjenden në shkresa të lëndës posaçërisht ekspertizës financiare e cila pas*

konstatimit të gjendjes faktike ka nxjerr përfundimet se duhet aplikohet metoda e çmimit kushtues si dhe në bazë të argumenteve ligjore të lartë cekura, gjykata ka ardhur në përfundim se ekziston harmonizimi i plotë i gjendjes faktike me gjendjen juridike përkatësisht dispozitat materiale të aplikueshme që i përgjigjen rastit konkret sa përket aplikimit të metodës së çmimit kushtues. Gjykata vlerëson se e paditura ka aplikuar gabimisht metodën krahasuese të vlerës së tregut për objektet e tatimpaguesit dhe si rezultat i kësaj është ngarkuar me tatim më të lartë tatimpaguesi-paditësi.

Nga aktvendimi i atakuar gjykata ka gjetur se arsyetimi i vendimit është jashtë objektit kontestit. Gjykata vlerëson se arsyetimi i vendimit kontestues është i mangët dhe nuk i ka elaboruar të gjitha çështjet dhe faktet vendimtare që kanë të bëjnë me këtë konflikt administrative, nga aktvendimi i kontestuar shihet se ai përmban të meta, të metat e tilla konsistojnë në faktin se arsyetimi i vendimit kontestuese është aplikuar në mënyrë të gabuar metoda e vlerësimit të objekteve të tatimpaguesit si dhe përmban të dhëna të pamjaftueshme dhe jo të plota. Në arsyetimin e tij nuk janë dhënë arsye mbi faktet vendimtare që kanë kushtëzuar marrjen e vendimit të kundërshtuar.

Gjykata e shkallës së parë, vlerëson se arsyetimi i vendimit nuk përmban arsye mbi faktet vendimtare, të vlefshme për zgjidhjen e drejtë të çështjes në shqyrtim dhe nuk përmban të dhëna lidhur me gjendjen faktike të vërtetuar nga ana e organit të paditur dhe provat me të cilat është vërtetuar gjendja faktike. Vendimi i kontestuar nuk përmban një vlerësim të fakteve në raport me dispozitat ligjore, andaj një vendim i tillë nuk mund të quhet se është i drejtë dhe i ligjshëm dhe se është marr me respektimin e dispozitave ligjore të Ligjit për Procedurën Administrative. Në këtë drejtim në mungesë të fakteve për argumentimin e drejtë të gjendjes faktike nga e paditura të paditësi, gjykata nuk mund të pajtohet me vërtetimin e një gjendje të tillë faktike pa prova dhe dëshmi përcjellëse të cilat do të mbështetshin një konstatim të tillë. Në këtë drejtim gjykata konsideron se pa dëshmi të mjaftueshme, provuese për çështjet kontestuese dhe pa e mbështet vendimin kontestues në prova të cilat e vërtetojnë qartë gjendjen faktike edhe nga ekspertiza financiare nuk rezultojnë konkluzion i drejtë në këtë çështje administrative.

Tutje theksohet se: në kontekst të kësaj gjendje faktike dhe duke marr parasysh se e paditura, ka nxjerr konkluzion jo të drejtë në pikëpamje të gjendjes faktike, nuk ka zbatuar drejtë dispozitat e legjislacionit të tatimit në pronë, gjykata këtë konflikt administrativ posedon prova të mjaftueshme të vendos në mënyrë meritore në përputhje të nenit 81.1 par.2 pika 2.2 të Ligjit nr.04/L-102 dhe neni 43 par.3, 46 paragraf 4 i LKA-së, i cili parasheh se *“Nëse organi kompetent pas anulimit të aktit administrativ e nxjerr aktin administrativ në kundërshtim me pikëpamjen juridike të gjykatës, apo në kundërshtim me vërejtjet e gjykatës lidhur me procedurën, kurse paditësi paraqet një padi të re, gjykata do ta anulojë aktin e kontestuar dhe, si rregull, vetë do të vendosë për çështjen me aktgjykim. Aktgjykimi i tillë e zëvendëson aktin e organit kompetent”*.

Në bazë të kësaj gjendje faktike të vërtetuar, gjykata e shkallës së parë, e ka aprovuar të pabazuar padinë e paditësit dhe në kuptim të nenit 81.I paragraf 2, pika 2.2 të Ligjit nr. 04/L-102 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Administratën Tatimore dhe neni 43 paragraf 3, 46

paragraf 4, të Ligjit për Konfliktet Administrative (LKA), ka vendosur si në dispozitiv të aktgjykimit të saj.

Gjykata e Apelit me aktgjykimin e kontestuar me kërkesë, duke vendosur sipas ankesës së palës paditëse në kuptim të nenit 49 dhe 63 të Ligjit për Konfliktet Administrative (LKA)-së dhe 195 paragraf 1 pika (d) të Ligji për Procedurën Kontestimore (LPK)-së, vendosi si në dispozitiv të aktgjykimit të saj si më lartë. Në arsyetim pasi bën përshkrimin e gjendjes faktike të vërtetuar nga gjykata e shkallës së parë, bazuar në shkaqet dhe arsyet po ashtu të njëjta, qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë e pranon në tërësi si të drejtë dhe ligjor, duke vlerësuar se gjendja faktike është vërtetuar në mënyrë të plotë dhe të drejtë dhe drejtë është aplikuar e drejta materiale me aprovimin e kërkesëpadsisë së paditësit

Sipas vlerësimit të gjykatës së shkallës së dytë, bazuar në provat e administruara në gjykatën e shkallës së parë, është vendosur drejtë dhe janë dhënë arsye të mjaftueshme dhe bindëse për faktet vendimtare dhe bazat ligjore në të cilat bazohet aktgjykimi për aprovimin e kërkesëpadsisë së paditësit, sepse pa dyshim vërtetohet se, organi i paditur, nuk ka vepruar drejtë kur ka vendosur që vlerën e tatimit në pronë për objektin e paditësit ta vlerësoj sipas metodologjisë së metodës së tregut në mënyrë masovike.

Gjykata e Apelit, vlerëson se nuk qëndrojnë pretendimet ankimore të paditurës se: aktgjykimi i gjykatës së shkallës së parë, është marrë me shkelje esenciale të dispozitave kontestimore, vërtetim të gabuar të gjendjes faktike dhe zbatim të gabuar të së drejtës materiale për shkak se aktgjykimi është juridikisht i paqartë dhe kundërshtues me vetë vetën dhe arsyetimin e tij, dhe se ekspertiza financiare është jo profesionale lidhur me vlerësimin e tatimit në pronë kjo është bërë në bazë të Rregullores 01 nr.115 dt. 29.06.2017 nga Komuna e Ferizajt, sipas vlerësimit masiv ku janë përcaktuar zonat e vlerave dhe nivelet e vlerave për këto zona ashtu që për zonat e kategorisë së parë është përcaktuar vlera prej 950 euro për m², dhe për kategorinë e dytë është përcaktuar niveli i vlerës 38 euro për m², pasi që për këto zona është aplikuar vlerësimi masiv duke mos pasur mundësi të aplikohet vlerësimi i veçantë, baza e tatimit në pronë është vlera e pronës në treg kjo e përcaktuar me standarde dhe procedurat e parashikuara me ligj, kjo e përcaktuar me Rregulloren mbi pronën mbi baza vjetore në shkallën prej 0.5% deri në 1%.

Pabazueshmëria e këtyre pretendimeve ankimore qëndron në atë se gjykata e shkallës së parë i'a ka falur besimin ekspertizë financiare dhe plotësim ekspertizës financiare sipas së cilës është konstatuar se në rastin konkret nuk ka qenë e drejtë që me rastin e vlerësimit të tatimit në pronë për lokalitë e paditësit të përdoret metodologjia krahasuese e vlerësimit masovik të objekteve, por do të duhet të përdoret metodologjia e aplikimit të çmimit kushtues, pasi që numri i objekteve të tilla siç ishte ai i paditësit ishte në numër të vogël, dhe se kjo metodë mund të zbatohet mbi bazën pronësore individuale, aty ku prona individuale përbëhet nga një numër i vogël ndërtesash, dhe se vlera për përcaktimin e çmimit të tregut kushtues bëhet në këtë mënyrë së paku duhet kërkuar tri kompani ndërtimore që të sigurojnë koston e vlerës për m², çmimi kushtues duhet të përfshihet të gjitha përveç vlerës së tokës. E paditura nuk ka vepruar drejtë kur ka vendosur që vlerën e tatimit në pronë për objektin e paditësit ta vlerësoj sipas metodologjisë së metodës krahasuese të tregut në mënyrë masovike, për shkak se vlerësimi i një objekti të tillë ishte më specifik dhe mund të bëhet mbi bazën e vlerësimit individual për shkak të numrit të vogël të

këtyre objekteve ashtu siç është konstatuar edhe nga eksperti financiar në bazë të ekspertizës së bërë. Prandaj për shkak të zbatimit të rregullt të procedurës dhe vërtetimit të tërësishëm dhe të rregullt të gjendjes faktike, drejtë është zbatuar edhe e drejta materiale, dhe gjykata e shkallës së parë për vlerësimin e vet ka dhënë arsye të mjaftuara dhe bindëse faktike dhe juridike mbi faktet relevante për të vendosur në këtë çështje juridike, të cilën në tërësi e aprovon edhe gjykata e shkallës së dytë, e që organi administrativ e paditura duhet të veprojnë sipas vërejtjeve të dhëna në aktgjykimin e Gjykatës së shkallës së parë.

Gjykata Supreme e Kosovës, duke u nisur nga një gjendje e tillë e çështjes nuk e pranon si të drejtë dhe të ligjshëm qëndrimin e dhënë në aktgjykimin e gjykatës së shkallës së dytë dhe aktgjykimin e gjykatës së shkallës së parë pasi që mbi gjendjen faktike të konstatuar e drejta materiale në këtë çështje juridike kontestuese nuk është zbatuar në mënyrë të drejtë dhe të ligjshme.

Sipas vlerësimit të Gjykatës Supreme, aktgjykimi i shkallës së parë është i përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të parashikuara nga nenin 182 par.2 pika (n) të Ligjit të Procedurës Kontestimore, të aplikueshëm sipas nenit 63 të LKA-së. Kështu, në nenin 182 par.2 pika (n) të LPK parashikohet që shkelja thelbësore e dispozitave të procedurës kontestimore ekziston gjithmonë *“në qoftë se aktgjykimi ka të meta për shkak të të cilave nuk mund të ekzaminohen, e sidomos në qoftë se dispozitivi i aktgjykimit është i pakuptueshëm apo kontradiktor me vetvete ose me arsyet e aktgjykimit, apo nëse aktgjykimi nuk ka fare arsye apo në të nuk janë treguar fare arsyet për faktet vendimtare, ose ato arsye janë të paqarta, ose kontradiktore, ose nëse për faktet vendimtare ekzistojnë kundërthënie midis asaj që në arsyet e aktgjykimit thuhet për përmbajtje të dokumentit ose të procesverbalit për thëniet e dhëna në procedurë dhe të vet atyre dokumenteve ose të procesverbalit”*.

Shkelje thelbësore e dispozitave të procedurës kontestimore qëndron në faktin se gjykatat e instancave me të ulëta, nuk kanë parashtruar në aktgjykimet e tyre se cilat fakte vendimtare janë të vërteta dhe ku e mbështesin vlerësimin e tyre, ndërkohë që arsyet e dhëna janë të paqarta dhe kundërthënëse. Kështu, gjykata e shkallës së dytë, në arsyetimin e aktgjykimit të saj thekson se bazuar në provat e administruara në gjykatën e shkallës së parë, është vendosur drejtë dhe janë dhënë arsye të mjaftueshme dhe bindëse për faktet vendimtare dhe bazat ligjore në të cilat bazohet aktgjykimi për aprovimin e kërkesëpadisë së paditësit, ashtu si e thekson se pa dyshim vërtetohet se e paditura ka aplikuar gabimisht metodën krahasuese të vlerës së tregut për objektet e tatimpaguesit dhe si rezultat i kësaj është ngarkuar me tatim më të lartë tatimpaguesi-paditësi, nga arsyetimi i aktgjykimit të gjykatës së shkallës së parë, i vërtetuar me aktgjykimin e gjykatës së shkallës së dytë, nuk mund që të vërtetohet se në bazë të cilave dispozita nga e drejta materiale, gjykata ka vendosur për aprovimin e padisë së paditësit dhe mbi bazën e të cilave është vërtetuar që organi i administratës, nuk e ka vërtetuar drejtë gjendjen faktike.

Sipas nenit 6 paragraf 1 të Ligjit Nr. 03/L-204 lidhur me bazën e tatimit ku është përcaktuar: *“Bazë e tatimit për tatimin mbi pronën do të jetë vlera e pronës në treg e përcaktuar në pajtim me standardet dhe procedurat e përcaktuara në pajtim me nenin 13 të këtij ligji dhe paragraf 2. “Për çdo vit tatimor vlerë e tregut e cilësdo prone është vlera e pronës më 31 dhjetor të vitit paraprak”*.

Sipas nenit 7 paragraf 1 të këtij ligji lidhur me shkallët e tatimit përcaktohet se: *“Kuvendi komunal i çdo komune i cakton tarifat tatimore mbi pronën në bazë vjetore në shkallën prej 0.05 % deri 1 % të vlerës së pronës në treg”.*

Sipas nenit 7 paragraf 2 të këtij ligji përcaktohet se: *“Tarifat e tatimit lëvizin brenda kategorive vijuese të pronës: 2.2. Pronë e banuar: prona e cila shfrytëzohet ose mbahet për banimin e njerëzve, duke përfshirë tokën, garazhet, ose ndërtesat e tjera të ngjashme jo komerciale; 2.3. Pronë komerciale: është prona që shfrytëzohet ose përdoret për qëllime biznesore, komerciale, për shitje me pakicë, për shërbime rekreacioni, për qëllime artistike, sportive, për arsim privat ose për qëllime mjekësore private; 2.4. Pronë industriale: është prona e cila shfrytëzohet për prodhim, përpunim ose deponim të mallrave, duke përfshirë fabrikat, depot, punëtoritë dhe objektet e tjera të ngjashme; 2.7. Pronë e papërfunduar është prona në ndërtim e sipër, që nuk i plotëson kushtet për shfrytëzim ose për përdorim normal dhe që do të tatimohet 40%, varësisht nga lloji i destinimit. Ndërsa në paragrafin 3 të këtij neni është përcaktuar se: “Tarifat e tatimit të caktuar për pronën në kategoritë të parapara në nën-paragrafët 2.3. dhe 2.4. nuk do të jenë më të mëdha se 2,5 herë të lartësisë së tarifës së tatimit për pronën në kategorinë e paraparë në nën-paragrafin 2.2. të këtij neni”.*

Sipas nenit 13 të këtij ligji përcaktohet se: *“Vlerësimi i pronës 1. Ministria e Ekonomisë dhe Financave duhet të lëshojë akt nënligjor me të cilin parashtrihen standardet unike të vlerësimit sipas të cilave komuna e vendos vlerën e pronës në treg. 2. Çdo komunë e përcakton vlerën e tregut të pronës që është nën juridiksionin e saj në pajtim me standardet e përcaktuara në përputhje me paragrafin 1. të këtij neni. 3. Komunitatet e shqyrtuara dhe e përcjellin vlerën e tregut të çdo prone që është nën juridiksionin e tyre për çdo tre (3) deri pesë (5) vjet”.*

Gjykata Supreme nga theksimet si më lartë dhe bazuar në dispozitat e cituara, tani për tani nuk mund ti pranojë si të drejta dhe të ligjshme pikëpamjet e lartpërmendura të gjykatave të instancave më të ultë, sepse në aktgjykimet e tyre ato nuk i kanë paraqitur arsyet për faktet vendimtare, kurse arsyet e paraqitura janë të paqarta dhe kontradiktore dhe, në të njëjtën kohë, ka edhe kundërthënie ndërmjet arsytimit të aktgjykimeve dhe dispozitivit, për deri sa faktet vendimtare nuk janë vërtetuar dhe arsyetuar si duhet, për çka edhe është bërë vërtetimi jo i plotë i gjendjes faktike, si rezultat i së cilës është bërë edhe zbatimi i gabuar i të drejtës materiale.

Gjykata e shkallës së dytë nuk i ka shqyrtuar të gjitha pretendimet ankimore të të paditurës dhe as provat e parashtruar nga e njëjta. Kështu, gjykata e shkallës së parë në aktgjykimin e saj thekson se *“nuk ka mundur ti marr për bazë pretendimet e të paditurës lidhur me dëshmitë e tri kontrata të shitblerjes të cilat sipas të paditurës kanë ndodhur në afërsi të objekteve të paditësit për arsye se kontratat në fjalë nuk janë kontrata të shitblerjes që kanë ndodhur brenda objektit të paditësit”*, mirëpo e njëjta nuk ka arsyetuar bazën juridike të refuzimit të pretendimit të paditurës dhe njëherit edhe mos shqyrtimit të dëshmimeve përkatësisht tre kontratave të shitblerjes, të cilat paraqesin prova relevante për vërtetimin e fakteve lidhur me përcaktimin e metodës së duhur për vlerësimin e shkallës së ngarkimit të tatimit për paditësin ndërsa ka pasur për detyrim ta bëjë konform nenit 160 paragraf 5 të LPK-së, i aplikueshëm në bazë të nenit 63 të LKA-së, i cili shprehimisht thotë: *“Gjykata posaçërisht tregon se cilat dispozita të së drejtës materiale i ka zbatuar me rastin e vendosjes mbi kërkesat e palëve...”*

Gjykata e shkallës së parë i ka falur besimin e plotë ekspertizës financiare dhe plotësimin të saj, të punuar nga eksperti financiar L. C., i cili ndër të tjera në ekspertizën e tij pohon se e paditura e ka tatimuar paditësin konform Rregullores për Tatimin mbi Pronën e Paluajtshme, për vitin tatimor 2018 të Komunës së Ferizajt, duke bërë vlerësimin e pronave sipas metodologjisë krahasuese të vlerës së tregut dhe baza tatimore është caktuar sipas veprimtarisë ekonomike, mirëpo konkludon se e paditura gabimisht ka përdorur metodën krahasuese të objekteve të paditësit përderisa e njëjta është dashur të aplikojë metodën e çmimit kushtues, sepse në rastin konkret kemi të bëjmë me një “zonë ku transaksionet e shitjes janë të rralla”. Deklarim ky i cili rezulton të jetë në kundërshtim dhe kundërthënës në vetvete sepse nëse në rastin konkret është zbatuar Rregullorja e Komunës atëherë kjo rregullore ka përcaktuar bazën tatimore sipas zonave në bazë të vlerës së tregut në m², dhe jo metodat për vlerësim, si koeficientët e vlerësimit të gjendjes së ndërtesës dhe çmimit kushtues të saj. Sipas kësaj rregulloreje janë përcaktuar me Udhëzimin Administrativ nr.03/2011 për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave për pronën dhe tatimpaguesin. Po ashtu sipas kësaj rregulloreje duke u bazuar në vendndodhjen e pasurisë e cila ndikon dukshëm në vlerën e saj në Komunën e Ferizajt janë përcaktuar 5 zona të cilat paraqesin ndryshime të theksuara në vlerën e pasurisë dhe çmimit të tregut të tyre. Zona e parë, dytë dhe e tretë i përkasin qytetit kurse zona e katërt dhe e pestë i përkasin fshatrave. Ndërsa në bazë të Procesverbalit të shqyrtimit të ankesave të tatimit në pronë të Sektorit të Hyrave – Tatimi në Pronë, në Komunën e Ferizajt, të datës 20.06.2019, shihet se pronat e paditësit i përkasin zonës së parë dhe të dytë.

Sipas vlerësimit të kësaj gjykate ekspertiza financiare është e mangët, nuk përmban arsyetim dhe të dhëna të mjaftueshme, mbi bazën e të cilës mund të nxjerrjen konkluzionet profesionale, sepse nga ekspertiza financiare por edhe nga deklarimi i ekspertit përgjatë shqyrtimit gjyqësor, theksohet se ekspertiza është bazuar në standardet evropiane të vlerësimit pa specifikuar se cilat janë ato standarde dhe a janë të aplikueshme në rastin konkret, sidomos lidhur me arsyetimin se e paditura nuk është dashur të aplikojë metodën krahasuese nga mungesa e informatave të besueshme për aplikimin e së njëjtës, ngase nuk ekzistojnë të dhëna të besueshme për studimin e tregut, duke mos poseduar asnjë provë mbi bazën e të cilës argumentohen këto konstatime, për deri sa e aplikon metodën e çmimit kushtues të objekteve, e cila më shumë do të përshtatej rasteve të kompensimit në raste të caktuara. Në këtë çështje sipas ekspertizës vlerësimi i objekteve është bërë duke u bazuar në çmimin kushtues, sipas gjendjes së objekteve dhe kostos së tyre dhe në këtë drejtim është bërë vlerësimi i vlerës së tregut, për deri sa e paditura vlerësimin e ka bërë sipas ndarjes zonale të zonave të caktuara dhe çmimit të krahasues mesatar të tregut të transaksioneve në zonën e njëjtë të pronave të tatueshme me pronat e paditësit.

Gjykata kishte parasysh edhe nenin 2, të Udhëzimit Administrativ nr.04/2011 për Përcaktimin e Vlerës së pronës së Paluajtshme dhe Standardet e Vlerësimit ku përcaktohet se: *1. Ligji nr. 03/L-204 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme vlerën e tregut e përkufizon në këtë mënyrë: “Vlera e tregut” do të thotë çmimi me të cilin blerësi është i gatshëm të blejë dhe shitësi të shes pronën e paluajtshme në një transaksion zyrtar, ku asnjëri nuk është nën ndonjë detyrim për të vepruar dhe nuk ekziston marrëdhënie midis palëve përmes lidhjeve familjare, martesës, pronësisë së përbashkët ose lidhjes biznesore; 2. “Treguesi më i mirë i vlerës së tregut është çmimi aktual me të cilin është shitur prona. Duke analizuar shitjen, vlerësuesit e saj duhet të jenë në gjendje që të identifikojnë modelet e vlerave të larta ose -të ulëta në kuadër të komunës dhe nga këto modele*

të përcaktojnë vlerën e tregut”; 3. “Ekzistojnë klasa të pronës, të cilat janë shitur në mënyrë frekvente dhe ekzistojnë prona - të vendosura nëpër zonat ku transaksionet e shitjes janë shumë të rralla. Gjithashtu për këto prona duhet të përcaktohet vlera e tregut.

Andaj kjo gjykatë vlerëson se në këtë çështje administrative janë të domosdoshme sqarimet plotësuese për tu vërtetuar gjendja faktike. Konstatimi në aktgjykimin e gjykatës së shkallës së dytë, lidhur me pa bazueshmërinë e pretendimeve ankimore të paditurit ku thekson se: *“nuk ka qenë e drejtë që me rastin e vlerësimit të tatimit në pronë për lokalin e paditësit të përdoret metodologjia krahasuese e vlerësimit masovik”,* është i paqartë dhe i pakuptueshëm, pasi që nuk dihet se për cilin lokal të paditësit është dashur të aplikohet metoda e çmimit kushtues dhe jo metoda krahasuese, dhe cilat janë faktet dhe provat se nuk mund të merren për bazë tri kontrata të shitblerjes të ofruara nga e paditura të cilat kanë ndodhur në afërsi të objekteve të paditësit dhe cila është baza juridike se këto kontrata nuk mund të merren për bazë ashtu si e thekson gjykata e shkallës së parë se, *“nuk kanë ndodhur mbrenda objektit të paditësit”,* kur objekt tatimi janë disa lokale të cilat gjenden në zonën dhe hapësirën e caktuar nga e paditura sipas ndarjes regjionale të zonave të qytetit, ku dhe është aplikuar metoda krahasuese mesatare e vlerës së tregut, sipas këtyre zonave, sipas rregullores komunale për vitin 2018. Lidhur me këtë gjykata kishte parasysh edhe faktin se nga faturat e tatimit në pronë shihet se paditësi kishte një numër të caktuar të objekteve, por të cilat dallojnë për nga kategoria e pronës, si pronë industriale, afarizëm, garazhe dhe pronë e pa përfunduar.

Poashtu konstatimi i gjykatës së shkallës së parë, se gjykata në këtë konflikt administrativ posedon prova të mjaftueshme të vendos në mënyrë meritore në përputhje të nenit 81.1, par.2 pika 2.2 të Ligjit nr.04/L-102 dhe neni 43 par.3, 46 paragraf 4 i LKA-së, i cili parasheh se *“Nëse organi kompetent pas anulimit të aktit administrativ e nxjerr aktin administrativ në kundërshtim me pikëpamjen juridike të gjykatës, apo në kundërshtim me vërejtjet e gjykatës lidhur me procedurën, kurse paditësi paraqet një padi të re, gjykata do ta anulojë aktin e kontestuar dhe, si rregull, vetë do të vendosë për çështjen me aktgjykim. Aktgjykimi i tillë e zëvendëson aktin e organit kompetent”,* Gjykata Supreme konstaton se në shkresat e lëndës nuk ekziston ndonjë aktvendim me të cilin padia e paditësit është aprovuar më parë, apo të jetë anuluar një akt i tillë i të paditurës dhe çështja ti jetë kthyer në rishqyrtim dhe rivendosje tek e paditura në mënyrë që pastaj gjykata të vendos në mënyrë meritore.

Po ashtu për Gjykatën Supreme ka rezultuar i drejtë pretendimi i të paditurës si në kërkesën për rishqyrtim të jashtëzakonshëm të vendimit gjyqësor, ku thekson se bazuar në paragrafin 3 të nenit 13 të Ligjit Nr. 03/L-204 *“Komunat e shqyrtojnë dhe e përcjellin vlerën e tregut të çdo prone që është nën juridiksionin e tyre për çdo tre (3) deri pesë (5) vjet”,* ndërsa nga shkresat e lëndës dhe as nga ekspertiza financiare nuk mund të konstatohet se cila ka qenë vlera e këtyre pronave të paditësit, sipas vlerës së tregut për 3 deri në 5 vitet para tatimit të fundit kontestues.

Gjykata e shkallës së parë me rastin e vendosjes në arsyetim të aktgjykimit, nuk ka dhënë arsye bindëse dhe të qarta juridikisht mbi faktet vendimtare, në bazë të cilave ka ardhur në përfundim se kërkesëpadia e paditësit duhet të aprovohet, duke vepruar në kundërshtim me dispozitat nga neni 160 paragraf 4 të LPK-së, i aplikueshëm në bazë të nenit 63 të LKA-së, si dhe neni 43 paragraf 1 të LKA-së. Për shkak të mos dhënies së arsyetimeve konkrete mbi faktet vendimtare,

aktgjykimi i shkallës së parë është përfshirë në shkelje thelbësore me rëndësi absolute, të dispozitave të procedurës, për shkak të cilave, i njëjti, duhet të anulohet.

Gjykata e shkallës së parë në rigjykim, udhëzohet që ti mënjanojë të metat e përmendura më lartë dhe të vërtetojë faktet dhe provat që lidhen me pretendimet e paraqitura në padi, të shqyrtojë dhe arsyetojë të gjitha pretendimet e palëve ndërgjyqëse, në ri-procedurë duhet që të vërtetohet nëse pronat lëndore i përkasin dhe duhet ti nënshtrohen vlerësimit të përgjithshëm komunal, si prona të zonës së parë dhe të dytë sipas metodës së transaksioneve të shitjes në atë zonë, nëse është e nevojshme të administrohen edhe provat të tjera shtesë qoftë edhe ekspertizë e re për tu konstatuar gjendja faktike lidhur me vlerësimin e pronave lëndore sipas Ligjit dhe Rregullores për caktimin e tatimit në pronë sipas metodës së zonave të caktuara dhe mostrave të transaksioneve apo shitblerjeve në zonën e caktuar dhe varësisht nga gjendja faktike e vërtetuar të merret vendim meritator nga ana e gjykatës me zbatimin e drejtë të së drejtës materiale. Në fund, udhëzohet gjykata e shkallës së parë, që me rastin e përpilimit të aktgjykimit, t'i ketë parasysh kërkesat ligjore që rrjedhin nga dispozita e nenit 160 të LPK-së (*të hartoj dispozitivin dhe arsyetimin e aktgjykimit në përputhje me paragraf 3, 4 dhe 5 të nenit 160 të LPK-së*), i aplikueshëm në bazë të nenit 63 të LKA-së, ashtu që pas administrimit të provave të propozuara nga palët ndërgjyqëse, pretendimeve të tyre dhe vlerësimit të arsyetuar detajisht të provave materiale që i shqyrton dhe i administron, të vendosë për kërkesëpadinë e palës paditëse, në bazë të ligjit.

Nga sa u parashtrua dhe në bazë të nenit 54 paragraf 2 dhe 3 të Ligjit për Konfliktet Administrative, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA SUPREME E KOSOVËS - PRISHTINË
ARJ.nr.87/2023, më datë 18 Janar 2024

B. Profesionale,
Zanë Buçinca

Kryetari i Kolegjit,
Ragip Namani