



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

K.Dh.Shk.II.nr.556/23

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS–Dhomat e Shkallës së Dytë, nga gjyqtarja Franciska Zhitija Ymeri, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit Pro Credit Bank Kosovë, me seli në Prishtinë, rr. “Nëna Tereza”, kundër debitorëve: 1. N.P.N. “Albing” Sh.p.k., me seli në Prizren, rr. ”...”, nr.5, me nr. biznesi 70399983, përfaqësuar nga D.B. nga Prizreni, 2. D.B. nga Prizreni, me nr. personal ..., rr. ”...”, nr.5, 3. N.B. nga Prizreni, rr. “...” nr.5, 4. “Him Group” Sh.p.k. me seli në Prizren, rr. “Jeronim De Rada”, nr.34, me nr. të biznesit 70424109, përfaqësuar nga R.M., N.B., M.M. dhe L.M., të gjithë nga Prizreni, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorëve të ushtruar kundër Urdhërit të përmbaruesit privat Rushit Hoxha nga Prizreni, P.nr.754/18 të datës 10.01.2020, me datën 12.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohet e themeltë ankesa e debitorit N.B. nga Prizreni, rr. “...”, anulohet Urdhri për Shitje P.nr.754/2018 dt.10.01.2020, i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Rushit Hoxha, dhe çështja i kthehet të njëjtit në procedim të serishëm.

A r s y e t i m

Urdhëri i përmbaruesit privat Rushit Hoxha P.nr.754/18 të datës 10.01.2020, I- Kreditorit ProCredit Bank me seli ne Prishtinë i Dorëzohet në pronësi paluajtshmëria e debitorit "Him Group" Sh.p.k me seli në Prizren Rr. "Jeronim De Rada" nr.34 me numër të biznesit 70424109 përfaqësuar nga R.M., N.B., H.M., M.M. dhe L.M. që të gjithë nga Prizreni, të evidentuara si:
1. Njësia kadastrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-6-0, lokal afarizmi, në katin L, hyrja nr.5, në sipërfaqe të përgjithshme prej 144 mr,2. Njësia kadastrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-12-0, lokal afarizmi, kati i I, hyrja numër 5, në sipërfaqe prej 57 m, 3. Njësia kadastrale nr. 0-

71813068-01142-1-10- 5-11-0, lokal afarizmi, në katin e I, në sipërfaqe prej 64 m, të gjitha në ZK Prizren. Paluajtshmeritë e debitorit i dorëzohen kreditorit në pronësi për shumën prej 72,184.29 euro. II- Kreditorit paluajtshmëria e përshkruar si në pikën I të këtij urdhëri i dorëzohet në pronësi dhe konsiderohet se obligimi i debitorëve sipas kërkesës së kreditorit është i përmbushur në tërësi. III-Detyrohet debitori dhe të gjithë poseduesit e tjerë eventual që paluajtshmerinë lëndore t'ia lirojnë kreditorit se përmbarimit duke e liruar tërësisht nga njerëzit dhe sendet dhe të njëjtën t'ia dorëzojnë në posedim kreditorit. IV- Urdhërohet Zyra Komunale e Kadastrit në Prizren që të bëjë regjistrimin e kreditorit Pro Credit Bank me seli në Prishtinë si pronare e paluajtshmerisë së cekur sikurse në pikën e 1-re të këtij urdhëri, duke shlyer të drejtat pronësore të debitorit "Him Group" Sh.p.k me seli në Prizren Rr. "Jeronim De Rada" nr.34 me numër të biznesit 70424109 përfaqësuar nga R.M., N.B., H.M., M.M. dhe L.M. që të gjithë nga Prizreni dhe të drejtat e personave tjerë të krijuara mbi këtë paluajtshmëri.

Kundër urdhërit të lartcekur, brenda afatit ligjor, ankesë ka parashtruar debitori për shkak të shkeljes esenciale të dispozitave të procedurës përmbarimore, vërtetimi të gabuar të gjendjes faktike dhe aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, dhe për faktin se kemi të bëjmë me vështërsi financiare për momentin dhe disa herë kemi shtyrë këtë procedurë dhe banka ka vazhduar, edhe përmbaruesi ka vazhduar me rastin ku neve na janë marrë tre lokale për borxhin e mbetur në shumë të vogël e jo si borxhi kur ne kemi pasur, prandaj përmbaruesi dhe gjykata duhet të shikoj se sa ne kemi paguar dhe a ka qenë dashur të mirëkuptoj gjendjen tonë dhe të pres që ne vet të paguajmë edhe këtë obligim dhe jo të vazhdohet me përmbarues dhe të na mirren për borxhin prej 71,000.00 euro. Andaj kemi propozuar që gjykata të refuzoj urdhërin përmbarimor dhe lënda të kthehet prapë për të vendosur përsëri dhe ne shumë shpejt do të shlyejmë obligimin që kemi.

Kreditori ka ushtruar përgjigje në ankesën e debitorëve, duke propozuar që të refuzohet në tërësi si të pa bazuar Ankesën të debitorit dhe të mbetet në fuqi urdhëri përmbarimor P.nr.754/18 të datës 10.01.2020 nga zyra përmbarimore Rushit Hoxha.

Gjyqtari individual i Gjykatës Komerciale - Dhomat e shkallës së Dytë, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktvendimin e ankimuar dhe pretendimet ankimore, përgjigjen në ankesë, në kuptim të nenit 3, paragrafi 2, të Ligjit nr.04/L-139 për Procedurën Përmbarimore si dhe në kuptim të nenit 194 dhe 208 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) dhe gjeti se:

Ankesa e debitorit është e themeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori me datën 30.08.2018, ka paraqitur propozim për përmbarrim ndaj debitorit në bazë të dokumentit përmbarrimor – Kontratën mbi kredinë FË64.20 të datës 14.10.2015, Marrëveshjen e kredisë Nr.20057669 të datës 22.10.2015, Marrëveshjen së pengut nr.20057699 të datës 22.10.2015, Marrëveshjen mbi Themelimin e Hipotekës LRP Nr. 3670/2015, Ref. Nr. 707/2015 të datës 14.10.2015, për shumën e borxhit prej 72,184.29 €.

Përmbarruesit privat Rushit Hoxha me seli të zyrës në Prizren, duke vepruar sipas propozimit për përmbarrim të kreditorit ka lëshuar urdhër me të cilin ka lejuar përmbarrimin në bazë të dokumentit përmbarrimor-Kontrata Kornize e Kredisë për Biznes FË64.20 dt. 14.10.2015, Marrëveshja e kredisë nr.20057669 dt 22.10.2015, marrëveshje e pengut sipas shtojcës së marrëveshjes së pengut nr.20057669 dt. 22.10.2015, Marrëveshjes mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.3670/2015, Ref.nr.707/2015 dt. 14.10.2015, të nënshkruar në zyrën e Noterit Artan Morina Mustafa nga Prizreni, Aktvendimin mbi regjistrimin e Hipotekës të lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit në Prizren me numër protokolli 07-027-183021-H, dt. 15.10.2015, Kontratën Kornize nr. FË 95.174 të dt.08.04.2016, Kontraten mbi Themelimin e Hipotekës LRP nr.1366/2016, Refnr.216/2016 dt. 08.04.2016, të nënshkruar në zyrën e Noterit Artan Morina Mustafa nga Prizreni, Aktvendimin mbi regjistrimin e Hipotekës, të lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit në Prizren me numër protokolli 07-027-5860-H dt. 08.04.2016, të cilat paraqesin dokument përmbarruese në bazë të nenit 13, 20, 22, 43 të LPP-së.

Bazuar në provat e ofruara së bashku me propozimin, sikurse janë Kontrata Kornize e Kredisë për Biznes FË64.20 dt.14.10.2015, Marrëveshja e kredisë nr.20057669 dt. 22.10.2015, marrëveshje e pengut sipas shtojcës së marrëveshjes së pengut nr.20057669 dt. 22.10.2015, Marrëveshjes mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.3670/2015, Ref.nr.707/2015 dt.14.10.2015, të nënshkruar në zyrën e Noterit Artan Morina Mustafa nga Prizreni, Aktvendimin mbi regjistrimin e Hipotekës të lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit në Prizren me numër protokolli 07-027-183021-H, dt.15.10.2015, Kontratën Kornize nr. FË 95.174, të dt.08.04.2016, Kontraten mbi Themelimin e Hipotekës LRP nr.1366/2016, Refnr.216/2016 dt. 08.04.2016, të nënshkruar në zyrën e Noterit Artan Morina Mustafa nga Prizreni, Aktvendimin mbi regjistrimin e Hipotekës, të lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit në Prizren me numër protokolli 07-027-5860-H dt. 08.04.2016, Përmbarruesi Privat Rushit Hoxha nga Prizreni me urdhrin e tij P.nr.754/2018 dt. 30.08.2018, ka lejuar propozimin sipas këtij propozimi.

Kundër urdhrorit për lejimin e përmbarimit, brenda afatit ligjor, debitori nuk ka parashtruar prapësim dhe përmbaruesi privat duke u bazuar në dispozitat e nenit 3 par.3 , 5, 217 par.2, 223, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 341 par.1.1 të LPP-së dhe nenit 199 të LPDT-së dhe nenit 9 të Ligjit për Hipotekat, ka vazhduar procedurën përmbarimore dhe me konkluzionin P.nr.754/18 të datës 01.10.2018 është caktuar ankandi i parë me datën 01.11.2018 në ora 09:30, mirëpo pasi që nuk ka pas të interesuar ky ankand ka dështuar.

Me kërkesën e kreditorit, përmbaruesi privat me konkluzionin P.nr.754/18 të datës 01.11.2018 ka caktuar ankandin e dytë verbal publik lidhur me shitjen e paluajtshmërisë për datën 30.11.2018, ku në këtë seancë palët kanë kërkuar që procedura e përmbarimit të shtyhet pasi që debitori ka shlyer një pjesë të obligimeve. Përmes postes elektronike kreditori me datën 02.12.2019 ka kërkuar që të vazhdohet përmbarimi, pasi që debitori ka ngecur në pagesa. Sipas kërkesës së kreditorit përmbaruesi me konkluzionin P.nr.754/18 të datës 06.12.2019 ka caktuar ankandin e dytë verbal publik lidhur me shitjen e paluajtshmërisë për datën 10.01.2020, ku ankandi i dytë ka dështuar pasi që nuk ka pasur të interesuar për blerje të paluajtshmërisë që është objekt i ekzekutimit në këtë lëndë. Mirëpo, pas dështimit të shitjes së paluajtshmërisë përmes ankandit të dytë kreditori ka deklaruar se obligimi i debitorëve deri me dt. 10.01.2020, është 72,184.29 euro dhe ka kërkuar që paluajtshmëria e cila evidentohet: 1. Njësia kadastrale nr. O-71813068-01142-1-10-5-6-0, lokal afarizmin katin I, hyrja nr.5, në sipërfaqe të përgjithshme prej 144 m², gjerësia kadastrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-12-0, lokal afarizmi, kati i I, hyrja numër 5, në sipërfaqe prej 57 m, 3. Njësia kadastrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-11-0, lokal afarizmin katin e I, në sipërfaqe prej 64 m, të gjitha në ZK Prizren, t'i dorëzohet në pronësi kreditorit me ç' rast edhe obligimi i debitorëve në lartësi prej 72,184.29 euro do të konsiderohet i përmbaruar në tërësi. Paluajtshmeritë tjera të cilat kanë qenë objekt ekzekutimi që janë evidentuar si ngastrat: 1. Njësia kadastrale. 0-71813068-01142-1-10-4-4-0, lokal afarizmi, kati i Hyrja numër me sipërfaqe të përgjithshme prej 65m; 2. Njësia astrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-22-0, lokal afarizmi në katin e I, hyrja numër 5 me sipërfaqe të përgjithshme prej 39m; 3. Njësia kadastrale nr. 0-71813068-01142-1-10-5-18-0, lokal afarizmi në katin e I, hyrja numër 5 me sipërfaqe të përgjithshme prej 98m; 4. Njësia kadastrale nr. 0-71813068-0-01142-1-10-5-13-0 lokal afarizmin katin e 1, hyrja numër 5, në sipërfaqe prej 33 m, janë të liruara nga përmbarimi dhe të liruara nga hipoteka.

Prandaj, Përmbaruesi ka aprovuar kërkesën e përfaqësuesit të kreditorit dhe ka pranuar që paluajtshmëria ti dorëzohet kreditorit, pasiqë me Ligjin nr. 05/L-118 Për Ndryshimin dhe

Plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 Për Procedurën Përmbartimore, janë parapare vetëm dy ankande dhe në ankandin e dyte është parapare që paluajtshmëria në ankandin e dytë mund të shitet me 1/3 e vlerës së paluajtshmërisë, ndërsa nëse paluajtshmëria nuk mund të shitet as në ankandin e dyte atëherë me kërkesën e kreditorit organi përmbartues mund të ia kaloj paluajtshmerin lëndore në pronësi të kreditorit dhe obligimet e debitorëve sipas kërkesës së kreditorit konsiderohen se janë përmbushur në tërësi. Menjëherë pas seancës përmbartuesi me dt. 10.01.2020 ka nxjerre konkluzion me të cilin paluajtshmëria lëndore i është dorëzuar në pronësi kreditorit dhe obligimet e debitorëve sipas kërkesës së kreditorit konsiderohen se janë përmbushur në tërësi. Andaj Përmbartuesi privat, me aktvendimin P.nr.754/18 të dt,10.01.2020 ka nxjerr Urdhër me të cilin kreditorit i është dorëzuar në pronësi paluajtshmëria e debitorit , duke vendosur si në dispozitiv të urdhërit të ankimuar.

Gjykata Komerciale -Dhoma e shkallës së Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të Organit Përmbartues tani për tani nuk mund ta përkrah si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se aktvendimi i ankimuar është përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përmbartimore dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe 183 të LPK-së, si dhe neni 21 par.2 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbartimore nr.04/L-139.

Kjo gjykatë konstaton se Organi Përmbartues ka dorëzuar në pronësi të kreditorit paluajtshmeritë e debitorit, ashtu që në seancën e ankandit të dytë publik verbal të datës 10.01.2020 me konkluzion ka aprovuar kërkesat e kreditorit për shitjen tri paluajtshmerive të garantuesit hipotekar Him Grop Sh.p.k me seli në Prizren, të lëna hipotekë, për shumën e precizuar nga kreditori Pro Credit Bank në Prishtinë në vlerw prej 72,184.29 euro, ku për paluajtshmeritë e lënë hipotekë të debitorit (garantuesit) për lokal afarist, kati i I hyrja 5, në sipërfaqe prej 144m2 O-71813068-01142-1-10-5-6-0, O-71813068-01142-1-10-5-12-0 lokal kati i I hyrja 5 në sipërfaqe prej 57m2, dhe nr.O-71813068-01142-1-10-5-11-0 lokali kati i I, në sipërfaqe prej 64m2 të gjitha në ZK Prizren dhe të gjitha tw vlerësuar në shumën e lartwcekur, me çka organi përmbartues me urdhër ka bërë kalimin e të drejtës së pronësisë mbi këto paluajtshmeri.

Gjykata e shkallës së dytë vlerëson se organi përmbartues me rastin e vendosjes nuk ka vërtetuar saktë gjendjen faktike dhe se nuk ka analizuar drejt as dispozitat ligjore dhe atë neni 9 të LPP dhe neni 21 par.2 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për

Procedurën Përmbaremore e cila dispozitë parasheh që *“Në rast të kontestimit të vlerës së paluajtshmërisë, të arritur nga palët para procedurës përmbaremore, organi përmbareur me propozim të palëve mund ta caktoj ekspertin përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmërisë”*, edhe pse bazuar në shkresat e lëndës konkretisht Kontratave mbi Hipotekën, ku dhe kanë cek edhe vlerësimin e paluajtshmërive që janë objekt i kësaj çështje, por që në rast të kontestimit të çmimit të vlerësuar, dispozitat ligjore parashohin zgjidhje në këtë drejtim, e në këtë rast edhe neni i lartcekur parasheh një çështje të tillë me të cilën mundëson caktimin e ekspertit përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmërisë. Sipas vlerësimit të organit përmbareur se as në ankandin e dytë nuk është shitur palujshmërit, atëherë me kërkesën e kreditorit organi përmbareur mund të ia kaloj palujshmërit kreditorit, e që në shkresa të lëndës nuk dihet se si është bërë vlerësimi i palujshmërive në fjalë, e për më tepër organi përmbareur nuk ka marrë parasysh edhe faktin se sa ka qenë borxhi i debitorëve ndaj kreditorit pasi që debitori pretendon me ankesë se është paguar më shumë se pjesa e mbetur, andaj organi përmbareur është dashtë që të aplikoj dispozitat e nenit 21 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaremore, në mënyrë që debitorëve të mos ju shkaktohet dëm me rastin e zbatimit të procedurës përmbaremore, ashtu si që është përcaktuar me nenin 9 par.1 të LPP-së, ku thuhet se: *“Gjatë zbatimit të përmbareimit, duhet kushtuar vëmendje mbrojtjes së dinjitetit të debitorit dhe përmbareimi të jetë sa me pak i dëmshëm që është e mundshme për debitorët”*, andaj, Gjykata Komerciale–Dhoma e Shkallës së dytë vlerëson se urdhri i ankimuar duhet të anulohet dhe i njëjti kthehet serish tek organi përmbareur.

Në ri procedurë Organi Përmbareur duhet të marrë parasysh të gjeturat e gjykatës së shkallës së dytë, të analizoj edhe një herë veprimet e tij, të analizoj dhe vlerësoj tërë dokumentacionin e lëndës, përfshirë pretendimet e palës debitore por edhe pretendimet tjera, të vlerësoj dispozitat ligjore përkatëse si dhe të marrë parasysh nenin 21 par.2 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaremore, si dhe nenin 9 të LPP, e më pastaj të marrë vendim të drejtë dhe të ligjshëm konform dispozitave ligjore në fuqi.

Nga sa u tha me lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi në kuptim të nenit 77 dhe 17 të LPP-së, lidhur me nenin 208 dhe 209, pika d), të LPK-së.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS-Dhoma e shkallës së dytë
K.Dh.shk.II.nr.556/23, me datë 12.03.2024

Gjyqtarja,
Franciska Zhitija Ymeri