



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA KOMERCIALE

Numri i lëndës: 2022:047406

Datë: 20.05.2024

Numri i dokumentit: 05710061

KPPP.nr.1943/22

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS - Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti për çështje Ekonomike, gjyqtari Arnis Dumani, në çështjen përmbareme të kreditorit “Banka Ekonomike” me numër biznesi 80117029, me seli në Prishtinë, kundër debitorëve “Conex Group” SH.P.K., me numër unik identifikues 810547896, me seli në Prishtinë lagja Ulpianë Llamella 3, kati 2 nr.5, përfaqësuar nga D.F. me numër personal ... me adresë banimi në Istog rr.”... p.n. dhe E.F.S. me numër personal ... të lëshuar nga MPB Gjermane, me adresë në Prishtinë rr. “,,”, të dy në cilësinë e huamarrësit, penglënësit, të cilët sipas autorizimit e përfaqëson Arbër Fazliu avokat nga Prishtina, debitorit V.F. me numër personal ... nga Istogu, rr. “...” p.n., debitorit E.F.S. me numër personal ... të lëshuar nga MPB Gjermane, me adresë në Prishtinë rr. “,,, debitorit “Conex Group” SH.P.K., me numër unik identifikues 810547896, me seli në Prishtinë lagja Ulpianë Llamella 3, kati 2 nr.5, përfaqësuar nga V.F. me numër personal ... nga Istogu, rr. “... ”p.n., si dhe garantuesve hipotekarë NTP “Limi Plast” me numër unik identifikues 810706145 me seli në Banjë Komuna e Malishevës, përfaqësuar nga B.Sh. me numër personal ... dhe “Xhela” SH.P.K., me numër unik identifikues 810709264 me seli në Banjë, Komuna e Malishevës, përfaqësuar nga N.Sh., me numër personal ..., duke vendosur sipas propësimit të debitorëve të ushtruar kundër Urdhrit Përmbareme P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 të lejuar nga Përmbaremi Privat Valdrin Beka me seli të zyrës në Prishtinë, jashtë seance, me datë 20.05.2024 merr këtë:

A K T V E N D I M

- I. APROVOHET pjesërisht si i bazuar propësimi i debitorit “Conex Group” SH.P.K., përfaqësuar nga D.F. dhe E.F.S., V.F., E.F.S., D.F. dhe Conex Group” SH.P.K., përfaqësuar nga V.F., ushtruar ndaj Urdhrit Përmbareme P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 të lejuar nga Përmbaremi Privat Valdrin Beka.

- II. SHFUQIZOHET Urdhri Përmbarrimor P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 sa i përket Marrëveshjes mbi Pengun Nr.193/PR të datës 10.05.2017 e lidhur sipas Marrëveshjes Kryesore Nr.193/PR, me datë 08.04.2016 dhe Marrëveshjes mbi Pengun Nr.261756 e datës 11.09.2020.
- III. MBETET NË FUQI pjesa tjetër e Urdhrit Përmbarrimor P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 të lejuar nga Përmbarruesi Privat Valdrin Beka, e lejuar sipas Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273825 të datës 13.10.2020 dhe Konfirmimit të regjistrimit të pengut R- 20211202-917, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273833 të datës 13.10.2020 dhe Konfirmimit të regjistrimit të pengut R-20211201-915, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.261756 të datës 11.09.2020 dhe Konfirmimit të regjistrimit të pengut R-20211202-958, Marrëveshjes mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.1298/2016 Nr.Ref.373/2016 dhe Aktvendimit për Regjistrimin e Hipotekës Nr.492/2016 i datës 15.04.2016.

A r s y e t i m

Përmbarruesi Privat, duke vepruar sipas propozimit të kreditorit “Banka Ekonomike” ka lëshuar Urdhrit Përmbarrimor P.nr.108/22 të datës 18.02.2022, me të cilin e ka lejuar përmbarrimin në bazë të dokumentit përmbarrues Marrëveshjes mbi Pengun Nr.193/PR të datës 10.05.2017, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273825 të datës 13.10.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R- 20211202-917, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273833 të datës 13.10.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R-20211201-915, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.261756 të datës 11.09.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R-20211202-958, Marrëveshjes mbi themelimin e Hipotekës LRP.nr.1298/2016 Nr.Ref.373/2016 dhe Aktvendimi për Regjistrimin e Hipotekës Nr.492/2016 i datës 15.04.2016, duke detyruar debitorët që në afat prej 7 ditësh t’ia paguaj kreditorit shumën prej 465,401.90€ (katërqind e gjashtëdhjetë e pesë mijë e katërqind e një euro e nëntë cent), përmes bllokimit të llogarive bankare të debitorëve nëpër të gjitha bankat komerciale si dhe sekuestrimi të pronës së paluajtshme të lënë në hipotekë e cila identifikohet me shenjën Nr.P-71409044-00619-2 me sipërfaqe 7030 m².

Debitorët brenda afatit ligjor, përmes përfaqësuesit të autorizuar, kanë paraqitur prapësim përmes së cilit, kanë kundërshtuar në tërësi ligjshmërinë e urdhrit përmbarrimor. Theksojnë se dokumentet në bazë të së cilave është iniciuar procedura e përmbarrimit nuk janë dokumente të përmbarrueshme si dhe ende nuk është arritur afati për përmbushje si dhe kundërshton kamatën në normën e interesit pasi që sipas debitorëve të njëjtat janë në kundërshtim me marrëveshjen

mes kreditorit dhe debitorëve. Në fund ka kundërshtuar edhe lartësinë e borxhit duke theksuar se debitorët në vazhdimësi kanë kryer obligime ndaj kreditorit dhe ka theksuar kreditori e ka liruar debitorin nga marrëveshja e hipotekës dhe e njëjta nuk paraqet dokument përmbarimor. Gjykatës i ka propozuar që të mbahet seancë dëgjimore, të kryhet ekspertizë financiare dhe në fund të aprovoj në tërësi si të bazuar prapësimin e debitorëve

Përgjigje në prapësim brenda afatit ligjor ka paraqitur kreditori, i cili ka kundërshtuar në tërësi si të pabazuar prapësimin e debitorëve duke shtuar se dokumentet në bazë të së cilave është iniciuar procedura përmbarimore janë dokumente përmbaruese me titull ekzekutiv. Ka shtuar prapësimi i debitorit nuk përmban shkaqet e parapara me nenin 71 të Ligjit për Procedurën Përmbarimore për ushtrimin e përmbarimit dhe me të njëjtin nuk është bashkangjitur asnjë provë me të cilën vërtetohen pretendimet e debitorëve. Po ashtu ka kundërshtuar pretendimin e debitorëve për mos arritje të pagesës, pasi që sipas kreditorit përmes parashtresës shihet se debitorët kanë rënë në vonesë për pagesën e obligimeve andaj kreditori ka iniciuar procedurën e përmbarimit. Gjykatës i ka propozuar që të refuzoj në tërësi si të pabazuar prapësimin e debitorëve dhe të lë në fuqi urdhrin si të drejtë dhe të ligjshëm.

Gjykata pas shqyrtimit të pretendimeve të debitorit të paraqitura në prapësim, përgjigjes në prapësim të kreditorit dhe vlerësimit të provave që gjenden në shkresat e lëndës, duke iu referuar dispozitave të nenit 69 dhe 71 të Ligji Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarimore, (tutje LPP) gjeti se prapësimi i debitorit është pjesërisht i bazuar, andaj të njëjtin pjesërisht e aprovoi duke vendosur si në dispozitiv të këtij Aktvendimi për arsytet si në vijim:

Sipas nenit 21 të LPP-së përcaktohet se: “*Organi përmbarues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbarimin vetëm në bazë të dokumentit përmbarues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po që se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër*”, ndërsa sipas nenit 5, par. 2 të Ligjit 05/L-118 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarimore përcaktohet se dokument përmbarues paraqet: “*...kontrata për pengun e regjistruar në regjistrin zyrtar të pengut...*”.

Në këtë drejtim, gjykata gjeti se nga shkresat e lëndës rezulton se Marrëveshja mbi Pengun Nr.193/PR e datës 10.05.2017 e lidhur sipas Marrëveshjes Kryesore Nr.193/PR, me datë 08.04.2016, nuk është paraqitur në formën e kërkuar ligjore pasi që të njëjtës nuk i është bashkangjitur vërtetimi mbi regjistrimin e pengut.

Po ashtu, në formën e kërkuar ligjore nuk është paraqitur as Marrëveshja mbi Pengun Nr.261756 e datës 11.09.2020, pasi që nga shkresat e lëndës rezulton se e njëjta është paraqitur në kopje.

Andaj, sipas vlerësimit të gjykatës, marrëveshjet e lartcekura nuk janë paraqitur në formën e kërkuar ligjore, respektivisht Marrëveshja mbi Pengun Nr.261756 e datës 11.09.2020, është paraqitur në kopje, ndërkaq Marrëveshjes mbi Pengun Nr.193/PR e datës 10.05.2017 i mungon vërtetimi mbi regjistrimin e pengut, siç përcakton neni 38 par. 1 të LPP-së, se: *1. Propozimi për përmbarim duhet ta përmbajë kërkesën për përmbarim në të cilën do të tregohet dokumenti përmbarimor origjinal apo kopje e vërtetuar, apo dokumenti i besueshëm në bazë të cilit kërkohet përmbarimi, kërkuesi i përmbarimit dhe debitori, adresa e vendbanimit – vendqëndrimit apo selisë afariste të kreditorit dhe të debitorit, kredia që kërkohet të realizohet, si dhe mjete nëpërmjet cilit duhet kryer përmbarimi, objekti i përmbarimit po qe se është i njohur, si dhe të dhënat e tjera që janë të nevojshme për zbatimin e përmbarimit.”.*

Në këtë drejtim, në mbështetje të nenit 71, par.1, nën-par 1.1 të LPP-së i cili përcakton se: *“Sipas nenit 69 të këtij ligji, prapësimi mund të bazohen vetëm nëse: 1.1. dokumenti, në bazë të cilit është marr vendimi përmbarues ose urdhri përmbarues, nuk ka titull ekzekutiv ose nuk ka tipare të përmbarueshmërisë”* gjykata erdhi në përfundim se urdhri për lejimin e përmbarimit duhet të anulohet sa i përket kësaj marrëveshjeje, pasi që dokumenti mbi bazën e të cilit është lejuar përmbarimi nuk ka titull ekzekutiv, pasi që i mungon vendimi për regjistrimin e pengut.

Gjykata la në fuqi pjesën tjetër të Urdhrit Përmbarimor P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 të lejuar nga Përmbaruesi Privat Valdrin Beka, në përputhje me nenin 21 të LPP-së përcaktohet se: *“Organi përmbarues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbarimin vetëm në bazë të dokumentit përmbarues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po që se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër”*, ndërsa sipas nenit 5, par. 2 të Ligjit 05/L-118 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarimore përcaktohet se dokument përmbarues paraqet: *“...kontrata për pengun e regjistruar në regjistrin zyrtar të pengut...”*, dhe nenit 22, par. 1.7 përcaktohet se *“1.7. kontrata për hipotekën e vërtetuar nga organi kompetent dhe regjistruar në regjistrin publik sipas ligjit”*.

Gjykata gjeti se Marrëveshja mbi Pengun Nr.273825 e datës 13.10.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R- 20211202-917, Marrëveshja mbi Pengun Nr.273833 e datës 13.10.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R-20211201-915, Marrëveshja mbi Pengun Nr.261756 e datës 11.09.2020 dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R-20211202-958, Marrëveshja mbi

Themelimin e Hipotekës LRP.nr.1298/2016 Nr.Ref.373/2016 dhe Aktvendimi për Regjistrimin e Hipotekës Nr.492/2016 i datës 15.04.2016, i plotësojnë kushte për të qenë dokumente përmbarimore dhe janë titull ekzekutiv, pasi që të njëjtat janë paraqitur në kopje të noterizuara dhe atë Marrëveshja mbi Pengun Nr.273825 e datës 13.10.2020 është vërtetuar përmes aktit noterial LRP.nr.4415/2021 me datë 20.08.2021 nga noteri Burim Xhemajli, si dhe në shkresa të lëndës është bashkangjitur dhe Konfirmimi i regjistrimit të pengut R- 20211202-917, Marrëveshja mbi Pengun Nr.273833 e datës 13.10.2020 është vërtetuar përmes aktit noterial LRP.nr.4414/2021 me datë 20.08.2021 nga noteri Burim Xhemajli, si dhe në shkresa të lëndës është bashkangjitur dhe Konfirmimit të regjistrimit të pengut R-20211201-915.

Po ashtu, gjykata gjeti se Marrëveshja mbi Themelimin e Hipotekës, mbi bazën e së cilës është lejuar përmbarimi është paraqitur në formën e përcaktuar ligjore, pasi që Marrëveshja mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.1298/2016 Nr.Ref.373/2016 e lidhur pranë zyrës noteriale të noterit Zyfer Aliu, është vërtetuar përmes aktit noterial LRP.Nr.Ref.6660/2021 me datë 26.11.2021 nga noteri Burim Xhemajli si dhe shkresave të lëndës i është bashkangjitur Aktvendimi për Regjistrimin e Hipotekës Nr.492/2016 i datës 15.04.2016

Andaj, gjykata la në fuqi Urdhrin Përmbarimorë P.nr. 108/22 të datës 18.02.2022 të lejuar nga Përmbaruesi Privat Valdrin Beka mbi bazën e dokumenteve përmbarimore të lartcekura, pasi që gjeti se dokumentet në bazë të së cilave është lejuar përmbarimi janë paraqitur në formën e kërkuar ligjore, në përputhje me nenin 38 par. 1 të LPP-së, se: *1. Propozimi për përmbarim duhet ta përmbajë kërkesën për përmbarim në të cilën do të tregohet dokumenti përmbarimor origjinal apo kopje e vërtetuar, apo dokumenti i besueshëm në bazë të cilit kërkohet përmbarimi, kërkuesi i përmbarimit dhe debitori, adresa e vendbanimit – vendqëndrimit apo selisë afariste të kreditorit dhe të debitorit, kredia që kërkohet të realizohet, si dhe mjeti nëpërmjet cilit duhet kryer përmbarimi, objekti i përmbarimit po qe se është i njohur, si dhe të dhënat e tjera që janë të nevojshme për zbatimin e përmbarimit.*, si dhe në përputhje me nenin 5, par. 2 të Ligjit 05/L-118 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarimore përcaktohet se dokument përmbarues paraqet: *“...kontrata për pengun e regjistruar në regjistrin zyrtar të pengut...”,* dhe nenit 22, par. 1.7 përcaktohet se *“1.7. kontrata për hipotekën e vërtetuar nga organi kompetent dhe regjistruar në regjistrin publik sipas ligjit”*.

Gjykata vlerësoi edhe pretendimet tjera të debitorit, mirëpo gjeti se të njëjtat nuk mund të jenë objekt shqyrtimi i procedurës përmbarimore prandaj dhe nuk mund të vlerësohen në këtë

procedurë, ngase kjo procedurë i nënshtrohet parimit të formalitetit rigoroz, në bazë të cilit nuk lejohet vlerësimi i rrethanave tjera, përpos vlerësimit të elementeve formale të dokumentit në bazë të cilit është lejuar përmbarimi, si dhe përshtatshmërisë së vendimit objekt përmbarimi.

Andaj bazuar në të lartcekurat, gjykata vlerëson se në rastin konkret sa i përket Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273825 e datës 13.10.2020 Marrëveshjes mbi Pengun Nr.273833 e datës 13.10.2020, Marrëveshjes mbi Pengun Nr.261756 e datës 11.09.2020 dhe Marrëveshjes mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.1298/2016 Nr.Ref.373/2016, nuk ekziston asnjëra nga bazat ligjore mbi bazën e të cilave do të mund të anulohet urdhri për lejimin e përmbarimit nga shkaqet e parashikuara në nenin 71 të LPP-së, ndërsa në kuptim të nenit 73 të LPP-së.

Gjykata pas vlerësimit të shkresave të lëndës vlerësoi se nuk është e domosdoshme të caktohet seancën gjyqësore, meqë nga shkresat e lëndës gjendja faktike dhe juridike ishte qartë dhe vlerësoi të panevojshëm caktimin e seancës gjyqësore ashtu që as debitori nuk ka bashkangjitur prova me të cilat do të bazonte pretendimet e tij.

Gjykata po ashtu i vlerësoi të pabazuar pretendimet e debitorit se kreditori e ka liruar nga marrëveshja e hipotekës dhe atë përmes pëlqimi nr. 1373 të datës 26.08.2021, por nga vlerësimi i kësaj prove, gjykata konstatoi se kreditori ka dhënë pëlqim për marrjen e kushteve ndërtime, ndërsa në paragrafin e fundit është përcaktuar se ky pëlqim lëshohet vetëm për marrjen e kushteve urbanistike dhe për asnjë qëllim tjetër dhe në asnjë mënyrë nuk nënkupton lirimin ne ngastrave nga hipoteka, andaj pretendimet e debitorit lidhur me lirimin nga marrëveshja e hipotekës, gjykata i vlerësoi si të pabazuara.

Nga arsyet e paraqitura më lartë dhe duke u bazuar në nenin 73 par.1 dhe par. 3 të LPP-së, nenin 13 par.1 nën par 1.2 të Ligjit nr. 08/L-015 për Gjykatën Komerciale, u vendos si në dispozitiv të këtij Aktvendimi.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS

Dhomat e Shkallës së Parë - Departamenti për Çështje Ekonomike

KPPP.nr.1943/22, datë 20.05.2024

Gjyqtari

Arnis Dumani

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij Aktvendimi palët kanë të drejtë ankese në afat prej shtatë (7) ditëve, nga dita e pranimi të aktvendimit, në Dhomat e Shkallës së Dytë, në Gjykatën Komerçiale të Kosovës, përmes Dhomave të Shkallës së Parë të kësaj Gjykate.