



## REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

**Kom.Dh.Shk.II.nr.1379/23**

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVES, Dhomat e Shkallës së Dytë**, e përbërë nga gjyqtari individual Faton Bajrami, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit T.C Ziraat Bankasi A.S-Dega në Kosovë, me NUI 8108397748, me adresë në rr.”Ukshin Hoti”, nr.13, Prishtinë, kundër debitorëve 1. Ag-Project Sh.p.k, me adresë në rr. “Brigada 123, p.n, Suharekë, 2. A.F. me adresë në fshatin Peqan, Suharekë, 3. L.F. me adresë në fshatin Peqan, Suharekë, dhe 4.A.K. me adresë në rr. “Brigada 123, Shirokë, Suharekë, në çështjen juridike përmbarimore, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorit Ag-Project Sh.p.k, e paraqitur kundër Urdhrit për Shitje të Përmbaruesit Privat Rushit Hoxha me seli në Prizren, P.nr.182/2022 të datës 27.09.2023 me datën 08.05.2024, mori këtë:

### **A K T V E N D I M**

**REFUZOHET** e pathemeltë ankesa e debitorit Ag-Project Sh.p.k, ndërsa Urdhri për Shitje i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Rushit Hoxha me seli në Prizren, P.nr.182/2022 të datës 27.09.2023, **Vërtetohet**.

### **A r s y e t i m**

Përmbaruesi Privat Rushit Hoxha me urdhrin e atakuar P.nr.182/2022 të datës 27.09.2023, në pjesën e parë të dispozitivit ka konstatuar se shiten paluejtshmëritë e debitorit A.A.K., me numër personal ... nga fshati Shirokë, Komuna e Suharekës të cilat evidentohen si: Njësia Kadastrale : P-..., lloj i njësisë parcelë në vendin e quajtur “..., në sipërfaqe prej 6644m2 me shfrytëzim aktual tokë bujqësore Are e klasës 6,ZK, Krushicë e Poshtme.

T.C Ziraat Bankasi A.S Dega në Kosovë si në konkluzionin për shitjen përmes ankandit verbal publik P.nr.182/22 të datës 27.09.2023, për shumën e ofertuar prej 23,334.00€

Ne pjesën e dytë të dispozitivit detyron debitorin dhe të gjithë poseduesit eventual tjerë që kreditorit paluejtshmerinë e specifikuar si në pikën I të këtij urdhëri t’ia dorëzojnë në shfrytëzim të lirë kreditorit duke ia liruar nga njerëzit dhe sendet.

Ne pjesën e tretë të dispozitivit ka obliguar Zyrën Komunale Kadastrale që të bëjnë ndryshimin e pronarit dhe si pronar të palujetshmërisë të regjistroj kreditorin T.C Ziraat Bankasi A.S Dega në Kosovë, me NUI 8108397748, me adresë në rr."Ukshin Hoti", nr.13, në Prishtinë, si blerëse e kësaj paluejtshmërie.

Në pjesën e katërt të dispozitivit ka urdhëruar Zyrën Komunale të Kadastrit në Suharekë që të bëjë regjistrimin e kreditorit T.C Ziraat Bnkasi A.S Dega në Kosovë si pronare të paluejtshmërisë së cekur sikurse është cekur në pikën I të dispozitivit të këtij urdhëri, duke shlyer të drejtat pronësore të debitorit A.A.K. me numër personal ... nga fshati Shirokë, Komuna e Suharekës të drejtat e personave tjerë eventual të krijuara mbi këtë paluejtshmëri.

Kundër këtij urdhëri, në afatin ligjor ka ushtruar ankesë debitori Ag-Project Sh.p.k., me pretendimin se vendimi i Përmbauesit Privat është në kundërshtim me parimet dhe dispozitat e LPP-së pasi që me shitjen e këtyre paleujtshmërive të njëjtit i rrezikohet edhe mirëqenia edhe biznesi e jetesa. Andaj, ka kërkuar nga Gjykata Komerciale që ankesa e debitorit të miratohet si e bazuar.

Kreditori ka ushtruar përgjigje në ankesë nëpërmjet të cilës ka kërkuar që të refuzohet si i pa bazuar ankesa e debitorit AG-Project, Sh.p.k, dhe të vërtetohet Urdhri Përmbauesim P.nr.182/2022 i 27.09.2023.

Gjyqtari individual i Gjykatës Komerciale i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktvendimin e atakuar dhe pretendimet ankimore, në kuptim të nenit 3, paragrafi 2, të Ligjit nr.04/L-139 për Procedurën Përmbauesim si dhe në kuptim të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

**- Ankesa e debitorit është e pathemeltë**

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori T.C Ziraat Bankasi A.S-Dega në Kosovë, me NUI 8108397748, me adresë në rr."Ukshin Hoti", nr.13, Prishtinë, me datën 30.03.2022 ka paraqitur propozim për përmbauesim ndaj debitorëve." 1. Ag-Project Sh.p.k, me adresë në rr. "Brigada 123, p.n, Suharekë, 2. A.F. me adresë në fshatin Peqan, Suharekë, 3. L.F. me adresë në fshatin Peqan, Suharekë, dhe 4.A.K. me adresë në rr. "Brigada 123, Shirokë, Suharekë, në bazë të dokumentit përmbaues- Marrëveshje mbi Kredinë për Biznes nr.K0219/50 e datës 16.08.2019, Kontrata për Pengun nr.K0219/50 e datës 16.08.2019, Kontrata mbi Hipotekën nr.LRP nr. 6027/2019, Ref.984/2019 DT.19.08.2019, Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës me numër protokollit 11-463-58144-2019 e datës 21.08.2019, Vërtetimi për Regjistrimin e Pengut (kolateralit) pranë Ministrisë së Industrisë dhe Tregtisë nr.R-20190822-430 e datës 22.08.2019, për shumën e detyrimit në vlerë totale prej 43,298.56 euro.

Përmbauesi privat Rushit Hoxha me seli në Prizren duke vepruar sipas propozimit për përmbarim të kreditorit, me urdhrin përmbarimor P.nr.182/22 të datës 27.09.2023, e ka lejuar përmbarimin në bazë të dokumentit përmbarimor. Përmbauesi privat ka vazhduar procedurën përmbaimore dhe pas mbajtjes së seancave të shitjes publike ka nxjerrë urdhrin e atakuar P.nr.182/22 të datës 27.09.2023, me të cilin ka vendosur si në dispozitiv të të njëjtit.

Dhoma e Shkallës së Dytë e Gjykatës Komerciale, vlerëson se Organi Përmbaues, në bazë të provave të cilat gjinden në shkresat e lëndës, ka marrë urdhër të drejtë dhe të bazuar në dispozita konkrete ligjore, i njëjti është i kuptueshëm dhe i qartë, prandaj vendimin e organit përmbaues, lidhur me këtë çështje e pranon edhe Gjykata e shkallës së dytë, duke vlerësuar se urdhri i atakuar është i rregullt dhe i ligjshëm, për arsye se i njëjti nuk është përfshirë në shkellje thelbësore të dispozitave të procedurës përmbaimore dhe kontestimore nga neni 182, paragrafi 1 dhe 2 të LPK-së, drejtë është vërtetuar gjendja faktike dhe është zbatuar e drejta materiale, kështu që mund të hetohet dhe vlerësohet ligjshmëria e këtij urdhri, shkellje të cilat gjykata e shkallës së dytë i heton sipas detyrës zyrtare në bazë të nenit 194 të LPK-së.

Çmimin për shitjen e paluajtshmërisë, organi përmbaues, e cakton në seancën e parë të ankandit të shitjes së paluajtshmërisë, e cila shumë nuk mund të jetë nën 50% e vlerës së përcaktuar, nëse paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë, organi përmbaues cakton seancën e dytë ku paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se 1/3 e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë, në rastin konkret shitja e paluajtshmërisë është në kuadër të vlerës prej 1/3, e vlerës së paluajtshmërisë prej 70,000.00€, sipas konkluzionit të datës 27.09.2023. Andaj, shumica e ofruar nga ana e kreditorit si ofertues i vetëm në lartësi prej 23,334.00€ është e barabartë me 1/3 e vlerës së paluajtshmërisë.

Sipas vlerësimit të gjykatës së shkallës së dytë, Urdhri për shitjen është i drejtë dhe konform dispozitës së nenit 222 të LPP-së, ngase pasi të kryhet procedura për përcaktimin e vlerës së paluajtshmërisë, organi përmbaues jep konkluzion për shitjen e paluajtshmërisë me të cilin e cakton vlerën e paluajtshmërisë, mënyrën dhe kushtet e shitjes, si dhe kohën dhe vendin e shitjes, po që se shitja bëhet me ankand publik. Organi përmbaues konform nenit 223 të LPP-së, konkluzionin për shitjen e paluajtshmërisë e shpall në tabelën e organit përmbaues me vendimin e organit përmbaues dhe në mënyrë tjetër përkatëse. Mënyra e shitjes së paluajtshmërisë është rregulluar me nenin 227 të LPP-së, ku përcaktohet se shitja e paluajtshmërisë bëhet me anë të ankandit publik verba dhe se seanca për shitje mbahet para organit përmbaues, seanca për shitjen e paluajtshmërisë mbahet në ndërtesën e organit përmbaues, në qoftë se organi përmbaues nuk ka caktuar vend tjetër të shitjes. Organi përmbaues ka vepruar kështu në pajtim me nenin 22 Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit të Procedurës Përmbaimore me të cilin është riformuluar neni 234, ku në par.2 të këtij neni është përcaktuar se *“Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë të shitjes publike, organi përmbaues e*

*cakton seancën e dytë të shitjes publike, brenda afatit prej 15 deri në 30 ditë. Në këtë seancë, paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se një e treta (1/3) e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë. Andaj kjo gjykatë vlerëson se përmbaruesi privat në rastin konkret ka zbatuar drejt dispozitat e procedurës përmbarimore.*

Gjykata e shkallës së dytë sa i përket pretendimeve të debitorit i vlerësoj si të pabazuara dhe se të njëjtat nuk kanë ndikuar për një vendosje tjetër të gjykatës, sepse debitori ka nënshkruar marrëveshjet si dhe ka lënë hipotekë paluajtshmerinë e tij të lartcekur pronar i se cilës ka qenë, duke pranuar kështu edhe detyrimet që dalin nga marrëveshjet me kreditorin.

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 b) të LPK-së.

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVES,  
Dhomat e Shkallës së Dytë  
K.DH.SH.II nr.1379/23 me datë 08.05.2024**

Gjyqtari,  
Faton Bajrami