



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.DH.SH.II.nr.1715/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Ramush Bardiqi, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit “Turkiye Isbankasi A.S”-Dega ne Kosovë, me NUI 810821456, me seli ne Prishtinë, kundër debitorëve 1. N.T.P “Bonavita- LJ”, me nr. Biznesi 70987015, me seli rr.” Bekim Berisha –Abeja” Pejë, përfaqësuar nga S.J., me nr. Personal dhe 2. Sh.J. me nr. Personal rr. ”Dëshmoret e Kombit” Deçan, me bazë juridike përmbarimore, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorëve, te paraqitur kundër Urdhrit për Shitje, të Zyrës Përmbarimore Vais Law, me Përmbarues Privat Valdrin Beka ne Prishtinë, P.nr.2580/19 të datës 05.12.2023, me datën 20.02.2024 mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohet e themeltë ankesa e debitorëve: 1. N.T.P “Bonavita LJ”, me nr. Biznesi 70987015, me seli rr.” Bekim Berisha –Abeja” Pejë, përfaqësuar nga S.J., nr. Personal dhe 2. Sh.J. me nr. Personal rr. ”Dëshmoret e Kombit” Deçan, Anulohet Urdhri për Shitje P.nr.2580/19 të datës 05.12.2023, i nxjerr nga Zyra Përmbarimore Vais Law, me Përmbarues Privat Valdrin Beka, për territorin e Gjykatës Themelore ne Prishtinë dhe çështja i kthehet te njëjtit ne procedim te serishëm.

A r s y e t i m

Zyra Përmbarimore Vais Law, me Përmbarues Privat Valdrin Beka, me urdhrin e atakuar P.nr.2580/19 të datës 05.12.2023, në pjesën e I të dispozitivit ka konstatuar se Turkiye Isbankasi A.S – Dega ne Kosovë me NUI810821456, me seli ne Prishtinë, i janë shitur paluajthsmëritë e hipotekuara si ofertues i vetëm i cili ne ankandin e II, verbal publik, te mbajtur me dt.05.12.2023, ka ofertuar me çmim ne lartësi prej 24,240.00 euro, për parcelat e evidentuara ne ngastrën kadastrale P-71611075-00421-8 Zona Kadastrale Raushiq Komuna Pejë, lloji i shfrytëzimit te parcelës bujqësore Arë e klasës 2, ne sipërfaqe prej 71 m² dhe P-71611075-00421-5 Zona Kadastrale Raushiq Komuna Pejë, lloji i shfrytëzimit te parcelës bujqësore Arë e klasit 2, ne sipërfaqe prej 838 m², pronat ne emër te Sh.J. për përmbaruesin e kreditorit ne vlerën e borxhit te përgjithshëm ne shumen prej 87,036.11 euro si dhe shpenzimet e procedurës përmbarimore sipas UA Administrativ MD –nr. 06/2014. Ne pjesën e II te dispozitivit konstaton

se duke qenë se blerës i sendit është kreditori dhe nuk ekzistojnë persona tjerë, kreditë e te cilëve përmbushen para kredisë se tij nga çmimi me te cilin është shitur paluajtshmëria, atëherë ai nuk është i detyruar ta depozitoj çmimin te organi përmbarues qe i korrespondon shumes se kredisë se tij. Ne pjesën e III te dispozitivit Urdhërohet Drejtoria për Gjeodezi, Pronë dhe Kadastër pranë Komunës se Pejës, qe pas plotfuqishmërisë se këtij urdhri te bëjë ndryshimet ne librat publike te paluajtshmërisë ashtu qe paluajtshmëritë e shënuara si ne piken I te këtij urdhri te regjistrohen ne emër te blerësit Turkiye Isbankasi A.S-Dega ne Kosovë, me NUI 810821456, me seli ne Prishtinë. Ne pjesën e IV te dispozitivit te këtij, ne përputhje me nenin 269 te LPP pas plotfuqishmërisë se këtij urdhri, obligohet organi kompetent Kadastral qe ne librin e paluajtshmërive te fshijë te drejtat dhe barrat e regjistruara përveç atyre qe mbeten për paluajtshmërinë edhe pas dorëzimit te saj blerësit ose te cilat ky i fundit i ka marr përsipër. Ne pjesën e V te dispozitivit te këtij urdhri Urdhërohet qe debitorit përkatësisht hipoteklënësi qe paluajtshmërinë e shënuar s i ne piken e I te këtij Konkluzioni t'ia dorëzoj kreditorit ne posedim dhe shfrytëzim ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë se këtij urdhri.

Kundër këtij urdhri, kanë ushtruar ankesë debitorët, për shkak te shkeljes esenciale te dispozitave te procedurës, vërtetimit te gabuar dhe jo te plotë te gjendjes faktike dhe aplikimit te gabuar te se drejtës materiale, me propozimin qe gjykata e shkalles se dytë ta aprovoj këtë ankesë si te themeltë, urdhrin e shitjes ta prish dhe çështjen ta kthej ne rivendosje tek përmbaruesi privat.

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

-Ankesa e debitorëve është e themeltë

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori “Turkiye Isbankasi A.S” - Dega ne Kosovë, me NUI 810821456, me seli ne Prishtinë, me datën 05.09.2019, ka paraqitur propozim për përmbarim ndaj debitorëve 1. N.T.P “Bonavita LJ”, me nr. Biznesi 70987015, me seli rr.” Bekim Berisha –Abeja” Pejë, përfaqësuar nga S.J., nr. Personal dhe 2. Sh.J. me nr. Personal rr. ”Dëshmoret e Kombit” Deçan, në bazë të dokumentit përmbarues- Marrëveshja kryesore nr. 31103/2016/1, Marrëveshja mbi Kredinë nr.31103/2016 dt.04.10.2018, Marrëveshja mbi Mbitërheqje, Kontrata për Hipotekë LRP nr.566/2016, ref.nr.131/2016 dt.20.01.2016, Aktvendim mi regjistrimin e Hipotekës Nr.Prot. 01-10/20 dt.29.01.2016, për shumën e detyrimit në vlerë prej 59,699.73 euro, duke kalkuluar borxhin kryesor, interesi i rregullt dhe interesi me vonesë. Zyra Përmbarimore me Përmbaruesin Privat Valdrin Beka, duke vepruar sipas propozimit për përmbarim të kreditorit, me aktvendimin P.nr.2580/19 dt.06.09.2019, e ka lejuar përmbarimin në bazë të dokumentit përmbarimor. Nga shkresat ne lende del se debitori S.J. ka bërë prapësim, ndaj te cilit kreditori ka ushtruar përgjigje ne prapësim, për te cilat ka vendosur Gjykata Themelore ne Pejë-Dega ne

Deçan, me aktvendimin nr.EP.129/2019 dt. 23.03.2021, ndërsa sipas ankesës ndaj këtij aktvendimi ka vendosur Gjykata Komerciale e Kosovës, Dhomat e Shkalles se Dytë me aktvendimin K.DH.SH.II.nr.333/22 dt.05.04.2023 duke e refuzuar te pathemeltë ankesën e debitorit Bonavita me përfaqësuese S.J.. Me tutje Përmbaruesi Privat ka vazhduar procedurën përmbarimore dhe pas mbajtjes së seancave të shitjes publike ka nxjerrë urdhrin e atakuar P.nr.2580/19 dt.05.12.2023, me të cilin ka vendosur si në dispozitiv të të njëjtit.

Gjykata Komerciale - Dhomat e shkalles se Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të Organit Përmbarues nuk mund ta përkrah si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se aktvendimi i atakuar është përfshirë ne shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përmbarimore dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe par.2 pika n) dhe neni 183 te LPK-së.

Kjo gjykatë vlerëson se Organi Përmbarues ka bërë shkelje te dispozitave përmbarimore me rastin e vendosjes sepse analizuar urdhrin përmbarimor rezulton se i njëjti është i mangët ne arsyetim e kjo për faktin se nuk përmban te dhëna te nevojshme ne lidhje me veprimet e ndërmarra nga ana e përmbaruesit privat dhe nuk përmban konstatim te saktë te gjendjes faktike. Përmbaruesi Privat ne urdhrin përmbarimor ka precizuar borxhin e përgjithshëm te debitorit ndaj kreditorit përfshirë edhe shpenzimet e procedurës si dhe shumen me te cilën ka ofertuar kreditori dhe i janë shitur paluajtshmëritë e debitorëve, por nuk ka precizuar se cila është shuma e borxhit kryesor, sa është shuma e shpenzimeve, cila është shuma e interesit gjegjësisht kamatës ne rastin konkret e kjo duke marrë për bazë faktin se shuma e precizuar nga kreditori ne procesverbalin e datës 05.12.2023 është prej 87,036.11 euro e cila ne raport me propozimin për përmbarim ku shuma e detyrimit te kërkuar nga kreditori ndaj debitorit është prej 59,699.73, është me e lartë. Po ashtu gjykata e shkalles se dytë analizoi edhe pretendimet e palës debitorë se te njëjtit nuk janë njoftuar me Raportin vlerësues te paluajtshmërise dhe nuk kanë pranuar Raport te ekspertit Msc. A.K., se nuk janë ne dijeni se si është vlerësuar prona e tyre, se nuk kanë pranuar ftesë nga Organi Përmbarues ndërsa nuk e dinë se kujt i janë dorëzuar ftesat pasi te njëjtit punojnë dhe jetojnë ne shtetet e perëndimit. Përkitazi kësaj çështje ne analizim te shkresave dhe provave ne lëndë, kësaj gjykate i rezultoi se nuk mund te konstatohet se komunikimi me debitorët është kryer me rregull nga ana e Organit Përmbarues dhe konform dispozitave ligjore, ndërsa nga fletë kthesat ne lëndë nuk dihet saktë se kush i ka pranuar këto fletë kthesa. Ne këtë drejtim kjo gjykatë vlerëson nenin 107 par.1 i LPP thotë se *“Kur palën e përfaqëson përfaqësuesi i saj ligjor apo me prokurë, shkresa i dorëzohet përfaqësuesit ligjor, përkatësisht përfaqësuesit me prokurë”* ndërsa neni 110. par.1 i LPK përcakton se *“Padia, përgjigjja në padi, letërthirrja për në seancë, urdhërpagesa, aktgjykimi dhe aktvendimi, kundër të cilit lejohet ankim i veçantë, mjeti i goditjes së vendimit, i dorëzohet personalisht palës, gjegjësisht përfaqësuesit ligjor apo përfaqësuesit me prokurë të saj. Shkresat e tjera do t'i dorëzohen personalisht adresatit kur një gjë e këtillë shprehimisht parashihet me këtë ligj apo kur gjykata konkludon se për shkak të dokumenteve origjinale që i janë bashkangjitur shkresës që duhet dorëzuar, ose nga ndonjë shkak tjetër, nevojitet kujdes i shtuar”*, dhe konstaton

se Përmbareuesi Privat nuk e ka trajtuar me kujdes këtë fakt, me rastin e vazhdimin të procedurës sepse nuk është e qartë se a i ka pranuar pala debitorë këto fletë kthesa, arsye këto nga të cilat Gjykata Komerciale –Dhoma e Shkallës e dytë vlerëson se urdhri i atakuar duhet të anulohet dhe kthehet serish tek organi përmbareues në rishqyrtim dhe rivendosje.

Në ri procedurë Organi Përmbareues duhet të marrë parasysh të gjeturat e gjykatës së shkallës së dytë, të evitohet parregullsitë e gjetura, të analizohet edhe një herë shkresat e lëndës dhe të konstatohet saktë gjendjen e fakteve në raport me pretendimet e debitorëve, të analizohet dhe vlerësohet edhe një herë se a janë ftuar me rregull debitorët në seancat e thirrura nga Organi Përmbareues, se të njëjtit i janë dorëzuar në mënyrë të rregullt Raporti i Vlerësimit të pronave, ftesat dhe shkresat tjera të lëndës, të analizohet dispozitat ligjore të lartcekura në lidhje me komunikimin e kryer nga përmbareuesi privat, dhe pastaj të marrë vendim të drejtë dhe të ligjshëm konform dispozitave ligjore në fuqi.

Nga sa u tha më 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.SH.II nr.1715/23, me datë 20.02.2024

Gjyqtari,
Ramush Bardiqi