



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.Dh.Sh.II.nr.239/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Krenar Berisha, çështjen juridike përbarimore të kreditorit Banka Kombëtare Tregtare Kosovë sh.a, me adresë rr.”Ukshin Hoti” nr.29 ne Prishtinë, kundër debitorëve: 1.Kompania “Pro Gas” L.L.C, me nr. Biznesi 71107124, me seli ne Mamushë, përfaqësuar nga pronari M.M. me nr. Personal ... nga Mamusha, 2. M.M. me nr. Personal ... nga Mamusha 3. Kompania N.P.T “Mazrek Commerce”, me nr. Biznesi 80082843 me seli ne Mamushë përfaqësuar nga pronari E.M., me nr. Personal ... nga Mamusha, 4. E.M., me nr. Personal ... nga Mamusha te cilën e përfaqëson Avokat Agron Karatash nga Prizreni dhe 5. V.M., me nr. Personal nga Mamusha te cilën e përfaqëson av. Agron Karatash nga Prizreni, në çështjen juridike përbarimore, duke vendosur lidhur me ankesat e debitorëve te ushtruar kundër Urdhrit për Shitje P.nr.377/2020 dt.07.05.2022, te Përbaruesit Privat Rushit Hoxha, me datën 14.05.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohen të themelta ankesat e debitorëve E.M. dhe M.M. nga Komuna e Mamushës, anulohet Urdhri për Shitje P.nr.377/2020 i datës 07.05.2022, i nxjerr nga zyra e Përbaruesit Privat Rushit Hoxha me seli ne Prizren, dhe çështja i kthehet te njëjtit ne procedim të sërishëm.

A r s y e t i m

Përbaruesi Privat Rushit Hoxha me Urdhrin e Shitjes P.nr.377/2020 dt.07.05.2022, ne dispozitiv te urdhrin ka konstatuar se I. Kreditorit Banka Kombëtare Tregtare Kosovë sh.a, me adresë rr.”Ukshin Hoti” nr.29 ne Prishtinë, i dorëzohet ne pronësi paluajtshmëria e debitorëve si: 1. Njësia Kadastrale P-..., lloji i njësisë parcelë Zona Kadastrale Mamushë, vendi i quajtur Luka-Petrovica, lloji i pronës pronë private, me shfrytëzimi aktual arë e klasës 3, ne sipërfaqe prej 698 m², e evidentuar ne emër te debitorit hipoteklënës E.M. nga Mamusha, me nr.personal..., 2.Njesia kadastrale P-..., lloji i njësisë parcelë, Zona Kadastrale Medvec, ne vendin e quajtur Petrovica – Petrovica, lloji i pronës pronë private, me shfrytëzim aktual arë e klasës 4, me sipërfaqes prej 1140m², e evidentuar në emër te debitorit hipoteklënës M.N.M. nga Mamusha, me nr. Personal ..., II Kreditorit, paluajtshmëria e përshkruar si ne piken e parë te urdhrin, i dorëzohet ne pronësi

dhe konsiderohet se obligimi i debitorëve sipas kërkesës se kreditorit si dhe shpenzimet përbarimore për këtë lëndë janë përmbushur ne tërësi, III. Detyrohen debitorët dhe te gjithë poseduesit tjerë eventual qe palujtshmërinë lëndore t’ia lirojnë kreditorit te përbarimit, duke e liruar tërësisht nga njerëzit dhe sendet dhe te njëjtën t’ia dorëzojnë ne posedim kreditorit, IV. Urdhërohet Zyra Komunale e Kadastrit ne Mamushë dhe Zyra Komunale e Kadastrit ne Prizren, që të bëjnë regjistrimin e kreditorit Banka Kombëtare Tregtare sh.a ne Prishtinë si pronare e paluajtshmërisë se cekur ne piken e parë te këtij urdhri, secila zyre ne pronën qe evidentohet ne regjistrat e saj, duke shlyer te drejtat pronësore te debitorëve, dhe te drejtat e personave tjerë te krijuara mbi këto paluajtshmëri, te gjitha këto ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë se këtij urdhri.

Kundër këtij urdhri në afatin ligjor, kanë ushtruar ankesë debitorët, për shkak të shkeljes së dispozitave procedurale, aplikimit te gabuar të së drejtës materiale, dhe vërtetimit te gabuar dhe jo te drejtë te gjendjes faktike, me propozim qe gjykata e shkallës së dytë këtë ankese ta aprovoj, urdhrin përbarimor te shitjes ta ndryshoj dhe rastin ta kthej në rivendosje dhe rishqyrtim.

Përgjigje në ankesë ka ushtruar kreditori, me arsyetimin se i kundërshton pretendimet e debitorëve, propozon që gjykata ta refuzoj ankesën e debitorëve dhe ta vërtetoj Urdhrin e Shitjes së përbaruesit privat.

Gjyqtari individual i Gjykatës Komerciale-Dhomat e shkallës së dytë, 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 Përbarimore 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 Banka Kombëtare Tregtare sh.a, me seli ne Prishtinë, me datën 29.09.2020 ka paraqitur propozim për përbarim, ndaj debitorëve : 1.Kompania “Pro Gas” L.L.C, me nr. Biznesi 71107124, me seli ne Mamushë, përfaqësuar nga pronari M.M. me nr. Personal ... nga Mamusha, 2. M.M. me nr. Personal ... nga Mamusha 3. Kompania N.P.T “Mazrek Commerce”, me nr. Biznesi 80082843 me seli ne Mamushë përfaqësuar nga pronari E.M., me nr. Personal ... nga Mamusha, 4. E.M., me nr. Personal ... nga Mamusha te cilin e përfaqëson Avokat Agron Karatash nga Prizreni dhe 5. V.M., me nr. Personal nga Mamusha te cilën e përfaqëson av.Agron Karatash nga Prizreni, ne bazë te dokumentit përbarimor – Kontrata e Kredisë Bankare nr.7275/15 dt.21.10.2015, Kontrata mbi Hipotekën nr. LRP.2977/2015 ref.nr.963/2015 dt.21.10.2015, Aktvendim mbi Regjistrimin e Hipotekës nr.Prot.07-027-190144/H dt.27.10.2015 lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale ne Mamushë, Marrëveshjes mbi Pengun nr.7275/15 dt.02.03.2018, konfirmimit mbi Rexhistrimin e Pengut R-20180309-352 dt.09.03.02018 deri me 09.03.2025, lëshuar nga Zyra për Regjistrim te Pengut- Ministria e Tregtisë dhe Industrisë.

Përmbareuesi Privat Rushit Hoxha, për territorin e Gjykatës Themelore ne Prizren e ka lejuar përmbarimin me urdhrin përmbarimor P.nr.377/2020 dt.29.09.2020. Nga shkresat ne lëndë del se debitorët e përmbarimit kundër urdhrin përmbarimor kanë parashtruar prapësim, për te cilin Gjykata Themelore ne Prizren- Departamenti i Përgjithshëm, ka vendosur me aktvendim PPP.nr.306/2020 dt.16.02.2022 me te cilin e ka refuzuar prapësimin e debitorëve si te pabazuar dhe ka lenë urdhrin përmbarimor ne fuqi, ndaj këtij prapësimi kreditori ka ushtruar përgjigje. Nga shkresat ne lëndë nuk rezulton me ndonjë ankesë ndaj aktvendimit te shkalles së parë, ndërsa Organi Përmbareues ka vazhduar me veprimet procedurale te përmbarimit për shitjen publike te paluajtshmërisë, nxjerrjen e konkluzioneve e deri ne nxjerrjen e urdhrin te atakuar me ankesë.

Gjykata Komerciale -Dhomat e shkallës së Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të përmbareuesit privat 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 183 te LPK , nenit 22 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbarimore nr.04/L-139.

Kjo gjykatë konstaton se Organi Përmbareues ka dorëzuar ne pronësi te kreditorit paluajtshmëritë e debitorëve, ashtu qe ne seancën e ankandit te dytë publik verbal te datës 07.06.2022 me konkluzion ka aprovuar kërkesën e ofertuesit –kreditorit për shitjen e paluajtshmërive te debitorëve E.M. dhe M.N.M. nga Mamusha, te lëna hipotekë, për shumën e ofruar nga kreditori Banka Kombëtare Tregtare ne Prishtinë.

Nga shkresat ne lëndë konstatohet se paluajtshmëria e lënë hipotekë e debitorit E.M. për ngastrën kadastrale P-.... është vlerësuar sipas kontratës për Hipotekë ne shumen prej 265,000.00 euro dhe paluajtshmëria e lënë hipotekë e debitorit M.N.M. për ngastrën kadastrale P-... është vlerësuar sipas kontratës për Hipotekë me shumen prej 136,800.00 euro, e që në total kapin shumën e përgjithshme prej 401,800 euro. Kreditori në seancën datës 07.06.2022 deklaroi se meqë nuk ka ofertues dhe shitja ka dështuar shfrytëzon te drejtën sipas nenit 22 par.3 te Ligjit nr.05/LK-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin Ligjit nr.04/L-139 për Procedurën Përmbarimore, që paluajtshmëritë e lartcekura ti dorëzohen ne posedim duke llogaritur që çështja të përmbyllet në tërësi përfshirë edhe shpenzimet përmbarimore, me çka Organi Përmbareues me urdhër ka bërë kalimin e të drejtës së pronësisë mbi këto paluajtshmëri.

Dhomat e shkallës së dytë vlerëson se Organi Përmbareues me rastin e vendosjes nuk ka precizuar saktë se sa është borxhi kryesor, sa është kamata si dhe sa është shuma e shpenzimeve procedurale te pretenduara nga kreditori, ne mënyre që të merret si e mirëqenë kërkesa e kreditorit për kalimin ne pronësi te paluajtshmërive të debitorëve për shumën e detyrimit të precizuar prej 112,031.33 euro.

Kjo gjykatë duke marrë parasysh faktin se shuma e detyrimit të debitorëve ndaj kreditorit sipas precizimit të kreditorit është 112,031.33 euro ndërsa shuma totale e vlerësimit të paluajtshmërive sipas Kontratave të hipotekës, është prej 401,800.00 euro, rezulton se shuma e detyrimit të debitorëve ndaj kreditorit prej 112,031.33 euro nuk korrespondon me 1/3 e shumës së vlerësuar të paluajtshmërive të debitorëve, me çka kemi të bëjmë me disproporcion të prestimeve në dëm të debitorit. Para, në rastin konkret Organi Përmbaues me rastin e vendosjes nuk ka analizuar mirë nenin 9 të LPP-i i cili në par.1 thotë se: *”Gjatë zbatimit të përmbaimit, duhet kushtuar vëmendje mbrojtjes së dinjitetit të debitorit dhe përmbaimit të jetë sa më pak i dëmshëm që është e mundshme për debitorët”*, nga kjo Gjykata Komerciale – Dhoma e Shkallës së Dytë vlerëson se urdhri i atakuar duhet të anulohet dhe i njëjti kthehet sërish tek Organi Përmbaues.

Në ri procedurë Organi Përmbaues duhet të marrë parasysh të gjeturat e lartcekura, të analizoj edhe një herë veprimet e tij, të analizoj dhe vlerësoj tërë dokumentacionin e lëndës, përfshirë pretendimet e palëve debitore por edhe pretendimet tjera, të vlerësoj dispozitat ligjore përkatëse si dhe të marrë parasysh edhe nenin 9 të LPP-së, e më pastaj të vendos 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.239/23 me datë 14.05.2024

Gjyqtari,
Krenar Berisha