



## REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

**K.DH.SHK.II.nr.262/2024**

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS** – Dhoma e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Faton Bajrami në çështjen juridike përmbartimore të kreditorit Banka Ekonomike sh.a me seli ne Sheshin "Nënë Tereza" ne Prishtinë rr."Qamil Hoxha" nr.15, kundër debitorëve: 1. NPT "Florimi" me nr. Biznesi 80191219, me seli ne Viti rr. "... " pn, me pronar A.R. nga Vitia-huamarrës, penglënës dhe hipoteklënës, te cilin sipas autorizimit e përfaqëson Zyra e Avokatisë "B&B" shpk, me seli ne Gjilan me Burim Islami avokat nga Gjilani, 2. E.R. me adresë rr."..." pn,Viti-bashkëhuamarrëse dhe 3. NPT "Modeli" me nr. Biznesi 80059752 me seli ne Viti rr. "Adem Jashari" pn, me pronar S.R.-garantues, në çështjen juridike përmbartimore, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorit NPT "Florimi" me nr. Biznesi 80191219, me seli ne Viti rr. "... " pn, me pronar A.R. nga Vitia, e ushtruar kundër Urdhrit për Shitje P.nr.651/115 (P.nr.652/15) dt.15.02.2023 te Përmbartuesit Privat Kushtrim M. Musa, për territorin e Gjykatës Themelore ne Gjilan, me datën 07.06.2024, mori këtë:

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

Aprovohet e themeltë ankesa e debitorit NPT "Florimi" me nr. Biznesi 80191219, me seli ne Viti rr. "... " pn, me pronar A.R. nga Vitia-huamarrës, penglënës dhe hipoteklënës, anulohet Urdhri për Shitje P.nr.651/15 Pnr.652/15 dt.15.02.2023, i Përmbartuesit Privat Kushtrim M. Musa nga Gjilani dhe çështja i kthehet te njëjtit ne procedim te serishëm.

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

Përmbartuesi Privat Kushtrim M. Musa nga Gjilani, me Urdhrit e Shitjes P.nr.651/15 Pnr.652/15 dt.15.02.2023, ne pjesën e parë te dispozitivit i ka dorëzuar (kaluar) Kreditorit Banka Ekonomike sha, me nr. Biznesi 70177683 me seli ne Sheshin "Nënë Tereza" Prishtinë, te drejtën e pronësisë për paluajtshmërinë e Hipotekuar, e evidentuar si ngastra kadastrale sipas aktvendimit mbi regjistrimin e Hipotekës nr.prot.85/2012 dt.23.11.2012 nga ZKK ne Viti, ne te cilin është evidentuar ngastra kadastrale me nr.P-..., me sipërfaqe prej 895m<sup>2</sup> Zona Kadastrale Viti, ne vendin e quajtur "Selishte" me kulturë tokë ndërtimi, e cila evidentohet me1/1 te pjesës ideale me pronar A.R. nga Vitia, e cila është lënë hipotekë për sigurimin e kredisë, me ç 'rast edhe kërkesa ndaj

debitori konsiderohet e përmbushur ne tërësi. Ne pjesën e dytë te dispozitivit te urdhrit, konstatohet se paluajtshmëria është dorëzuar për përmbushjen e obligimit nga debitori ndaj kreditorit ne shumën prej 208,952.37 euro, për pagesën e obligimeve te arritura te debitorit ndaj kreditorit, te precizuara ne procesverbalin P.nr.651/15 (P.nr.652/15) dt.10.02.2023. Ne pjesën e tretë te dispozitivit te urdhrit, Urdhërohet debitori dhe te gjithë mbajtësit tjerë qe paluajtshmërinë e shënuar ne piken e I te këtij urdhri t’ia lirojnë nga njerëzit dhe sendet e tyre qe ndodhen ne të dhe t’ia dorëzojnë atë ne posedim dhe shfrytëzim ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotëfuqishmërisë se këtij urdhri. Ne pjesën e katërt te dispozitivit te këtij urdhri, Urdhërohet Drejtoria për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë ne Komunën e Vitisë qe pas plotëfuqishmërisë se këtij urdhri te bëjë fshirjen e te drejtave te pronësisë nga debitori A.R. me numër personal ..., ashtu qe paluajtshmërinë e shënuar si ne piken e I te këtij urdhri t’ia regjistroj ne emër te blerësit –kreditorit Banka Ekonomike sha, me nr. Biznesi 70177683 me seli ne Prishtinë. Ne pjesën e pestë te dispozitivit te këtij urdhri përcaktohet se shpenzimet e procedurës përmbartimore bien barrë e kreditorit te cilat mund ti rimburoj nga debitori përmes procedurës kontestimore. Ne pjesën e gjashtë te dispozitivit te këtij urdhri përcaktohet se me kalimin e kësaj paluajtshmërie te kreditori konstatohet se është paguar ne tërësi obligimi ndaj kreditorit ndërsa për shpenzimet e krijuara te procedurës përmbartimore te përmbartuesit sipas listës se shpenzimeve dhe tarifës se përmbartuesit –kreditori do ti kërkoj ne procedurë tjetër.

Kundër këtij urdhri, ka ushtruar ankesë NPT ”Florimi” me nr. Biznesi 80191219, me seli ne Viti rr. “...” pn, me pronar A.R. nga Vitia, për shkak te shkeljes thelbësore te dispozitave te procedurës përmbartimore dhe zbatimit te gabuar te se drejtës materiale, me propozim qe gjykata e shkalles se dytë ta aprovoj si te themeltë ankesën e debitorit NTP Florimi Center me seli ne Gjilan e përfaqësuar nga A.R. dhe te anulohet urdhri për shitje i përmbartuesit privat dhe lënda te kthehet n rishqyrtim.

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 Përmbartimore si dhe në kuptim të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

Ankesa e debitorit NTP Florimi Center me seli ne Gjilan e përfaqësuar nga A.R. është e themeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori Banka Ekonomike sh.a me seli ne Sheshin ”Nënë Tereza” ne Prishtinë rr.”Qamil Hoxha” nr.15, me datën 02.12.2015, ka paraqitur propozim për përmbartim, ndaj debitorëve1. NPT ”Florimi” me nr. Biznesi 80191219, me seli ne Viti rr. “...” pn, me pronar A.R. nga Vitia-huamarrës, penglënës dhe hipoteklënës, 2. E.R. me adresë rr. “...” pn,Viti-bashkëhuamarrëse dhe 3. NPT “Modeli” me nr. Biznesi 80059752 me seli ne Viti rr. “Adem Jashari” pn, me pronar S.R.-garantues, ne bazë te dokumentit përmbartimor – Marrëveshja

Kryesore nr.922/VI, Marrëveshja kreditore për Kredi nr.82360/VI, Kontrata mbi Hipotekën nr.2582/2013, ref.nr.468/2013, Aktvendim mbi regjistrimin e Hipotekës nr. Prot. 63/13 dt.29.11.2013 lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit ne Viti, konfirmim Regjistrimi R-20150811-221 dt.11.0.2015 deri me 11.08.2018, Marrëveshja kreditore për Kredi për Biznes nr.71253 dt.19.11.2012, Kontrata për Hipotekën nr.497/2012 ref.nr.089/2012 dt.22.11.2012, Marrëveshja mbi Pengun nr.71253 dt.19.11.2012, Aktvendim mbin regjistrimin e Hipotekës e nr.prot.85/12 dt.23.11.2012, vërtetim mbi regjistrimin e Pengut nr.R-20150811-198. Përmbauesi Privat Kushtrim M. Musa nga Gjilani, e ka lejuar përmbauesin me urdhrin përmbaues P.nr.651/15 dhe P.nr.652/15 dt.03.12.2015. Ndaj urdhrin përmbaues ka ushtruar prapësime debitori A.R. për te cilat është vendosur nga Gjykata Themelore ne Gjilan –Dega ne Viti. Përmbauesi privat ka vazhduar me procedurën e shitjes dhe nxjerrjen e konkluzioneve si dhe urdhrin te shitjes P.nr.651/2015 dt.10.06.2019 te cilin Gjykata e Apelit me aktvendimin e saj Ac.nr.3768/2019 dt.16.11.2020 e ka anuluar dhe çështjen e ka kthyer tek përmbauesi privat. Organi Përmbaues ka vazhduar me procedurën e përmbauesit për shitjen publike te paluajtshmerisë, bashkimit te lëndëve P.nr.651/15 dhe P.nr.652/15 dt.03.12.2015, nxjerrjen e konkluzioneve deri ne nxjerrjen e urdhrin te atakuar me ankesë nen numrin P.nr.651/15 (P.nr.652/15) dt.15.02.2023.

Gjykata Komerciale - Dhoma e shkalles se Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të Organit Përmbaues nuk mund ta përkrah si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se urdhrin i atakuar është përfshirë ne shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përmbaues dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 te LPK-së, dhe nenit 183 te LPK lidhur me nenin 22 par 3 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbaues nr.04/L-139, nenit 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 dhe nenit 9 te LPP.

Kjo gjykatë vlerëson se Organi Përmbaues ka bërë shkelje te dispozitave përmbaues me rastin e kalimit ne pronësi te kreditorit te paluajtshmerisë se debitorit, sipas propozimit te kreditorit i cili ne seancën e datës 06.06.2019 ka deklaruar se pasi vlere e paluajtshmerisë është vlerësuar ne shumen prej 660,000 euro dhe pasi borxhi ne total kalon shumen e vlerës prej 1/3 e pasurisë atëherë shfrytëzon te drejtën ligjore dhe njëkohësisht kërkon qe pasuria ne fjalë ti bartet propozuesit te përmbauesit –kreditorit ashtu qe borxhi te mbyllet ne tërësi. Përfaqësuesi i kreditorit ne seancën e datës 10.02.2023 ka precizuar detyrimin e debitorit ndaj kreditorit dhe atë për lenden P.nr. 651/15 për shumen prej 149,136.94 euro dhe për lenden me numër P.nr.652/15 për detyrimin prej 59,815.43 euro, e qe ne total kapin shumen prej 208,952.37 euro. Përmbauesi Privat i është referuar këtu dispozitave ligjore te nenit 22 Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit te Procedurës Përmbaues me te cilin është riformuluar neni 234, ku ne par.3 te këtij neni ka vendosur qe paluajtshmeria e debitorit ti bartet kreditorit Banka Ekonomike dhe qe borxhi i debitorëve ndaj kreditorit konsiderohet i përmbushur ne tërësi, ndërsa shpenzimet e procedurës kreditori do ti kërkoj ne procedure tjetër.

Ne lidhje me çështjen kjo gjykate ka analizuar shkresat ne lëndë ne raport me pretendimet e palës debitore dhe veprimet e ndërmarra nga Përmbauesi Privat i cili ka bere kalimin ne pronësi te kreditorit te paluajtshmerisë se debitorit dhe deklarimin e përfaqësuesit te kreditorit ne seancën e ankandit te dytë te datës 10.02.2023, i cili ka bërë edhe precizimin e borxhit qe ne total kap shumen prej 208,952.37 euro duke përfshirë edhe shpenzimet e procedurës dhe i cili oferton me këtë shumë pasi nuk ka te interesuar për blerje ne ketë ankand, ashtu qe kërkon nga Përmbauesi Privat qe ne përputhje me dispozitat ligjore nga neni 234 te LPP i ndryshuar me nenin 22 te ligjit 05/1-118 qe te marr vendim qe paluajtshmeria ti dorëzohet kreditorit duke e kaluar ne pronësi te tij si kreditor, e cila kërkesë e kreditorit është aprovuar dhe detyrimi i debitorëve ndaj kreditorit konsiderohet i përmbushur ne tërësi. Ne këtë rast gjykata e shkallës e dytë gjene se Organi Përmbaues nuk ka analizuar mirë çështjen dhe faktet, me qellim te konstatimit te saktë te gjendjes faktike sepse askund ne shkresa te lëndës nuk rezulton se kreditori ka precizuar qartë dhe saktë se cili është borxhi kryesor nga shuma totale te detyrimit te precizuar prej 208,952.37 euro, sa është detyrimi ne emër te kamatës se kontraktuar dhe sa është shuma e shpenzimeve te krijuara, me te cilat ngarkohet debitori, e me këtë edhe Organi Përmbaues del te mos e këtë ndërmarrë ndonjë veprim ne drejtim te një konkludimi sa i përket konkretizimit te detyrimeve te debitorit ndaj kreditorit me rastin e vendosjes ne Urdhrin e Shitjes.

Po ashtu kjo gjykatë konsideron se nuk është konstatuar drejtë gjendjen faktike me rastin e dorëzimit ne pronësi te kreditorit te paluajtshmerisë se debitorit për shumen e ofruar nga kreditori, sepse ne fakt kemi te bëjmë me disproporcion te prestimeve ne dëm te debitorit, e kjo pasi shuma totale e detyrimit te debitorit ndaj kreditorit prej 208,952.37 euro, nuk i përgjigjet dy te tretave të vlerës se përcaktuar te paluajtshmerisë ne shumen prej 660,000.00 euro, ashtu siç parasheh neni 22 i Ligjit nr. 05/1-118, me te cilin formulohet neni 234 i Ligjit 04/L-139 Për Procedurën Përmbaimore, duke mos marrë parasysh kështu as nenin 9 te LPP i cili ne par.1 thotë se: *”Gjatë zbatimit te përmbaimit, duhet kushtuar vëmendje mbrojtjes se dinjitetit te debitorit dhe përmbaimit te jetë sa me pak i dëmshëm qe është e mundshme për debitorët”*.

Po ashtu Organi Përmbaues me rastin e vendosjes nuk ka vepruar me kujdes rreth trajtimit dhe vlerësimit te kërkesave te palës debitore e cila ne vazhdimësi para Organit Përmbaues ne seancat dëgjimore dhe atë te dt.12.04.2019, 06.06.2019, 12.01.2023, 10.02.2023, ka propozuar vlerësimin e paluajtshmerisë sepse gjendja ne teren ka ndryshuar dhe se paluajtshmerisë ngastër kadastrale 02504-2 i është shtuar vlere pasi gjendet objekti rreth 500 m<sup>2</sup>, e cila vlerë ndryshon nga vlere e caktuar ne kohen e lënies hipotekë te kësaj paluajtshmerie, propozon edhe caktimin e një eksperti gjeodet me qellim te konstatimit te saktë te gjendjes ne terren. Ne lidhje me këtë gjykata e shkallës se dytë vlerëson nenin 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore, i cili parasheh qe: *“Ne rast te kontestimit te vlerës se paluajtshmerisë, te arritur nga palët para procedurës përmbaimore,*

*organi përmbaues me propozim të palëve mund ta caktoj ekspertin përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmërisë”, andaj edhe pse bazuar në shkresat e lëndës konkretisht Kontratave mbi Hipotekën të cilat gjenden në lëndë është bërë vlerësimi i paluajtshmërisë që është objekt i kësaj çështje, në rast të kontestimit të çmimit të vlerësuar, dispozitat ligjore parashohin zgjidhje në këtë drejtim, e në këtë rast edhe nën i lartcekur parasheh një çështje të tillë dhe në rastin konkret mundëson caktimin e ekspertit përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmërisë, andaj mbi këtë bazë arsyetimi i Organit Përmbaues se palët kanë caktuar vlerën e paluajtshmërisë para Noterit është i paqëndrueshëm dhe jo ligjor.*

Në ri procedurë Organi Përmbaues 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 precizohet saktë shumat e detyrimit në emër të kryegjësës, shumat e detyrimit në emër të kamatës së kontraktuar e në këtë rast të marrë parasysh nenin 379 të LMD si dhe shumat konkrete e shpenzimeve procedurale me të cilat ngarkohet debitori, 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 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 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.262/24, me datë 07.06.2024**

**Gjyqtari,  
Faton Bajrami**