



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.Dh.Sh.II.nr.310/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhoma e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Krenar Berisha, në çështjen juridike përmbartimore të kreditorit/palë e interesuar Pro Credit Bank me seli ne Prishtinë, kundër debitorëve N.T.P Mbretëresha Gjeraldinë nr. Biznesi 71018466, me adresë rr.”Qarshija e Gjatë” Pejë, përfaqësuar nga 1. D.G. me numër te letërnjoftimit, 2 NTP “Toni” me nr. Biznesi 80037988, përfaqësuar nga M.G. me nr. Letërnjoftimi rr.”Armend Kukleci” nr. 194/5 Pejë, 3. L.G., me nr. Letërnjoftimit rr.”Muharrem Bekteshi” nr.14 Pejë, 4. M.G. me nr. Letërnjoftimit rr.”Armend Kukleci”, rr.194/5 Pejë, duke vendosur lidhur me ankesën e kreditorit/palës së interesuar, të paraqitur kundër Urdhrit për Shitje P.nr.2063/2019 dt.27.01.2021, të Përmbartuesit Privat Blerim Baloku, për territorin e Gjykatës Themelore ne Pejë, me datën 27.05.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohet e themeltë ankesa e kreditorit/palë e interesuar Pro Credit Bank me seli ne Prishtinë, Anulohet Urdhri për Shitje P.nr.2063/2019 dt.27.01.2021, i nxjerr nga Përmbartuesi Privat Blerim Baloku, për territorin e Gjykatës Themelore ne Pejë dhe çështja i kthehet te njëjtut në procedim të sërishëm.

A r s y e t i m

Përmbartuesi Privat Blerim Baloku, me urdhrin e atakuar P.nr.2063/2019 dt.27.01.2021, në pjesën e I të dispozitivit te këtij urdhri ka konstatuar se Shitet paluajtshmëria e debitorit, parcela kadastrale Tokë ndërtimore oborr/Shtëpi, me nr.P-..., prej 302m² e evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me nr.01-1884-17 dt. 26.04.2017, e regjistruar ne Zonën Kadastrale Pejë, pronë e M.A.G., e vlerësuar ne shumen prej 150, 000.00 euro dhe ngastrës Kadatsrale P-71611071-00692-2 me sipërfaqe prej 33 m², e evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me nr. 01-1883-17 dt.26.04.2017 e regjistruar ne Zonën Kadastrale Pejë, pronë e D.G., e vlerësuar ne shumen prej 12,500.00 euro. Ne pjesën II te dispozitivit ka përcaktuar se Paluajtshmëria e përshkruar ne piken I te këtij urdhri i shitet kreditorit TEB Bank sh.,a . sipas kushteve mbi bazën e konkluzionit për shitjen publike te datës 11.01.2021 me çmim te

përgjithshëm prej 54,166.66 euro. Ne pikën III të dispozitivit të këtij urdhri Detyrohet debitori dhe të gjithë mbajtësit tjerë që kreditorit t'ia lirojnë paluajtshmëritë lëndore –parcelën kadastrale P... prej 302 m² e evidentuar në certifikatën mbi të drejtën e pronës së paluajtshme me nr. 01-1884-17 dt.26.04.2017 e regjistruar në Zonën Kadastrale Pejë, pronë e M.A.G. e vlerësuar në shumën prej 150,000.00 euro si dhe ngastrën kadastrale P... dt.26.04.2017 3 e regjistruar në Zonën e Kadastrale Pejë, pronë e D.G., e vlerësuar në shumën prej 12,500.00 euro konform dispozitive ligjore të Ligjit për të Drejtat Tjera Sendore dhe Ligjit nr.04/L-139 Për Procedurën Përmbartimore-neni 220, 222, 223 dhe 242 duke bërë lirimin nga njerëzit dhe sendet e tyre që ndodhen në to dhe të dorëzojnë paluajtshmëritë në posedim kreditorit. Në pjesën IV të dispozitivit të këtij urdhri, Detyrohet Shërbimi pronësor-juridik pranë Drejtorisë për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë në Komunën e Pejës, të bëjë fshirjen e të drejtave të pronësisë nga debitori M.A.G. dhe D.G. dhe paluajtshmëria nga pika I e këtij urdhri do të regjistrohet si pronë në emër të blerësit TEB Bank sh.a , të gjitha këto në afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij urdhri.

Kundër këtij urdhri, kreditori ka ushtruar ankesë për shkak të shkeljeve esenciale të dispozitive të procedurës, vërtetimit të gabuar të gjendjes faktike, aplikimit të gabuar të së drejtës materiale, me propozim që gjykata e shkallës së dytë ta aprovoj këtë ankesë si të bazuar dhe urdhrin e shitjes së përmbartuesit privat ta prish, ashtu që çështja të kthehet në procedurë të sërishme.

Dhoma e Shkallës së Dytë e Gjykatës Komerciale, i shqyrtoi shkresat e lëndës, urdhrin e shitjes, pretendimet ankimore, dhe pas vlerësimit të tyre në kuptim të dispozitës së nenit 208 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) e lidhur me nenin 17 të Ligjit për Procedurën Përmbartimore (LPP), gjeti se:

-Ankesa e kreditorit është e themeltë

Nga shkresat e lëndës rrjedh se me Konkluzionin e datës 24.01.2022, përmbartuesi privat, palës së tretë në procedurë Pro Credit Bank me seli në Prishtinë, i ka dorëzuar shkresat e lëndës, duke i dhënë të drejtën e ankesës në afat prej 7 ditësh nga pranimi i shkresave, të bëjë parashtrimin e ankesës, kundër Urdhrit përmbartimor P.nr.2063/19 dt.27.01.2021 mbi shitjen e paluajtshmërisë lidhur me parcelën nr. Njësisë kadastrale 692-2 me sipërfaqe prej 32 metra katror Zona Kadastrale Pejë.

Përmbartuesi privat Blerim Baloku nga Peja, duke vepruar sipas propozimit për përmbartim të kreditorit TEB SHA, me urdhrin përmbartimor P.nr.2063/19 dt.12.11.2019, e ka lejuar përmbartimin në bazë të dokumentit përmbartimor, ndërsa nga shkresat në lende nuk ka prova se ndaj urdhrin përmbartimor është ushtruar prapësim nga debitorët, prandaj Organi Përmbartues ka vazhduar me procedurën përmbartimore për shitjen publike të paluajtshmërisë, nxjerrjen e konkluzioneve e deri në nxjerrjen e urdhrin të atakuar me ankesë.

Gjykata Komerciale -Dhoma e shkalles se Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të organit përbarimor, nuk mund ta përkrah si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se është përfshirë ne shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përbarimore dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe neni 183 te LPK-së si dhe neni 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përbarimore nr.04/L-139.

Kjo gjykatë konstaton se Organi Përbarues ka bërë shkelje te dispozitave ligjore kur ka dorëzuar ne pronësi të kreditorit paluajtshmëritë e debitorëve, ashtu që në seancën e ankandit te dytë publik verbal te datës 19.03.2021 me konkluzion ka aprovuar kërkesën e kreditorit TEB Bank me seli ne Prishtinë si ofertues i vetëm për shitjen e dy paluajtshmërive te debitorëve te lëna hipotekë, për shumën e propozuar. Kreditori TEB sh.a oferton për shumën prej 54,166.66 euro për parcelat kadastrale P-... prej 302 m² e evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me nr. 01-1884-17 dt.26.04.2017 e regjistruar ne Zonën Kadastrale Pejë pronë e M.A.G. e vlerësuar ne shumën prej 150,000.00 euro si dhe ngastrën kadastrale P-.... dt.26.04.2017, me sipërfaqe prej 33m², evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me numër 01-1883-17 e datës 26.04.2017, e regjistruar ne Zonën e Kadastrale Pejë, pronë e D.G. e vlerësuar ne shumën prej 12,500.00 euro, në favor te TEB Bank e cila oferton me shumën prej 54,166.66 euro, me çka organi përbarues me urdhër ka bërë kalimin e te drejtës se pronësisë mbi këto paluajtshme.

Dhoma e shkallës së dytë vlerëson se organi përbarues me rastin e vendosjes nuk ka vërtetuar saktë gjendjen faktike gjegjësisht parashtresën e debitorëve nr.1618/20 dt.17.11.2020 me kërkesë që Organi Përbarues te caktoj ekspert për rivlerësimin e këtyre paluajtshmërive në kuptim të neni 21 te LPP, me arsyetim se në parcelën nr.692-2 me sipërfaqe prej 33 m² është ndërtuar lokal afarist, ne qendër te “Qarshisë se Gjatë” ku vetëm 1 m² vlen 12,500 euro e lëre më sipërfaqja prej 33 m², po ashtu arsyeton se lokali tani është rindërtuar me leje ndërtimi ne etazh P+2 K, ku vlera e tij është 20 herë më madhe se ajo e cekur ne kontratë. Kjo gjykatë me rastin e vlerësimit te provave ne lëndë konstaton se Organi Përbarues nuk ka ndërmarrë ndonjë veprim përkitazi konstatimit te kësaj gjendje te pretenduar nga debitorët dhe se i njëjti kërkesën e debitorëve për caktimin e ekspertit për rivlerësim te pronave e refuzon me konkluzion, me arsyetimin se palët kanë arritur marrëveshje për vlerësimin e paluajtshmërive para inicimit te procedurës përbarimore e te bazuar ne neni 220 te LPP. Organi përbarues me rastin e vendosjes nuk ka analizuar drejt dispozitat ligjore dhe atë neni 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përbarimore e cila dispozitë parasheh qe “*Ne rast te kontestimit te vlerës se paluajtshmërisë, te arritur nga palët para procedurës përbarimore, organi përbarues me propozim te palëve mund ta caktoj ekspertin përkatës për caktimin e vlerës se paluajtshmërisë*”, edhe pse bazuar ne shkresat e lëndës konkretisht Kontratës mbi Hipotekën, rezulton se është bërë vlerësimi i paluajtshmërive qe janë objekt i kësaj çështje, por që në rast të kontestimit te çmimit te vlerësuar, dispozitat ligjore e parashohin një zgjidhje ne këtë drejtim, e

ne këtë rast edhe neni i lartcekur parasheh një çështje të tillë dhe në rastin konkret mundëson caktimin e ekspertit përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmërisë. Andaj marrë parasysh pretendimet ankimore të debitorëve se këto paluajtshmeri janë shitur me çmim të ulët dhe në pajtim me nenin 9 të LPP i cili në par.1 thotë se: *”Gjatë zbatimit të përmbarimit, duhet kushtuar vëmendje mbrojtjes së dinjitetit të debitorit dhe përmbarimi të jetë sa më pak i dëmshëm që është e mundshme për debitorët”*, dhe faktit se organi përmbarues gjatë kësaj procedure të shitjes nuk ka zbatuar nenin 118 dhe 195 të Ligjit 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, duke mos i dhënë të drejtën e përparësisë sipas renditjes e regjistruar tek pala e tretë Pro Credit Bank, Gjykata Komerciale –Dhoma e Shkallës së dytë vlerëson se urdhri i atakuar duhet të anulohet dhe i njëjti kthehet serish tek organi përmbarues.

Në ri procedurë Organi Përmbarues 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 dhe palës së interesuar, 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 për Procedurën Përmbarimore, 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.310/23 me datë 27.05.2024

**Gjyqtari,
Krenar Berisha**