



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

K.Dh.Sh.II.nr.349/2022

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Krenar Berisha, në çështjen juridike përmbare të kreditorit Raiffeisen Bank Kosovë, me seli ne Prishtinë, kundër debitorëve: SHPK “Risia” –kredi marrës me nr. Biznesi 71052249, me seli ne rr. “Besnik Lajqi” ne Pejë, 2. H.M. me nr. Letërnjoftimit ...-garantues, me adresë rr. ”B. Rukiq” Pejë, 3. Z.M. me nr. Letërnjoftimit ...-garantues me adresë “Fusha e Pejës” ne Pejë, 4. H.M. me nr. Letërnjoftimit ... , me adresë “Fusha e Pejës” ne Pejë, duke vendosur lidhur me ankesën e debitorit Z.M. ne cilësinë e garantuesit, te paraqitur kundër Urdhrit për Shitje, të Përmbaruesit Privat Blerim Baloku, për territorin e Gjykatës Themelore ne Pejë, P.nr.849/18 dt.06.12.2019, me datën 05.02.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohet e themeltë ankesa e debitorit Z.M. me nr. Letërnjoftimit ...-garantues me adresë “Fusha e Pejës” ne Pejë, anulohet Urdhri për Shitje P.nr.849/18 dt.06.12.2019, i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Blerim Baloku për territorin e Gjykatës Themelore ne Pejë dhe çështja i kthehet te njëjtit në procedim të sërishëm.

A r s y e t i m

Përmbaruesi Privat Blerim Baloku me Urdhrin e atakuar P.nr.849/18 dt.06.12.2019, në pjesën e I të dispozitivit te këtij urdhri ka konstatuar se Shitet paluajtshmëria kadastrale me numër 00316-1, toke për ndërtim (oborr/Tokë ndërtimore –shtëpi – ndërtesë), e evidentuar ne certifikatën mbi te drejtën e pronës se paluajtshme me numër 1-6173-13 e datës 08.10.2013 me numër te ngastrës P-71611071-00316-1 e regjistruar ne Zonën Kadastrale Pejë, me sipërfaqe prej 401 m<sup>2</sup> pronë e Z.M., e vlerësuar ne shumen prej 98,295.00 euro. Në pjesën II te dispozitivit Paluajtshmëria e përshkruar ne piken e I te këtij urdhri i shitet kreditorit Raiffeisen Bank sipas kushteve mbi bazën e konkluzionit për shitjen publike te datës 12.11.2019 me çmim te përgjithshëm prej 32,765.00 euro. Në pjesën e III te dispozitivit te këtij urdhri Detyrohet debitori dhe te gjithë mbajtësit tjerë, qe kreditorit t’ia lirojnë paluajtshmërinë lëndore nga njerëzit dhe sendet e tyre qe ndodhen ne të dhe ti dorëzoj atë paluajtshmëri ne posedim kreditorit. Në pjesën IV te dispozitivit te këtij urdhri,

Shërbimi pronëso-uridik pranë Drejtorisë për Gjeodezi, Kadastër dhe Pronë ne Komunën e Pejës, do të bëjë fshirjen e te drejtave te pronësisë nga debitori Z.M. dhe paluajtshmëria nga pika I e këtij urdhri do të regjistrohet si pronë ne emër te kreditorit –blerësit Raiffeisen Bank Kosovë, me seli ne Prishtinë, te gjitha këto ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë.

Kundër këtij urdhri, brenda afatit ligjor debitori Z.M. ne cilësinë e garantuesit përmes avokat B.L. ne Pejë, ka ushtruar ankesë, për shkak të aplikimit te gabuar të së drejtës materiale ne kuptim te nenit 184 te LPK, shkeljes se dispozitave te nenit 220 par.2 te LPP, vërtetimit te gabuar te gjendjes faktike dhe provave konform nenit 183 te LPK dhe mosrespektimit te radhës se objektit te përbarimit, me propozim qe gjykata e shkalles se dytë ta prish urdhrin e përbaruesit privat dhe çështja te kthehet ne rivendosje dhe njëherit te eliminohen shkeljet procedurale duke e caktuar ekspertin për vlerësimin e Hipotekës.

Dhoma e Shkalles se 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 Përbarimore (LPP), gjeti se:

-Ankesa e debitorit Z.M. është e themeltë.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori Raiffeisen Bank Kosovë, me seli ne Prishtinë me datën 07.09.2018, ka paraqitur propozim për përbarim ndaj debitorëve SHPK “Risja” –kredi marrës me nr. Biznesi 71052249, me seli ne rr. “Besnik Lajqi” ne Pejë, 2. H.M. me nr. Letërnjoftimit ...1-garantues, me adresë rr. ”B. Buriqi” Pejë, 3. Z.M. me nr. Letërnjoftimit ...-garantues me adresë “Fusha e Pejës” ne Pejë, 4. H.M. me nr. Letërnjoftimit ....., me adresë “Fusha e Pejës” ne Pejë, në bazë të dokumentit përbarues – Kontrata mbi Hipotekën, nr.4082/213, nr.ref.856/2013 dt.17.10.2013, Aktvendim mbi regjistrimin Hipotekës, nr. Prot. 01-10/349/13 dt.23.10.2013, lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit ne Pejë, Marrëveshjes kryesore nr.556, Marrëveshja mbi Pegun –shtojca nr.1, Marrëveshja mbi kredinë nr. 200696380 dt.17.10.2013, Konfirmim i Regjistrimit R-20140415-2 dt.15.04.2014 deri me dt.15.04.2019. Përbaruesi privat Blerim Baloku nga Peja, duke vepruar sipas propozimit për përbarim të kreditorit, me urdhrin përbarimor P.nr.849/18 dt.07.09.2018, e ka lejuar përbarimin në bazë të dokumentit përbarimor. Ndaj këtij urdhri debitorët kane ushtruar prapësim ndërsa kreditori me datën 19.09.2018 ndaj prapësimit te debitorëve ka ushtruar përgjigje ne prapësim. Gjykata Themelore ne Pejë me aktvendimin Ep.nr.203/18 dt.02.09.2019 ka vendosur ndaj prapësimit te debitorëve me te cilin ka refuzuar si te pabazuar këtë prapësim ndërsa duke vepruar sipas ankesës Gjykata e Apelit me aktvendimin Ac.nr.456/20 dt.17.04.2020 ka vërtetuar aktvendimin e Gjykatës Themelore ne Pejë. Organi Përbarues ka vazhduar me procedurën përbarimore për shitjen

publike te pauajtshmërisë, ne nxjerrjen e konkluzioneve e deri ne nxjerrjen e urdhrit te atakuar me ankesë.

Gjykata Komerciale -Dhoma e shkallës së Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të Organit Përmbaues 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 përmbaimore dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe 183 te LPK-së si dhe nenin 9 dhe nenit 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbaimore nr.04/L-139.

Kjo gjykatë me rastin e vlerësimit te Urdhrit te shitjes konstaton se Organi Përmbaues ka dorëzuar ne pronësi te kreditorit paluajtshmerinë e debitorit Z.M., ashtu qe ne seancën e ankandit te dytë publik verbal te datës 12.11.2019, me konkluzion ka aprovuar kërkesën e ofertuesit –kreditorit Raiffeisen Bankë Kosovë me seli ne Prishtinë, për shitjen e paluajtshmerisë se debitorit Z.M., me nr.P-71611071-00316-1, te lënë hipotekë, te vlerësuar ne shumen prej 98,295.00 euro, për shumën e propozuar ngase kreditori i cili oferton me çmimin prej 32,765.00 euro, me çka organi përmbaues me urdhër ka bërë kalimin e te drejtës se pronësisë se kreditorit mbi këtë paluajtshmeri.

Gjykata e shkallës se dytë vlerëson se organi përmbaues me rastin e vendosjes nuk ka vërtetuar saktë gjendjen faktike dhe se nuk ka analizuar drejt as dispozitat ligjore dhe atë nenin 9 te LPP dhe nenin 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore e cila dispozitë parasheh qe *“Ne rast te kontestimit te vlerës se paluajtshmerisë, te arritur nga palët para procedurës përmbaimore, organi përmbaues me propozim te palëve mund ta caktoj ekspertin përkatës për caktimin e vlerës se pauajtshmerisë”*, edhe pse bazuar ne shkresat e lëndës konkretisht Kontratës mbi Hipotekën, rezulton se është bërë vlerësimi i paluajtshmerisë qe është objekt i kësaj çështje, por qe ne rast te kontestimit te çmimit te vlerësuar, dispozitat ligjore parashohin zgjidhje ne këtë drejtim, e në këtë rast edhe neni i lartcekur parasheh një çështje te tillë dhe ne rastin konkret mundëson caktimin e ekspertit përkatës për caktimin e vlerës se paluajtshmerisë. Është fakt se palët ne procedurë Reiffaisen Bank Kosovë dhe debitorët përkatësisht debitori Z.M., sipas Kontratës mbi Hipotekën, nr.4082/213, nr.ref.856/2013 dt.17.10.2013, kanë caktuar vlerën e paluajtshmerisë, mirëpo marrë parasysh dispozitat ligjore te cilat e trajtojnë çështjen e kontestimit te çmimit te paluajtshmerisë si ne rastin konkret nga ana e palës debitore, rezulton se Organi Përmbaues duhet zbatuar dispozitat ligjore përkitazi ndërmarrjes se veprimeve në mënyrë që debitorit të mos i shkaktohet dëm me rastin e zbatimit te procedurës përmbaimore, e kjo bazuar ne nenin 9 te LPP i cili nen 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”*, shtu kësaj edhe kërkesën e debitorëve përkatësisht debitorit Z.M. i cili ne seancën e datës 12.11.2019 kërkon nga Përmbauesi Privat rivlerësim te paluajtshmerisë me pretendimin se paluajtshmeria e tij ka vlerë

më të madhe nga ajo e vlerësuar me herët duke prezantuar kështu para Organit Përmbaues edhe kërkesën me shkrim për rivlerësim të pronës, të datës 08.11.2018, e cila kërkesë gjendet edhe në shkresat e lendes, dhe të cilën kërkesë Organi Përmbaues e refuzon me pretendimin se Hipoteka është me marrëveshje të dyanshme, 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 gjykatës së shkallës së dytë, të analizoj edhe një herë veprimet e tij, të analizoj dhe vlerësoj tërë dokumentacionin e lendes, përfshirë pretendimet e palës debitoare por edhe pretendimet tjera, 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 Përmbaimore, 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 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 d), të LPK-së.

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS  
Dhoma e Shkallës së Dytë  
K.DH.SH.II nr.349/22, me datë 05.02.2024

Gjyqtari,  
Krenar Berisha