



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

K.DH.SH.II.nr.482/24

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS - Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin Krenar Berisha, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit Raiffeisen Bank Kosovë me seli në Prishtinë rr.“Robert Doll” p.n, ndaj debitorëve: 1) “N.N. Quka-CO” me nrb. 70533545 dhe seli në rrugën 1 Tetori 5/5 në Prishtinë, 2) A. Q., me vendbanim në rrugën “...”p.n në Prishtinë, 3) O. H., me vendbanim në P., 4) L. H., me vendbanim në rrugën “...” nr.3/4 në Prishtinë dhe 5) R., H., me vendbanim në rrugën “...” p.n. në Prishtinë, duke vendosur lidhur me ankesën e personit të tretë A. F., me vendbanim në Prishtinë Lagjja “...” rr. “...” nr.3/4 përfaqësuar nga “Prima Consulting L.L.C” me avokat Ardian Megjani, me seli në Prishtinë, i paraqitur kundër Aktvendimit të Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhoma e Shkallës së Parë, KPPP.nr.2221/22 i datës 15.11.2023, me datën 13.01.2025, mori këtë:

A K T V E N D I M

REFUZOHET si e pa bazuar ankesa e personit të tretë A. F., me vendbanim në Prishtinë Lagjja ... rr.”... ” nr.3/4, ndërsa Aktvendimi i Gjykatës Komerciale të Kosovës, Dhoma e Shkallës së Parë, KPPP.nr.2221/2022 i datës 15.11.2023 VËRTETOHET.

A r s y e t i m

Gjykata Komerciale, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Ekonomike, me aktvendimin e atakuar KPPP.nr.2221/22 të datës 15.11.2023, e ka Hedhur poshtë si të palejuar

prapësimin e A. F., me vendbanim në Prishtinë, i ushtruar kundër urdhrit përmbarimor P.nr.998/19 të datës 31.10.2019 të Përmbaruesit Privat Ilir Mulhaxha me seli në Prishtinë.

Kundër këtij aktvendimi në afatin ligjor ka ushtruar ankesë A. F., në cilësinë e ndërhyrësit si person i tretë, për shkak të zbatimit të gabuar të së drejtës materiale, cenimit të rëndë të dispozitave të procedurës kontestimore dhe përmbarimore, cenimit të dispozitave të nenit 53 të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, dhe vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, me propozim që gjykata të aprovoj si të bazuar ankesën e ndërhyrësit ndërsa aktvendimin e atakuar ta anulojë dhe lënda të kthehet në rishqyrtim dhe rivendosje.

Ndaj ankesës së ndërhyrësit-personit të tretë kreditori ka paraqitur përgjigje në ankesë duke e kundërshtuar pretendimin e palës ndërhyrëse se paluajtshmëria për të cilën pretendon se i takon pronësia është hipotekuar gabimisht, duke shtuar se personi i tretë të drejtën e pretenduar e ka fituar në vitin 2005 dhe që nga ajo kohë i njejtë nuk e ka të regjistruar të drejtën e tij mbi 17 vite. I ka propozuar gjykatës që të refuzohet si e pabazuar nga e drejta materiale dhe procedurale ankesa e ndërhyrësit dhe të vërtetohet urdhri përmbarimor i lejuar nga Përmbaruesi Privat.

Gjyqtari individual i Dhomës së shkallës së dytë të Gjykatës Komerciale, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktvendimin 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 ndërhyrësit-personit të tretë Avdula Fejzulahi është e pabazuar.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori Raiffeisen Bank Kosovë me seli në Prishtinë rr. “Robert Doll” p.n, me datën 31.10.2019 ka paraqitur propozim për përmbarim ndaj debitorëve “N.N. Quka-CO” me NRB: 70533545 dhe seli në rrugën 1 Tetori 5/5 në Prishtinë, 2) A. Q., me vendbanim në rrugën “...” p.n. në Prishtinë, 3) O. H me vendbanim në Prishtinë, 4) L. H., me vendbanim rrugën “...” nr.3/4 në Prishtinë dhe 5) R. H., me vendbanim në rrugën “...” p.n. në Prishtinë, në bazë të dokumentit përmbarues: Marrëveshja Kryesore nr.1019, Marrëveshja mbi Pengun, Marrëveshja mbi Linjën e Kredisë nr.50006357/40008768, Marrëveshja mbi Pengun Shtojca nr.1, Marrëveshja mbi Kredinë nr.50006873/40009812, Marrëveshja mbi Pengun shtojca nr.1, 29.08.2018, Shtojca

nr.2-aneks kontrata e rradhës së Marrëveshjes mbi Linjën e Kredisë, Shtojca nr.3, Shtojca nr.4, Kontrata mbi Hipotekën LRP.nr.1266/2017 ref.nr.363/2017, dt.17.10.2017, Aktvendim mbi Regjistrimin e Hipotekës nr.prot.07-941/01-7484/17 dt.17.10.2017, Kontrata mbi Hipotekën LRP.nr.536/2019 ref.nr.192/2019, Aktvendim për regjistrimin nr.prot.07-941/01-7495/19 dt.13.06.2019, Kontrata mbi Themelimin e Hipotekës LRP.nr.1800/19 ref.nr.599/19, dt.04.02.2018, Aktvendim mbi Regjistrimin e Hipotekës nr. Prot.011-944-1/98/19 dt.05.02.2019, për sekuestrim kolaterali si dhe zbrazen dhe dorëzimin ne pronësi dhe posedim te paluajtshmerisë.

Përmbaruesi Privat Ilir Mulhaxha nga Prishtina, duke vepruar sipas propozimit për përmbarim të kreditorit, në bazë të dokumentit përmbarimor, me urdhrin përmbarimor P.nr.998/19 datës 31.10.2019, ka lejuar përmbarimin më te cilin ka obliguar debitorët për zbrazen e paluajtshmerisë dhe dorëzimin në pronësi dhe posedim të paluajtshmerive kreditorit. Pas kësaj, Përmbaruesi më 14.07.2022 kishe nxjerrë konkluzionin P.nr.998/19 për caktimin e seancës së dytë të ankandit publik për datën 15.08.2022 me qëllim të shitjes së sendeve mbi të cilat kreditori e ka të regjistruar të drejtën e hipotekës, në mesin e të cilave gjendet parcela P-71914059-02554-4 në zonën kadastrale në Prishtinë, e cila evidentohet në emër të debitorës L. H., në pjesë ideale prej ½ (më tutje Parcela). Gjatë ankandit të datës 15.08.2022 Përmbaruesi kishte nxjerrë konkluzion me të cilin e kishe aprovuar ofertën e kreditorit për blerjen e sendeve të hipotekuara, në mesin e të cilave ishte edhe Parcela, e vlerësuar në shumë prej 151,000.00 Euro.

Më 09.09.2022 A. F., përmes përfaqësuesit të tij me prokurë kishte ushtruar prapësim ndaj Urdhrit dhe i ka kërkuar gjykatës që ta shfuqizoj atë dhe t'i anuloj të gjitha veprimet procedurale, si dhe ta përjashtoj nga përmbarimi një pjesë të Parcelës. Ai pretendonte se është pronar i një pjese të shtëpisë në sipërfaqe prej 108m<sup>2</sup> në katin përdhese dhe e ka të drejtën e shfrytëzimit të oborrit në sipërfaqe prej 202m<sup>2</sup> mbi Parcelë. Sipas tij, ai me 26.12.2002 kishte lidhur kontratë për shitblerjen e paluajtshmerisë me të cilën e kishte blerë këtë pjesë të Parcelës nga M. H., si pronar në pjesë ideale ½ të Parcelës, ndërsa ish Gjykata Komunale në Prishtinë përmes aktgjykimit në bazë të pohimit C.nr.1871/2004 të datës 13.01.2005 e kishte vërtetuar se ishte lidhur kontrata e lartcekur. Më tutje ka deklaruar se Parcela gabimisht është përfshirë në hipotekë përmes kontratës LRP.nr.180/19 ref. 599/10 të datës 04.02.2018, pasi pronari i kësaj paluajtshmerie është ai në bazë të aktgjykimit të cekur më lartë.

Gjykata Komerciale, Dhomat e Shkallës së Parë, Departamenti për Çështje Ekonomike, me aktvendimin e atakuar KPPP.nr.2221/22 të datës 15.11.2023, e ka Hedhur poshtë si të palejuar prapësimin e A. F., i ushtruar kundër urdhrit përmbarimor P.nr.998/19 të datës 31.10.2019 të Përmbaruesit Privat Ilir Mulhaxha me seli në Prishtinë. Në arsyetimin e aktvendimit, gjykata ka theksuar se paraqitësi i prapësimit A. F., nuk ka paraqitur asnjë provë, por edhe në shkresat e lëndës nuk gjenden prova, në bazë të cilave do të rezultonte se ai e ka ndonjë të drejtë sendore të regjistruar mbi Parcelën P-71914059-02554-4. Përveç kësaj, në shkresat e lëndës nuk ka asnjë provë me të cilat do të vërtetohej se ai e ka shfrytëzuar ose e shfrytëzon Parcelën në tërësi ose në një pjesë të caktuar, ose ndonjë kat (etazh) të shtëpisë mbi Parcelë. Për më tepër, gjykata konstaton se paraqitësi i prapësimit A. F., nuk ka banuar asnjëherë në katin e parë të shtëpisë mbi Parcelë. Këtë fakt gjykata e konstatoi në bazë të deklaratës së përfaqësuesit të debitorës L. H., F. H., i cili në seancën e datës se A. F., nuk ka jetuar asnjëherë në atë kat të shtëpisë, duke e zbatuar nenin 69 par.4 të LPP-së dhe nenin 322 par.1 dhe 2 të LPK-së.

Dhoma e Shkallës së Dytë e Gjykatës Komerciale vlerëson se gjykata e shkallës së parë, në bazë të provave të cilat gjenden në shkresat e lëndës, ka marr aktvendim të drejtë dhe të bazuar në dispozita konkrete ligjore, i njejtë është i kuptueshëm dhe i qartë, prandaj vendimin e gjykatës, lidhur me këtë çështje e pranon edhe kjo gjykatë, duke vlerësuar se aktvendimi i atakuar është i rregullt dhe i ligjshëm, për arsye se i njejtë nuk është përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe 2 të LPK-së, dhe se drejtë është vërtetuar gjendja faktike, kështu që mund të hetohet dhe vlerësohet ligjshmëria e tij, shkelje të cilat gjykata e shkallës së dytë i heton sipas detyrës zyrtare në bazë të nenit 194 të LPK-së.

Gjykata e shkallës së parë ka konstatuar drejtë faktin se kreditori dhe debitorja L. H., më 04.02.2018 në zyrën e noterit Isak Ademi e kishin lidhur kontratën për themelimin e hipotekës në formë të aktit noterial me numër LRP.nr.1800/19 dhe ref.Nr.599/19, sipas të cilës me qëllim të sigurimit të përmbushjes së detyrimeve nga marrëveshja kryesore nr.1019 e datës 17.10.2017 të lidhur ndërmjet kreditorit dhe debitorëve NN Quka (kredimarrës), A. Q., (garantues personal) dhe O. H., (garantues), si dhe aneks kontratës së hipotekës me numër 1019/H të lidhur ndërmjet Kreditorit dhe debitorëve NN Quka (kredimarrës), A. Q., (garantues personal), O. H., (garantues)

dhe L. H. (garantues), ishte paraparë krijimi i të drejtës së hipotekës mbi paluajtshmërinë me numër P-71914059-02554-4 në zonën kadastrale në Prishtinë, lloji i shfrytëzimit tokë ndërtimore, shfrytëzimi oborr në sipërfaqe prej 495m<sup>2</sup> dhe shtëpi me sipërfaqe prej 126m<sup>2</sup>, në pjesë ideale prej ½ në emër të debitores L. H., si hipotekëdhënëse, në vlerë prej 151,000.00 Euro.

Gjykata e shkallës së parë ka vendosur drejtë edhe kur ka konstatuar se nga certifikata e pronësisë nr.11-942/03-0282712/18 e datës 29.11.2018 e lëshuar nga Zyra Kadastrale në Prishtinë, si dokument publik, parcela P-71914059-02554-4 është pronë e debitores L. H., në pjesë ideale prej ½ në bazë të aktvendimit të trashëgimisë që nga data 29.11.2018 dhe Sh. H., në pjesë ideale prej ½ në bazë të kontratës së shitblerjes që nga viti 2006, dhe se aktgjykimi C.nr.1871/2004 i datës 13.01.2005 i ish Gjykatës Komunale në Prishtinë, nuk e ka bërë pronar të Parcelës paraqitësin e prapësimit A. F., e as nuk ka vërtetuar se ai është pronar i saj. Me aktgjykimin e lartcekur ish Gjykata Komunale në Prishtinë vetëm e kishte vërtetuar se mes palëve M. H., si shitës dhe A. F., si blerës ishte lidhur një kontratë e shitblerjes.

Sipas nenit 33 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore i ish RSFJ-së i viti 1980 i cili ka qenë në fuqi kur është lidhur kontrata dhe kur me aktgjykim është vërtetuar se ajo është lidhur, përcaktohet se *“Në bazë të veprimit juridik e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ose në mënyrën tjetër përkatëse të caktuar me ligj”*, ndërsa tani LPDTS në nenin 36 par.1 ka rregulluar se *“Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri”*. Pra, sipas këtyre të dispozitave, pronësia fitohet në momentin kur ajo regjistrohet në regjistrin përkatës në bazë të një pune juridike të vlefshme, që nënkupton se përveç titullit juridik, për ta fituar të drejtën e pronësisë në bazë të punës juridike, si në kohën kur ka qenë në fuqi Ligji për Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore i ish RSFJ-së i viti 1980 ashtu edhe tani kur është në fuqi LPDTS, është i domosdoshëm regjistrimi i të drejtës në regjistrin përkatës.

Prandaj, Dhoma e Shkallës së Dytë vlerëson se në rastin konkret, në bazë të provave të administruara dhe gjendjes faktike të vërtetuar, paraqitësi i prapësimit A. F., nuk e ka statusin procedural të personit të tretë në këtë procedurë përmbarimore pasi sipas shkresave në lëndë rrjedh

se nuk janë plotësuar kushtet ligjore për fitimin e së drejtës së pronësisë mbi bazën e punës juridike - kontratës së shitblerjes së lartcekur, pasi që paraqitësi i prapësimit-blerësi asnjëherë nuk ka qenë pronar juridik i parcelës lëndore, ngase këtë parcelë paraqitësi i prapësimit A. F., nuk e ka pasur të regjistruar në emrin e tij, përkatësisht i njejtë nuk ka qenë i regjistruar si pronar juridik në librat kadastral.

Për shkak të zbatimit të rregullt të procedurës dhe vërtetimit të tërësishëm dhe të rregullt të gjendjes faktike, gjykata e shkallës së parë për vlerësimin e vet ka dhënë arsye të mjaftueshme dhe bindëse faktike dhe juridike mbi faktet relevante për të vendosur në këtë çështje juridike, të cilat në tërësi i aprovon edhe gjykata e shkallës së dytë.

Gjykata e shkallës së dytë ka analizuar edhe pretendimet tjera të ndërhyrësit-personit të tretë por të njejtat mbasin vetëm në natyrën deklarative dhe të pambështetura në prova konkrete siç parasheh dispozita 69 par.4 të LPP dhe si të tilla nuk janë relevante për vendosje ndryshe prandaj kanë rezultuar si të pathemelta të cilat gjykata ankimore vendosi të refuzojë ndërsa aktvendimin e atakuar vendosi ta vërtetojë.

Përndryshe, në procedurën përmbartimore bëhet realizimi direkt i mbrojtjes juridike të konstatuar në dokumentin përmbartimor i cili përmban aktin juridik me të cilin vërtetohet ekzistimi i kërkesës dhe se nga ky dokument rrjedh e drejta e organit përmbartues që sipas propozimit të kreditorit të caktoj dhe zbatoj përmbartimin.

Kompetenca e Dhomës së Shkallës së Dytë për të vendosur nga ana e gjyqtarit individual bazohet në dispozitën e nenit 3 paragrafi 2 të LPP-së, me të cilën është paraparë se në shkallën e dytë vendimet i nxjerr gjyqtari individual.

Nga të gjitha arsyet e paraqitura e në pajtim me dispozitat e nenit 208 dhe 209 paragrafi 1 pika (b) të LPK lidhur me nenin 17 të LPP, u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS,**  
Dhomat e Shkallës së Dytë

K.DH.SH.II nr.482/24 me datë 13.01.2025

Gjyqtari,  
Krenar Berisha