



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

K.Dh.Sh.II.nr.494/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Krenar Berisha, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit Banka për Biznes me seli ne Prishtinë, kundër debitorit (tani të ndjerë) H.P. te cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm avokat R.P. me adresë rr.”Nuhi Gashi” pn Podujevë, duke vendosur lidhur me ankesën e përfaqësuesit të debitorit, te paraqitur kundër Urdhrit për Shitje, të Përmbaruesit Privat Atip Mustafa-Vushtrri, P.nr.146/17 datës 10.12.2021, me datën 01.02.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

Aprovohet e themeltë ankesa e përfaqësuesit te përkohshëm te debitorit H.P., anulohet Urdhri për Shitje P.nr.146/17 i datës 10.12.2021 i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Atip Mustafa nga Vushtria dhe çështja i kthehet të njëjtit në procedim të sërishëm.

A r s y e t i m

Përmbaruesi Privat Atip Mustafa, me Urdhrin e atakuar P.nr.146/17 dt.10.12.2021, në pjesën e I të dispozitivit te këtij urdhri ka Caktuar blerës Banka për Biznes (BPB), me seli ne Prishtinë , i cili ka ofertuar ne shumen prej 25,000.00 euro apo 1/3 sipas Konkluzionit dt.16.11.2021, për blerjen e paluajtshmërisë sipas aktvendimit mbi Intabulimin e Hipotekave nr.22/2004 dt.28.01.2004 nga Gjykata Komunale ne Podujevë, ne atë kohë si Gjykata e Intabulacionit, patundshmëria e cila është shënuar ne fletën poseduese nr.116 Zona Kadastrale Llapashticë e Poshtme, ngastrat me nr.108, 116, 120, 123, 124/1, 124/2, 124/3, 125, 126, 127, 128/1, 128/2/ 128/3, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 198, ne një sipërfaqe prej 08 ha 55 ari 62m² e vlerësuar ne shumen e përgjithshme prej 75,000.00 euro, sipas sjelljes se çmimeve në treg te patundshmërive, me posedues H.P. ne favor te BPB Bank, me prioritet nr. I për pagesën e borxhit ndaj kreditorit në shumën prej 144,783.08 euro. Në pjesën II te dispozitivit Urdhërohet debitori qe paluajtshmërinë e shënuar ne piken e I te dispozitivit te këtij urdhri, ta dorëzoj tek blerësi-kreditori BPB Bank ne posedim dhe ne shfrytëzim, në afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë se këtij urdhri. Në pjesën e III te dispozitivit te këtij urdhri Urdhërohet Drejtoria për Gjeodezi, Pronë dhe Kadastër –Komuna Podujevë qe pas plotfuqishmërisë se këtij urdhrit të bëjë ndryshimet ne librat

gjeodet kadastral ashtu qe paluajtshmërinë e shënuar ne piken I te këtij urdhri ta regjistroj në emër te BPB Bank me seli ne Prishtinë. Në pjesën IV te dispozitivit te këtij urdhri, Konstatohet se me blerjen e paluajtshmërisë nga BPB Bank me seli ne Prishtinë, e cila ka ofertuar ne shumen prej 25,000.00€ apo 1/3 e vlerës nga shuma e borxhit prej 144,783.00 euro, borxhi është realizuar pjesërisht ndërsa për pjesën tjetër te mbetur me kërkesën e kreditorit është udhëzuar ne kontest civil.

Kundër këtij urdhri përfaqësuesi i përkohshëm i te ndjerit debitorit H.P. avokat R.P., ka ushtruar ankesë, për shkak te shkeljes se dispozitave të procedurës kontestimore neni 110 te LPK dhe nenit 17, 18, 26.1 nenit 39, 52, 62 par.1, nenit 195 e LPP, vërtetimit te gabuar dhe jo te plote te gjendjes faktike dhe aplikimit te gabuar te se drejtës materiale, me propozim qe gjykata e shkalles e dytë ta aprovoj këtë ankesë, urdhrin e shitjes ta anuloj si te palejuar dhe te ndërprehet procedura përbarimore apo çështja juridike-përbarimore te kthehet ne rishqyrtim.

Dhomat 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 Përbarimore (LPP), gjeti se:

-Ankesa e përfaqësuesit te përkohshëm H.P. avokat R.P. është e themeltë

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori Banka Për Biznes me seli ne Prishtinë me datën 11.10.2010, ka paraqitur propozim për përbarim ndaj debitorit H.P. nga Podujeva me banim ne "Dardania" Su4/1 ne Prishtinë, në bazë të dokumentit përbarues- Kontratë Kredie dt.27.01.2004, Kontrata për Hipotekë nr.127 dt.27.01.2004, Certifikatë për vlerësimin e paluajtshmërisë - Komuna Podujevë 04-nr.487 dt.14.01.2003, Aktvendim për Lejimin e Intabulimit nr.22/2004 dt.28.01.2004 lëshuar nga Gjykata Komunale ne Podujevë. Gjykata Themelore ne Prishtinë-Dega ne Podujevë me aktvendimin E.nr.861/10 dt.31.08.2015 ka lejuar përbarimin në bazë të dokumentit përbarimor. Nga shkresat ne lëndë nuk ka prova se ndaj urdhrin përbarimor është ushtruar prapësim. Organi Përbarues ka vazhduar me procedurën përbarimore për shitjen publike të paluajtshmërisë ne nxjerrjen e konkluzioneve dhe urdhrin te atakuar me ankesë.

Gjykata Komerciale -Dhoma e shkalles se Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të Organit Përbarues 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 përbarimore dhe kontestimore nga neni 182 paragrafi 1 dhe 183 te LPK-së si dhe nenin 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 Përmbaues ka dorëzuar ne pronësi te kreditorit paluajtshmerinë e debitorit, vlere e te cilës është paraparë me Konkluzionin e shitjes se datës 19.05.2021 e përcaktuar sipas Kontratës se Hipotekës nr.127 dt.27.01.2004 për shumen prej 75,000.00 euro, si dhe me konkluzionin e datës 03.12.2021 ka aprovuar kërkesën e ofertuesit – kreditorit për blerjen e paluajtshmerisë te lënë hipotekë te debitorit H.P. për te cilën pajuajtshmeri kreditori Banka për Biznes (BPB) ka ofertuar me 1/3 gje gjësisht shumën prej 25,000.00 euro, me çka organi përmbaues me urdhër ka bërë kalimin e te drejtës se pronësisë mbi këto paluajtshmeri.

Dhomat e shkallës së 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 si edhe nenin 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore me të cilin parashihet që: *“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 që në rast te kontestimit te çmimit te vlerësuar, dispozitat ligjore parashohin zgjidhje ne këtë drejtim, e ne këtë rast edhe neni i lartcekur parasheh një çështje te tillë dhe ne rastin konkret mundëson caktimin e ekspertit përkatës për caktimin e vlerës së paluajtshmerisë. Nga shkresat ne lëndë rezulton se në seancën e datës 16.11.2021 përfaqësuesi i përkohshëm i debitorit av. R.P. ka kërkuar vlerësimin e çmimit aktual dhe real te tregut sa i përket paluajtshmerisë objekt i kësaj çështje. Përkitazi kësaj kërkesë Organi Përmbaues vendos po në seancën e datës 16.11.2021 me Konkluzion dhe refuzon kërkesën e përfaqësuesit te përkohshëm te debitorit për rivlerësim te pronës mirëpo duke mos dhënë asnjë arsye konkrete se pse e ka refuzuar një kërkesë te tillë, me çka rezulton se Organi Përmbaues ka bërë shkelje te dispozitave ligjore te nenit 21 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore, e po ashtu edhe në raport me 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”*, nga kjo Gjykata Komerciale – Dhomat e Shkallës së dytë vlerëson se Urdhri i atakuar duhet te anulohet dhe i njëjti kthehet sërish tek Organi Përmbaues.

Në ri procedurë Organi Përmbaues duhet te marrë parasysh te gjeturat e Dhomës së shkallës së dytë, te analizoj edhe një herë veprimet e tij, të analizoj dhe vlerësoj tërë dokumentacionin e lëndës, përfshirë pretendimet e palës debitore por edhe pretendimet tjera, te vlerësoj dispozitat ligjore përkatëse si dhe te marrë parasysh nenin 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore, si dhe nenin 9 te LPP, e më pastaj te marrë vendim te drejtë dhe te ligjshëm konform dispozitave ligjore ne 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
Dhomat e Shkallës së Dytë
K.DH.SH.II nr.494/23 me datë 01.02.2024

Gjyqtari,
Krenar Berisha