



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS**

Numri i lëndës: 2020:106569  
Datë: 01.10.2024  
Numri i dokumentit: 06238177

**Kom.Dh.Shk.II.nr.75/24**

**GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS** – Dhoma e Shkallës së Dytë, me gjyqtarin individual Faton Bajrami, në çështjen juridike përmbartimore të kreditorit ProCredit Bank, me adresë rr.“Nënë Tereza” Gjakovë, kundër debitorëve 1. Shpk “Doni 3” nr. Biznesi 71060683 te cilin e përfaqëson D.G. nga fshati Marmull, 2.F.G. nga fshati Marmull me nr.personal ..., 3.F.G.1. me nr.personal ... te cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm D.G. dhe 4. D.G. nga fshati Marmull me nr.personal ..., duke vendosur lidhur me ankesën e debitorëve, te paraqitur kundër Urdhrit të Përmbartuesit Privat Gëzim Gjoshi nga Gjakova P.nr.141/16 të datës 13.10.2023, me datën 01.10.2024, mori këtë:

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

Aprovohet e themeltë ankesa e debitorëve 1.Shpk “Doni 3” nr. Biznesi 71060683 te cilin e përfaqëson D.G. nga fshati Marmull, 2.F.G. nga fshati Marmull me nr. personal ..., 3. F.G.1. me nr.personal... te cilin e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm D.G. dhe 4. D.G. nga fshati Marmull me nr. personal; ... , anulohet Urdhri P.nr.141/16 të datës 13.10.2023, i nxjerr nga Përmbartuesi Privat Gëzim Gjoshi, për territorin e Gjykatës Themelore ne Gjakovë dhe çështja i kthehet te njëjtit ne procedim te serishëm.

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

Përmbartuesi Privat Gëzim Gjoshi me urdhrin e atakuar P.nr.141/16 të datës 08.10.2021, në pjesën e I të dispozitivit te këtij urdhri ka precizuar se Shiten paluajtshmeritë e debitorëve D. F.G.1. dhe F.Z.G. me nr. te parcelave P-70705053-00260-9 ne sipërfaqe prej 2505 m2 Zona Kadastrale Orize, shfrytëzimi aktual arë e klasës se pestë e lënë ne hipotekë nga pronari

hiopoteklënësi D.G., i shitet PorCredit Bank Kosovë për shumën prej 100,000.00 euro, Parcela nr.70705048-00128-2 lloji i shfrytëzimit të parcelës Toke ndërtimore-oborr-Tokë tjetër jo pjellore –Tokë ndërtimore Shtëpi –Ndërtesë me sipërfaqe prej 900m<sup>2</sup> Zona Kadastrale Marmull, Parcela nr. 70705048-00-129-1. Lloji i shfrytëzimit të parcelës bujqësore kullosë e klasit të parë me sipërfaqe prej 1179 m<sup>2</sup> Zona Kadastrale Marmull, parcela, nr. 70705048-00129-5 , shfrytëzimi aktual bujqësore –pemishte e klasit të tretë e sipërfaqe prej 781 m<sup>2</sup> Zona Kadastrale Marmull e lënë hipotekë e rendit të parë nga pronari i paluajtshmërisë hipoteklënësi F.G.2., i shitet ProCredit Bank Kosovë për shumën prej 24,3845.00 euro. Në pjesën II të dispozitivit ka përcaktuar se Paluajtshmëritë e përshkruara në pikën I të këtij Urdhri i shiten Pro Credit Bank Kosovë me çmim të përgjithshëm prej 124,385.00 euro e cila e përmbush  $\frac{1}{2}$  e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë bazuar në nenin 22 të Ligjit 05/L-118 për Ndryshimin e Ligjit të Procedurës Përmbartimore. Në pjesën III të dispozitivit të këtij urdhri detyrohet Debitori D.G. njëherit përfaqësues i përkohshmi i të ndjerit F.G.1. në bazë të aktvendimit të Gjykatës Themelore në Gjakovë PPP.103/2016 dhe gjithë mbajtësit e tjerë që kreditorit t’ia lirojnë paluajtshmëritë lëndore nga njerëzit dhe sendet e tyre që ndodhen në to dhe t’ia dorëzojë atë paluajtshme në posedim kreditorit. Në pjesën IV të dispozitivit të këtij urdhri urdhëron Shërbimin Pronëso-ro-Juridik pran Zyrës Komunale për Kadastër në Komunën e Gjakovës që të bëjë fshirjen e të drejtës së pronësisë nga debitorët D. F.Z.G. dhe F.Z.G. dhe paluajtshmeritë nga pika e I të këtij urdhri do të regjistrojë si pronë në emër të kreditorit PorCredit Bank Kosovë dhe atë sipas nenit 242.2 të LPP. Të gjitha këto në afat prej 7 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij Urdhri.

Kundër këtij urdhri, debitorët përmes avokatit Fitim Gashi kanë ushtruar ankesë, për shkak të shkeljes së dispozitave të Ligjit 04/L-139 dhe ligjit 05/L-118 përkatësisht neni 21 par.,2 të këtij ligji dhe vërtetimit të gabuar apo jo të plote të gjendjes faktike neni 183 par.1 të LPK, me propozim që gjykata e shkallës së dytë ta aprovojë në tërësi ankesën e debitorëve dhe Urdhrin për shitje P.nr.141/2016 dt.08.10.2021 ta kthejë në rishqyrtim dhe rivendosje tek Përmbartuesi Privat.

Përgjigje ndaj ankesës së debitorëve ka bërë kreditori, me pretendimin e urdhri i atakuar është arsyetuar shumë mirë, ka bazë ligjore dhe nuk qëndron asnjë bazë që shkalla e dytë ta ndryshojë ose anulojë, andaj prosperon që gjykata ankesën e debitorëve ta refuzojë si të pabazuar ndërsa Urdhri për shitje ta vërtetojë.

Gjyqtari individual i Gjykatës së Komerciale të Kosovës-Dhoma e Shkallës së dytë i shqyrtoi shkrësat 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 debitorëve është e themeltë pasi që Organi Përmbartues ka bërë shkelje të dispozitave përmbartimore kur ka dorëzuar në pronësi të kreditorit paluajtshmeritë e debitorëve, ashtu që në seancën e ankandit të parë të datës 08.10.2021 me konkluzion ka konstatuar shitjen e paluajtshmerive të debitorit në kreditorin për shumën e propozuar nga kreditori i cili në seancë ka deklaruar se pasi nuk ka ofertues tjerë në këtë ankand do të shfrytëzojë

te drejtën e ofertës me ½ e vlerës se paluajtshmerisë dhe propozon organit përmbarues që ofertën e tyre ta aprovoj pasi e njëjta paraqet 50% të vlerës se paluajtshmerisë konform dispozitave të LPP e që kap shumën prej 124,385.00 euro, me çka organi përmbarues me urdhër ka bërë kalimin e të drejtës së pronësisë mbi këto paluajtshmeri .

Tutje, Përmbaruesi Privat Gëzim Gjoshi me urdhrin P.nr.141/16 të datës 13.10.2023, ka refuzuar kërkesën e debitorëve për caktimin e ekspertizës financiare me arsyetimin se kjo çështje është vendosur me vendim të Gjykatës Themelore në Gjakovë PPP.147-19 të datës 01.08.2019 dhe me aktvendimin PPP. 161/20 të datës 13.07.21 ku gjykata ka vendosur lidhur me ankesën për parregullsi të procedurës përmbarimore.

Kundër këtij urdhri, debitorët përmes avokatit Fitim Gashi kanë ushtruar ankesë, për shkak të shkeljes së dispozitave të Ligjit 04/L-139 dhe ligjit 05/L-118 përkatësisht neni 21 par.2 të këtij ligji dhe vërtetimit të gabuar apo jo të plote të gjendjes faktike neni 183par.1 të LPK, me propozim që gjykata e shkallës së dytë ta aprovoj në tërësi ankesën e debitorëve dhe Urdhrin P.nr.141/2016 dt.13.10.2023 ta kthejë në rishqyrtim dhe rivendosje tek Përmbaruesi Privat.

Përgjigje ndaj ankesës së debitorëve ka bërë kreditori, me pretendimin e urdhri i atakuar është arsyetuar shumë mirë, ka bazë ligjore dhe nuk qëndron asnjë bazë që shkalla e dytë ta ndryshoj ose anuloj, andaj prosperon që gjykata ankesën e debitorëve ta refuzoj si të pabazuar ndërsa Urdhri për shitje ta vërtetojë.

#### - **Ankesa e debitorëve është e themeltë**

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori ProCredit Bank Kosovë, me seli në rr. "Nënë Tereza" Gjakovë, me datën 01.11.2019, ka paraqitur propozim për përmbarim ndaj debitorëve .Shpk "Doni 3" nr. Biznesi 71060683 të cilin e përfaqëson D.G. nga fshati Marmull, 2.F.G. nga fshati Marmull me nr. personal ..., 3. F.G.1. me nr.personal... të cilin e përfaqëson përfaqësuesi i perk0ohshem D.G. dhe 4. D.G. nga fshati Marmull me nr.personal; ..., në bazë të dokumentit përmbarues- Kontrata Kornizë e kredisë për Biznes nr.FË 95.68 dt.24.09.2014, Kontrata për Hipotekën LRP nr.3121/14 , LRP nr.ref.634/14 dt.25.09.2014, Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës lëshuar nga Zyra e Kadastrit në Gjakovë nr.prot.1621/14 dt.29.09.2014, Kontrata e Kredisë për biznes-Bujqësore - Normë Fikse –Eko Kredi nr.40047278, Kontrata e Pengut nr.40047278, Konfirmim i regjistrimit R-2141017-212 dt.17.10.2014 lëshuar nga Zyra për Regjistrim të Pengut pranë Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë dhe dokumente tjera bashkangjitur propozimit për përmbarim, e të gjitha për shumën e detyrimit në vlerë prej 299, 926.96.00 euro.

Përmbaruesi privat Gëzim Gjoshi nga Gjakova, duke vepruar sipas propozimit për përmbarim të kreditorit, me urdhrin përmbarimor P.nr.141/16 dt.04.05.2016, e ka lejuar

përmbarrimin në bazë të dokumentit përmbarrimor. Nga shkresat ne lende del se debitorët e përmbarrimit e kanë pranuar propozimin për përmbarrim dhe urdhrin për lejimin e përmbarrimit dhe ndaj te njëjtit kanë parashtruar prapësim, për te cilin ka vendos Gjykata Themelore ne Gjakovë me aktvendim, me tutje organi përmbarrues ka vazhduar me procedurën e përmbarrimit për shitjen publike te pauajtshmërisë deri ne nxjerrjen e urdhrin te atakuar me ankesë.

Gjykata e shkalles se dytë vlerëson se ne këtë rast organi përmbarrues me rastin e vendosjes nuk ka vërtetuar saktë gjendjen faktike si dhe pretendimet e palës debitore sepse nuk ka analizuar drejt dispozitat ligjore dhe atë nenin 21 par.2 te Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përmbarrimore e cila dispozitë parasheh qe “*Ne rast te kontestimit te vlerës se paluajtshmërisë, te arritur nga palët para procedurës përmbarrimore, organi përmbarrues me propozim te palëve mund ta caktoj ekspertin përkatës për caktimin e vlerës se pauajtshmërisë*”, ndërsa ne rastin konkret përmbarruesi ka refuzuar kërkesën e debitorit për caktimin e ekspertizës financiare i cili ka kërkuar që eksperti të kalkuloj shumat të cilat i ka borxh debitori ndaj kreditorit duke përfshirë kryegjënë, kamatën, dhe ndëshkimet po ashtu edhe pagesat e realizuar nga debitori në drejtim të kreditorit. Andaj, bazuar ne shkresat e lëndës konkretisht Kontratës mbi Hipotekën, rezulton se është bërë vlerësimi i paluajtshmërisë qe është objekt i kësaj çështje, por qe ne 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 se paluajtshmërisë.

Andaj marrë parasysh te gjitha këto Gjykata Komerciale –Dhoma e Shkalles e dytë vlerëson se urdhri i atakuar anulohet dhe kthehet serish tek organi përmbarrues.

Në ri procedurë Organi Përmbarrues duhet te marrë parasysh te gjeturat e gjykatës se shkalles se dytë, te evitohet parregullsitë e gjetura 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 Përmbarrimore dhe 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**  
**Dhoma e Shkallës së Dytë**  
**K.DH.SH.II nr.75/24, me datë 01.10.2024**

Numri i lëndës: 2020:106569  
Datë: 01.10.2024  
Numri i dokumentit: 06238177

**Gjyqtari,  
Faton Bajrami**