



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA KOMERCIALE
DHOMAT E SHKALLËS SË DYTË

Kom.Dh.Shk.II.nr.956/2023

GJYKATA KOMERCIALE E KOSOVËS – Dhomat e Shkallës së Dytë, me gjyqtaren individuale Saranda Bogaj – Sheremeti, në çështjen juridike përmbarimore të kreditorit NLB Banka, me seli në Prishtinë, kundër debitorit 1. T.F sh.p.k., të cilin e përfaqëson M.K., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson M.D., duke vendosur lidhur me ankesën e debitorit 1.M.K., 2.Banka për Biznes, me seli në Prishtinë në cilësinë e personit të tretë, dhe RR.K. në cilësinë e personit të tretë, të paraqitur kundër Urdhrit për Shitje, të Përmbaruesit Privat Atip Mustafa, për territorin e Gjykatës Themelore në Mitrovicë, P.nr.540/18 të datës 26.04.2019, me datën 09.01.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

APROVOHEN si të themelta ankesa e debitorit 1.M.K., 2.Banka për Biznes, me seli në Prishtinë në cilësinë e personit të tretë, dhe RR.K. në cilësinë e personit të tretë, anulohet Urdhri për Shitje P.nr.540/18 të datës 26.04.2019, i nxjerr nga Përmbaruesi Privat Atip Mustafa, për territorin e Gjykatës Themelore në Mitrovicë dhe çështja i kthehet te njëjtit në procedim të serishëm.

A r s y e t i m

Përmbaruesi Privat Atip Mustafa, me urdhrin e atakuar P.nr.540/18 të datës 26.04.2019, në pjesën e I të dispozitivit të këtij urdhri e ka **CAKTUAR BLERES** - NLB Banka me adresë Rr. Ukshin Hoti me seli në Prishtinë, i cili ka ofruar shumën prej 88,649.00€, apo 1/3 sipas konkluzionit të dt.22.03.2019 për blerjen e patundshmërisë sipas Aktvendimit mbi hipotekën Nr.41/05 të dt. 25.03.2005 nga ZKK në Mitrovicë patundshmeria e cila është e evidentuar me certifikatën e pronës nr. 184, dhe ngastren kadastrale 2215/1, Iloji njësisë parcela me sipërfaqe prej 0.01,49 ha, posedues M.K. e vlerësuar në shumën prej 265,947.00€ sipas ekspertizës Enr.784/2005 dt. 05.06.2006, me prioritet nr I për pagesën e boxhit ndaj kreditorit në shumën prej 174,400.12€ të precizuar në

seancën e dt. 19.04.2019. Ndërsa në pikën II të dispozitivit është URDHERUAR- debitori qe paluajtshmerine e shënuar ne pikën I te dispozitivit te ketij urdhri, t'ia dorëzoje blerësit-kreditorit NLB Bank ne posedim dhe shfrytëzim ne afat prej 7 ditësh nga dita e plotefuqishmerise se ketij urdhri. Ndersa në pikën III të dispozitivit është URDHERUAR - Drejtoria per Geodezi Prone dhe Kadaster e Komuna Mitrovice qe pas plotfuqishmërisë se ketij urdhri te beje ndryshimet ne librat Gjeodet Kadastral ashtu qe paluajtshmerine e shënuar ne pikën I te ketij urdhri te regjistroj ne emër te NLB Banka me seli ne Prishtine. Dhe në pikën IV. ka KONSTATUAR se me blerjen e patundshmërisë nga ana e kreditorit NLB Banka me seli ne Prishtine, ne shumen prej shumen prej 88,649.00€ për pjesën e mbetur te borxhit dhe shpenzimet e procedurës përmbartimore kreditori udhëzohet te realizoje ne procedure tjetër.

Kundër ketij urdhri, debitori . T.F sh.p.k., të cilin e përfaqëson M.K., ka ushtruar ankesë, duke kërkuar nga gjykata qe pas shqyrtimit lënda përmbartimore të kthehet në rishqyrtim apo në rivendosje pranë Zyrës së Përmbartuesit Privat.

Po ashtu prapësim ndaj urdhrin përmbartimore P.nr.540/18 ka paraqitur edhe RR.K. si personi i tretë, duke propozuar që të aprovohet prapësimi si i bazuar dhe të obligohet kreditori dhe debitori që të ma njohin ketë të drejt dhe të mos e pengojnë në realizimin e interesave juridike të cilat janë objekt i paluajtshmerive të evidentuara me certifikatën e pronës me nr.184 dhe ngastrës kadastrale 2215/1 me njësi parcele me sipërfaqe prej 0.01.49 ha si dhe të shtyhet apo të obligohet përmbartuesi privat që të shqyrtohet dhe të vendoset edhe per të drejtat e mija në këtë pronë në procedurën permbarimioire P.nr.540/18 deri në vërtetimin e ekzistimit të së drejtës time në pasurinë e përbashkët mbi paluajtshmerine kontestuese.

Përgjigje në prapësim ka ushtruar debitori, me propozimin që prapësimi i palës së trete të aprovohet dhe të obligohet përmbartuesi privat që të ri përsëritet procedura përmbartimore dhe të vendoset qofte për pranimin apo refuzimin e të drejtës se palës së tretë.

Përgjigje në prapësim në afatin ligjore ka paraqitur edhe kreditori, me propozimin që të refuzohet si i pabazuar prapësimi i propozuesit – personit të tretë dhe të vërtetohet Urdhri për lejimin e përmbarimit P.nr.540/18 të datës 26.04.2019.

Kreditorit në afatin ligjore ka paraqitur edhe përgjigje në ankese, me propozimin që ankesa e debitorit të refuzohet si e pabazuar dhe të vërtetohet Urdhri i Përmbaruesit Privat Atip Mustafa P.nr.540/18 i datës 26.04.2019.

Po ashtu, brenda afatit ligjor Banka për Biznes sh.a., me seli në Prishtinë , në cilësinë e palës së tretë ka paraqitur ankese, për shkak të shkeljes së dispozitave të procedurës kontestimore dhe përmbarimore dhe konstatimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, me propozimin që të aprovohet në tërësi ankesa e palës së tretë, të prishet urdhri përmbarimore P.nr.540/2018 dhe kjo çështje i kthehet në rivendosje përmbaruesi privat dhe të detyrohet debitori që t'ia të gjitha shpenzimet e procedurës palës së tretë nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

Dhoma e Shkalles 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 Përmbarimore (LPP), gjeti se:

- Ankesat janë të bazuara.

Nga shkresat e lëndës rrjedh se kreditori NLB Banka, me seli në Prishtinë me datën 17.09.2005, ka paraqitur propozim për përmbarim ndaj debitorit T.F sh.p.k., të cilin e përfaqëson M.K., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson M.D., në bazë të dokumentit përmbarues- kontratës mbi kredinë me nr.35/05 të datës 25.03.2005, Kontratën mbi hipotekën e datës 23.03.2005, Aktvendimit të Zyrës Komunale të Kadastrit në Mitrovicë Nr. i protokollit 41/05 i datës 25.03.2005, fleteposedimit me kopjen e planit të datës 16.03.2005, Marrëveshjes mbi pengun me nr.35/05 të datës 29.03.2005 dhe deklarata me nr.224/04 e datës 29.03.2005. Përmbaruesi privat Atip Mustafa, duke vepruar sipas propozimit për përmbarim të kreditorit, me urdhrin përmbarimor P.nr.540/18

dt.26.04.2019, e ka lejuar përbarimin në bazë të dokumentit përbarimor. Nga shkresat e lëndë rezulton se ndaj urdhri përbarimor është ushtruar prapësim. Organi Përbarues ka vazhduar me procedurën përbarimore për shitjen publike te paluajtshmerisë deri ne nxjerrjen e urdhrin te atakuar me ankesë.

Përbaruesi Privat, pas pranimit te lendes me Konkluzionin P.nr.540/18 dt. 20.07.2018 i ka njofton te gjitha palët ne procedure se procedura përbarimore ne lenden P.nr.540/18 ndaj debitorit te lartcekur tani e tutje do te zhvillohet tek Përbaruesi. Me konkluzionin P.r:540/18 dt. 18.02.2019 caktohet shitja e paluajtshmerisë ne ankand publik, për shitjen e paluajtshmerisë e cila është objekt i ekzekutimit. Seanca e ankandit te parë publik është mbyllur me dt. 22.03.2019 ne te cilën morën pjese për kreditorin me autorizim F.L. si dhe përfaqësuesi i debitorit Av. M.D.. "Seanca e ankandit te pare publik ka dështuar sepse nuk ka pasur ofertues për blerje, po ashtu gjate seancës se ankandit te pare nuk ka ofertuar as kreditori, i njëjti i ka propozuar Përbaruesit qe konform dispozitave ligjorë te caktoje ankandin e dyte publik.

Me konkluzionin P.r.540/18 te dt. 22.03.2019 caktohet shitja e paluajtshmerise ne ankand te dyte publik, prone e debitorit-hipoteklenesit M.K. patundshmeria e cila është e evidentuar sipas Aktvendimit, mbi hipotekën Nr.41/05 te dt. 25.03.2005 nga ZKK ne Mitrovice patundshmeria e cila është e evidentuar me certifikatën e pronës nr. 184 , dhe ngastren kadastrale 2215/1 lloji njësisë parcele me sipërfaqe prej 0.01,49 ha, posedues M.K. e vlerësuar ne shumen prei 265,947.00€ sipas ekspertizës Enr. 784/2005 dt. 05.06.2006 , me prioritet nr. I për pagesën e borxhit ndaj kreditorit ne shumen prej 190,226.43€. Seanca e ankandit te dyte publik për shitjen e paluajtshmrise është mbajtur me dt. 19.04.2019, ne te cilën morren pjese për kreditorin me autorizim F.L., perf. i debitorit Av.M.D.. Përbaruesi privat pas konstatimit se janë plotësuar kushtet ligjore për mbajtjen e seancës shpalle te njëjtën dhe përpilon procesverbalin, ne te cilën përfaqësuesi i kreditorit deklaroi fillimisht bëjmë precizimin e borxhit i cila deri me datën e sotme arrin 174, 400.12€, pa llogaritur shpenzimet e përbarimit dhe prezantojmë kartelën e qarkullimit me datën e sotme, ku shihet lartësia e borxhit. Ne mungesën e te interesuarve te tjerë për blerje te paluajtshmerisë ofertoj për blerje te pronës se debitorit, paluajtshmeria e cila është objekt e kësaj lende. Sot ofertojmë për blerjen me 1/3 sipas konkluzionit mbi shitjen. Përfaqësuesi i debitorit

Av. M.D. ka deklaruar se e kundërshtojmë ne tërësi propozimin për ofertim nga ana e kreditorit pasi që konsiderojmë se kjo procedure përbarimore që nga fillimi i saj, mbajtja e seancës së ankandit të parë, dhe të dytë është karakterizuar ne tërësi me shkelje të dispozitave esenciale ligjore si dhe me vërtetimin e gabuar të gjendjes faktike ne terren. Po ashtu ne këtë procedure përbarimore është zbatuar ne mënyrë të gabuar e drejta materiale. Po ashtu përfaqësuesi i debitorit konsideron se nuk janë përmbushur kushtet ligjore dhe elementet e nevojshme për ofertim me 1/3 dhe ne këtë drejtim do të kërkojmë llogaridhënie dhe përmirësim të kësaj procedure nga ana e Gjykatës. Përbaruesi Privat, pas deklaratave të palëve ne procedure konstatoi se meqenëse nuk ka ofertues potencial e pas propozimit të kreditorit e ka pranuar ofertën e NLB Bank se me seli ne Prishtinë, për blerjen e patundshmerise ne ankand të dytë publik dhe të njëjtin e cakton blerës si ofertues i vetëm i cili ka ofruar shumën prej 88,649.00€ , apo 1/3 sipas konkluzionit të dt.22.03.2019 për blerjen e patundshmerise sipas Aktvendimit mbi hipotekën Nr. 41/05 të dt. 25.03.2005 nga ZKK ne Mitrovice patundshmëria e cila është e evidentuar me certifikatën e pronës nr. 184, dhe ngastrën kadastrale 2215/1 lloji i njësisë parcelë më sipërfaqe prej 0.01.49 ha, posedues M.K. e vlerësuar në shumën prej 265,947.00€ sipas ekspertizës E.nr.784/2005 të datës 05.06.2006 me prioritet nr. I për pagesën e borxhit ndaj kreditorit në shumën prej 174,400.12€ të precizuar në seancën e datës 19.04.2019.

Gjykata Komerciale -Dhoma e shkalles së Dytë, qëndrimin dhe përfundimin juridik të gjykatës së shkallës së parë 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 të LPK-së.

Kjo gjykatë vlerëson se Organi Përbarues ka bërë shkelje të dispozitave përbarimore kur ka dorëzuar ne pronësi të kreditorit paluajtshmëritë e debitorit, pasi që me dispozitën e nenit 223 paragrafi 4 përcaktohet se “ *Konkluzioni për shitjen u dërgohet palëve, personave të cilët kanë të drejtën e realizimit me prioritet të kredive, apo të drejtën e realizimit të rangut të njëjtë me kreditorin, personave që kanë të drejtën e regjistruar, ose të drejtën ligjore të parablerjes dhe organit kompetent administrativ të tatimeve*”. Ne rastin konkret, lidhur më këtë çështje përbarimore janë shkelur dispozitat e procedurës përbarimore për arsye se në këtë rast duhet

të njoftohet palët e treta e cila ka interes lidhur me këtë procedurë përmbarimore, dhe në bazë të kësaj lënda duhet të ju kthehet përmbaruesit privat në ri procedurë , të vlerësoj shkeljet që janë bërë dhe me pastaj të zhvilloje procedure të re lidhur me këtë çështje përmbarimore. Gjykata e shkallës së dytë vlerëson se organi përmbarues me rastin e vendosjes nuk ka vërtetuar saktë gjendjen faktike, nuk ka marrë parasysh pretendimet e përfaqësuesit të debitorit, dhe se nuk ka analizuar drejt as dispozitat ligjore, andaj marrë parasysh këto arsye, Gjykata Komerciale –Dhoma e Shkallës së dytë vlerëson se urdhri i atakuar anulohet dhe kthehet serish tek organi përmbarues.

Në ri procedurë Organi Përmbarues duhet te marrë parasysh te gjeturat e gjykatës se shkallës së dytë, te evitoj parregullsitë e gjetura, (*të njoftohet palët e treta e cila ka interes lidhur me këtë procedurës përmbarimore*), dhe të i vlerësoj dispozitat ligjore përkatëse si dhe te marrë parasysh vërejtje, respektivisht dispozitën e nenit 223 par.4 të Ligjit 04/L-139 Për Procedurën Përmbarimore 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.956/23, me datë 09.01.2024

Gjyqtarja,

Saranda Bogaj – Sheremeti