



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA E APELIT PRISHTINË

AC.nr.5514/2020

GJYKATA E APELIT TË KOSOVËS ME SELI NË PRISHTINË-Departamenti i Përgjithshëm e përbërë nga Gjyqtari Individual Besnik Feka, me praktikanten e gjykatës Albana Kosova, në çështjen juridike të kreditorit F.R. nga Peja, të cilin me autorizim e përfaqësojnë avokat B.B. dhe avokate A. M., të dy nga Peja, kundër debitores L. B. nga Peja, tani me adresë në botën e jashtme-Amerikë, të cilën e përfaqëson përfaqësuesi i përkohshëm i caktuar nga gjykata, avokat F.A. nga Peja, për shkak të shitjes së paluajtshmërisë përmes ankandit publik për borgjin kryesor dhe kamatëvonesën në shumë totale prej **291,533.93 euro (dyqind e nëntëdhjetë e njëmijë e pesëqind e tridhjetë e tre euro e nëntëdhjetë e tre cent)**, duke vendosur sipas ankesës së ushtruar nga përfaqësuesi i përkohshëm i debitores L. B., avokat F.A. nga Peja, kundër konkluzionit të Gjykatës Themelore në Pejë-Departamenti i Përgjithshëm për caktimin e ankandit të tretë për shitje të paluajtshmërisë me numër E.nr. 663/14, të datës 10.9.2020, si dhe kundër aktvendimit për aprovim të shitjes në bazë të ankandit të tretë publik të paluajtshmërisë të Gjykatës Themelore në Pejë-Departamenti i Përgjithshëm E.nr.663/14, i datës 13.10.2020, ndërsa i përpiluar me datën 22.10.2020, gjykata jashtë seancës me datën 18.05.2022 nxjerr këtë:

A K T V E N D I M

IREFUZOHET E PABAZUAR ankesa e ushtruar nga përfaqësuesi i përkohshëm i debitores L. B. nga Peja, tani me adresë në botën e jashtme-Amerikë, avokat F. A. nga Peja, ndërsa, konkluzioni për caktimin e ankandit të tretë për shitje të paluajtshmërisë me numër E.nr. 663/14, i datës 10.9.2020, si dhe aktvendimi për aprovim të shitjes në bazë të ankandit të tretë publik të paluajtshmërisë të Gjykatës Themelore në Pejë-Departamenti i Përgjithshëm E.nr.663/14, i datës 13.10.2020, dhe i përpiluar me datën 22.10.2020, **VËRTETOHEN**.

A r s y e t i m

Kreditori i rendit të parë, F. R. nga Peja, ka ushtruar propozim për përmbarim, kundër debitores L. B. nga Peja, tani me adresë në botën e jashtme-Amerikë (SHBA), përmes të cilit ka kërkuar lejimin e përmbarimit mbi bazën e dokumentit përmbarimor marrëveshjes për hipotekë të datës 14.05.2008, të vërtetuar në ish Gjykatën Komunale në Pejë me numër VR.nr.4608/08 të datës 15.07.2008, e regjistruar në Zyrën Komunale Kadastrale në Pejë me numër 01-10/251, të datës

18.07.2008, për pronën e paluajtshme të identifikuar sipas Fletës Poseduese nr. 4598, të datës 15.07.2008, dhe atë parcelës kadastrale P-1516, me sipërfaqe prej 0.03,17 ha ZK/Pejë, e cila evidentohet në emër të debitores L.B. nga Peja, aktualisht me vendbanim në botën e jashtme-Amerikë për sigurimin e huasë në vlerë prej 165,000 euro (njëqind e gjashtëdhjetë e pesëmijë euro).

Gjykata e shkallës së parë, pas zhvillimit të procedurës së përmbarimit dhe deklarimit të palëve dhe përfaqësuesve prezent në seancën e tretë të shitjes së paluajtshmërisë përmes ankandit verbal publik, pasi që, nuk ka prezentuar asnjë ofertues për blerjen e paluajtshmërisë lëndore të hipotekuar te debitores, konform dispozitave ligjore të LPP-së të theksuara në arsyetim të vendimit, me aktvendimin e nxjerrë në seancën e datës 13.10.2020, në pikën **I** të dispozitivit aprovon shitjen në bazë të ankandit të tretë publik verbal dhe paluajtshmërinë lëndore UL-71611071-04598, njësia P-1516, në sipërfaqe prej 0,03.17 ha ZK/Pejë, e cila evidentohet në emër të debitores L. B. nga Peja, sipas Fletës Poseduese nr. 4598, të datës 15.07.2008, ndërsa në pikën **II** të dispozitivit, vendosë që kjo paluajtshmëri t'i bartet në emër të kreditorit F. R. nga Peja për shkak të borgjit në shumë totale prej 291,533.93 euro, duke konstatuar se kjo vlerë e borgjit është në përputhje me 1/3 e vlerës së tërësishme të paluajtshmërisë sipas pikës **I** të këtij aktvendimi, njëkohësisht në pikën **III** të dispozitivit, vendosë që debitori humb të drejtën e pronësisë në pronën e paluajtshme si në dy pikat e lartëcekura, ndërsa dorëzimi në posedim dhe shfrytëzim të lirë të kreditori nga njerëzit dhe sendet bëhet pas plotëfuqishmërisë së këtij aktvendimi, sipas propozimit të kreditorit për zbrazje dhe dorëzim, dhe në fund në pikën **IV** të dispozitivit, ka detyruar Drejtorinë për Gjeodezi dhe Kadastër të Komunës së Pejës që bëjë regjistrimin e kësaj paluajtshmërie nga pronari i vjetër sipas pikës **I** të këtij aktvendimi, tek kreditori F. R. nga Peja, në afat prej 7 ditëve, nga plotëfuqishmëria e këtij aktvendimi.

Në arsyetimin e aktvendimit të ankimuar, gjykata e shkallës së parë, ka deklaruar se meqenëse në dy ankandet e caktuara publike për paluajtshmërinë lëndore të hipotekuar nuk ka prezentuar asnjë ofertues, dhe as në ankandin e tretë të mbajtur me datën 13.10.2020, atëherë kreditori në ankandin e tretë publik verbal, shfrytëzoi të drejtën e tij ligjore për tu paraqitur si blerës i paluajtshmërisë lëndore, ashtu që, gjykata ka pranuar që paluajtshmëria lëndore ti bartet në pronësi kreditorit me qëllim të përmbushjes së detyrimit të debitores, dhe shuma e blerjes së paluajtshmërisë u konstatua në lartësi të 1/3 e çmimit të shitjes së paluajtshmërisë.

Sa i përket bazës ligjore, gjykata e shkallës së parë, i është referuar nenit 3, 20, 22 par.1, nënpar.1.7, 43, 47, 123,191,217,222,223, 229,231,232,234,237,242,244 dhe 245 të LPP-së, ndërsa për shpenzimet e procedurës nenit 463 të LPK-së, në lidhje me lidhje me nenin 17 të LPP-së.

Përfaqësuesi i përkohshëm i debitores L.B., avokat F. A. nga Peja, brenda afatit ligjor (pas aprovimit të kërkesës për kthim në gjendje të mëparshme nga gjykata e shkallës së parë dhe lejimin e afatit të ushtrimit të ankesës), ka paraqitur ankesë, kundër konkluzionit për për shitjen e paluajtshmërisë në ankandin e tretë publik, të datës 10.09.2020, si dhe kundër aktvendimit me të cilin është bërë shitja në ankandin e tretë publik dhe bartja e paluajtshmërisë nga kreditori tek debitori me numër E.nr.663/14, dt:13.10.2020, i përpiluar me datën 22.10.2020, për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të Ligjit për Procedurë Përmbarimore dhe Ligjit për Procedurë Kontestimore, me propozim që të aprovohet si e bazuar ankesa dhe të anulohet aktvendimi i Gjykatës Themelore në Pejë E.nr.663/14, dt:10.09.2020, dhe lënda ti kthehet të njëjtës gjykatë në rivendosje.

Kreditori, F.R., përmes të autorizuares së tij avokate A.M., brenda afatit ligjor ka ushtruar përgjigje në ankesë, duke kundërshtuar të gjitha pretendimet ankimore të përfaqësuesit të përkohshëm të debitores, me propozim që gjykata e shkallës së dytë ankesën ta hudhë poshtë si të vonuar, jo të plotë apo të palejueshme, apo të njëjtën ta refuzoj të pabazuar.

Gjykata e Apelit të Kosovës si gjykatë e shkallës së dytë, fillimisht duke u kujdesur për kompetencën e saj lëndore dhe funksionale, konstaton se ka kompetencë lëndore bazuar në nenin 3 par.2 të Ligjit për Procedurë Përmbartimore e gjithashtu edhe funksionale ku përcaktohet se në shkallën e dytë në procedurën përmbartimore vendos gjyqtari individual i gjykatës së shkallës së dytë, për vendosje sipas ankesës së ushtruar.

Gjyqtari Individual i Gjykatës së Shkallës së Dytë, pas shqyrtimit të ankesës, analizimit dhe vlerësimit të provave në shkresat e lëndës, referuar nenit 194, 208 dhe 209, pika (b) të LPK-së, në lidhje me nenin 77 dhe 17 të LPP-së, gjeti se:

Ankesa e përfaqësuesit të përkohshëm të debitores L.B., avokat F. A. nga Peja është e pathemeltë.

Nga shkresat e lëndës, rezulton se kreditori F.R.nga Peja, në cilësinë e kreditorit hipotekar me debitoren L.B.nga Peja në cilësinë e debitorit hipotekar, me datën 15.07.2008, janë pajtuar dhe kanë legalizuar në ish Gjykatën Komunale në Pejë, kontratën mbi hipotekën, për sigurimin e kontratës kryesore të huasë për borgjin që kreditori i kishte dhënë hua debitores shumë prej 165,000 euro, me afat të kthimit deri me datën 14.08.2008, pa kamatë deri në datën e kthimit dhe kthimi i huasë të bëhet përnjëherë.

Në kontratën mbi hipotekën si kontratë aksesore për sigurimin e kontratës kryesore mbi huanë në të holla, palët kontraktuese janë pajtuar që debitori hipotekar si pronar i pronës së paluajtshme parcelës lëndore P-1516, me sipërfaqe prej 0.03.17 ha ZK/Pejë, sipas Çertifikatës së Pronës UL-71611071-04598, ta vë në hipotekë këtë paluajtshmëri për sigurimin e borgjit kryesor, dhe përmes kësaj kontratë në nenin 10 të kësaj kontrate është paraparë që nëse debitori hipotekar si pronar i kësaj paluajtshmërie dështon në kthimin e borgjit në emër të huasë, atëherë kreditori hipotekar autorizohet që kërkesën e siguruar me hipotekë ta realizoj përmes shitjes publike të paluajtshmërisë së hipotekuar dhe ti mundesoj veti inkasimin e kërkesës kryesore pas arritshmërisë së saj.

Në paluajtshmërinë lëndore sipas kontratës mbi hipotekën, është bërë regjistrimi i hipotekës me aktvendimin nr. Protokollit 01-10-251, të datës 18.07.2008 të Zyres Komunale Kadastrale në Pejë, në emër të kreditorit hipotekar F.R.nga Peja.

Nga shkresat e lëndës konstatohet se debitori hipotekar-hamarrësi L.B.nga Peja, dështon në përmbushjen e kontratës kryesore, respektivisht kthimin e huasë së të hollave në shumë prej 165,000 euro huadhënësit F.R.nga Peja deri me datën e fundit të përmbushjes 14.08.2008.

Kreditori, F.R., pas deshtimit të debitores L. B. në kthimin e huasë së të hollave në shumë prej 165,000 euro, në ish Gjykatën Komunale në Pejë me datën 16.09.2008, ushtron propozim për lejimin e përmbartimit, kundër debitores L.B. nga Peja, ku ka kërkuar që në emër të borgjit kryesor nga kontrata mbi huanë e të hollave për shumë prej 165,000 euro, me kamatë ligjore prej 3, 5% vjetore, nga data 16.09.2008 e gjer më 31.12.2012, ndërsa nga data 01.01.2013 e gjer më 15.09.2020 me kamatë ligjore prej 8% vjetore, e cila hua është siguruar përmes kontratës për hipotekën e cila është legalizuar në ish Gjykatën Komunale në Pejë me numër VR.nr.4608/08, datë 15.07.2008, ku nga ekspertiza financiare e ekspertit financiar H. S. nga Peja e datës 15.09.2020,

detyrimi total në emër të borgjit kryesor dhe kamatëvonesës është shuma prej 291,533.93 euro, dhe atë borgji kryesor shuma prej 165,000 euro, ndërsa kamatëvonesa është shuma prej 126,533.93 euro e cila kamatë është llogaritur nga muaji Shtator i vitit 2008 e gjer në muajin Shtator të vitit 2020, përkatësisht muajin kur është hartuar ekspertiza financiare, të lejohet përmbartimi në pronën e paluajtshme të debitorës dhe atë parcelën lëndore P-1516, me sipërfaqe prej 0.03.17 ha ZK/Pejë, sipas Çertifikatës së Pronës UL-71611071-04598 me qëllim të realizimit të kërkesës kryesore në të holla në shumë prej 165,000 euro .

Fllimisht, sipas lëndës me numër E.nr.328/08, ku kreditor është F.R.nga Peja, kundër debitorëve N.B.dhe L.B. të dy nga Peja, pranë Gjykatës Themelore në Pejë, janë mbajtur dy ankande publike për shitjen e pronës së paluajtshme dhe atë ankandi i parë publik me datë 22.06.2015, ku i njeiti ka rezultuar pa ofertues për blerje të paluajtshmërisë objekt i kontratës mbi hipotekën, ndërsa ankandi i dytë publik është caktuar nga gjykata me datën 31.07.2015, e cila gjithashtu ka rezultuar pa ndonjë ofertues për blerjen e pronës së paluajtshme objekt i kontratës mbi hipotekën, dhe nga gjykata është caktuar seanca e tretë për shitjen e paluajtshmërisë lëndore me datën 01.10.2015, mirëpo, i autorizuari i debitorëve avokat M.R. nga Peja, në seancën e dytë të shitjes publike ta paluajtshmërisë lëndore të mbajtur me datë 31.07.2015, në pamundësi të vënies në kontakt me debitorët N. dhe L. të dy me mbiemrin B. , e ka njoftuar gjykatën se e denoncon autorizimin për përfaqësim ndaj të njëjtëve dhe me parashtresën e dorëzuar në gjykatë me datën 23.09.2015 në orën 10:00, e ka njoftuar gjykatën se nuk do të marrë pjesë në seancën e shitjes së tretë publike të caktuar nga gjykata me datën 01.10.2015 në ora 10:00, ashtu që në seancën tjetër të caktuar me datë 13.10.2016, është propozuar nga pala kreditorë që debitorja L. B. nga Peja të ftohet në adresën e saj në Amerikë Brooklyn NY 11218, dhe seanca është shtyer për datën 12.04.2017

Gjykata e shkallës së parë, fillimisht për shkak të objektit dhe subjekteve si dhe natyrës së çështjes të cilat janë të njëjta, refereruar nenit 207 par.1 dhe 2 të Ligjit për Procedurë Përmbartimore nr. 04/L-139, me aktvendimin E.nr.663/14, të datës 08.05.2015, ka bërë bashkimin e lëndëve përmbartimore të regjistruara me numra E.nr.328/08 ku kreditor është F.R. nga Peja dhe debitor L.B. nga Peja, si dhe lëndës të regjistruar me numër E.nr.663/14, ku kreditor evidentohet A. P. nga Peja kundër debitorit N.B.dhe L.B.nga Peja, dhe këto lëndë është vendosë që tani e tutje të udhëhiqen me numrin E.nr. 328/08.

Kreditori i rendit të dytë A. P. nga Peja, me parashtresën e dorëzuar në Gjykatën Themelore në Pejë sipas numrit E.nr. 663/14, të datës 08.11.2019, e ka njoftuar gjykatën se e tërheq propozimin për përmbartim kundër debitorit N.B. nga Peja për inkasimin e borgjit në shumë prej 115.000 euro (njëqind e pesëmbëdhjetë mijë euro), ngase kreditori A.P.me bijën e vëllaut të debitorit N. B. dhe atë Z.B. nga Peja janë marrë vesh për pagesën e këtij borgji në vlerë prej 115.000 euro, ashtu që, Gjykata Themelore në Pejë, me aktvendimin E.nr.663/14, të datës 19.11.2019, përfundon procedurën përmbartimore në çështjen juridike të kreditorit A.P.nga Peja, kundër debitorëve N.T. TOKA-N.B. dhe L.B. të dy nga Peja, duke iu referuar nenit 42, par.2 të LPP-së, respektivisht tërheqjes së propozimit për përmbartim të kreditorit A.P.nga Peja kundër debitorëve në fjalë.

Kreditori i rendit të parë F. R. nga Peja, pas tërheqjes së kreditorit të rendit të dytë A.P. nga Peja, i mbetur si kreditor i vetëm, përmes të autorizuarëve të tij avokate A.M.dhe B.B. të dy me seli në Pejë, me parashtresën e dorëzuar në Gjykatën Themelore në Pejë të pranuar në atë gjykatë me datë 14.05.2020, kanë ushtruar propozim për përmbartim në paluajtshmërinë e debitorës L. (Xh.) B.nga Peja mbi bazën e dokumentit përmbartimor kontratës mbi hipotekën e legalizuar në ish Gjykatën Komunale në Pejë sipas numrit VR.nr. 4608/2008, të datës 15.07.2008, për sigurimin e

kredisë në të holla të kreditorit në shumë prej 165,000 euro, ashtu që kanë kërkuar nga gjykata që të lejohet përmbartimi në parcelën lëndore P-1516, me sipërfaqe prej 0.03,17 ha ZK/Pejë, sipas Fletës Poseduese 4598, të datës 15.07.2008, ZK/Pejë, e cila evidentohet në emër të debitorës L.B.nga Peja.

Gjykata e shkallës së parë me datën 23.06.2020 ka caktuar senacë degjimore , ku kanë prezentuar për kreditorin personalisht F.R. dhe me autorizim avokate A.M. nga Peja, ndërsa për debitoren L.B.nga Peja, sipas konfirmimit nga flekthesa e dt: 17.06.2020, është konstatuar se e njëjta gjendet në Amerikë, ashtu që, pas konstatimit të këtij fakti, e autorizuar e kreditorit avokate A.M. i ka propozuar gjykatës që bazuar në nenin 79 par.3 pika (b) të LPK-së, në lidhje me nenin 17 të LPP-së, debitorës L.B.nga Peja ti caktohet përfaqësuesi i përkohshëm nga radha e Odës së Avokatëve të Kosovës.

Gjykata Themelore në Pejë, fillimisht para se të vendosë lidhur me propozimin e të autorizuares së kreditorit për caktimin e përfaqësuesit të përkohshëm nga radha e avokatëve për debitoren L.B. nga Peja, me qëllim të sigurimit të adresës së banimit për debitoren L.B., me kërkesë për sigurimin e adresës së banimit, iu është drejtuar me kërkesë misionit të EULEX-it në Kosovë, si dhe Ministrisë së Drejtësisë-Divizionit për Bashkëpunim Juridik-Ndërkombëtar në Prishtinë, ku pas sigurimit të adresës së banimit për debitoren L.B. në Amerikë me vendbanim në Brooklyn, NY 11218, USA, rr. “Tehama”, nr. 40, kjo gjykatë ka kërkuar përmes MD-Departamentit për Bashkëpunim Juridik Ndërkombëtar në Prishtinë që ftesa për seancën e datës 28.05.2018 në ora 10:00 në Gjykatën Themelore në Pejë zyrja nr. 41, debitorës L.B. ti dorëzohet bashkë me shkresat tjera të lëndës e të përkthyer në gjuhën angleze në adresën e saj në Brooklyn, NY 11218, USA, rr. “Tehama”, nr. 40, mirëpo nga shkresat e lëndës, kjo gjykatë nuk ka pranuar ndonjë konfirmim për rezultatin e dorëzimit të ftesës dhe shkresave tjera të lëndës, ashtu që, duke vepruar sipas propozimit të të autorizuares së kreditorit, me qëllim që të mos ketë zvarritje të procedurës, me aktvendimin E.nr.663/14, të datës 05.08.2020, debitorës L.B.nga Peja, me adresë në botën e jashtme-Amerike, i cakton përfaqësuesin e përkohshëm avokat F.A. nga Peja, i cili do të përfaqësoj debitoren L.B. me të gjitha autorizimet që ia njeh ligji derisa e njëjta të paraqitet në gjykatë apo të angazhoj përfaqësues me autorizim.

Gjykata e shkallës së parë, pas caktimit të përfaqësuesit të përkohshëm për debitoren L.B., me datën 09.09.2020, cakton seancën degjimore dhe duke vendosur sipas propozimit të të autorizuares së kreditorit avokate A. M., cakton seancën e tretë të ankandit publik verbal për shitjen e palaujtshmërisë lëndore të debitorës L.B.për datën 13.10.2020 në orën 10:00, dhe me datën 10.09.2020, nxjerr konkluzionin për shtijen e palaujtshmërisë lëndore, sipas vlerës së përcaktuar nga eksperti i ndërtimtarisë N. K., i cili ka vlerësuar çmimin real të tregut të kësaj palaujtshmërie në vlerë prej 837,844 euro (tetëqind e tridhjetë e shtatë mijë e tetëqind e katërdhjetë e katër euro).

Gjithashtu, duke vepruar sipas propozimit të të autorizuares së kreditorit, gjykata e shkallës së parë cakton nxjerrjen e provës me ekspertizë financiare me qëllim që të përcaktohet saktësisht detyrimi kryesor i debitorës L.B. dhe kamatëvonesa, ashtu që, nga ekspertiza financiare e hartuar nga eksperti financiar H.S. e datës 15.09.2020, konstatohet se debitori L.B., kreditorit F. R. nga Peja, në emër borgjit sipas kontratës mbi huanë i detyrohet shumën totale prej 291,533.93 euro (dyqind e nëntëdhjetë e një mijë e pesëqind e tridhjetë e tre euro e nëntëdhjetë e tre cent),ku nga kjo shumë, vlera e borgjit kryesor është 165,000 euro (njëqind e gjashtëdhjetë e pesë mijë euro), ndërsa kamatëvonesa në përmbushjen e borgjit kryesor e llogaritur nga muaji Shtator i vitit 2008 e gjer

në muajin Shtator të vitit 2020 (për 12 vite), është shuma prej 126,533.93 euro (njëqind e njëzet e gjashtë mijë e pesëqind e tridhjetë e tre euro e nëntëdhjetë e tre cent).

Në seancën e tretë të shitjes së paluajtshmërisë përmes ankandit verbal publik të datës 13.10.2020, kanë prezentuar për kreditorin personalisht F.R., dhe e autorizuar e tij avokate A.M., ndërsa për debitoren L.B. ka prezentuar përfaqësuesi i përkohshëm i debitorës avokati F. A. nga Peja, ku pala kreditore ka mbetur pranë propozimit, nuk ka deklaruar vërejtje në ekspertizën financiare të ekspertit H.S., dhe ka shtuar se poqëse në këtë seancë nuk ka ofertues për blerjen e paluajtshmërisë së hipotekuar të debitorës, e njëjta t'i bartet në emër të kreditorit F.R., ndërsa përfaqësuesi i përkohshëm i debitorës L.B. avokati F.A. nga Peja ka deklaruar se ndaj ekspertizës financiare të ekspertit H. S. të datës 15.09.2020 nuk kam vërejtje, ndërsa ka kundërshtuar propozimin e përfaqësueses së kreditorit që paluajtshmëria lëndore e hipotekuar nëse nuk ka ofertues për blerjen e saj, t'i bartet në emër të kreditorit F.R., me arsyetimin se nga debitorja L.B. nuk ka autorizim porse vetëm është në cilësinë e përfaqësuesit të përkohshëm, si dhe në fund ka shtuar se këtë ia lë në vlerësim gjykatës.

Gjykata e shkallës së parë në seancën e tretë të shitjes publike-verbale të paluajtshmërisë lëndore me aktvendimin E.nr. 663/14, dt: 13.10.2020, aprovon shitjen e paluajtshmërisë në ankandin e tretë publik dhe më decidivisht vendos si në dispozitiv dhe arsyetim të këtij aktvendimi.

Gjykata e Apelit, vlereson se konkluzioni i ankimuar për shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar të debitorës L.B. i datës 10.09.2020, si dhe aktvendimi i ankimuar me të cilin është aprovuar shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar lëndore në ankandin e tretë publik, parcela kadastrale P-1516 me sipërfaqe prej 0,03.17 ha ZK/Pejë, dhe kjo paluajtshmëri në emër të borgjit total prej 291,533.93 euro, i është bartë në pronësi këtu kreditorit F. R. nga Peja, janë të drejtë, të qëndrueshme dhe të bazuar në ligj, si dhe janë nxjerrë në përputhje të plotë me dispozitat ligjore të Ligjit për Procedurë Përmbartimore dhe dispozitat e përshtatshme të Ligjit për Procedurë Kontestimore, nga vështrimi i të njëjtëve, konstatohet se e drejta materiale është zbatuar drejtë dhe nuk ka shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 par.1 dhe 182, par.2, pikat a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n) dhe o) të LPK-së, në lidhje me nenin 194 të LPK-së, për të cilat kjo gjykatë kujdeset sipas detyrës zyrtare.

Gjykata e shkallës së parë, drejtë ka vepruar ku ka vendosur kur pas dy ankandëve të zhvilluara publike-verbale, dhe mos paraqitjes së ofertuesve për blerjen e paluajtshmërisë lëndore, pas plotësimit të kushteve ligjore me konkluzionin e datës 10.09.2020, ka caktuar shitjen e paluajtshmërisë lëndore në ankandin e tretë publik dhe atë parcelës kadastrale P-1516, me sipërfaqe prej 0.03.17 ha ZK/Pejë, sipas Çertifikatës së Pronës UL-71611071-04598, e cila paluajtshmëri me vlerësimin e bërë nga eksperti i ndërtimtarisë në vlerë prej 837,844 euro (tetëqind e tridhjetë e shtatë mijë e tetëqind e katërdhjetë e katër euro), dhe seancën e tretë të ankandit verbal publik e ka caktuar për datën 13.10.2020, ku në të njëjtën seancë, ka hapur seancën publike ka pritur ofertuesit eventual për shprehjen e interesimit për blerjen e paluajtshmërisë së hipotekuar dhe pas konstatimit se askush nga ofertuesit eventual nuk ka shpreh interesim në blerjen e paluajtshmërisë së hipotekuar lëndore dhe njëashtu askush nuk ka deponuar paradhënien në shumën e përcaktuar në konkluzionin për shitje të paluajtshmërisë të datës 10.09.2020 dhe atë në vlerën e pjeses ideale prej 1/10 e vlerës së përgjithshme të paluajtshmërisë apo shumën në para prej 5000 euro, gjykata ka vazhduar seancën me ankandin e tretë publik konform nenit 234 par.6 dhe 7 të Ligjit për Procedurë Përmbartimore, brenda afatit ligjor pas plotësimit të kushteve ligjore për caktimin e séances së tretë për shitje publike të paluajtshmërisë së hipotekuar, ashtu që, në

mungesë të ofertuesve paluajtshmerinë e hipotekuar, pas deklarimit të palëve lidhur me ekspertizën financiare për borgjin total të llogaritur të debitorës ndaj kreditorit, ia ka bartur në pronësi paluajtshmerinë e hipotekuar kreditorit F. R. nga Peja si subjekt i autorizuar në bazë të kontratës mbi hipotekën për realizimin e kredisë sipas ligjit, pasiqë, ka konstatuar se borgji total kryesor dhe kamatëvonesa i debitorës ndaj kreditorit në shumë prej 291,533.93 euro, arrinë lartësinë e 1/3 e vlerës së përgjithshme të paluajtshmerisë së vlerësuar sipas vlerësimit të ekspertit në shumë totale prej 837.844 euro, njëkohësisht me aprovimin e kësaj shitje, debitori humb të drejtën e pronësisë në paluajtshmerinë lëndore dhe fitimi i të drejtës së pronësisë së kreditorit përmes ankandit të tretë publik si mënyrë origjinere e fitimit të kësaj të drejtë është krejtësisht e ligjshme dhe në përputhje të plotë me dispozitat e cituara në aktvendimin e ankimuar.

Sa i përket pretendimeve ankimore të përfaqësuesit të përkohshëm të debitorës L.B., avokat F.A. nga Peja se gjykata e shkallës së parë ka bërë shkelje të dispozitave të procedurës përmbareme gjegjësisht nenit 22 të Ligjit për Plotësim-Ndryshim të Ligjit për Procedurë Përmbareme nr. 05/L-118, ngase me këtë dispozitë ligjore parashihet ndryshimi i nenit 234 të Ligjit bazë për Procedurë Përmbareme nr. 04/L-139 dhe parashihet mbajtja e vetëm dy ankandeve publike për shitje të paluajtshmerisë dhe jo mbajtja e tre ankandeve si në rastin konkret, kjo gjykatë vlerëson se këto pretendime janë të pabazuara, për faktin se gjykata e shkallës së parë ka filluar dhe caktuar shitjen e paluajtshmerisë së hipotekuar përderisa ka qenë në fuqi Ligji bazë për Procedurë Përmbareme nr. 04/L-139, ku ka mbajtur dy ankande publike atë të datës 22.06.2015 dhe 31.07.2015 të cilët kanë rezultuar pa ofertues për blerjen e paluajtshmerisë së hipotekuar, ndërsa e njëjta me qëllim të përmbjlljes së procesit të shitjes së paluajtshmerisë përmes ankandit publik, domsdoshmërisht është dashtë të caktoj edhe shitjen e tretë publike përmes ankandit publik verbal dhe atë e ka bërë brenda afatit ligjor pas plotësimit të kushteve ligjore, gjegjësisht rregullimit të përfaqësimit për debitorin L.B. e që është detyrim ligjor i gjykatës që të kujdeset për përfaqësimin në bazë të ligjit të palëve në procedurë.

Ankandi i tretë publik për shitjen e paluajtshmerisë është caktuar me datën 13.10.2020, pas hyrjes në fuqi të Ligjit për Plotësim-Ndryshim të Ligjit për Procedurë Përmbareme, i cili ka hyrë në fuqi me 26.05.2017, ku në nenin 22 të tij ka përcaktuar caktimin e dy ankandeve publike për shitje të paluajtshmerisë, mirëpo, në dispozitat kalimtare të këtij plotësim ndryshim të ligjit, nuk është përcaktuar së i njëjti ka efekt retroaktiv-prapaveprues, ashtu që për rastet që janë në zhvillim e sipër siç është rasti shqyrtues, vlejné rregullat e ligjit bazë ku parashihet mbajtja e tri ankandeve publike për shitjen e paluajtshmerisë së hipotekuar, prandaj, mbi bazën e këtyre arsyeve pretendimet ankimore të përfaqësuesit të përkohshëm të debitorës, avokat F. A. refuzohen të pabazuara, ngase gjykata e shkallës së parë drejtë ka aplikuar ligjin në fuqi për caktimin e ankandeve publike për shitjen e paluajtshmerisë dhe atë nenin 234 par.6 dhe 7 të LPP-së, si dhe dispozitat tjera të cituara në arsyetim të aktvendimit të ankimuar, pasiqë, në ankandin e tretë publik, paluajtshmeria nuk mund të shitet me çmimin jo më të ulët se 1/3 e vlerës së tërësishme të paluajtshmerisë së hipotekuar apo që është objekt i shitjes në ankandin e tretë publik.

Po ashtu, i pabazuar, rezulton edhe pretendimi ankimor i përfaqësuesit të përkohshëm të debitorit avokat F. A., se kreditori nuk ka kërkuar me propozim edhe kamatëvonesën, ngase, e autorizuar e kreditorit në propozimin e precizuar ka kërkuar edhe kamatëvonesën në emër të borgjit kryesor prej 165,000 euro dhe atë nga rënia në vonesë e debitorës ë gjer në përmbushjen përfundimtare të detyrimit, dhe kjo e drejtë e kreditorit është në harmoni me nenin 382 par.1 dhe 2 të LMD-së, si dhe nenin 28 të Ligjit për Procedurë Përmbareme, pasiqë, shkalla e kamatëvonesës nga koha e

dokumentit përbarimor kontratës mbi hipotekën e datës 15.07.2008 ka pesuar ndryshim pas hyrjes në fuqi të LMD-së së ri me datën 20.12.2012 e tutje dhe kjo kamatëvonesë ka vazhduar, atëherë, e njëjta përlllogaritje sipas ekspertizës financiare është në përputhje të plotë me dispozitat ligjore të sipërcituara dhe shkallën e aplikuar të kamatëvonesës në sigurimin e përmbushjes së detyrimit në të holla që debitori duhet t'ia përmbushë kreditorit, dhe shuma e kamatëvonesës në lartësi prej 126,533.93 euro, është bërë saktësisht mbi bazën e ndryshimeve ligjore për përlllogaritjen e kamatëvonesës.

Në kontratën mbi hipotekën VR.nr.4608/08, dt:15.07.2008, nenin 2 të kësaj kontrate është përcaktuar afati i kthimit të huasë pa kamatë deri më datën 14.08.2008, mirepo, jo edhe heqja dorë nga kamata e kreditorit, poqëse debitori bie në vonesë në përmbushjen e detyrimit të tij ndaj kreditorit, ashtu që, kreditori ka të drejtën e parashtrimit të kërkesës për kamatë në cilëndo periudhë, përderisa i njëjti shprehimisht nuk deklaron se heq dorë nga kjo e drejtë.

Prandaj, gjykata e shkallës së dytë, mbi bazën e arsyeve të cekura më lartë, vjen në përfundim se konkluzioni për shitje të tretë të paluajtshmërisë përmes ankandit publik dhe aktvendimi i ankimuar me të cilin është aprovuar shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar kreditorit janë të drejta, nuk shoqërohen me shkelje të dispozitave të procedurës kontestimore për të cilat kjo gjykatë kujdeset zyrtarisht, e as me shkelje tjera të cilat pretendohen nga përfaqësuesi i përkohshëm i debitorit si në ankesë, dhe nuk ka zbatim të gabuar të drejtës materiale, prandaj, në kuptim të nenit 194, 208, 209 pika (b), të LPK-së, në lidhje me nenin 17 dhe 77 të LPP-së, gjykata e shkallës së dytë vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË

AC.nr.5514/20, me datë 18.05.2022

**Gjyqtari Individual
Besnik Feka**