



## REPUBLIKA E KOSOVËS

REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

### GJYKATA E APELIT PRISHTINË

---

**Ac.nr.5880/21**

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS**, me gjyqtarin individual Adnan Konushevc, në çështjen përmbarimore të kreditorit Banka Kombëtare Tregtare - Dega në Kosovë, me seli në Prishtinë, Lagjja “Pejton”, Rruga “Kosta Novaković”, ndaj debitorëve M.H nga Komuna D..., Rruga “L.H”, p.nr., të cilin sipas autorizimit e përfaqëson firma e avokatëve Vokshi & Lata nga Prishtina, dhe H.H nga Komuna D..., Rruga “L.H”, p.nr., me bazë juridike kthim i kredisë, duke vendosur lidhur me ankesën e të autorizuarit të debitorit të parë, të ushtruar kundër urdhrit për shitje-bartje, P.nr.409/15 të datës 02.09.2019, i lejuar nga Përmbaruesi Privat Zija Bala në Pejë, më datë 14.03.2024, mori këtë:

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

Aprovohet si e themeltë ankesa e të autorizuarit të debitorit M.H nga Komuna D..., anulohet urdhri për shitje-bartje, P.nr.409/15 i datës 02.09.2019, i nxjerrë nga Përmbaruesi Privat Zija Bala në Pejë, dhe çështja i kthehet të njëjtit në procedim të serishëm.

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

Përmbaresi Privat, me urdhrin për shitje P.nr.409/15 të datës 02.09.2019, në pikën -I-, të dispozitivit, e ka bartur paluajtshmërin e debitorit M. (Z.) H., me vendbanim në Rrugën “L.H”, p.n., në Komunën e D...it, sipas certifikatës së pronës UL-70505021-00233 të datës 15.06.2009, me ngastrën kadastrale P-70505021-00931-1, lloji i njësisë parcelë, në sipërfaqe prej 860 m<sup>2</sup>, ngastrën kadastrale P-70505021-00931-2, lloji i njësisë parcelë, në sipërfaqe prej 215 m<sup>2</sup>, në harmoni me nenin 22, pika 3 të Ligjit Nr.05/L-188 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.04/L-139 për Procedurën Përmbarimore (LPP). Në pikën -II-, paluajtshmëria e përshkruar në pikën -I-, të këtij urdhri i bartet kreditorit Banka Kombëtare Tregtare (BKT), me seli në Prishtinë, sipas kushteve mbi bazën e konkluzionit për bartjen e palautjshmërisë të datës 02.09.2019, për shumën e borxhit prej 30,570.95 euro. Në pikën -III-, e ka detyruar debitorin dhe të gjithë mbajtësit e tjerë që e kanë të regjistruar ndonjë kërkesë tjetër në certifikatat e paluajtshmërive në fjalë (barrat tatimore), që kreditorit të i'a lirojnë paluajtshmërin lëndore nga njerëzit dhe sendet e tyre që ndodhen në paluajtshmërin e lartcekura dhe të i'a dorëzoj atë paluajtshmërin në posedim kreditorit. Në pikën -IV-, urdhërohet Drejtoria Komunale për Kadastër dhe Gjeodezi në Komunën e D..., të bëjë fshirjen e të drejtave të pronësisë nga debitori parë M. (Z.) H..., dhe paluajtshmërinë nga pika -I-, e këtij urdhri të regjistroj si pronë në emër të kreditorit BKT-së dhe atë sipas nenit 242 paragrafi 2 të LPP-së, të gjitha këto në afat prej 7 ditësh, nga dita e plotfuqishmërisë së urdhrin.

Kundër këtij urdhri, në afatin ligjor ka ushtruar ankesë i autorizuari i debitorit të parë, për shkak të shkeljeve të dispozitave të LPP-së, me propozim që Gjykata e Apelit, të anuloj urdhrin përmbarimor P.nr.409/15 të datës 02.09.2019, të Përmbaresit Privat Zija Bala, në Pejë.

Përgjigje në ankesë, në afatin ligjor ka ushtruar kreditori, duke i kundërshtuar si të pabazuara pretendimet ankimore të autorizuarit të debitorit, me propozim që Gjykata e Apelit në Prishtinë, të refuzojë si të pabazuar ankesën dhe të vërtetoj urdhrin P.nr.409/15 të datës 02.09.2019.

Gjyqtari individual i Gjykatës së Apelit, i shqyrtoi shkresat e lëndës, urdhrin e atakuar dhe pretendimet ankimore, në kuptim të nenit 3, paragrafi 2, të Ligjit nr.04/L-139 LPP-së, si dhe në kuptim të nenit 194 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK), gjeti se:

#### **-Ankesa është e themeltë**

Nga shkresat e lëndës rezulton se kreditori ka paraqitur propozim për përmbarim ndaj debitorëve në bazë të dokumentit përmbares-kontratën për kredi bankare, kontratën mbi hipotekën si dhe aktvendimet mbi regjistrimin e hipotekës nr. protokollit 29109 të datës 29.07.2009, të lëshuar nga

Zyra Komunale Kadastrale në D.... Gjykata e ka lejuar përmbarimin me aktvendimin E.nr.429/13 të datës 21.10.2013, ndërsa me konkluzionin E.nr.429/13 të datës 06.11.2015, lënda është transferuar tek përmbaruesi privat. Kundër aktvendimit për lejimin e përmbarimit, debitorët nuk kanë ushtruar prapësim, ndërsa organi përmbarues ka vazhduar me procedurën për shitjen publike të paluajtshmërive deri në nxjerrjen e urdhërit të atakuar, respektivisht bartjen e paluajtshmërisë lëndore, më decidivisht si në dispozitiv të urdhërit për përmbarim.

Gjykata e Apelit, vlerësimin e organit përmbarues nuk mund ta përkrahë si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se urdhri i atakuar është përfshirë në shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës përmbarimore dhe kontestimore nga neni 182, paragrafi 1 të LPK-së, lidhur me nenin 247 paragrafi 1 dhe 2 të LPP-së, nenin 22 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e LPP-së, si dhe shkelje të drejtës materiale nga neni 401 të LMD-së (LMD i vjetër), ngase Organi përmbarues, ka bërë shkelje të procedurës përmbarimore kur kreditorit i ka dorëzuar në pronësi paluajtshmërinë e debitorit. Duke u bazuar në nenin 22 të Ligjit nr.05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e LPP-së, ku është riformuluar neni 234, paragrafi 3 i LPP-së, në të cilin riformulim është përcaktuar se: *“Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet as në ankandin e dytë, atëherë me propozim të kreditorit, organi përmbarues merr vendim që paluajtshmëria t'i dorëzohet kreditorit duke kaluar në pronësi të tij, me ç'rast edhe kërkesa ndaj debitorit konsiderohet si e përmbushur në tërësi”*. Në rastin konkret, pasi që paluajtshmëria e debitorëve nuk ka mundur që të shitet në ankandin e tret publik, atëherë organi përmbarues është dashur që të zbatoj nenin 247 të LPP-së, lidhur me mënyrën e përmbushjes së kredisë me dorëzimin e paluajtshmërisë të kreditorit.

Sipas nenit 247, paragrafi 1 të LPP-së, përcaktohet mënyra e përmbushjes së kredisë me dorëzimin e paluajtshmërisë të kreditorit, ku me paragrafin 2 të po këtij neni, përcaktohet se: *“Në rastin nga paragrafi 1 i këtij neni, konsiderohet se kredia e kreditorit është përmbushur deri në shumën e cila i përgjigjet dy të tretave të vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë”*, që në këtë rast pas shikimit në shkresat e lëndës, shihet se në rastin konkret organi përmbarues në urdhrin e atakuar ka theksuar se paluajtshmëria do të dorëzohet kreditorit të përmbarimit, për çmimin përkatës të ofruar në ankandin e tretë publik verbal për dorëzimin dhe kalimin në pronësi të paluajtshmërive të lartcekura dhe atë për përmbushjen e obligimit në tërësi, në shumën prej 30,570.95 euro, ashtu që ky organ ka bërë shkelje të nenit të lartcekur, ngase paluajtshmëritë në rastin konkret kanë qenë të vlerësuar, në shumën prej 215,000.00 euro, që rezulton se me kalimin e paluajtshmërive në pronësi të kreditorit është përmbushur borxhi i cili nuk i përgjigjet një të tretave të vlerës së përcaktuar të

paluajtshmërive, duke shkaktuar kështu një disproporcion të prestimeve në mes të palëve në procedurë, me ç'rast në këtë rast është dëmtuar debitori, andaj duke pasur parasysh dispozitat e lart cituara dhe arsyet e dhëna si me lart, Gjykata e Apelit vlerësoj se urdhri i atakuar duhet anuluar dhe të kthehet në procedim të serishëm pranë organit kompetent.

Gjykata vlerëson po ashtu se organi përmbarues ka bërë shkelje të nenit 401 të LMD – së, (LMD-së së vjetër, i cili ligj ka qenë në fuqi në kohën e krijimit të kësaj çështje juridike-kohën e lidhjes së kontratës për kredinë bankare), ku përcaktohet se: “ *Kamata pushon të rrjedhë kur shuma e kamatave të rrjedha për pagesë por të papaguara arrijnë kryegjënë*”,. Në rastin konkret nga kreditori me propozimin për përmabrim është kërkuar shuma e borxhit në vlerë prej 39,616.86 euro, ndërsa në seancën e tretë të ankandit për shitjen e paluajtshmërisë është bërë precizimi i borxhit, në shumë prej 30,570.95 euro, duke theksuar se nga këto principali është kalkuluar shuma prej 12,254.64 euro, ndërsa interesi i rregullt është në shumën prej 5,991.29 euro, dhe penaliteti në principal janë, në shumën prej 12,325.02 euro. Nga të gjitha këto në këtë rast rezulton se kalimi në pronësi të kreditorit i paluajtshmërve të debitorit, është në kundërshtim edhe me dispozitën e lartcekur pasi që kamatat dhe ndëshkimet e tjera, e kanë kaluar borxhin kryesor apo kryegjënë.

Në ri procedurë, organi përmbarues duhet të ketë parasysh vërejtjet e cituara më lartë, të vazhdoj procedurën duke i eliminuar parregullsitë e theksuara, ashtu që në seancën për shitje publike të paluajtshmërisë të përcaktoj në mënyrë të saktë shumën e borxhit dhe vlerën për të cilën paluajtshmeritë dorëzohen në posedim, duke u kujdesur që me bartjen apo shitjen e paluajtshmërive, për gjatë zbatimit të kësaj procedure të përmbarimit ta respekton nenin 9 të LPP-së, që duhet kushtuar vëmendje mbrojtjes së dinjitetit të debitorit, dhe përmbarimi në këtë rast, të jetë sa më pak i dëmshëm që është e mundshme për debitorin. Poashtu organi përmbarues me rastin e zbatimit të përmbarimit në këtë rast, duhet ta respekton përveç çështjeve të lartcekur edhe nenin 7 paragrafi 3a, të Ligjit Nr.08/L-102, për ndryshimin dhe plotësimin e LPP-së, sepse me nenin 3 të Kontratës mbi Hipotekën nr.1132/09 e datës 29.07.2009, paluajtshmeria debitorit për ta siguruar kredinë e marrë nga kreditori është e garantuar me pasurinë e paluajtshme të debitorit, në shumën prezantuar prej 215,000.00 euro, ndërsa borxhi që kërkohet nga kreditori është në shumën prej 30,570.95 euro, prandaj pas vlerësimit dhe eliminimit të të gjitha vërejtjeve si më lart, organi përmbarues, të marr vendim të drejtë dhe të ligjshëm duke u bazuar në dispozitat të LPP-së.

Nga sa u tha më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij aktvendimi në kuptim të nenit 77 dhe 17 të LPP-së, lidhur me nenin 209, pika d), të LPK-së.

**GJYKATA E APELIT E KOSOVËS – PRISHTINË**  
**Ac.nr.5880/2021 më 14.03.2024**

**Gjyqtari**  
Adnan Konushevc