



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA E APELIT PRISHTINË

Numri i lëndës: 2022:232510
Datë: 29.04.2024
Numri i dokumentit: 05634080

CAP.nr.889/2023

GJYKATA E APELIT E KOSOVËS NË PRISHTINË, nga gjyqtaren individuale Hidajete Gashi Alaj, në çështjen përmbaremore të kreditorëve, E.S dhe SH.S të dytë nga Prizreni, rr.”...”, kundër debitorëve, “SH.P” SH.A me seli në Prizren, e me pronar F.M nga Prizreni, Rr.”...” pa nr. në Prizren dhe L.L nga fshati ... i Komunës së Prizrenit, e të cilët me autorizim i përfaqëson, av. B.B nga Gjakova, e për përmbaremore të dokumentit të përmbaremore – aktit noterial, kontratës mbi ndërtimin e përbashkët, LRP.nr....., ref.nr.... të dt.4.12.2014 e për shkak të detyrimit në të holla në shumën prej 71,000.00 euro në emër të kompensimit për pjesën e pronës që i takon kreditorëve të përmbaremore duke vendosur në lidhje me ankesën e kreditorit të ushtruar kundër aktvendimit të Gjykatës Themelore në Prizren, PPP.nr.160/2022, i datës 13.04.2023, me datë 29.04.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

REFUZOHET e pathemeltë ankesa e kreditorit SH.S nga Prizreni, rr.”...”, ndërsa aktvendimi i Gjykatës Themelore në Prizren, PPP.nr.160/2022, i datës 13.04.2023, VËRTETOHET.

A r s y e t i m

Gjykata Themelore në Prizren me aktvendimin e atakuar PPP.nr.160/2022, i datës 13.04.2023 ka vendosur si në vijim:

“APROVOHET, prapësimi i debitorës, “SH.P” SH.A me seli në Prizren, me pronar F.M nga Prizreni dhe L.L nga fshati ... i Komunës së Prizrenit, i ushtruar kundër Urdhrit për përmbaremore, P.nr.598/2019 të dt.17.09.2019 të Përmbaremoret privat, E.H nga Prizreni, SHFUQIZOHET urdhri i përmbaremoret privat P.nr.598/2019 të dt.17.9.2019.”

Kundër këtij aktvendimi në afatin ligjor ka ushtruar ankesë kreditori, për shkak të shkeljes së dispozitave të procedurës përbarimore, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike si dhe zbatimit të gabuar të së drejtës materiale me propozim që gjykata ta aprovoj në tërësi ankesën e kreditorit dhe ta anuloj aktvendimin e gjykatës së shkallës së shkallës së parë ashtu që të refuzohet prapësimi i debitorit.

Përgjigje në ankesë nuk ka parashtruar debitori përkundër dërgimit të ankesës për përgjigje.

Gjyqtarja individual i Gjykatës së Apelit, i shqyrtoi shkresat e lëndës, aktvendimin e atakuar dhe pretendimet ankimore, në kuptim të nenit 3, paragrafi 2, të Ligjit nr.04/L-139 për Procedurën Përbarimore si dhe në kuptim të nenit 194 të LPK-së, gjeti se:

-Ankesa e kreditorit është e pa themeltë.

Nga shkresat e lëndës rezulton se kreditori me datën 17.09.2019, ka paraqitur te përbaruesi privat propozim për përbarim kundër debitorit në bazë të dokumentit përbarues –kontratës mbi ndërtimin e përbashkët.

Përbaruesi privat, me urdhrin përbarues P.nr.598/2019 i datës 17.09.2019 ka lejuar përbarimin e propozuar.

Debitori në afat ligjor ka ushtruar prapësim në Gjykatën Themelore në Prizren kundër urdhrin për përbarim me propozim që gjykata ta aprovoj në tërësi prapësimin e debitorit, i ushtruar kundër urdhrin përbarimor, P.nr.598/2019 i datës 17.09.2019.

Gjykata e shkallës së parë me aktvendimin PPP.nr.469-2019 të datës 01.11.2019, e ka refuzuar të pabazuar prapësimin e debitorit të ushtruar kundër urdhrin përbarimor P.nr.598-2019 të datës 17.09.2019 të përbaruesit privat, duke e lënë në fuqi urdhrin përbarimor.

Gjykata e Apelit të Kosovës duke vepruar sipas ankesës së debitorit, e ka aprovuar ankesën e debitorëve si të bazuar dhe e ka anuluar aktvendimin e atakuar duke e kthyer në rivedosje.

Gjykata e shkallës së parë, në rivendosje duke vepruar sipas prapësimin të debitorit me aktvendimin PPP.nr.160/2022, i datës 13.04.2023 e ka aprovuar si të bazuar prapësimin duke shfuqizuar urdhrin për përbarim.

Në aktvendimin e atakuar gjykata e shkallës së parë ka theksuar se pas shqyrtimit të shkresave të lëndës, ka vlerësuar se, prapësimi i debitorëve të përbarimit, "SH.P" sh.a me seli në Prizren, e me pronar F.M nga Prizreni dhe L.L nga fshati ... i Komunës së Prizrenit, i ushtruar kundër Urdhrit për përbarim, P.nr.598/2019 i dt.17.09.2019 të Përbaruesit privat, E.H nga Prizreni, është i bazuar. Gjykata e shkallës së parë ka theksuar se me shikim në shkresat e lëndës së përbarimit, P.nr.598/2019 të Përbaruesit privat, E.H nga Prizreni, gjykata si organ kompetent për vendosje për prapësimet e ushtruara kundër urdhrave për përbarim të përbaruesit privat, si në rastin konkret, vërtetoi faktin se kreditorët e përbarimit, propozimin për përbarim e kanë

bërë për përbarimin e dokumentit të përbarimit – aktit noterial, kontratës mbi ndërtimin e përbashkët, LRP.nr...., ref.nr.... të dt.04.12.2014 e për shkak të detyrimit në të holla në shumën prej 71,000.00 €, në emër të kompensimit për pjesën e pronës që i takon kreditorit të përbarimit si dhe shpenzimeve të caktimit të përbarimit në shumën prej 141,60 € dhe i lejuar me Urdhrin për përbarim, P.nr.598/2019 të dt.17.09.2019 të Përbaruesit privat, E.H nga Prizreni, e me propozimin e mjeteve të përbarimit të parapara sipas LPP-së, për realizimin e detyrimit në të holla, si në rastin konkret.

Tutje në arsyetim theksohet se në kuadër të asaj se çka përbën dokument përbarues, e në këtë rast të një akti noterial, si dokument i përbarimit, bëhet fjalë në nenin 22 par.1 pika 1.3 të LPP-së, kurse për përbarueshmërinë e dokumenti noterial, bëhet fjalë në nenin 26 të LPP-së, e përkitazi me përshtatshmërinë e një dokumenti përbarimor për përbarim, bëhet fjalë në nenin 27 të LPP-së, kurse për vërtetimin e përbarueshmërisë bëhet fjalë në nenin 36 të LPP-së, e në rastin konkret sipas vlerësimit të kësaj, kjo dispozitë, zbatohen përshtatshmërisht edhe për aktin noterial si dokument i përbarimit (sipas pikës XIX. kontratës mbi ndërtimin e përbashkët, LRP.nr...., ref.nr.... të dt.04.12.2014, ky dokument e ka fuqinë provuese dhe ekzekutuese) dhe se në këtë dokument të përbarimit, janë treguar palët në procedurë, objekti, mjete, shuma e detyrimit të kërkuara në të holla dhe koha e përmbushjes së detyrimit të lartë cekur në të holla, pra ky akt noterial, i përmban të gjitha të dhënat të cilat duhet t'i ketë një dokument i përbarimit, dhe propozimit për përbarim, kreditorja e përbarimit, ia ka bashkangjitur origjinalin e akti noterial, kontratës mbi ndërtimin e përbashkët, LRP.nr...., ref.nr.... të dt.04.12.2014, dhe vërtetimin për përbarueshmërinë e kontratës. Përkitazi me përbarueshmërinë e një dokumenti përbarimor, bëhet fjalë edhe në nenin 43 të Ligjit të Noterisë, Nr.06/L-010 të dt.23.11.2018 e që ka të bëjë me përbarueshmërinë e dokumentit noterial e sa i përket prapësisht si mjet i rregullt juridik në procedurën e përbarimit, të paraqitur kundër një vendimit të organit përbarues, e në rastin konkret të urdhrin të lartë cekur për përbarim të përbaruesit privat, bëhet fjalë në nenin 69 të LPP-së, derisa për shkaqet e parapara e për prapësim, bëhet fjalë në nenin 71 të LPP-së.

Gjykata e shkallës së parë ka vlerësuar se nga shkresat e lëndës vërtetohet se kemi të bëjmë me aktin noterial kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, dhe kreditori në propozim për përbarim ka kërkuar kompensimin në shumën prej 71,000.00 euro, në emër të kompensimit për pjesën e pronës që i takonte kreditorit, ndërsa në pikën VIII pika 8.1 të Kontratës mbi ndërtimin e përbashkët, lidhur me kompensimin e pronarit për tokën e dhënë, pra në këtë kontratë nuk kemi të bëjmë me kompensimin në vlerë monetare, por me ndërtim të përbashkët, sipas kësaj pike të kontratës, investitori dhe kreditori janë dakorduar-pajtuar, që si kompensim për banesën e dhënë për ndërtim, pronari në kompensim do të fitojë të drejtën e pronësisë dhe shfrytëzimit dhe atë me një pronë me sip.142m2, me sistemin çelësi në dorë, si kundërvlerë për banesën e dhënë për ndërtim. Andaj në nenin 21 të LPP-së, është përcaktuar se, '' *Organi Përbarues e cakton, përkatësisht e zbaton përbarimin vetëm në bazë të dokumentit përbarues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po që se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër*'', e në bazë të kësaj, detyrimi që kërkohet të realizohet në propozim për përbarim nuk është i paraparë si detyrim për debitorin, në titullin ekezekutiv-kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, ngase në kontratën e lartcekur si kompensim i pronarit për tokën e dhënë, është kompensim me banesë të

re të cilën do ta pranoj kreditori pas përfundimit të ndërtimit, e jo me kompensimin e vlerës monetare.

Ndërsa, sa i përket mos ekzekutimit të kontratës, pengimi i ndërtimit të objektit afarist banesor, ka dështuar pa fajin e palës debitore, fakt ky i vërtetuar sipas aktvendimit të Komunës së Prizrenit –Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim Hapësinor me nr. 04-353 të dt.15.05.2019, me të cilin aktvendim është pezulluar procedura e lëshimit të lejes Ndërtimore, e me arsyet e cekura me lartë, Gjykata e shkallës së parë ka vendosur si në përshkrimin e bërë si në dispozitiv të aktvendimit.

Vlerësimin dhe qëndrimin juridik të gjykatës së shkallës së parë, Gjyqtarja e Gjykatës së Apelit e aprovon si të rregullt dhe të ligjshëm, për arsye se aktvendimi i atakuar nuk është përfshirë me shkelje thelbësore të dispozitave të procedurës kontestimore nga neni 182 paragrafi 2, pika b), g), j), k) dhe m), të LPK-së, dhe se drejtë është zbatuar e drejta materiale, e të cilat shkaqe ankimore gjykata e shkallës së dytë i vlerëson edhe sipas detyrës zyrtare, në bazë të nenit 194 të LPK-së.

Gjykata e Apelit duke i vlerësuar pretendimet e ankimore gjen se të njëjtat janë të pa themelta dhe nuk mbështeten në provat që gjenden në shkresat e lëndës. Fillimisht Gjykata e Apelit gjen se kreditori edhe pse ankesën e paraqet për shkak të shkeljeve të procedurës përmbartimore, nga përmbajtja e ankesës del se kreditori e atakon aktvendimin e ankimuar për vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, andaj kjo Gjykatë meqenëse nuk gjeti se ekzistojnë shkelje të dispozitave të procedurës nuk do të lëshohet më tutje lidhur me këtë bazë ankimore.

Sipas vlerësimit të Gjykatës ankimore, drejtë është zbatuar edhe e drejta materiale kur është vendosur nga ana e gjykatës së shkallës së parë që prapësimi i debitorit të aprovohet si i bazuar sepse Gjykata e Apelit vlerëson se propozimi për përmbartim ani pse është bërë në bazë të dokumentit përmbartues –kontratës noteriale, në rastin konkret i njëjta nuk i përmbush kushtet që kërkohet me Ligjin për Procedurën Përmbartimore dhe me Ligjin për Noterinë që të konsiderohet si dokument përmbartues.

Gjykata e Apelit vlerëson se në rastin konkret, Kontrata në bazë të te cilës është kërkuar përmbartimi nuk mund të konsiderohet si dokument i përshtatshëm për përmbartim për arsyet si në vijim:

Neni 22, paragrafi 1 nën paragrafi 1.3 i Ligjit për Procedurën Përmbartimore përcakton se: *“1. Dokumente përmbartuese janë: 1.3. dokumenti noterial i përmbartueshëm në pajtim me ligjin për noterinë;*

Neni 26 paragrafi 1 i Ligjit për Procedurën Përmbartimore përcakton se: *“1. Dokumenti i noterizuar është i përmbartueshëm nëse është bërë i përmbartueshëm sipas rregullave të veçanta që rregullojnë përmbartueshmërin e atij dokumenti.”*

Neni 43 paragrafi 1 i Ligjit për Noterinë përcakton se: *“1. Dokumenti noterial është dokument përmbartimor në qoftë se është përpiluar në formën e paraparë dhe nëse në të është përcaktuar kryerja e detyrimit të caktuar për të cilën palët mund të merren vesh dhe nëse përmban deklaratën e detyruesit për atë që në bazë të atij dokumenti, mundet, e me qëllim të realizimit të detyrimit, pas arritshmërisë së detyrimit, në mënyrë të drejtpërdrejt të zbatohet përmbartimi i detyrueshëm.”*, ndërsa paragrafi 6 i po këtij neni përcakton se: *“6. Në rastet kur dokumenti noterial është dokument përmbartimor sipas këtij neni, noteri me kërkesën e palës, vet e vënë në dokument vërtetimin për përmbartueshmërinë.”*

Në këtë çështje përmbartimore është fakt se propozimi për përmbartim është bërë në bazë të dokumentit përmbartues –dokumentit noterial, pra Kontratës për Ndërtimin e përbashkët e lidhur pranë zyrës së noterit, mirëpo Ligji për Procedurën Përmbartimore edhe pse e liston dokumentin noterial në grupin e dokumenteve përmbartuese, neni tjetër pra neni 26 përcakton një kusht i cili duhet të plotësohet në mënyrë që dokumenti noterial të konsiderohet i përmbartueshëm, e që dispozita e përcakton se ky dokument është i përmbartueshëm nëse është bërë i përmbartueshëm sipas rregullave të veçanta që rregullojnë përmbartueshmërinë e atij dokumenti.

Nga Kontrata për Ndërtimin e përbashkët e lidhur para Noterit, për Gjykatën e Apelit nuk mund të vërtetohet se e njëjta i përmbush kushtet për të qenë e përmbartueshme. Pra, dispozitat edhe të Ligjit për Procedurën Përmbartimore por edhe ato të Ligjit për Noterinë përcaktojnë kushte specifike të cilat duhet të përmbushen në mënyrë që ky dokument të konsiderohet si i përmbartueshëm. Në kontratë vërehet se është përcaktuar kryerja e detyrimit të caktuar për të cilën palët mund të merren vesh, mirëpo në kontratë askund nuk është specifikuar se pas arritshmërisë së detyrimit në mënyrë të drejtpërdrejt mund të zbatohet përmbartimi. Përveç kësaj, dokumenti noterial duhet të ketë edhe vërtetimin për përmbartueshmërinë ashtu siç e kërkon Ligji për Noterinë, e që në rastin konkret kjo është esenciale dhe i mungon dokumentit që është objekt i përmbartimit, andaj Gjykata e Apelit gjen se përmbartimi në këtë çështje nuk mund të jetë i lejueshëm.

Duke i pasur parasysht të cekurat më lartë, Gjykata e Apelit vlerëson se gjykata e shkallës së parë ka marrë vendim të drejtë dhe të ligjshëm kur e ka aprovuar prapësimin e debitorit si të bazuar dhe ka shfuqizuar urdhrin përmbartimor. Kreditori të drejtën e tij të pretenduar mundet që ta realizojë në procedurë tjetër, pra atë kontestimore mirëpo jo në këtë procedurë.

Gjykata i vlerësoi edhe pretendimet e tjera ankimore por që të njëjtat nuk ishin relevante ashtu që të merrej vendim tjetër e që do të ishte në favor të palës debitore.

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 b), të LPK-së.

Numri i lëndës: 2022:232510
Datë: 29.04.2024
Numri i dokumentit: 05634080

Gjyqtarja
Hidajete Gashi Alaj, d.v.