



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2022:005155

Datë: 15.03.2024

Numri i dokumentit: 05456461

PPP.nr.1702/21

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil, përmes gjyqtarit Ibrahim Maloku, si dhe me pjesëmarrjen e bashkëpunëtorit profesional Festim Zeqiri, në çështjen juridike përbarimore të kreditorve M.C.R dhe N.H.R, që të dy me vendbanim në Rr....., Hy....., Kati, Nr..... Prishtinë, të cilët i përfaqëson sipas autorizimit Granit Hadergjonaj, avokat nga Prishtina, kundër debitorit “BERISHA GROUP” SH.P.K., me seli në Prishtinë, Rr.Ahmet Krasniqi, Blloku E-1, me NUI, të cilën e përfaqëson Florim Shefqeti, avokat nga Prishtina, duke vendosur lidhur me prapësimin e ushtruar nga debitori kundër Urdhrit Përbarimor P.nr.565/21, i datës 09.12.2021, të lejuar nga Përbaruesi Privat Ilir Z. Mulhaxha nga Prishtina, jashtë seancës, me datë 15.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

I. REFUZOHET në tersi i pabazuar prapësimi i debitorit “BERISHA GROUP” SH.P.K., me seli në Prishtinë, ashtu që MBETET NË FUQI urdhëri përbarimor P.nr.565/21 i datës 09.12.2021 i lëshuar nga Përbaruesi Privat Ilir Z. Mulhaxha në Prishtinë.

II. DETYROHET debitorja “BERISHA GROUP” SH.P.K., me seli në Prishtinë, që kreditorëve M.C.R dhe N.H.R, në emër të shpenzimeve të procedurës përbarimore për një përfaqësim nga i autorizuari i kreditorëve, t’ia paguaj shumën prej 104.00 Euro, të gjitha këto në afat prej 7 dite nga dita e pranimit të këtij aktvendimi.

A r s y e t i m

Përbaruesi privat Ilir Z. Mulhaxha, duke vepruar sipas propozimit për përbarim të kreditorëve, ka lejuar përbarimin në bazë të Parakontratës mbi shitblerjen e banesës LRP.nr.1042/2019, Ref.nr.551/2019 të datës 22.03.2019 të përpiluar nga Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, duke e detyruar debitorin që kreditorëve në afatin prej 7 ditëve, t’ua paguaj në emër të borxhin për qira në shumën prej 1,650.00 €.

Kundër urdhërit për lejimin e përbarimit debitori brenda afatit ligjor ka paraqitur prapësim përmes të cilit e ka kontestuar në tersi urdhërin për lejimin e përbarimit duke theksuar se propozimi për përbarim i datës 09.12.2021, askund nuk e përmban datën kur ka filluar debitori të dal në vonesa dhe kur është ndërprerë vonesa sepse mbi këtë bazë vërtetohet

obligimi dhe lartësia e tij. Tutje ka shtuar se një fakt tjetër që ka qar deri tek vonesa në ndërtim të objektit banesore dhe afarist nga ana e debitorit ka qenë edhe paraqitja e pandemisë Covid 19 ku si rezultat i masave kufizuese të vendosura nga Qeveria e Kosovës debitori nuk ka mundur të ushtroj veprimtarinë e ndërtimit prej datës 13.03.2020 për tre muaj rresht. Gjithashtu ka shtuar se urdhëri për lejimin e përmbarimit është nxjerrë mbi bazën e dokumentit i cili nuk ka qenë në origjinal por kopje e para kontratës mbi shitblerjen e banesës me numër LRP.nr.1042/2019, Ref.nr.551/2019 e datës 22.03.2019.

Përgjigje në prapësim kanë ushtruar kreditorët duke e kundërshtuar në tërësi prapësimin e ushtruar nga ana e debitorit duke theksuar se në parakontrat është cekuar afati i dorëzimit të banesave e që është në muajin Dhjetor të vitit 2020 dhe ceket se në rast të vonesave në dorëzim të banesave shitësi është i obliguar të paguaj blerësit në emer të dëmshpërblimit qira mujore në vlerë prej 150 euro deri në dorëzim të banesës. Lidhur me pamundësinë e realizimit të punimeve për shkak të Covid 19 ka theksuar se me asnjë vendim të Qeverisë së Kosovës nuk është ndërprerë aktiviteti i ndërtimit përveç një periudhe prej 14 ditësh, gjithashtu ka shtuar se në parakontratën e shitblerjes së banesës me vullnetin e palëve është përcaktuar se kjo kontratë paraqet titull ekzekutiv dhe se gjykata apo përmbaruesi privat do të caktoj përmbarimin vetëm në bazë të kësaj kontrate pa iu nënshtuar asnjë procedure tjetër.

Gjykata lidhur me këtë çështje juridike përmbarimore konform nenit 73 par.1 të LPP-së, ka mbajtur seancën dëgjimore me datën 07.03.2024, në të cilën kanë qenë të ftuar i autorizuari i kreditorëve dhe i autorizuari i debitorëve.

I autorizuari i kreditorëve av. Granit Hadergjonaj, në seancën dëgjimore ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë propozimit për përmbarim, duke theksuar se debitorja e ka vonuar dorëzimin e banesës tek kreditorët për periudhën kohore nga data 01.01.2021 e deri me datën 30.11.2021, ku për çdo muaj ka patur obligim që t'ia paguaj shumën prej nga 150.00 Euro. Nga këto arsye ka konsideruar se është vërtetuar themelësia e propozimit. Shpenzimet e procedurës i ka kërkuar sipas tarifës së OAK-së, në shumën prej 104.00 Euro.

I autorizuari i debitorëve, gjatë seancës dëgjimore ka deklaruar se mbetet në tërësi pranë praësimit, duke konsideruar se deri tek mospërmbarimi e punimeve sipas afatit ka qenë jashtë vullnetit dhe fuqisë objektive të debitorit, rrethanë kjo e shkaktuar nga ndryshimet e çmimeve dhe të bërit biznes, duke mos e përjashtuar edhe pandeminë COVID – 19, që rrejdhimisht kishte ndalesa administrative nga Qeveria e Kosovës në kryerjen e punimeve, e që këto rrethana debitorin e kanë vënë në pamundësi objektive që sipas afateve ti përfundoj punimet. Nga këto arsye ka propozuar që propozimi për përmbarim të refuzohet, ashtu që urdhri për lejimin e përmbarimit të anulohet.

Gjykata pas shqyrtimit të prapësimin, analizimit të shkresave të lëndës, pretendimet në prapësim përgjigje në prapësim dhe mbajtjes së seancës dëgjimore, gjeti se prapësimi i debitorit është në tërësi i pabazuar.

Në rastin konkret, gjykata ka gjetur se përmbarimi është lejuar në bazë të aktit noterial - parakontratës mbi shitblerjen e banesës LRP.nr.1042/2019 Ref.nr.551/2019 e datës 22.03.2019 e përpiluar pranë noteres Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, e cila është dorëzuar me vërtetim të ekstraktit nga origjinali. Në këtë para kontratë përkatësisht në nenin 2 paragrafi 3 është përcaktuar se afati për dorëzim të çelësave të banesës është deri në Dhjetor të vitit 2020, në rast të vonesave në dorëzim të banesës, shitësi është i obliguar të paguaj blerësit në emer të dëmshpërblimit qira mujore në vlerë prej 150.00 euro deri në dorëzimin e çelësave të blerësit.

Për më tepër këtij akti noterial palët kontraktuese këtu kreditorët dhe debitorja me vullnetin e tyre të lirë në nenin 3 të kësaj parakontrate, të njëjtësi ia ka dhënë fuqinë e titullit ekzekutiv.

Sa i përket dokumentit përmbartimor dhe përshtatshmërisë për përmbartim të këtij dokumenti, me nenin 21 të Ligjit Nr.04/L-139 për Procedurën Përmbartimore (LPP), i ndryshuar me Ligjin Nr. 05/L-118 për Plotësimin dhe Ndryshimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbartimore parashihet se: *“Organi përmbartues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbartimin vetëm në bazë të dokumentit përmbartues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po që se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër”*. Ndërsa, sipas nenit 22, paragrafi 1, pika 3 të të njëjtit ligj dokument përmbartues konsiderohet veç tjerash edhe dokumenti noterial i përmbartueshëm në pajtim me ligjin për noterinë. Paragrafi 1 i nenit 26 sqaron se dokumenti i noterizuar është i përmbartueshëm nëse është bërë i përmbartueshëm sipas rregullave të veçanta që rregullojnë përmbartueshmërinë e atij dokumenti.

Ligji nr. 06/L-010 për Noterinë, neni 43, paragrafi 1 parasheh se *“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 sipas nenit 3, paragrafi 2, pika 2 e këtij ligji parashihet se *“Dokumente noteriale janë:...2.2. dokumentet për punë juridike dhe për deklaratat të cilat i kanë përpiluar noterët (akti noterial)”*.

Sipas nenit 27, paragrafi 1 të LPP-së parashihet se *“Dokumenti përmbartimor është i përshtatshëm për përmbartim në qoftë se në të është treguar kreditori dhe debitori, si dhe objekti, mjetet, shuma dhe koha e përmbartjes së detyrimit.”* Mbi bazën e të lartcekurave, gjykata vlerëson se dokumenti noterial LRP.nr.1042/2019, Ref.nr.551/2019 e datës 22.03.2019 i përmban të gjitha elementet për përmbartueshmëri dhe i njëjti është i përshtatshëm për përmbartim.

Nga parashtrimet e paraqitura nga ana e kreditorve, të autorizuarit të tyre dhe të autorizuarit të debitorit, rezulton se nuk është kontestuese rrethana se banesa është dashur t'i dorëzohet kreditorëve në Janar 2021 e nuk është dorëzuar deri në Nëntor të vitit 2021 e po ashtu nuk ishte edhe kontestuese shuma prej 150.00 € e cila është kontraktuar në akt noterial për tu paguar në emër të qirasë në rast të vonesave. Andaj Gjykata vlerëson se nuk janë plotësuar asnjëri nga kushtet ligjore, ashtu siç është paraparë me nenin 69 lidhur me nenin 71 par.1 pika 1 deri në pikën 12 të LPP-së për paraqitjen e prapësimit dhe shfuqizimin e urdhrin përmbartimor. Më tej, Gjykata i vlerësoi si të paqëndrueshme pretendimet e debitorit se shkaqet që kanë çuar deri tek vonesat në ndërtimin e objektit banesor dhe afarist dhe dorëzimit me kohë të banesës nga ana e debitorit ka qenë paraqitja e fuqisë madhore, përfshirë ngritjen e çmimeve në nivel global, si dhe pandeminë Covid -19, ku si rezultat i kufizimeve nga ana e Qeverisë së Kosovës debitori nuk ka mundur ta zhvillojë veprimtarinë e ndërtimit, por gjykata nuk e mori për bazë këtë pretendim, sepse debitori nuk ka sqaruar saktë se si është penguar puna e tij nga masat e qeverisë, e po ashtu nga provat (vendimet e qeverisë) të cilat ndodhen në shkresat e lëndës, nuk arrihet të vërtetohet se në ndonjë pikë të vendimeve të Qeverisë së Kosovës, specifikisht është përcaktuar se në periudhën kohore në të cilën kërkohet përmbartimi, puna e ndërtimit ka qenë e ndaluar.

Gjykata nënvizon faktin se meqë kemi të bëjmë me procedurë rigorozisht formale, me rastin e vendosjes lidhur me ligjshmërinë e lejimit të përmbartimit, duhet kufizuar vetëm në vlerësimin

e përshtatshmërisë së dokumentit përbarimor, që në rastin konkret është akti noterial – Parakontrata mbi shitblerje të banesës LRP.nr.1042/2019, Ref.nr.551/2019 i datës 22.03.2019, të cilën Gjykata e vlerëson në tersi të përshtatshme për përbarim.

Vendimin lidhur me shpenzimet e procedurës përbarimore Gjykata e mori duke u bazuar në dispozitën e nenit 13 par.4 të LPP-së, duke e detyruar debitorën që kreditorëve t’ua paguaj shumën prej 104.00 Euro, në emër të përfaqësimit nga i autorizuari i tyre av. Granit Hadergjonaj, gjatë seancës dëgjimore të datës 07.03.2024, sipas kërkesë së specifikuar nga ana e tij.

Mbi bazën e të lartcekurave, gjykata gjeti se prapësimi i debitorit është i pabazuar në nenin 71 të LPP-së, andaj të njëjtin në bazë të nenit 73 paragrafi 3 i LPP-së, vendosi që ta refuzoj në tersi si të pabazuar.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil
PPP.nr.1702/21, me datë 15.03.2024

Gjyqtari,
Ibrahim Maloku

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në afat prej 7 ditësh nga dita e pranimit të të njëjtit, përmes kësaj gjykate për Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë.