



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2022:024097
Datë: 18.01.2024
Numri i dokumentit: 05208296

PPP.nr. 141/2022

GJYKATA THEMELORE PRISHTINË – Departamenti i Përgjithshëm - Divizioni Civil, në gjyqtari Ibrahim Maloku, me pjesëmarrjen e bashkëpunëtorit profesional Festim Zeqiri, në çështjen përmbarimore të kreditorit: B (Z) B nga Peja rr..... p,nr, kundër debitorit: VG Construction Plus sh.p.k, me nr. të regjistrimit NRB, nr.fiskal NF..... dhe me NUI 810198243 me seli në Prishtinë rr,Mati 1 nr.93, në çështjen juridike përmbarimore për borxh në shumën prej 4,028.75€, duke vendosur lidhur me prapësimin e ushtruar nga debitori kundër Urdhrit për lejimin e përmbarimit P.nr.16/2022, të datës 13.01.2022, të lejuar nga Përmbaruesi Privat Destan Bujupaj në Prishtinë, jashtë seance, me datë 18.01.2024, merr këtë:

A K T V E N D I M

- I. APROVOHET në tersi i bazuar prapësimi i debitorit VG Construction Plus sh.p.k, me seli në Prishtinë rr,Mati 1 nr.93, ashtu që :
- II. SHFUQIZOHET urdhëri përmbarimor P.nr.16/2022 i datës 13.01.2022 i nxjerrë nga përmbaruesi privat Destan Bujupaj në Prishtinë, anulohen të gjitha veprimet e kryera deri në këtë fazë të procedurës si dhe përfundohet procedura përmbarimore e iniciuar sipas urdhrit përmbarimor P.nr.16/2022 i datës 13.01.2022.

A r s y e t i m

Zyra përmbarimore e përmbaruesit privat Destan Bujupaj në Prishtinë, duke vepruar sipas propozimit të kreditorit, mbi bazën e dokumentit përmbarimor - aktit noterial LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 të datës 01.04.2021 ka lëshuar urdhërin përmbarimor P.nr.16/2022 të datës 13.01.2022 përmes të cilit ka lejuar propozimin për përmbarim të kreditorit dhe ka urdhëruar debitorin që të paguaj në emër të borxhit të qirasë sipas para kontratës mbi shitblerjen e banesës LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 në shumën aq sa do të caktohet nga ekspert i financiar si dhe shpenzimet tjera të procedurës përmbarimore dhe ky përmbarim do të kryhet përmes bllokimit të llogarive bankare të debitorit, sekuestrimit të letrave me vlerë si dhe sekuestrimin dhe shitjen e sendeve të luajtshme apo të paluajtshme të cilat janë në pronësi të debitorit.

Kundër urdhrit për lejim të përmbartimit debitori VG Construction Plus sh.p.k brenda afatit ligjor ka paraqitur prapësim përmes të cilit e ka kundërshtuar në tersi propozimin për përmbartim duke theksuar se kontrata për shitblerjen e banesës nr.LRP.1759/2021 është lidhur dhe nënshkruar me datë 01.04.2021 dhe detyrimet fillojnë të rrjedhin nga ajo datë, ndërsa është bërë një lëshim në kontratë ku ceket se blerësi në këtë rast kreditori do të hyj në banesë në muajin Mars 2021 andaj është jashtë logjike që kreditori të hynte në banesë para se të nënshkruhej kontrata e shitblerjes. Ka shtuar se debitori në periudhën kur parashihet se është dashur që kreditorit të ia dorëzoj banesën por edhe në periudhën e mëhershme nuk ka punuar për shkak të masave parandalimit e pandemisë të cilat kanë paralizuar punën sidomos për sektorin e ndërtimit dhe si pasojë e pandemisë mundësia për të punuar ka rënë nën nivelin e duhur. Duke theksuar se përmbartuesi privat ka lëshuar urdhërin për përmbartim duke mos e analizuar fare kontratën dhe llogaritjen e afateve dhe se ekspertiza financiare është në tersi e papranueshme për shumën e qirasë 366.00 euro, i ka propozuar gjykatës që të aprovohet prapësimi i debitorit dhe të pezullohet urdhëri përmbartimor.

Kreditori ka paraqitur përgjigje në prapësim ku lidhur me pretendimet e debitorit ka theksuar se qëllimi i debitorit është vetëm shtyerja dhe prolongimi i pagesës së borxhit që ka ndaj kreditorit. Lidhur me pretendimet e debitorit se për shkak të pandemisë janë shtyer punimet dhe nuk janë përfunduar në afat ka theksuar se këto vonesa janë shfaqur vetëm si rezultat i neglizhimit të punëve, sa i përket datës së lidhjes së kontratës ka theksuar se mund të jetë një gabim teknik me rastin e përpilimit të kontratës mirëpo ky gabim teknik nuk është faj dhe as përgjegjësi e kreditorit. Mbi këtë bazë i ka propozuar gjykatës që të refuzoj në tersi prapësimin e debitorit si të pazuar dhe urdhëri përmbartimor të mbetet në fuqi.

Gjykata ka shqyrtuar pretendimet e debitorit të paraqitura në prapësim, përgjigjes në prapësim të paraqitur nga kreditori, si dhe pas shqyrtimit të shkresave të lëndës gjeti se prapësimi i debitorit është i bazuar, nga këto arsye:

Nga analizimi i propozimit për përmbartim, gjykata gjeti se i njëjti është iniciuar dhe është lejuar mbi bazën e dokumentit përmbartimor - Aktit noterial LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 të datës 01.04.2021 ku kreditori në cilësi të blerësit ka blerë banesë nga debitori i cili në këtë kontratë ka patur cilësinë e shitësit. Me këtë kontratë kreditori dhe debitori kan rregulluar raportin juridiko-civil të shitblerjes së banesës ku ndër të tjera në nenin 2 paragrafi 3 i kësaj kontrate kan kontraktuar rrethanën se: *Afati i dorëzimit të çelësave të banesës është deri në muajin Mars të vitit 2021 dhe në rast të vonesave në dorëzimin e çelësave të banesës, shitësi (këtu debitori) është i obliguar të paguaj blerësit në emër të dëmshpërblimit qira mujore në lartësi sipas çmimit të tregut deri në dorëzimin e çelësave të banesës blerësit.*

Si rezultat i mos dorëzimit të banesës brenda afatit ligjor, kreditori mbi bazën e kësaj kontrate ka iniciuar propozimin për përmbartim kundër debitorit duke e kërkuar shumën e përgjithshme prej 4,028.75€ në emër të qirasë për shkak të mosdorëzimit në afat të banesës objekt shitblerje sipas kontratës LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 të datës 01.04.2021. Duke vepruar sipas kërkesës së kreditorit, përmbartuesi privat përmes konkluzionit P.nr.16/22 të datës 14.01.2022 ka caktuar ekspert financiar Emin Pulaj, me detyrat që të jep mendim profesional sa i përket përcaktimit dhe llogaritjes së qirasë mujore sipas vlerës së tregut dhe duke vepruar në bazë të këtij konkluzioni eksperti financiar me datë 20.01.2022 ka përpiluar ekspertizën financiare përmes së cilës ka konstatuar se lartësia e qirasë në zonën ku ndodhet banesa objekt i shitblerjes arrin lartësinë prej 366.25€ ashtu që prej Marsit 2021 deri në Janar 2022 qiraja arrin lartësinë e përgjithshme prej 4,028.75€.

Gjykata vlerëson se Akti Noterial - Para kontrata mbi shitblerjen e banesës LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 e datës 01.04.2021, bën pjesë në grupin e dokumenteve përmbartimore mbi bazën e të cilit mund të inicohet procedura përmbartimore në bazë të nenit 22 paragrafi 1 pika 1.3 i LPP-së, mirëpo kësaj kontrate respektivisht nenit 2 paragrafi 3 i mungojnë tiparet e përshtatshmërisë që të përmbartohet.

Në nenin 26 par.1 të LPP-së, parashihet se: *“Dokumenti i noterizuar është i përmbartueshëm nëse është bërë i përmbartueshëm sipas rregullave të veçanta që rregullojnë përmbartueshmërin e atij dokument, ndërsa neni 27 par.1 përcakton 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.”*. Në rastin e kësaj lënde, duke analizuar kontratën LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021, e në veçanti nenin 2 paragrafi 3 i kësaj kontrate i cili është edhe objekt i përmbartimit në të cilin është rregulluar çështja e pagesës së qirasë mujore nëse banesa nuk dorëzohet deri në muajin Mars të vitit 2021, gjykata vlerëson se ky nen dokumentin përmbartimor e bën të papërshtatshëm për përmbartim për shkak se nuk përmban shumën e cila duhet paguhet në emër të qirasë, mënyrën e realizimit të kësaj pagese, afatet kohore për realizimin e pagesës, rrjedhimisht gjykata vlerëson se nuk janë plotësuar asnjëri nga kushtet e nenit 27 par.1 të LPP-së, që të përmbartohet ky akt noterial - para kontratë sa i përket çështjes së pagesës së qirasë mujore në emër të vonesës së dorëzimit të banesës.

Në momentin e vendosjes gjykata shqyrtoi edhe ekspertizën financiare të nxjerrë sipas konkluzionit të përmbartuesit privat, mirëpo të njëjtën nuk mund ta pranoj si të vlefshme në kuptimin e eliminimit të mangësive të nenit 2 par.3 të kontratës objekt përmbartimit, kjo për faktin se në këtë rast kemi të bëjmë me përmbartim mbi bazën e aktit noterial - para kontratës së shitblerjes së banesës e cila është përpiluar në bazë të vullnetit të lirë të palëve, dhe sipas këtij vullneti në kohën kur është nënshkruar kontrata nuk është përcaktuar edhe shuma e lartësisë në emër të qirasë në rast vonese. Pra gjykata vlerëson se lartësia e qirasë në rastin e vonesës se dorëzimit të banesës është rrethanë e cila është dashur patjetër të jetë e inkorporuar në aktin noterial – para kontratën LRP.nr.1759/2021, Ref.nr.970/2021 të datës 01.04.2021 dhe vetëm atëherë nuk do të kishte pengesa për përmbartim të nenit 2 par.3 të kësaj kontrate.

Edhe me nenin 31 par.4 të Ligjit për Noterinë parashihet se: *“Asnjë ndryshim apo plotësim nuk mund të shtohet pas nënshkrimit të noterit, përveç në rastin kur dokumenti përmban gabime të cilat e ndërrojnë përmbajtjen materiale të aktit, atëherë me pjesëmarrjen e pjesëmarrësve të cilët e kanë nënshkruar dokumentin përgatitet aneks akti apo akti tjetër i cili e zëvendëson dokumentin i cili përmban gabime. Për gabimet teknike dhe gjuhësore, me autorizimin e pjesëmarrësve noteri vetë mundë të bëjë përmirësimin në akt”*, mbi bazën e të lartcekurave, gjykata vlerëson se çështja e caktimit të pagesës së qirasë në rast vonese është rrethanë e cila ndërron përmbajtjen e aktit noterial dhe vetëm me aneks kontratë palët kan mundur ta rregulloj çështjen e lartësisë së qirasë së banesës eventualisht në procedurë të rregullt kontestimore të vërtetohet lartësia e qirasë, mirëpo është e përjashtuar mundësia që në këtë procedurë përmbartimore, njëanshëm, nga cila do palë të bëhet përcaktimi i lartësisë së qirasë ashtu siç ka propozuar kreditori përmes nxjerrjes së ekspertizës financiare. Gjykata nënvizon faktin se meqë kemi të bëjmë me procedurë rigorozisht formale siç është procedura përmbartimore, me rastin e vendosjes lidhur me ligjshmërinë e lejimit të përmbartimit, duhet kufizuar vetëm në vlerësimin e përshtatshmërisë së dokumentit përmbartimor, që në rastin konkret ka qenë akti noterial - para kontrata për shitblerje të banesës nr.LRP.1759/2021, Ref.nr.970/2021 e datës 01.04.2021.

Në prani të të gjitha këtyre rrethanave, Gjykata vlerëson se janë plotësuar kushtet ligjore për paraqitje të prapësimit në bazë të nenit 71 paragrafi 1 pika 1.1 të Ligjit të Procedurës Përmbartimore ku si shkak për paraqitje të prapësimit parashihet kur: “*dokumenti, në bazë të cilit është marr vendimi përmbartues ose urdhri përmbartues, nuk ka titull ekzekutiv ose nuk ka tipare të përmbartueshmërisë*”, e që në rastin e kësaj lënde përmbartimore gjykata vlerëson se dokumenti përmbartimor - para kontrata për shitblerje të banesës nr.LRP.1759/2021, Ref.nr.970/2021 e datës 01.04.2021, respektivisht neni 2 paragrafi 3 i kësaj kontrate nuk i përmban tiparet e përmbartueshmërisë. Mbi bazën e të lartcekurave gjykata në mbështetje të nenit 73 paragrafi 3 i Ligjit të Procedurës Përmbartimore vendosi që ta aprovoj në tërësi të bazuar prapësimin e debitorit. Ndërsa vendosjen për anulim të veprimeve dhe përfundim të procedurës përmbartimore si në pikën II të dispozitivit, gjykata e mbështet në nenin 73 paragrafi 4 sipas Ligjit Nr.05/L-118 Për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 Për Procedurën Përmbartimore.

Nga sa u tha më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij Aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil
PPP.nr.141/2022, dt.18.01.2024

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.