



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE

Numri i lëndës: 2023:136303

Datë: 08.03.2024

Numri i dokumentit: 05426918

PPP.nr.329/23

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 përmbartimore të kreditorve R.G dhe L.G, që të dy nga fshati, Komuna e Malishevës, të cilët i përfaqëson sipas autorizimit Asman Hoxha, avokat nga Prizereni, kundër debitorës “Cima” SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Lagja “Dardania”, me nr.biznesi dhe NUI, të cilën e përfaqëson Ismail Selimi, avokat nga Prishtina, duke vendosur lidhur me prapësimin e ushtruar nga debitorja kundër Urdhrit Përmbartimor P.nr.216/23, i datës 12.05.2023, të lejuar nga Përmbartuesi Privat Liridon Tërshani nga Prizereni, jashtë seancës, me datë 08.03.2024, mori këtë:

A K T V E N D I M

I. PRANOHET pjesërisht i bazuar prapësimi i debitorës “Cima” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë, dhe urdhri për lejimin e përmbartimit P.nr.216/23, i datës 12.05.2023, i lejuar nga Përmbartuesi Privat Liridon Tërshani nga Prizereni, SHFUQIZOHET sa i përket kamatës prej 8% duke filluar nga data 30.04.2020 e deri me datën 12.02.2021.

II. REFUZOHET pjesërisht për pjesën tjetër prapësimi i debitorit “Cima” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë dhe MBETET NË FUQI pjesa tjetër e Urdhrit Përmbartimor P.nr.216/23, i datës 12.05.2023, i lejuar nga Përmbartuesi Privat Liridon Tërshani nga Prizereni dhe atë vetëm për shumën prej 2,000.00 Euro.

A r s y e t i m

Përmbartuesi Privat Liridon Tërshani nga Prizereni, duke vepruar sipas propozimit për përmbartim të kreditorëve, ka lejuar përmbartimin në bazë të Parakonratës mbi shitblerjen e banesës dhe garazhes, LRP.nr.9800/2018, Ref.nr.952/18, e datës 03.12.2018, e përpiluar nga noterja Arbena Shehu me seli në Prishtinë, duke e detyruar debitorin që kreditorëve t’ia paguajë në emër të borxhit për qira për periudhën kohore nga data 30.04.2021 e deri me datën 12.02.2021, t’ia paguaj shumën prej 2,000.00 Euro.

Kundër urdhrin për lejimin e përbarimit, në afatin ligjor, debitori ka paraqitur prapësim përmes të autorizuarit të saj, av. Ismail Selimi. Në prapësim debitori ka theksuar se e kontestojnë në tërësi urdhrin përbarimor për shkak të shkeljeve thelbësore të dispozitave të procedurës përbarimore, si dhe konstatimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike. Ka theksuar se sipas parakontratës mbi shitblerjen e banesës dhe garazhës LRP.nr.9800/2018, dhe nr.ref.952/2018, dt.03.12.2018, konkretisht nenit 4 pika 7, shprehimisht theksohet se: “Shitësi obligohet që punët ndërtimore në kompleksin afarist banesor, në të cilin ndodhen edhe njësitë objekt i kësaj parakontrate do të përfundojnë më së largu me datën 30.04.2022. Në rast tejkalimit të afatit të dorëzimit të banesës dhe garazhës atëherë shitësi do t’i paguaj qiranë mujore blerësit në vlerë prej 200.00 euro, deri në dorëzimin e banesës dhe garazhës.”. Tutje ka theksuar se në bazë të dokumentit për pranimin – dorëzimin e çelësave të banesës dhe garazhës e nënshkruar në mes palëve kreditorit dhe debitorit, shprehimisht përcaktohet se: “Objekti është i përfunduar në tërësi dhe është i pranueshëm për shfrytëzim dhe është i lëshuar në punë që nga data 01.12.2020.”. Ka shtuar se debitori ka rënë në vonesë 10 muaj siç pretendon kreditori në propozimin për përbarim, por ka rënë në vonesa për 7 muaj saktësisht. Ka shtuar gjithashtu se prej 7 muajve vonesa në ndërtim, 3 muaj vonesë ka ardhur si rezultat i ndodhive “Vis Maior”, spese shkaqet të cilat kanë qar deri tek vonesat në ndërtimin e objektit banesor dhe afarist dhe mos dorëzimit me kohë të banesës dhe garazhës, ka qenë paraqitja e fuqisë madhore konkretisht pandemisë Covid – 19, ku si rezultat i masave kufizuese nga Qeveria e Kosovës nuk ka mundur që për 3 muaj rresht të ushtroj veprimtarinë, sepse aktiviteti ndërtimor ka qenë i ndaluar me vendim të qeverisë. Nga këto arsye rezulton se debitori ka rënë në vonesa 4 muaj e jo 10 muaj, sikurse pretendon kreditori me propozimin për përbarim. Tutje ka shtuar se kreditori me propozim kërkon edhe kamatë prej 8% vjetore, mirëpo ka theksuar se kjo kërkesë nuk gjen zbatim në parakontratën mbi shitblerjen e banesës dhe garazhës LRP.nr.9800/2018, dhe nr.ref.952/2018, dt.03.12.2018, sepse në dokumentin në fjalë askund nuk është kontraktuar kamatëvonesa. Nga këto arsye ka propozuar që të aprovohet në tërësi si i bazuar prapësimi i debitorës, kurse urdhri për përbarim të anulohet në tërësi. I ka kërkuar shpenzimet për përpilimin e prapësimit në shumën prej 234.00 Euro + 18% TVSH = 276.12 Euro.

Përgjigje në prapësim ka ushtruar i autorizuari i kreditorëve duke e kundërshtuar në tërësi prapësimin e ushtruar nga ana e debitorit. Ka theksuar se debitori në prapësim ka pohuar faktin se është në vonesë, mirëpo jo në vonesë për 10 muaj, por e pranon se ka qenë në vonesë 7 muaj, ngase sipas debitorit objekti ka përfunduar me datën 01.12.2020, duke pretenduar që nga këta 7 muaj, 3 muaj janë në vonesë për arsye të rrethanave visa maior. Këto pretendime i autorizuari i kreditorëve i ka vlerësuar të paqëndrueshme, për arsye se që nga data 30.04.2020 e deri me datën 12.02.2021, janë 9 muaj e 12 ditë, sepse nuk është relevante kur ka përfunduar objekti por sipas parakontratës afati i dorëzimit është kërkuar që debitori nuk e mohon se banesa është dorëzuar me datën 12.02.2021. Tutje pretendimin se kemi të bëjmë me Covid 19, se qeveria e ka ndaluar veprimtarin, një provë e tillë materiale nuk iu është bashkangjitur prapësimit, ngase nuk ekziston sepse Covid - 19, është paraqitur sporadikisht me 13-15 mars 2020, dhe se pas muajit maj 2020, Qeveria është marrë seriozisht me problemin e Covid 19, pra pas afatit të dorëzimit që e ka patur obligim debitori. Ka shtuar se debitori me prapësimin e bërë vetëm e ka ndihmuar dhe forcuar të drejtën e kreditorit të parashtruar me propozim, duke vërtetuar se ka vonesa dhe se deri më tani nuk janë përgjigjur në vonesat e shkaktuara në dorëzimin e banesës. Ka theksuar po ashtu se prapësimin nuk iu është bashkangjitur asnjë provë materiale që kërkohet sipas nenit 69 par.4 të LPP-së, andaj, shihet se qëllimi i debitorit është zvarritja e procedurës. Nga këto arsye vlerëson se propozimi për

përmbarrim i ka plotësuar kushtet nga neni 22 par.1 pika 1.3 e LPP-së, andaj, ka propozuar që prapësimi i debitorit të refuzohet si i pa bazuar.

Gjykata pas shqyrtimit të prapësimi, analizimit të shkresave të lëndës, pretendimet në prapësim, dhe përgjigje në prapësim, gjeti se prapësimi i debitorit është pjesërisht i bazuar.

Sa i përket dokumentit përmbarrimor dhe përshtatshmërisë për përmbarrim të këtij dokumenti për pjesën për të cilën urdhri përmbarrimor ka mbetur në fuqi, me nenin 21 të Ligjit Nr.04/L-139 për Procedurën Përmbarrimore (LPP), i ndryshuar me Ligjin Nr. 05/L-118 për Plotësimin dhe Ndryshimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarrimore parashihet se: *“Organi përmbarrues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbarrimin vetëm në bazë të dokumentit përmbarrues (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 përmbarrues konsiderohet veç tjerash edhe dokumenti noterial i përmbarrueshëm në pajtim me ligjin për noterinë. Paragrafi 1 i nenit 26 sqaron se dokumenti i noterizuar është i përmbarrueshëm nëse është bërë i përmbarrueshëm sipas rregullave të veçanta që rregullojnë përmbarrueshmërinë e atij dokumenti.

Ligji nr. 06/1-010 për Noterinë, neni 43, paragrafi 1 parasheh se *“Dokumenti noterial është dokument përmbarrimor 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 përmbarrimi 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 përmbarrimor është i përshtatshëm për përmbarrim në qoftë se në të është treguar kreditori dhe debitori, si dhe objekti, mjetet, shuma dhe koha e përmbushjes së detyrimit.”*

Në rastin konkret, gjykata ka gjetur se përmbarrimi është lejuar në bazë të Parakontratës mbi shitblerjen e banesës dhe garazhës, LRP.nr.9800/2018, Ref.nr.952/2018, e datës 03.12.2018, e përpiluar nga noter Arbena Shehu në Prishtinë, e cila është dorëzuar në kopje të vërtetuar. Me këtë parakontratë, përkatësisht me nenin 4 pika 7 të saj është paraparë që paluajtshmëria, përkatësisht banesa dhe garazha që janë objekti i parakontratës, do t’i dorëzohet kreditorëve deri me datën 30.04.2020, ndërsa është paraparë që shitësi detyrohet që t’ia paguajë blerësit qiranë mujore prej 200.00 euro në muaj nëse banesa dhe garazha nuk i dorëzohet blerësit në afatin e caktuar në këtë parakontratë. Nga kjo mund të vlerësojmë se kushti i cekur në parakontratë është bërë i arritshëm, dhe atë për periudhën kohore Maj 2020 – Shkurt 2021, pra për gjithsej 10 (dhjetë) muaj, e që shuma nga 200.00 euro në muaj është e barabartë me 2,000.00 euro, që është në përputhje me shumën e lejuar me urdhër përmbarrimor.

Rrjedhimisht, gjykata vlerëson se urdhri përmbarrimor i përmbarruesit privat është pjesërisht në kundërshtim me dokumentin përmbarrimor, andaj, vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktvendimi, ashtu që e shfuqizoj urdhrin përmbarrimor për pjesën që ka të bëjë me kamatën prej 8%

duke filluar nga data 30.04.2020 e deri me datën 12.02.2021, kjo për arsye se në dokumentin përmbartimor nuk është përcaktuar – kontraktuar se në rast vonese të dorëzimit të banesës dhe garazhdës përpos qiras do të paguhet edhe kamatë vonesa.

Kurse, për aq sa është mbetur në fuqi urdhri përmbartues gjykata vlerëson se parakontrata në fjalë është dokument përmbartues, ngase i plotëson kushtet ligjore nga nenet 21, 22, paragrafi 1 pika 3, 26 paragrafi 1, dhe 27 paragrafi 1 të LPP-së, si dhe nenit 3, paragrafi 2, pika 2, dhe nenit 43, paragrafi 1 të Ligjit për Noterinë, për të qenë i përmbartueshëm dhe njëkohësisht i përshtatshëm për përmbartim. Po ashtu, në nenin 9 të parakontratës parashihet se *“Noterja i njofton palët se konform nenit 22 të Ligjit për Procedurën Përmbartimore Nr.04/L13, botuar në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës, nr.3/31 Janar 2013, ky akt noterial paraqet titull ekzekutiv dhe se Gjykata dhe ose organet tjera kompetente bëjnë përmbartimin e tij vetëm në bazë të këtij titulli ekzekutiv, pa iu nënshtruar ndonjë procedure tjetër.”*.

Gjykata, vlerësoi se debitori ka dështuar që të parashtrijë ndonjë provë materiale të vlefshme në mbështetje të pretendimeve të tij, ashtu siç është paraparë me nenin 69, paragrafi 4, të LPP-së. Po ashtu, e njëjta gjeti se në rastin në fjalë nuk janë përmbushur asnjë nga kushtet ligjore për anulimin e urdhrit përmbartues, ashtu siç parashihet me dispozitat e nenit 71, paragrafi 1, pika 1 deri në pikën 12 të LPP-së. 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, konkretisht pandemisë 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 në njërin anë debitori nuk ka sqaruar saktë se si është penguar puna e tij nga masat e qeverisë, ndërsa në anën tjetër, as debitori nuk ka dorëzuar, e as gjykata nuk ka mundur të sigurojë ndonjë vendim të Qeverisë së Kosovës me të cilin është ndaluar puna e sektorit të ndërtimitarisë përgjatë kësaj periudhe kohore. Ndërsa, sa i përket pretendimit tjetër që objekti është përfunduar në tërësi dhe është i pranueshëm për shfrytëzim dhe është i lëshuar në punë që nga data 01.12.2020, Gjykata thekson se një pretendim i tillë në raport me këtë çështje përmbartimore është i pabazuar, ngase nga pranimi dorëzimi i çelësave të banesës të datës 12.02.2021 i lëshuar nga vet debitorja, vërtetohet se kreditorit çelsat e banesës iu kanë dorëzuar me datën 12.02.2021.

Nga arsyet e theksuara me lart, gjykata në përputhje me nenin 73 të LPP-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktvendimi.

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË
Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil
PPP.nr.329/23, me datë 08.03.2024

Gjyqtari,
Ibrahim Maloku

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij aktvendimi është e lejuar ankesa në afat prej 7 ditësh pas pranimi të këtij aktvendimi, përmes kësaj gjykate për Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë.