



REPUBLIKA E KOSOVËS
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO

GJYKATA THEMELORE PRISHTINE - DEGA E GJYKATËS FUSHË KOSOVE

Numri i lëndës: 2023:081352

Datë: 24.08.2023

Numri i dokumentit: 04614638

PPP.nr.160/23

GJYKATA THEMELORE NË PRISHTINË - DEGA NË FUSHË KOSOVË, Departamenti i Përgjithshëm, përmes gjyqtarit Freskim Musliu, në çështjen juridike përmbartimore të kreditorëve B . Z . dhe S . Z . , të dy me vendbanim në Fushë Kosovë, të përfaqësuar me autorizim nga avokate D . R . nga Prishtina, ndaj debitorit “C . . . ” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë, duke vendosur lidhur me prapësimin e ushtruar nga debitori, kundër Urdhrit Përmbartimor P.nr.60/23, i datës 09.03.2023, të lejuar nga Përmbartuesi Privat F . B . nga Prishtina, jashtë seancës, me datë 24.08.2023, mori këtë:

A K T V E N D I M

- I. REFUZOHET si i pabazuar prapësimi i debitorit “C . . . ” Sh.P.K., me seli në Fushë Kosovë, i ushtruar kundër Urdhrit Përmbartimor P.nr.60/23, të datës 09.03.2023, i lejuar nga Përmbartuesi Privat F . B . nga Prishtina.
- II. Mbetet në fuqi Urdhri Përmbartimor P.nr.60/23, i datës 09.03.2023, i lejuar nga Përmbartuesi Privat F . B . nga Prishtina.

A r s y e t i m

Përmbartuesi Privat F . B . nga Prishtina, duke vepruar sipas propozimit për përmbartim të kreditorëve, ka lejuar përmbartimin në bazë të Parakonratës mbi shitblerjen e patundshmërisë LRP.nr.4449/2020, REF.nr.1581/2020, e datës 03.06.2020, e përpiluar nga noterja E . G . , duke e detyruar debitorin që kreditorëve t’ua paguajë në emër të borxhit për qira shumë prej 2,100.00 euro, për periudhën prej datës 01.01.2022 e deri më 27.02.2023, pra për 14 muaj nga 150 euro në muaj, për shkak të vonesës në dorëzim të banesës në ndërtim.

Kundër urdhrit për lejimin e përmbartimit, në afatin ligjor, debitori ka paraqitur prapësim. Në prapësim debitori ka theksuar se shkaqet të cilat kanë quar deri te vonesa në ndërtimin e objektit banesor dhe afarist dhe dorëzimit me kohë të banesës nga ana e debitorit ka qenë edhe paraqitja

e fuqisë madhore, konkretisht pandemisë Covid-19, ku si rezultat i masave kufizuese nga Qeveria e Kosovës debitori nuk ka mundur të ushtrojë veprimtarinë e ndërtimit. Më tutje ka shtuar se dokumenti në bazë të të cilit është lejuar përmbartimi është kopje e jo origjinali i kontratës, ndërsa sipas LPP-së kërkohet që së bashku me propozimin të dorëzohet dokumenti përmbartimor në origjinal apo kopje e vërtetuar. Kështu ka kërkuar që të aprovohet prapësimi dhe të anulohet në tërësi urdhri i përmbartuesit privat.

Kreditorët B e S . Z . , përmes përfaqësueses së tyre kanë paraqitur përgjigje në prapësimin e debitorit, në të cilin kanë theksuar se qëllimi i debitorit është vetëm shtyrja dhe prolongimi i pagesës së borxhit ndaj kreditorit, sepse akti noterial mbi të cilin është iniciuar përmbartimi, i ka përcaktuar qartë afatet , ndërsa prapësimi nuk përmban asnjë provë që vërtetojnë bazën për prapësim. Më tutje kanë shtuar se pretendimi i debitorit se kreditori dokumentin përmbartimor e ka dorëzuar në kopje nuk qëndron, pasi që kreditori së bashku me propozimin për përmbartim ka dorëzuar edhe dokumentin noterial në kopje të vërtetuar të noteri, me klauzolën e përmbartueshmërisë prej datës 08.03.2023 dhe se urdhri i plotëson të gjitha kushtet ligjore nga nenet 24 dhe 27 të LPP. Po ashtu ka shtuar se vet akti noterial-kontrata, në nenin 8 të saj e ka rregulluar efektin e përmbartimor dhe pasojat, për të cilat palët kanë qenë të njoftuara.

Sa i përket pretendimit të debitorit se i njëjti nuk ka mundur ta përfundojë me kohë objektin për shkak të pandemisë Covid-19, sipas kreditorve as kjo nuk qëndron dhe është absurde, pasi që pandemia Covid 19 ka kohë që është tejkaluar dhe i jemi kthyer jetës normale. Nga arsyet e lartcekura ka kërkuar nga gjykata që ta refuzojë në tërësi prapësimin si të pabazuar, ndërsa ta lë në fuqi urdhrin përmbartimor.

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

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 *“Dokumentit 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 përbarimor është i përshtatshëm për përbarim 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 përbarimi është lejuar në bazë të Parakonratës mbi shitblerjen e patundshmërisë, LRP.nr.4449/2020, REF.nr.1581/2020, e datës 03.06.2020, e përpiluar nga noter E . G . , e cila është dorëzuar në kopje të vërtetuar. Me këtë parakontratë, përkatësisht me nenin 7 të saj është paraparë që paluajtshmëria, përkatësisht banesa që është objekti i parakonratës, t'i dorëzohet kreditorëve deri në fund të muajit dhjetor të vitit 2021, ndërsa me nenin 5 të kësaj parakontrate është paraparë që shitësi detyrohet që t'ia paguajë blerësit qiranë mujore prej 150 euro në muaj nëse banesa nuk i dorëzohet blerësve në afatin e caktuar në këtë parakontratë. Nga kjo mund të vlerësojmë se kushti i cekur në parakontratë është bërë i arritshëm, dhe atë nga janari i vitit 2022 e deri në shkurt 2023, pasi që pranimit dorëzimi i objektit – banesës është bërë me 27 shkurt 2023, pra për gjithsej 1 vit e 2 muaj, gjegjësisht 14 muaj, e që shuma nga 150 euro në muaj është e barabartë me 2,100.00 euro, që është në përputhje me shumën e lejuar me urdhër përbarimor. Parakontrata në fjalë është dokument përbarues, 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 përbarueshëm dhe njëkohësisht i përshtatshëm për përbarim. Po ashtu, në nenin 8 të parakonratës parashihet se *“ky akt noterial ka fuqinë provuese dhe ekzekutuese në kuptim të ligjit në fuqi për noterinë në Kosovë dhe Ligjit për përbarim. Palët pajtohen që ky akt të ketë vlerën e dokumentit ekzekutiv duke i pranuar kushtet dhe afatet në të, duke garantuar edhe me pasuri tjera të cilat evidentohen në emrin e tyre”*.

Gjykata, vlerësoi se debitori ka dështuar që të parashtrojë 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 përbarues, 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, edhe pse është fakt që ky kusht i fuqisë madhore është paraparë në parakontratë, 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 në kohën kur është lidhur kontrata, pra me datë 03.06.2020 e tutje, 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 dokumenti përbarimor është dorëzuar kopje, e jo origjinal, gjykata konstaton se dokumenti përbarimor është dorëzuar në kopje të vërtetuar, e si i tillë është plotësisht në pajtim me LPP-në.

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 – DEGA NË FUSHË KOSOVË
Departamenti i Përgjithshëm
PPP.nr.160/23, datë 24.08.2023.

Gjyqtari

Freskim Musliu

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