



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE GJAKOVË

Numri i lëndës: 2019:223883  
Datë: 29.03.2024  
Numri i dokumentit: 05525357

C.nr.762/19

GJYKATA THEMELORE NË GJAKOVË, Departamenti i përgjithshëm – Divizioni Civil, me gjyqtaren Mirjeta Shala, në çështjen juridike civile sipas padisë së paditësve A.H., dhe A.H., që të dy nga fshati .. Komuna e Gjakovës, të cilët me autorizim i përfaqëson Avdi Rizvanolli, avokat nga Gjakova, kundër të paditurve 1. B.E., në Prishtinë, 2. Komuna e Gjakovës, 3. N.P.SH.T. "...." në Gjakovë, me objekt të padisë anulimin e marrëveshjes hipotekare, vlera e kontestit 3,100.00 euro, pas përfundimit të shqyrtimit kryesor, të mbajtur në praninë e të autorizuarit të paditësve, të autorizuarit të paditurit të parë, të autorizuarës së paditurës së dytë dhe të autorizuarit të paditurës së tretë, me datë 08 mars 2024 mori këtë:

A K T G J Y K I M

I. REFUZOHET në tërësi si e pabazuar kërkesëpadia e paditësve: A.H., dhe A.H., që të dy nga fshati ... Komuna e Gjakovës, me të cilën kanë kërkuar që “Marrëveshja hipotekare mbi pasurinë e patundshme nr.83 e dt. 11.01.2007 e Legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë Leg.nr.127/06 e dt. 25.01.2007 ndaj paditësit nuk prodhon efekt juridik dhe të njëjtat të shpallen NULE” .

II. HEDHET poshtë si e pa lejuar padia e paditësve H., dhe A.H., që të dy nga Gjakova me të cilën kanë kërkuar që të shpallet i palejueshëm përmbartimi E.nr. 511/09 si dhe kërkesëpadia me të cilën ka kërkuar që të shpallet nul Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës nr.08/7 i dt.16.01.2007 me të cilat lejohet regjistrimi i hipotekës në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme mbi pronën e paluajtshme të identifikuar sipas Fletëspeseduese nr.998 ZK ....., në sipërfaqe prej 0-16-48 ha, fletëposedimit nr.999 ZK Jahoc , me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-11-50 ha, dhe fletëposedimit nr.958 ZK Jahoc me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-10-00 ha.

II. Secila palë i barte shpenzimet e veta procedurale.

A r s y e t i m

Paditësit përmes të autorizuarit te tyre pranë kësaj gjykatë me datën 24.04.2012 kanë paraqitur padi kundër të paditurve Banka Ekonomike në Prishtinë, Komuna e Gjakovës dhe N.P.SH.T. "...." në Gjakovë, me objekt të padisë anulimin e marrëveshjes hipotekare dhe shpalljen e palejueshme të përbarimit. Në referatin e padisë ka paraqitur faktin se në mes të autorizuarit të paditurit të parë dhe të autorizuarit të paditurit të tretë është përpiluar dhe legalizuar pranë Gjykatës Komunale në Gjakovë, Marrëveshja Hipotekare mbi pasurinë e patundshme mese se cilave paluajtshmëri janë përfshire edhe paluajtshmëritë e paditësve. Pranë të paditurit të parë kjo marrëveshje evidentohet nën numrin 93 datë 11.01.2007. Marrëveshjes Hipotekare i ka paraprirë marrëveshja kreditore me numër 82 e dt.11.01.2007 e përpiluar dhe nënshkruar mes te paditurit 1 dhe 3. Në bazë të kësaj marrëveshje përfaqësuesi i të paditurës së parë ka parashtruar kërkesë pranë të paditurës së dytë për nxjerrjen e aktvendimit për regjistrimin të hipotekës në paluajtshmërisë së paditësit duke vlerësuar se aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës pos të metave ligjore dhe atyre procedurale ka edhe të meta tjera juridike të të cilave nuk mund të ketë titull përbarimorë, e që ky aktvendim nuk i është dërguar asnjëherë palëve edhe pse sipas këshillës është dashur të i dërgohet. Tutje ka shtuar se paditësit të drejtat dhe detyrimet të dala nga prokura me përfaqësuesin e të paditurit të tretë A.H., në mënyrë taksative i kanë përcaktuar dhe nga teksti i prokurës së përgjithshme askund nuk ceket se prokurëmarrësi mund të lë në hipotekë pranë ndonjë banke afariste të cilat operojnë në Kosovë paluajtshmërisë së tij si prokurdhënës, e që tani për çudi paluajtshmëria e tij për mos përmbushje të obligimit të paditurit të tretë qitet në shitje përkatësisht është në fazën e sajë. Prokura e përgjithshme e paditësit nuk mund të trajtohet si dokument hipotekarë ashtu siç pretendon paditësi i parë dhe i dytë ngase i njëjti nuk është vërtetuar në të njëjtën mënyrë si transaksionet e tjera, që kanë të bëjnë me pronat e paluajtshme në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Ashtu që kanë kërkuar nga Gjykata që të merr aktgjykim me të cilin miratohet kërkesë padia e paditësve ashtu që marrëveshja hipotekare mbi pasurinë e patundshme nr.83 e dt. 11.01.2007 e Legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë Leg.nr.127/06 e dt. 25.01.2007 si dhe Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës nr.08/7 i dt.16.01.2007 me të cilat lejohet regjistrimi i hipotekës në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme mbi pronën e paluajtshme të identifikuar sipas Fletës poseduese nr.998 ZK Jahoc, në sipërfaqe prej 0-16-48 ha, fletëposedimit nr.999 ZK Jahoc, me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-11-50 ha, dhe fletëposedimit nr.958 ZK Jahoc me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-10-00 ha si dhe Marrëveshja Hipotekare mbi pasurinë e paluajtshme Nr. 83 e dt.11.01.2007 e legalizuar pranë Gjykatës Komunale në Gjakovë, leg nr.127/07 e dt.15.01.2007 ndaj paditësit nuk prodhon efekt juridik si dhe të shpallet i palejueshëm përbarimit E.nr.511/09 i dt.25.04.2009 i Gjykatës Komunale në Gjakovë dhe ANULOHET aktvendimi mbi lejimin e përbarimit me numër dhe datë të lartëcekur dhe URDHËROHET përfundimi i procedurës përbarimore në këtë çështje, si dhe shpenzimet e procedurës solidarisht.

Lidhur me këtë çështje kjo gjykate me vendimin e datës 23.12.2016 e ka hudh posht si te palejuar padinë e paditësve për shkak të ekzistimit të gjyqëvarësiis. Gjykata e shkallës së dytë duke vepruar sipas ankesës së paditësve këtë çështje e ka kthyer në rivendosje.

Gjykata në seancën e datës 30.01.2024 ka konstatuar se në këtë çështje juridike kontestimore nuk ekziston gjyqëvarësia, pasi që me shikimi në shkresat e lëndës C.nr/142/2012 gjykata gjeti se objekt kontesti është Marrëveshja e Hipotekës me numër 2880 e datës 05.07.2007 e legalizuar me datën 15.08.2007, ndërsa objekt kontesti në çështjen juridike C.nr.141/2012 (tani me numër të ri C.nr. 762/2019) është Marrëveshja e Hipotekës me numër 83, e datës 11.01.2007, e legalizuar me datën 25.01.2007.

I autorizuari i paditësve në riprocedurë përgjatë seancave gjyqësore ka theksuar se mbesim në tërësi pranë pretendimeve të theksuara në seancat paraprake, si dhe të parashtrësës së datës 29.01.2024, me kërkesë që i padituri B.E., Sh.a. në këtë çështje të reflekton pozitivisht dhe këtu mes paditësve dhe Bankës të arrihet një marrëveshje e ndërsjellët, ngase mes palëve ka pasur edhe kontest pranë Gjykatës Themelore në Prishtinë – Departamenti për Çështje Ekonomike, ku këtu paditësve iu është aprovuar padia në tërësi dhe është anuluar dispozita e nenit 4 mbi akordimin e kredisë, rezultat i së cilës është edhe kjo marrëveshje. Prandaj, meqë tani e kemi më të qartë lartësinë e borxhit kryesor, shumë lehtë në këtë çështje mes paditësve dhe të paditurit B.E., të arrihet marrëveshja gjyqësore apo jashtëgjyqësore. Andaj, propozoj dhe e lus përfaqësuesin e Bankës që të bisedojë me personelin përkatës të Bankës dhe të njoftojë me vullnetin e paraqitur nga këtu pala paditëse dhe të paditurit si huamarrës. Në rrethanat e mos arritjes së marrëveshjes, atëherë propozojmë që të aprovohet në tërësi padia për faktin se marrëveshja, përkatësisht prokura e përgjithshme e legalizuar pranë kësaj Gjykate, në numër 2255/06, e datës 31.07.2006, ngase është në kundërshtim me dispozitat e Ligjit mbi Hipotekën, del se edhe marrëveshja mbi nënshkrimin e hipotekës dhe lënien e paluajtshmërive në hipotekë, është në kundërshtim me Ligjin mbi Hipotekën, ngase po qe se me vëmendje e shikojmë prokurën e përgjithshme, del se këtu prokurëmarrësi ka të drejtë që paluajtshmëritë e prokurdhënësve t'i shesë, t'i jep në qesim, të disponojë me to në emër dhe llogari të prokurdhënësve, e jo që të njëjtën ta lë në hipotekë. Kështu që, prokura e përgjithshme e legalizuar në Gjykatë në raport me paditësit, ku këtu i padituri (prokurëmarrësi) ka dhënë në hipotekë paluajtshmëritë e tyre, nuk do duhej të prodhojë efekt juridik dhe si e tillë, do duhej të trajtohej si nule, prandaj edhe si pjesë e kërkesëpadisë duhet të jetë që këto marrëveshje të shpallen nule.

Ndërsa në fjalën përfundimtare ka deklaruar se lidhur me raportet në mes të paditësve dhe të paditurit të parë, janë zhvilluar disa procese gjyqësore, për çka ato të natyrës ekonomike janë zhvilluar dhe përfunduar me vendime të formës së prerë, mirëpo përkundër insistimit të këtu paditësve, që kjo çështje të përfundoj, Banka përherë ka hezitur duke e kundërshtuar një kërkesë të tillë, ashtu që në të dyja rastet sipas padisë së këtu paditësve, të njëjtit pranë Gjykatës Themelore në Prishtinë – Departamenti për Çështje Ekonomike, të njëjtëve iu është aprovuar padia dhe neni 4 i marrëveshjes, i cili është objekt i këtij kontesti, është shpallur nule dhe nuk prodhon efekt juridik mes palëve. Për këtë, janë përpiluar edhe ekspertizat financiare. Sa i përket objektit të këtij kontesti, këtu kërkohet anulimi i tërë marrëveshjes mbi hipotekën, për faktin se e njëjta është përpiluar në kundërshtim me nenin 5 të Ligjit mbi Hipotekën, në të cilën taksativisht përcaktohen mënyrat dhe forma e lënies në hipotekë e paluajtshmërisë, e cila i shërben sigurimit të kredive. Në rastin konkret, një rrethanë e tillë nuk është zbatuar dhe autorizimin për shitjen, dhënien në qesim (qira), si dhe ndërmarrjen e veprimeve tjera, nuk i është dhënë autorizim dhënësit në lënien në hipotekë. Ka shtuar se nga administrimi i provave, qartë

dhe në mënyrë bindëse u vërtetua se marrëveshja hipotekare në bazë të së cilës është siguruar marrëveshja mbi hipotekën, është marrëveshje e cila bie ndesh me dispozitat e nenit 5 të Ligjit mbi Hipotekën, për faktin se paditësi nuk ka jap asnjë pëlqim për lënien në hipotekë të paluajtshmërisë pronë e tij. Këtu nga provat që gjenden në shkresat e lëndës, del në pah se e paditura Banka, ka bërë keqpërdorimin e interpretimit të autorizimit që këtu paditësi i parë, ia ka dhënë të autorizuarit, pro jo dhe assesi që paluajtshmëria e tij të jepet dhe të lihet në hipotekë. Sa i përket këtu të paditurës së dytë – komuna e Gjakovës, nga provat e administruara, qartë dhe në mënyrë bindëse është vërtetuar se përfaqësuesi i Komunës nuk ka deponuar asnjë provë me të cilën vërtetohet se këtu paditësit, janë të njoftuar mbi vërjen në hipotekë të paluajtshmërive - pronë e tyre edhe pse, në aktvendimin mbi hipotekën është përcaktuar si obligim ligjor që për çdo ndryshim eventual kadastral, apo vërja në barrë të paluajtshmërisë, të njoftohet pronari i asaj paluajtshmërie. Pra, me një fjalë, nuk kemi asnjë provë ashtu siç në këshillat juridike të aktvendimit mbi regjistrimin e hipotekës, theksohet se domosdo këtu pronarit të paluajtshmërisë t'i dorëzohet pronarit të paluajtshmërisë, e cila ka pasur ndryshime në elaboratin kadastral, edhe pse nuk ka jap nënshkrim që paluajtshmëria e tij të vihet hipotekë, ashtu siç parasheh neni 5 i Ligjit për Hipotekën, i cili në atë periudhë ka qenë në aplikim. Nga të theksuarat, del se padia dhe kërkesëpadia e paditësve është e bazuar. Andaj, i propozoj Gjykatës që të njëjtën ta aprovoj në tërësi si të themeltë.

E paditura e parë duke vepruar sipas aktvendimit të kësaj gjykate, me datën 18.09.2015 ka dhënë përgjigje në padi përmes të cilës e ka kontestuar padinë e paditësve, duke theksuar se paditësit me qëllim të zvarritjes dhe prolongimit të procedurës përmbarimore të iniciuar nga e paditura, ku kreditor është Banka, ndërsa debitor janë paditësit, ka paraqitur kundërshtim duke cekur se aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës nuk përben titull përmbarimore dhe ky mjet juridike është refuzuar nga ana e gjykatës. Kjo është është procedura edhe në gjykatën shkallës së dytë përmes ankesës, ku Gjykata e Qarkut në Pejë e ka refuzuar ankesën si të pabazuar. E paditura vlerëson se gjykata procedurë gjyqësore përmbarimore e ka zbatuar në përputhje me Ligjin për Procedurën Përmbarimore, ku pas propozimit për përmbarim ka marrë aktvendim me të cilin e ka lejuar përmbarimin në bazë të dokumentit të besueshëm. Prandaj e paditura në këtë aspekt e njofton gjykatën se Aktvendimi mbi lejimin e përmbarimit në lëndën E.nr.511/09 është i formës së prerë dhe se çështja lidhur me lejimin e përmbarimit nuk ka çka të shqyrtohet më. Tutje ka theksuar se është e vërtet se e paditura me të paditurin e tretë N.T.SH.P”BRAHISHTA” që e përfaqëson A. H. , në cilësinë e huamarrësit dhe me paditësit A dhe A H, në cilësinë e garantuesve hipotekarë kanë lidhur marrëveshje kreditore me datën 11.01.2007, ku iu është dhënë në shfrytëzim kredia në shumën prej 1500.000 euro sipas kushteve të precizuara në marrëveshje. Mbi bazën e marrëveshjes kreditore është lidhur edhe marrëveshja hipotekare mbi pasurinë e paluajtshme nr.83 të dt.11.01.2007 të cilën e kanë nënshkruar palët dhe e njëjta është legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë VR.nr.127/07 me dt.15.01.2007, ndërsa me Aktvendimin mbi regjistrimin e hipotekave të lëshuar nga Zyra Komunale e Kadastrit në Gjakovë, me nr.ptot.8/07 dt.16.01.2007 janë regjistruar hipotekat mbi pasurit e paluajtshme te garantuesve hipotekar. Është absolutisht i pabazë dhe nuk qëndro fare pretendimi i paditësve lidhur me prokurën e përgjithshme, gjegjësisht të drejtat e detyrimit e dala nga prokura, te cilën e kontestojnë paditësit, pasi që në këtë prokurë është precizuar gama e gjere e veprimeve që und të i ndërmarë i autorizuari në emër të prokurdhënësit dhe bazuar në këtë i njëjti i ka pasur autorizimet që të nënshkruaj Marrëveshje hipotekare në emër të prokurdhënësve. Bazuar në këto

dokumente edhe Zyra Komunale e Kadastrit në Gjakovë, dhe bazuar në Ligjit mbi Hipotekën 2002/4 ka marrë aktvendim mbi regjistrimin e hipotekës në favor të Bankës.<sup>1</sup> Mbi këto baza i ka propozuar gjykatës që padinë e paditësve ta refuzojë në tërësi si të pabazuar, për faktin se e gjitha kjo procedurë është inicuar nga paditësit me qëllim të prolongimit të procedurës gjyqësore përmbartimore dhe shlyerja e obligimeve të ndërmarrjes N.P.SH.T”...”. Njashtu ka kërkuar që të obligohen paditësit në pagimin e shpenzimeve të procedurës.

I autorizuari i të paditurës së parë në riprocedurë përgjatë seancave gjyqësore dhe në fjalën tij përfundimtare ka deklaruar se mbesim në tërësi pranë përgjigjes në padi të dorëzuar pranë kësaj Gjykate, duke shtuar se shfrytëzon rastin që edhe njëherë të kundërshtoj në tërësi në aspektin objektiv padinë dhe kërkesëpadinë e paditësve, kjo për faktin se me padinë e tyre, ata kanë kërkuar që fillimisht të shpallen nule veprimet në lidhje me lënien në hipotekë dhe regjistrimin e hipotekës mbi paluajtshmëritë e tyre, duke kontestuar veprimet e marra nga z. A H., në bazë të prokurës së përgjithshme vërtetuar në Gjykatë me numër Vr.nr. 2255/06, me të cilën Arben (Q) dhe A H, kanë autorizuar vëllain e tyre, këtu të paditurin A H, ku vejmë theksin tek dy (2) paragrafët e fundit të prokurës, me të cilin i autorizuari ka qenë i autorizuar që ndër të tjera të marrë veprime edhe sa i përket interesave pronësore të prokurdhënësve, ndërsa prokurës i është dhënë karakter gjeneral dhe i pakufizuar. Në bazë të kësaj prokure, z. A H, pranë Bankës Ekonomike, ka shfrytëzuar kredi në shumën prej 150.000.00 Eurove, sipas marrëveshjes kreditore numër 82, të datës 11.01.2007, e ku janë lënë si siguri edhe pasuritë e Q dhe A H, për të cilat ai ka pasur prokurën e përgjithshme. Gjithashtu, e kontestojmë kërkesën e paditësve që nëpërmjet procedurës civile, të ndërpriten veprimet përmbartimore, ngase këto dy procedura janë të ndara dhe me asnjë dispozitë ligjore, nuk përcaktohet ndërhyrja nëpërmjet procedurës kontestimore në procedurë përmbartimore, e ku në procedurë përmbartimore, palët kanë shfrytëzuar mjetet juridike, të cilat u janë refuzuar nga Gjykatat në nivel vendi si të pa bazuara. Andaj ka kërkuar nga Gjykata që të merr një aktgjykim, me të cilin refuzohet në tërësi si e pa bazuar padia dhe kërkesëpadia e paditësve Agron dhe A H.

E paditura e dytë Komuna e Gjakovës me datën 19.01.2016 ka dhënë përgjigje ne padi në të cilën e kundërshton në tërësi padinë dhe kërkesëpadinë e paditësve sepse e njëjta është e pa bazuar, nuk ka mbështetje ligjore dhe është në kundërshtim të plotë me gjendjen faktike dhe juridike. Pretendimet e paditësve nuk qëndrojnë nga se paditësit nuk kanë ofruar prova bindëse mbi të cilën c mbështet këtë kërkesë padi ndaj të paditurës së dytë, ku nga kjo rezulton se të paditurës së dytë i mungon legjitimiteti pasiv në këtë çështje juridike, andaj i propozon Gjykatës që të refuzoj në tërësi e pathemeltë padia dhe kërkesëpadia e paditësve A Q. H dhe A Q. H, që të dy nga Gjakova, detyrohen paditësit që të paditurës së dytë Komuna e Gjakovës t’ia kompensojnë shpenzimet procedurale sipas nenit 452 të LPK-së.

E autorizuara e të paditurës në riprocedurë, përgjatë seancave gjyqësore dhe në fjalën përfundimtare ka deklaruar se mbetem në tërësi pranë të gjitha kundërshtimeve të deri tanishme, si ato në formë të shkruar dhe të deklaruar pranë kësaj Gjykate. Lidhur me çështjen kontestimore dhe deklarimeve - pretendimeve të palës paditëse në seancën e sotme, i kundërshtoj në tërësi në raport me Komunën e Gjakovës, sepse në shkresat e lëndës nuk ekziston asnjë veprim apo kundërshtim i aktvendimit të Hipotekës, të palëve paditëse, e që i bie se parashtruesit e kërkesës

<sup>1</sup> Aktvendimi mbi regjistrimin e Hipotekës numër 8/07 dt.16.01.2007.

të hipotekës, kanë pasur një vendim në dispozicion ndaj të cilit, asnjëherë nuk i kanë shtjerrë të gjitha mjetet administrative. Ka shtuar se pas administrimit të provave, konsideroj se pa dyshim u vërtetua pa themelësia e padisë dhe kërkesës së saj. Vlen të theksohet se e paditura e dytë, këtu Komuna e Gjakovës, në kuadër të Ligjit për Kadastrin, respektivisht DKGJP-ë, veç kompetencave të tjera, ka edhe pranimin e kërkesave të palëve, e gjithmonë duke u bazuar nëse ajo kërkesë i përmbushë të gjitha kriteret, e njëjta do të regjistrohet siç ka qenë rasti edhe tek hipoteka e këtu paditësve. Çudit fakti që palët këtu kanë qenë familjar apo vëllezër mes veti, pse këta në një mënyrë tjetër, nuk e kanë informuar njëri-tjetrin për pa rregullsitë e mundshme apo të pretenduara të prokurës së përgjithshme, e që të njëjtit të arrijnë në kohë të parashtrojnë kërkesë për rregullimin apo lëshimin, të cilin pretendojnë se ka ekzistuar në prokurën e përgjithshme, apo pse nuk kanë ushtruar ankesë kundër aktvendimit për regjistrimin e hipotekës, e cila ka rrjedhë nga kërkesa e palës paditëse. Konsideroj se kjo Gjykatë, ka prova të mjaftueshme nën supozimin se kjo çështje nuk është zgjidhur apo nuk janë shtjerrur të gjitha mjetet administrative, atëherë sa i përket themelësisë së padisë dhe kërkesës së saj, ta refuzoj në tërësi si të pa bazuar në raport me Komunën e Gjakovës.

I autorizuari i të paditurës së tretë, në fjalën e tij përfundimtare ka deklaruar se: Në kohën e vendosjes së marrëveshjes hipotekare, nga ana e Bankës më është kërkuar një prokurë e përgjithshme, unë e kam sjellë prokurën e cila është në shkresat e lëndës, dhe vlefshmërinë e prokurës, as atëherë e as sot nuk e di se sa kam të drejtë me nënshkrua në lidhje me vendosjen për pasurinë e familjes time. Në këto parcela që janë objekt kontesti, unë jam pjesëtarë me pjesë ideale dhe disa herë kam kërkuar nga Banka që të lirohet hipoteka e pasurisë familjare dhe të vendoset vetëm e jemja pranë përmbauesit në Komunën e Gjakovës.

- *Gjendja faktike e vërtetuar*

Gjykata në këtë çështje juridiko-kontestimore, me qëllim të vërtetimit të plotë të gjendjes faktike, sipas propozimit të ndërgjyqësve ka administruar këto prova: Marrëveshja hipotekare mbi pasurinë patundshme, me numër 83, e datës 11.01.2007, e legalizuar pranë Gjykatës Komonale në Gjakovë leg.nr. 127/07, e datës 25.01.2007; Aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës, numër prot. 8/07, e datës 16.01.2007; Fletë posedimi me numër 998 Z.K. Jahoc, me numër 70/07, për parcelën 5631; Aktvendimi për regjistrimin e hipotekës, i datës 16.01.2007, sipas fletës së posedimit nr. 999; Aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës, sipas fletës së posedimit nr. 958; Aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës, sipas fletës poseduese nr. 998; Fletë posedimi me numër 999 Z.K. Jahoc, me ½ pjesë ideale me numër 70/07, për parcelën 816/09; Fletë posedimi me numër 958 Z.K. Jahoc, me ½ pjesë ideale me numër 70/07 për parcelën 16/5; Foto kopja e prokurës vr.nr. 2255/06, datë 31.07.2006; Shkresat e lëndës Leg.nr. 127/07; si dhe Propozimi për përmbauesit, i datës 25.04.2009, bashkangjitur Aktvendimi E.nr. 511/09, i datës 19.04.2011, Ac.nr. 427/2011, i datës 26.01.2011, marrëveshja kreditore numër 82, e datës 11.01.2007.

Gjykata pas vlerësimit të kësaj çështje juridike-civile, zbatimit të procedurës provuese, çmuarjes së provave veç e veç dhe në lidhshmëri njëra me tjetrën e në pajtim me nenin 8 të LPK-së, vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Nga provat e zbatuara Gjykata vërtetoi gjendjen faktike si në vijim:

Nga shkresat e lëndës Leg.nr.127/07 pjesë përbërëse e të cilave janë:

Marrëveshja hipotekare mbi pasurinë e patundshme<sup>83</sup>, e datës 11.01.2007, e legalizuar pranë Gjykatës Komunale në Gjakovë leg.nr. 127/07, e datës 25.01.2007 e cila gjykatës i ka vërtetuar faktin se kjo marrëveshje është lidhur ndërmjet Bankës Ekonomike SH.A Prishtinë, e përfaqësuar nga drejtori i saj H.Z., - Banka, dhe N.P.SH.T. "...." në Gjakovë përfaqësuar nga drejtori i saj A.H — Huamarrës, Q.H., nga .. — Bashkëhuamarës, A.H., nga Skivjan — Garantues hipotekar, A H nga Skivjani — Garantues hipotekar <sup>2</sup> e cila është për huamarrësin, për bashke huamarrësin dhe garantuesit hipotekar ka nënshkruar A H, në bazë të prokurës së përgjithshme të vërtetuar me nr.2255/06 te datës 31.07.2006.

Me këtë marrëveshje shfrytëzuesi i kredisë NPTSH "Brehishta" me përfaqësues A H, si huamarrës dhe Q..., A...dhe A. H., si bashkë huamarrës dhe garantues të kredisë, në emër të kolateralit për gjendjen negative të shfrytëzuar nga B.E., sh,a. Prishtine, filiali ne Gjakovë, ne shumë 150.000,00 euro, për kolateral kanë venë ne hipotekë pasurinë: Q.A.-H., ngastrën kadastrale 839 ZK ... A.Q-H., ngastrën kadastrale 563 ZK Jahoc, dhe ngastrën kadastrale 564 ZK ... A.Q-H., <sup>1/2</sup> dhe A.Q-H., <sup>1/2</sup>, ngastrën kadastrale 816/9 ZK ... dhe ngastrën kadastrale 816/5 ZK ..., Q.H., sipas Certifikatës UL 707050008-00874 ZK Brekoc, ngastra 1/1, dhe Q.H.,paluajtshmëria me Nr. Certifikatës 70705037-01106 ZK Jahoc, Komuna e Gjakovës.

Nga Aktvendimi mbi regjistrimin e hipotekës, numër prot. 8/07, e datës 16.01.2007 gjykata ka vërtetuar se është lejuar regjistrimi i hipotekës ne regjistrin e të drejtave të pronave të paluajtshme mbi pronën e paluajtshme e identifikuar me fletën poseduese numër 998 dt.01.09.2007 në sipërfaqe prej 0-16-48 ha e cila evidentohet në emër të A.Q-H., , sipas fletëposedimit numër 999 e cila evidentohet në emër të 1/2 A.Q-H., në sipërfaqe prej 0-11-50 ha, dhe fletëposedimit nr.958 ZK Jahoc me 1/2 pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-10-00 ha, të gjitha këto për sigurimi e kredisë në lartësi prej 150,000.00 euro.

Nga prokura e përgjithshme e dhënë nga prokurdhënësit (Q.H., A.H., dhe A.H., që të gjithë nga fshati ...Komuna e Gjakovës dhe e legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë me nr.2255/06 e datës 31.07.2006, gjykata ka konstatuar se këtu paditësit A.. dhe A.H., si dhe Q.H., që të gjithë nga fshati ... Komuna e Gjakovës e kanë autorizuar këtu të paditurin e tretë A.-Q- H., duke i dhënë prokurë të titulluar “PROKURË E PËRGJITHSHME”. Kjo prokurë e paditësve është gjenerale dhe për kohë të pacaktuar dhe nuk është revokuar nga paditësit.

Propozimi për përmbarim, i datës 25.04.2009, bashkangjitur Aktvendimi E.nr. 511/09, i datës 19.04.2011, Ac.nr. 427/2011, i datës 26.01.2011, marrëveshja kreditore numër 82, e datës 11.01.2007, gjykatës i provoje rrethanën se lidhur me paluajtshmëritë objekt i marrëveshje për hipotekën, nulimi i të cilës është kërkuar me padi, është zhvilluar procedura përmbarimore.

- *Baza ligjore dhe vlerësimi përfundimtar i gjykatës*

<sup>2</sup> Marrëvsheja Hipotekare mbi Pasurinë e Patundshme Nr.127/07 dt.15.01.2007

Gjykata gjeti se në këtë çështje juridike kontestimore duhet të aplikohet Ligji mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve i viti 1978, ku në neni 103 është paraparë "*Kontrata që është në kundërshtim me parimet e përcaktuara me kushtetutë të rregullimit shoqëror me dispozitat e detyrueshme apo me moralin e shoqërisë vetëqeverisëse socialiste është nul, në çoftë se ligji në rastin e caktuar nuk parashikon diçka tjetër. Në qoftë se lidhja e kontratës së caktuar është e ndaluar vetëm për njërën anë kontrata do të mbetet në fuqi, në qoftë se nuk është parashikuar diçka tjetër për rastin e caktuar, ndërsa pala që e ka shkelur ndalesën ligjore do ti pasojë pasojat përkatëse*".

Në rastin konkret, në bazë të gjendjes faktike të vërtetuar, gjykata e ka refuzuar në tërësi kërkesëpadinë e paditësve si të pabazuar sikurse në dispozitiv të këtij aktgjykimi. Deri të një përfundim i tillë gjykata erdhi pasi që paditësit për pretendimet tyre nuk kanë ofruar asnjë provë materiale e personale me të cilën do të vërtetohej se *Marrëveshja Hipotekare Mbi Pasurinë e Patundshme nr.2880 e dt. 05.07.2007 e Legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë Leg.nr.2861/07 me dt.15.08.2007 është nule*, në kuptim të nenit 103 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve Ligji Nr.3/3/1978, deri sa me nenin 7 par.1 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) ku është paraparë se "*palët kanë për detyrë që të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla*".

Nga provat e administruara gjykata vërtetoi faktin se kjo marrëveshje të cilën paditësit kërkojnë të anulohet është lidhur duke respektuar në tërësi nenin 26 të LMD-së, ku është përcaktuar se "*Kontrata quhet e lidhur kur palët kontraktuese të jenë marrë vesh mbi pjesët përbërëse esenciale të kontratës*" si dhe nenin 5 të Ligjit për Hipotekat NR.2002/ 4. Marrëveshja është lidhur në mes palëve me vullnet të lire pa kurrfarë shtytje, kanosje apo detyrim dhe duke u bazuar në dispozitat ligjore të lartcekura dhe marrëveshja nuk është në kundërshtim me rendin publik, dispozitat urdhëruese dhe moralin e shoqërisë. Në rastin konkret për detyrimet nga Marrëveshja Hipotekare Mbi Pasurinë e Patundshme palët kanë qenë të njoftuara. Sa i përket deklaramit të paditësve se marrëveshja është lidhur pa pëlqimin e paditësve një e tillë gjykata nuk e morri parasysh, kjo pasi që referuar autorizimin leg.nr.2255/06 e datës 31.07.2006, gjykata gjeti se paditësit e kanë autorizuar vëllaun e tyre A H që në emër të tyre ndërmerr të gjitha veprimet e nevojshme dhe në mes tjerash e kanë autorizuar që të lidhë marrëveshje me subjektet tjera afariste, të bënë tërheqjen e mjeteve financiare nga xhirollogaritë bankare, të bënë pagesa tjera, ku veçanërisht në paragrafin 3 te autorizimit është shënuar se "*Posaçërisht autorizohet që të ndërmerr të gjitha veprimet e nevojshme që kanë të bëjnë me paluajtshmërinë tonë, lidhur me to mundet të lidhë kontratë mbi shitjen, ka të drejtë të blenë paluajtshmëri ne emër tonin dhe kontratat të i legalizojë në Gjykatë, të bënë realizmin e kontrata duke paguar shuma kontraktuese dhe njëherit nga blerësit eventual të pranon shuma kontraktuese. I autorizuari gjithashtu mundet në emër ton dhe për llogari tonë të nënshkrua kontrata apo marrëveshje gjyqësore para organit kompletët apo gjykatë.*"<sup>3</sup> Në vlerësimin e besueshmërisë së prokurës, gjykata gjeti se, deri sa kjo prokurë është nënshkruar nga paditësit, është gjeneralë, për kohë të pacaktuar dhe nuk është revokuar nga paditësit shtuar edhe faktin se e njëjta është vërtetuar në Gjykatë konform dispozitave të parapara ligjore, nga çka rezulton se e njëjta ka prodhuar efekt juridik.

<sup>3</sup> Prokurë e përgjithshme e legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë me Nr.Vr.2255/06 dt.31.07.2006



Përveç pretendimit të palëve, gjykata vë në dukje se bazuar në neni 109 i LMD-së i cili ka përcaktuar se “*Për nulitetin gjykata kujdeset kryesisht dhe atë mund ta invokoj çdo person i interesuar*”, rezulton se ky nen gjykatës i jep autorizim ligjor që të veproj kur gjen se kontrata është e lidhur në kundërshtim me kushtetutën, rregullin shoqëror, dispozitat e detyrueshme apo moralin shoqëror, ndërsa në këtë rast gjykata nuk gjeti se Marrëveshja Hipotekare Mbi Pasurinë e Patundshme nr.2880 e dt. 05.07.2007 e Legalizuar në Gjykatën Komunale në Gjakovë Leg.nr.2861/07 me dt. 15 08.2007, është lidhur në kundërshtim me nenin 103 të LMD-së dhe si rrjedhojë gjykata konstaton se nuk ekzistojnë kushtet ligjore për nulimin e të njëjtës.

Ndërkaq sa i përket dispozitivit nën II gjykata vendosi që ta hudhë padinë si të pa lejuar me të cilën ka kërkuar që të shpallet i palejuar përmbarimi E.nr.511/09, pasi që në procedurën përmbarimore është e lejuar kundërshtimi ndaj aktvendimit me të cilin është lejuar përmbarimi si dhe ankesa por jo edhe padia ndaj këtyre aktvendimeve. Padiësit në procedurë përmbarimore kanë mundësi për ti shfrytëzuar të gjitha të drejtat e tyre si person i tretë në procedurë përmbarimore sepse lejueshmëria e ekzekutimit vetën përmes mjeteve të rregullta në procedurë përmbarimore mund të goditet e jo me padi, andaj mbi këtë bazë gjykata nuk mund të merr vendim që të shpall të pa lejuar përmbarimin pasi që i njëjti është lejuar me aktvendim të gjykatës e i cili aktvendim është bërë i plotfuqishëm dhe është në procedurë të ekzekutimit fakt ky i vërtetuar nga shkresat e lëndës E.nr.511/09.

Ndërsa sa i përket kërkesës tjetër për të cilën gjykata ka vendosur si në pikën II të këtij aktgjykimi që ka të bëjë me nulimin e Aktvendimit mbi Regjistrimin e Hipotekës nr.08/7 i dt.16.01.2007 me të cilat lejohet regjistrimi i hipotekës në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme mbi pronën e paluajtshme të identifikuar sipas Fletëspeseduese nr.998 ZK ....., në sipërfaqe prej 0-16-48 ha, fletëposedimit nr.999 ZK Jahoc , me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-11-50 ha, dhe fletëposedimit nr.958 ZK Jahoc me ½ pjesë ideale në sipërfaqe prej 0-10-00 ha, gjykata pas shqyrtimit të padisë dhe shkresave të tjera të lëndës, ka konstatuar faktin se kjo çështje nuk hynë në kompetencën gjyqësore, por kemi të bëjmë me çështje juridike-administrative, pasi që e paditura e dytë Komuna e Gjakovës është organizatë e cila ushtron autorizime publike dhe se në kuadër të autorizimeve publike të saj ndër të tjera hynë edhe regjistrimi i hipotekës si në rastin konkret. Se vërtet kemi të bëjmë me çështje juridike administrative ky fakt vërtetohet nga dispozitat ligjore të cilat rregullojnë këtë çështje juridike, kështu që neni 3 i Ligjit nr. 2002/5 Për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme përcakton mënyrën e regjistrimit të të drejtave të pronave të paluajtshme dhe marrjen e vendimit lidhur me kërkesat e palëve të cilat paraqesin kërkesë me shkrim para Organit administrativ. Po ashtu me nenin 5 të këtij ligji është paraparë mundësia e paraqitjes së kërkesave për korrigjimin e regjistri, e ndërsa neni 6 i po këtij Ligji përcakton, " Brenda tridhjetë (30) ditësh nga data e marrjes së vendimit me shkrim të ZKK-së mbi refuzimin e regjistrimit të të drejtës së pronës së paluajtshme, parashtruesi i kërkesës mund të kërkojë nga AKK-ja të bëjë rishikimin e vendimit të ZKK-së. Vendimi i AKK-së në pajtim me nenin 6.1 më lartë i nënshtrohet rishqyrtimit gjyqësor në pajtim me ligjet në fuqi.

Duke i pasur për bazë këto dy dispozita ligjore që përcaktojnë kompetencën dhe adresimin e çështjeve kontestuese lidhur me regjistrimin e të drejtave pronësore, në rastin konkret regjistrimin e hipotekës si dhe duke pasur për bazë nenin 3, 4, 5 dhe 6 të Ligjit nr. 2002/ 5 Për Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme të cilat dispozita përcaktojnë se

Zyra Kadastrale Komunale vendos për ankesat e palëve, ndërsa Agjencia Kadastrale e Kosovës vendos për ankesave kundër vendimeve të ZKK-së, gjykata ka konstatuar se kemi të bëjmë me çështje juridike-administrative e të cilat çështje nuk hyjnë në kompetencën gjyqësorë.

Duke marrë për bazë këtë gjendje faktike gjykata vendosi si në pikën II të dispozitiv të këtij aktvendimi, e duke u bazuar në nenin 391 pika (a) lidhur më nenin 18 të Ligjit të Procedurës Kontestimore (LPK).

Gjykata ka vlerësuar edhe deklaratimet e tjera nga palët ndërgjyqës, por vlerësoi se te njëjtat janë pa ndikim në vendosjen e kësaj çështje juridike-kontestimore.

Vendimi mbi shpenzimet procedurale është komfor nenit 452 e lidhur edhe me nenin 463 par.1 të LPK-së.

Nga të lartcekurat dhe bazuar në nenin 143 të LPK-së, Gjykata vendosi si në pikën I të dispozitivit të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË GJAKOVË  
Departamenti i Përgjithshëm – Divizioni Civil  
C.nr.762/2019, datë 08 mars 2024

G j y q t a r j a,  
Mirjeta Shala

**KËSHILLË JURIDIKE:** Kundër këtij aktgjykimi pala e pa kënaqur ka të drejtë ankese në afatin prej 15 ditëve, pas pranimit të tij, Gjykatës së Apelit të Kosovës në Prishtinë, përmes kësaj gjykate. Ankesa duhet të paraqitet në kopje të mjaftueshme për palët dhe gjykatën.