

UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY



FAKULTETI I DREJTËSISË
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF LAW

PROGRAMI I DOKTORATËS

**E DREJTA E PENGUT DHE PROCEDURA E REGJISTRIMIT TË TIJË NË
REPUBLIKËN E KOSOVËS**

Kandidat:
Ekrem Salihu

Mentori:
Prof. Dr. Emine Zendeli
Ko-mentori
Prof.dr.Adnan Jashari

Tetovë, 2020

ABSTRAKT

Lëndë e studimit dhe e hulumtimit në këtë punim është e drejta e pengut në Republikën e Kosovës dhe në të drejtën komparative , ku fokusi do të përqëndrohet në analizën historike , juridike si dhe trajtime praktike të njërit prej instituteve më të rëndësishme të së drejtës sonë civile si dhe duke paraqitur karakteristikat e këtij instituti –ngjashmërit dhe dallimet në aspektin komparativ , përkatësisht karakteristikat e këtij instituti në shtetet e të drejtës kontinentale si dhe shtetet e së drejtës Anglo-Saksone. Në këtë punim do të gjeni të trajtuar faktorët bazë, kategoritë kryesore si dhe elementet e drejtpërdrejtë dhe të tërthortë që përbëjnë dhe luajnë një rol të rëndësishëm për ekzistencën dhe zhvillimin e institutit të së drejtës së pengut. Do të gjeni të trajtuar në planin historik, por edhe evoluimin e tyre në planin teorik dhe praktik.

Sot kur ekonomia e tregut është në rritje e sipër, për të ruajtur shpejtësinë dhe sigurinë e transakcioneve të ndryshme afariste, është më se i nevojshëm institucioni i pengut, i cili rregullon dhe siguron shmangëjen e rreziqeve të marrëdhëniet juridiko-civile. Ndikimi i kontratave të pengut si dhe të drejtat dhe detyrimet që burojnë nga këto kontraktme mes palëve të cilat më tepër janë shfaqur nëpër sistemet bankare, ku një pjesë e qytetarëve të cilët kanë detyrime kreditore, si garanci bankare aplikojnë vënien peng të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme.

Qarkullimi i shpejtë i mallrave dhe i parasë, mungesa e disiplinës financiare etj., kanë ndikuar që kreditorët dhe debitorët të interesohen për një sigurim sa më kualitativ për sigurimin e kërkesës.

Duke pasur parasysh se gjithmonë ekziston rreziku që të vijë deri të mosarkëtimi i kërkesës së kreditorit dhe me qëllim që të sigurohet kreditori, në rastet kur realizimi bëhet i pamundur ose kur kreditori kërkon që të jetë i siguruar, në kontekst të asaj se çfarë mjete mund të ketë për të arritur qëllimet e tyre që materializohen me lidhjen e raporteve të caktuara juridike, gjegjësisht kur kreditori kërkon garanci pagesore, sistemi juridik ofron mekanizmat të cilat

vendosen në dispozicion të subjekteve të së drejtës, respektivisht paraqitet e drejta e pengut, si formë kryesore e realizimit të kërkesave.

E drejta e pengut si fenomen juridik dhe si mjet plotësues i sigurimit të pretendimeve duhet të sigurojë jo vetëm realizimin e të drejtave subjektive–civile, jo vetëm eliminimin e shkeljeve dhe evitimin e pabarazisë në mardhëniet juridiko-civile, por duhet të mundësojë edhe vlefshmërinë dhe efektivitetin e të drejtës në mardhëniet faktike.

Sipas të drejtës pozitive e drejta e pengut është e drejtë sendore në sendin e huaj –**iura in re aliena**. Instituti i të drejtës së pengut është instrumenti më i sigurtë i sigurimit të kërkesës. Nga të gjitha format e të drejtës së pengut, **hipoteka** është instrumenti më ideal i sigurimit të kërkesës dhe me zhvillimin e hovshëm të ekonomisë së tregut, ndërtimin e sistemit bankar, investimet e huaja sa vjen e rritet roli i të drejtës së pengut e sidomos hipotekës në mardhëniet juridiko-civile.

Pengu është e drejtë sendore në bazë të të cilit titullari i tij – pengmarrësi mund të kërkojë pagesën e kërkesave të tija nga sendi nëse ato nuk paguhen në afatin e caktuar. E drejta e pengut përbën një dukuri komplekse e cila përmban mardhënie të ndryshme tek të cilat nga njëra anë paraqitet kreditori pengmarrës, ndërsa në anën tjetër debitori pengdhënës dhe personat e tjerë të tretë. Roli i pengut dhe afirmimi i tij është i lidhur me ndryshimet më kualitative të sigurimit të kërkesave.

Fjalët Kyqe: E drejta e Pengut, fiducia, pengu i dorës, pengu i regjistruar, hipoteka , regjistrimi i hipotekës, shuarja e të drejtës së pengut, permbarimi në sendet e luajtshme dhe paluajtshmëri, falimentimi, shkaqet e falimentimit.

A B S T R A C T

The subject of study and research in this thesis is the right of pledge in the Republic of Kosovo and on comparative law, where the focus will be concentrated on historical, legal analysis and practical addressing of one of the most important institutes of our civil law, as well as presenting the characteristics of this institute - similarities and the differences in the comparative aspect, respectively the characteristics of this institute in the states of continental law as well as the countries of Anglo-Saxon law. In this thesis you'll find the basic factors, key

categories and also direct and indirect elements that constitutes and play an important role for the existence and development of the right of pledge institute.

You will find it addressed in the historical plan, but also their evolution in the theoretical and practical plan. Today, when the market economy is growing day to day, in order to maintain the speed and security of various business transactions, the pledge institution it is more than necessary, which regulates and ensures the avoidance of risks in legal-civil relations.

The impact of pledge contracts as well as the rights and obligations arising from these contracts in between the parties which have mostly appeared within the banking systems, where a part of the citizens who have credit liabilities, as bank guarantees they do apply the pledge of movable and real estate items. The rapid circulation of goods and money, the lack of financial discipline, etc, have influenced creditors and debtors to be interested in a higher quality insurance to secure the claim.

Considering that there is always a risk that the creditor's claim will not be collected, and in order to secure the creditor, in cases where the realization becomes impossible, or when the creditor seeks to be insured, in the context of what kind of means he/she can have to achieve their objectives that are materialized by linking certain legal reports, respectively when the creditor seeks payment guarantees, the legal system offers the mechanisms that are made available to the entities of the law, respectively the right of pledge arises, as the main form of claims realization. The right of pledge as a legal phenomenon and as a supplement mean of securing claims should ensure not only the realization of subjective-civil rights, not only the elimination of violations and the avoidance of inequality in legal-civil relations, but should enable the validity and effectiveness of the right in factual relations.

According to the positive law, the right of pledge is an item right in a foreign item – **iura in re aliena**. The institute of pledge right is the safest instrument of securing the claim. Out of all types of pledge right, **mortgage** is the most ideal instrument for securing the claim and with the rapid development of market economy, the construction of banking system, foreign investments, the role of the right of pledge and especially the mortgage in legal-civil relations is increasing continuously.

The pledge is an item right according to which its holder - the pledgee may request the

payment of his claims from the item, if they are not paid within the set time limit. The right of pledge constitutes a complex phenomenon which contains various relations in which on one hand the pledgee creditor is presented, while on the other hand the pledgor debtor and other third parties. The role of the pledge and its affirmation is related to the most qualitative changes in securing of claims.

Key words: *Pledge right, fiducia, hand pledge, registered pledge, mortgage, mortgage registration, termination of pledge right, execution on movable items and immovable property, bankruptcy, bankruptcy reasons.*

1.Lista e shkurtesave

BERZH-Banka Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim

LMDK -----Ligji për marrëdhënie të detyrimeve i Kosovës

LPKK-----Ligji për procedurë kontestimore i Kosovës

LPJK -----Ligji për procedurën jo kontestimore i Kosovës

LPPK -----Ligji për procedurën përmbaruese i Kosovës

LPDTSK ----Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore i Kosovës

LPDTSM - -Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore i Maqedonisë

LFK -----Ligji për falimentim i Kosovës

KCSH -----Kodi civil i Shqipërisë

KCF -----Kodi civil i Francës

KCI -----Kodi civil i Italisë

KCA -----Kodi civil i Austrisë

KCGJ -----Kodi civil i Gjermanisë

KDZ -----Kodi i detyrimeve i Zvicrës

KLD -----Kanuni i Lekë Dukagjinit

UCC-----Kodi Unik Tregtar i SHBA-së

2.LËNDA DE NATYRA E PROBLEMIT

Problem i hulumtimit në këtë tezë të disertacionit paraqet analiza e gjithanshme e mardhënieve të cilat krijohen me rastin e krijimit të së drejtës së pengut(pengut posedimor,joposedimor-hipotekës) me qëllim të sigurimit të kërkesës.Problemi themelor struktural është raporti në mes të efikasitetit të së drejtës së pengut dhe pozitës juridike kreditorit dhe pretendimit të tij të siguruar.

Problematika e sipërtheksuar është shumë aktuale, e rëndësishme dhe shkencërisht interesante.Konstatimi i tillë bazohet në shumë fakte. Një nga menyrat e funksionimit të ekonomisë moderne të tregut gjithësesi është mekanizmi i kredisë, i cili mundëson drejtimin adekuat të pasurisë shoqërore, kontribuon zhvillimit teknologjik të vendit.

Kreditimi i zhvilluar nënkupton ndërtimin e parimeve me të cilat do të ofrohet sigurim plotësues personave të cilet themelojnë në mes vete raport kreditor, i cili krijon të drejta dhe obligime.Prandaj, problemet funksionale të cilat paraqiten në themelimin dhe realizimin e pretendimeve të siguruara do të hulumtohen në këtë punim.

Të drejtën e sigurimit të pretendimeve e përbëjnë normat juridike të cilat i përkasin degëve të ndryshme, ndërsa kanë për qëllim që kreditorit nga një mardhënie t'i ofrojnë siguri plotësuese.Ndryshimet në vendet e tranzicionit, para së gjithash me transformimin e pronësisë shoqërore si forme dominante, hyrja e bankave në tregun e brendshëm, investimet e huaja etj., kanë imponuar nevojën për miratimin e ligjeve me të cilat ekonomia e këtyre vendeve (duhet) ti përshtatet kërkesave të ekonomisë moderne .

3.RËNDËSIA DHE ARSYESHMËRIA E TEMËS

Ky hulumtim ka për qëllim që ta plotësojë fondin e njohurive shkencore mbi të drejtën e pengut si garanci reale për sigurimin e pretendimeve. Hulumtimi do të jap përgjigje në pyetjen: Se si dhe nëçfarë mënyre arrihet sigurimi i përforcuar i kreditorit me themelimin e të drejtës së pengut. Rezultatet e hulumtimit mund të paraqesin bazë fillestare për hulumtimet e ardhëshme më komplekse nga kjo fushë. Poashtu, rëndësia e këtij hulumtimi nuk rrjedh vetëm nga kuptimi i kësaj teme dhe problemi i objektit të hulumtimit, por nga fakti se e drejta e pengut e sidomos e drejta e pengut në paluajtshmëri po përjeton një renesansë si garanci reale për sigurimin e pretendimeve. Hipoteka, si mjet për sigurimin e kredisëka pasur rol marginal në ekonominë socialiste (dominimi i pronës shoqërore, ekonomia e planifikuar, mungesa e kredive komerciale, mos konsolidimi i sistemit bankar etj.).

Mirëpo me zhvillimin e hovshëm të ekonomisë së tregut dhe ndryshimin e raporteve sociale në shoqëri (mbisundimi i pronës private, konsolidimi i sistemit bankar, hapja e bankave të huaja në Kosovë, kredit komerciale, investimet e jashtme –koncesionet etj.) fillon periudha e **renesansës** së të drejtës së pengut.

Hipoteka si institut juridik , në Kosovë para vitit 2000 ka qenë e rregulluar me ligjin mbi mardhënjet pronëso-ro-juridike bazë dhe me ligjin mbi mardhënjet e detyrimeve. Pas vitit 2000, ligjdhënësi Kosovar miraton Rregulloren Nr.2001/5 për pengun mbi pasuritë e luajtshme; Ligjin për hipotekat Nr.2002/4; Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme; Ligjin Nr.04/L-136 për regjistrimin e pengut në regjistër për sendet e luajtshme; Ligjin për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore Nr.03/L-154; Ligjin mbi procedurën përmbartimore Nr. 04/L-139; Ligjin mbi falimentimin Nr. 05/L-083; Ligjin për lizing Nr. 03/L-103 etj.,ku me miratimin e legjislacionit në fjalë u mundësua kalimi nga ekonomia e planifikuar në ekonominë moderne të tregut, thithja e kapitalit të huaj dhe zhvillimi i mëtutjeshëm i pronës private.

Përveq zhvillimit në sistemin tonë juridik, e drejta e sigurimit të pretendimeve gjithashtu përjeton zhvillim të hovshëm edhe në të drejtat e shteteve të regjionit si dhe në të drejtën komparative. Në bazë të ligjit model të Bankës Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim, pothuajse të gjitha shtetet e Evropës qendrore dhe lindore kanë miratuar rregulla të reja të cilat e

rregullojnë këtë fushë. Duke pasur parasysh tërëkëtë, jam i mendimit që mund të shkruhet dhe hulumtohet për këtë temë e cila është objekt i këtij punimi.

4.ZBATUESHMËRIA NË PRAKTIKË, LIDHSHMËRIA ME KOMUNITETIN

Konsideroj se qasja ime kësaj problematike do të jetë e fokusuar si studim individual. Hulumtimi lidhur me këtë temë do të jetë gjithëpërfshirësedhe në aspektin praktik. Gjithashtu, shpresoj se ky punim do të shërben si literaturë edhe për gjeneratat tjera, studentët, gjyqtaerët, punonjësit tjerë gjyqësor, etj.

Sa i përket lidhshmërisë me komunitetin, kjo tezë e doktoraturës kontribuon në zgjidhjen e problemeve me rastin e krijimit të mardhënjeve juridike të cilat janë si rezultat i efekteve pozitive dhe negative me rastin e krijimit të së drejtës së pengut.

Gjithashtu ky hulumtim shpresoj se do të ndikojë edhe në vetëdijësimin e konsumatorëve të kredive me rastin e lidhjes së kontratave përkitazi me të drejtat, rreziqet dhe obligimet që krijohen në mes të palëve.

5.HIPOTEZAT

Ky punim bazohet dhe trajton nocionin dhe parimet juridike mbi të cilat funksionon instituti i të drejtës së pengut. Të drejtën e sigurimit të pretendimeve, e përbëjnë normat juridike të cilat i përkasin degëve të ndryshme, ndërsa kanë për qëllim që kreditorit nga një mardhënje t'i ofrojnë siguri plotësuese ?

Si është e rregulluar e drejta e pengut në Republikën e Kosovës, shtetet e regjionit dhe në shtetet e të drejtës kontinentale dhe dallimet me sistemin anglo – sakson ?

Cilat janë dallimet esenciale në mes mjeteve aksesore dhe jo aksesore për sigurimin e pretendimeve ?

Cfarë ndryshimesh **de lege ferenda** duhet të pësoj sistemi i sigurimit të pretendimeve në Republikën e Kosovës, duke ndjekur tendencat aktuale të sistemit të drejtave bashkëkohore ?

Si bëhet regjistrimi i të drejtave sendore në Kosovë?

Cila është rëndësia e regjistrimit të të drejtave sendore në librat publik?

5.1. Nënhipoteza e parë e veçantë

Sigurimi i pretendimit si garancion i posacëm supozon shkallë më të lartë të sigurisë së përmbushjes së kërkesës të kreditorit.

5.2 Nënhipoteza e dytë e veçantë

Nga harmonizimi i dispozitave të cilat e rregullojnë pengun posedimor, joposedimor dhe hipotekën me nevojat e ekonomisë bashkëkohore , varet edhe përfaqësimi i kësaj forme të sigurimit sendoro-juridik në praktikë.

5.3. Nënhipoteza e tretë e veçantë.

Regjistrimi i drejtë i hipotekës në regjistrin publik , është prezumim i realizimit dhe sigurimit të funksionit të së drejtës së hipotekës.

5.4.Nënhipoteza e katërt e veçantë.

Praktika bashkëkohore e sigurimit të pretendimeve tregon tendenca të shmangies së parimit të specialitetit dhe futjes së mjeteve tjera joaksesore për sigurimin e pretendimeve siq janë: Borgji i tokës(borgji real) dhe bartja fiduciare e pronësisë me qëllim të sigurimit të kërkesës .

Pyetjet kërkimore bazë për këtë punim:

Ky punim synon të japë përgjigje të plota dhe të sakta në mënyrë profesionale, ligjore dhe praktike për pyetjet e mëposhtme:

- a) Çfarë është e drejta e pengut?
- b) Cilat janë karakteristikat e saja ?
- c) Cilat janë parimet që qeverisin të drejtën e pengut?

- d) Llojet e pengut ?
- e) Çfarë është pengu i dorës dhe pengu i regjistruar?
- f) Çfarë është hipoteka ?
- g) Cilat janë mënyrat e fitimit të së drejtës së pengut?
- h) Çfarë është objekt i pengut ?
- i) Cilat janë efektet e regjistrimit të veprimit juridik në regjistrat e pasurive të paluajtshme?

6. Metodat e studimit

Metoda e kërkimit doktrinar: Punimi është mbështetur kryesisht në kërkime për materiale, artikuj, raporte, studime, projekte që lidhen me fushën e të drejtës së pengut, fokusuar në rregullimet që i janë bërë kësaj fushe nga legjislacioni i shteteve të Bashkimit Europian. Materialet janë mbledhur në biblioteka të pasura në këtë fushë. Janë shfrytëzuar gjerësisht burimet elektronike *on line*, si platforma elektronike JSTOR, SSRN dhe EBSCO, si dhe revistat e ndryshme që ofrojnë aksesin online të artikujve dhe botimeve akademike.

Gjithashtu, ndër metodat e përdorura në këtë punim do të jetë *metoda e analizës, metoda empirike dhe ajo krahasimore*. Përmes metodave kërkimore dhe shkencore do të tentohet nxjerrja në pah e veçorive kryesore me rastin shqyrtimit të identitetit, ngjashmërive dhe dallimeve të mardhënjeve juridike të cilat lindin me rastin e sigurimit të pretendimeve, me vështrim të posacëm me rastin e krijimit të pengut –posedimor, joposedimor dhe hipotekës, të shteteve të regjionit, shteteve të BE-së në periudha të ndryshme kohore.

Ky punim për vetë karakteristikat e tij, është mbështetur në metodën cilësore të analizimit të çështjeve të trajtuara në të. *Metoda cilësore* përfshin brenda saj *metodën hulumtuese, përshkruese, interpretuese dhe krahasimore*.

Metoda hulumtuese do të përdoret gjatë gjithë këtij punimi. Kjo metodë përfshin në vetvete procesin e mbledhjes së materialeve si në format të shkruar, ashtu edhe në format elektronik të mbledhjes së literaturës vendore dhe të huaja, në funksion të shkrimit dhe strukturës së temës. Gjatë hulumtimit të objektit të studimit, ndër metodat e përdorura është ajo e *analizës dhe sintezës*, të cilat shpresoj të kenë siguruar arritjen e objektivave të këtij

kërkimi.

Metoda e analizës do të përdoret gjerësisht si në analizën e legjislacionit tonë për institutin e të drejtës së pengut, duke pasur si qëllim nxjerrjen në pah të problemeve që ekzistojnë, mangësitë në legjislacion si dhe kundërshtitë e dispozitave ligjore. *Metoda përshkruese* është një mjet i domosdoshëm për sqarimin e termave dhe koncepteve të ndryshme në aspektin ligjor dhe në atë praktik.

Gjithashtu, nëpërmjet përdorimit të këtyre metodave, do të bëjë analizimin e zbrazëtësive në legjislacion, qartësimin e pasaktësive dhe kuptimeve të ndryshme që paraqesin dispozitat ligjore në këtë fushë. Në këtë material do të gjejmë analizë dhe mendime, në lidhje me përmirësimin e legjislacionit me qëllim të zbatimit të së drejtë të tij, si dhe plotësimin e nevojave shoqërore.

Edhe *metoda juridiko- historike* për të trajtuar institucionet në këtë punim, është prezentë që përmes kësaj metode të trajtojmë historikun e lindjes dhe zhvillimit të së drejtës së pengut si dhe evolucionin e këtij instituti nëpër etapa të ndryshme kohore.

Nëpërmjet metodave të përdorura do të përpiqem të nxjerr në pah situatën juridike në lidhje me gjendjen reale të drejtës së pengut në vendin tonë dhe në të drejtën komparative, praktikën gjyqësore dhe realitetin shoqëror.

7. Struktura e disertacionit të doktoratës

Ky disertacion është organizuar në katër pjesë dhe XIV kapituj.

Kapitulli i parë paraqet historikun e të drejtës së pengut dhe të drejtat e sigurimit sendor.

Kapitulli i II paraqet parimet e të drejtës së pengut-Parimi i aksesoritetit, Parimi i oficalitetit, Parimi i specialitetit, Parimi i papjesëtueshmërisë, Parimi i prioritetit. Parimi i publicitetit.

Kapitulli i III paraqet Natyrën e së drejtës së pengut, llojet e të drejtës së pengut në bazë të objektit, rregullat e përbashkëta dhe të përgjithshme për pengun dhe hipotekën.

Kapitulli i IV paraqet të drejtën e pengut në sende të luajtshme, Pengu i dorës, objekti,

fitimi i pengut të dorës.

Kapitulli i V paraqet pengun e regjistruar (joposeditimor), objektin e pengut të regjistruar, kontrata mbi pengun e regjistruar, të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese. regjistrimin e pengut në regjistër, Regjistri i pengut në Kosovë.

Kapitulli i VI paraqet të drejtën e pengut në aspektin komparativ dhe atë: E drejta Gjermane, E drejta Franceze, E drejta Austriake, E drejta Anglo-saksone, E drejta Italiane, E drejta e pengut në SH.B.A. (security interest), E drejta e pengut në shtetet e regjionit.

Kapitulli i VII paraqet bartjen fiduciare të pronësisë, Shkaqet e riafirmimit të fiducias në sistemet juridike modern, Pronësia fiduciare, natyra juridike e pronësisë fiduciare, kauza e pronësisë fiduciare, bartja fiduciare e pronësisë në të drejtën komparative, objekti i sigurimit fiduciar, përmbajtja e kontratës mbi bartjen fiduciare të pronësisë.

Kapitulli i VIII paraqet të drejtën e pengut në paluajtshmëri, nocionin dhe karakteristikat e hipotekës, rëndësinë e hipotekës në zvillimin ekonomik, objektin e hipotekës.

Kapitulli i IX paraqet hipotekën në të drejtën komparative :E drejta Gjermane, E drejta Franceze, E drejta Austriake, E drejta Anglo-saksone, E drejta Italiane, E drejta e pengut në shtetet e regjionit.

Kapitulli i X paraqet llojet e hipotekës, bazat e klasifikimit, hipoteka individuale, hipoteka epërbashkët, hipoteka kontraktuese, nocioni dhe forma e kontratës, elementet esenciale, klauzolat e palejuara, Lex commissoria, pakti i Marcianit, Antihreza, hipoteka ligjore, hipoteka gjyqësore.

Kapitulli i XI paraqet regjistrimin e hipotekës, baza e Regjistrimit, efekti i regjistrimit, Fitimi i hipotekës, bartja e kërkesës- Cessio dhe mbihipoteka, marrja e borgjit, Nënhipoteka, raportet në mes të subjekteve të mardhënjes juridiko-hipotekore, objekti i mardhënjes juridiko-hipotekore si dhe shtrirjen e hipotekës.

Kapitulli i XII paraqet shuarjen e hipotekës, si dhe shkaqet e shuarjes siq janë :shuarja e pretendimeve, shkatërimi i hipotekës, shuarja me konsolidim dhe bashkim, shuarja me kalimin e kohës, shuarja me heqjen dorë dhe shuarja me shitje.

Kapitulli i XIII paraqet paraqet të drejtat joaksesore për sigurim në paluajtshmëri siq janë; borgji i tokës, Llojet e borgjit të tokës, raporti i borgjit të tokës dhe hipotekës, përparësit

dhe të metat e mungesës së aksesoritit, borgji periodik (rentor), Letra mbi borgjin e të drejtës Zvicerane (Schuldbrief).

Kapitulli i XIV paraqet efektet e të drejtës së sigurimit të kërkesave në rast të falimentimit, nocionin e falimentimit, shkaqet e falimentimit, kreditorët e falimentimit, realizimin e të drejtës së pengut në procedurë përmbartimore, regjistrimin e hipotekës, parimet për regjistrimin e të drejtave të pronësisë.

A B S T R A K T	2
A B S T R A C T.....	3
1.Lista e shkurtesave	6
2.LËNDA DE NATYRA E PROBLEMIT	7
3. RËNDËSIA DHE ARSYESHMËRIA E TEMËS	7
4. ZBATUESHMËRIA NË PRAKTIKË, LIDHSHMËRIA ME KOMUNITETIN	9
5. HIPOTEZAT.....	9
5.1. Nën hipoteza e parë e veçantë.....	10
5.2 Nën hipoteza e dytë e veçantë.....	10
5.3. Nën hipoteza e tretë e veçantë.	10
5.4.Nën hipoteza e katërt e veçantë.	10
6. Metodatat e studimit	11
7. Struktura e disertacionit të doktoratës.....	12
PJESA E PARË	1
KAPITULLI I I.....	1
1.HISTORIKU I TE DREJTËS SË PENGUT DHE TË DREJTAT E SIGURIMIT SENDOR 1	
1.1.Nocioni i pengut	1
1.2.Historiku i të drejtës së pengut	3

1.3.Llojet e të drejtës së pengut sipas themelimit	11
1.3.1. Pengu i kontraktuar	11
1.3.2. Pengu ligjor	12
1.3.3.Pengu gjyqësorë.....	14
1.4. Të drejtat e sigurimit sendor.....	15
KAPITULLI I II	19
1.PARIMET E TË DREJTËS SË PENGUT.....	19
1.1. Parimet e së drejtës së pengut	19
1.2.Parimi i aksesoritetit.....	20
1.3. Parimi i oficalitetit.....	22
1.4. Parimi i specialitetit.....	24
1.5. Parimi i papjesëtueshmërisë	25
1.6. Parimi i prioritetit.....	26
1.7.Parimi i publicitetit	28
KAPITULLI I III	29
1.NATYRA JURIDIKE E TË DREJTËS SË PENGUT	29
1.1. Natyra juridike e të drejtës së pengut	29
1.2. Llojet e të drejtës së pengut në bazë të objektit	31
1.3.Regullat e përbashkëta dhe të përgjithshme për pengun dhe hipotekën.....	32
KAPITULLI I IV	33
E DREJTA E PENGUT NË SENDET E LUAJTSHME.....	34
1. PENGU I DORËS.....	34
1.1. Pengu i dorës	34
1.2.Objekti.....	35
1.3. Fitimi i pengut të dorës	37
1.4. Kontrata si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës	37
1.5.Vendimi gjyqësor si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës	39
1.6.Ligji si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës	39
1.7.Fitimi me mirëbesim i të drejtës së pengut	40
1.8. Fitimi i sendit të lënë peng nga pala e tretë.....	41
1.9. Renditja e drejtave të pengut	41
2.TË DREJTAT DHE OBLIGIMET E PALËVE KONTRAKTUESE	42
2.1.Të drejtat e kreditorit pengmarrës	42
2.2. Detyrimet e pengmarrësit	47
2.3. Pengdhënësi - të drejtat dhe detyrimet e tij	48
3. SUBJEKTET E TË DREJTËS SË PENGUT TË DORËS	49
3.1. Subjektet e të drejtës së pengut të dorës	49
3.2. Shuarja e të drejtës së pengut në sendet e luajtshme	50
3.3. Mbrojtja e të drejtës së pengut.....	51
KAPITULLI I V	53
3.PENGU I REGJISTRUAR (JOPOSEDIMOR).....	53
1.1Peng u i regjistruar (joposedimor).	53
1.1.1.Nocioni.....	57

1.1.2. Objekti i pengut të regjistruar.....	57
1.1.3. Kontrata mbi pengun e regjistruar	59
1.1.4. Të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese	59
1.1.5.Regjistrimi i pengut në regjistër	60
1.1.6.Regjistri i pengut në Kosovë	61
1.1.7.Kohëzgjatja e regjistrimit	63
1.1.8.Shlyerja e regjistrimit	64
1.2. E drejta e pengut në të drejta.....	65
1.3 E drejta e pengut në letrat me vlerë.....	67
PJESA E DYTË	68
KAPITULLI I VI.....	68
1.E DREJTA E PENGUT NË ASPEKTIN KOMPARATIV	68
1.1.E drejta Gjermane.....	68
1.2.E drejta Franceze.....	70
1.3.E drejta Austriake	72
1.4.E drejta Italiane	73
1.5.E drejta Anglo-saksone	74
1.6.E drejta e pengut në SH.B.A. (security interest)	76
1.7.E drejta e pengut e shteteve të regjionit.....	78
2. E DREJTA E MBAJTJES (JUS RETENTIONS)	85
2.1. E drejta e Mbjajtjes, nocioni dhe karakteristikat.....	85
2.2.1. Raporti në mes të drejtës së mbajtjes dhe të drejtës së pengut	88
KAPITULLI I VII.....	90
1.BARTJA FIDUCIARE E PRONËSISË (FIDUCIA MODERNE).....	91
1.1.Nocioni dhe zhvillimi i fiducias romake dhe recipimi i saj në të drejtën moderne	91
1.1.1. Shkaqet e riafirmimit të fiducias në sistemet juridike moderne	92
1.1.2. Pronësia fiduciare.....	93
1.1.3. Natyra juridike e pronësisë fiduciare	94
1.1.4.Kauza e pronësisë fiduciare	94
1.1.5.Bartja fiduciare e pronësisë në të drejtën komparative	95
1.1.6.Objekti i sigurimit fiduciar.....	100
1.1.7. Përmbajtja e kontratës mbi bartjen fiduciare të pronësisë.....	101
PJESA E TRETË	102
KAPITULLI I VIII	102
1.PENGU NË PALUAJTSHMËRI - HIPOTEKA	102
1.1.Nocioni dhe karakteristikat e hipotekës	102
1.1.1. Rëndësia e hipotekës në zhvillimin ekonomik	105
1.2.Objekti i hipotekës.....	110
1.2.1.Palujtshmëria	111
1.2.2.Pjesa e palujtshmërisë	111
1.2.3. Pjesa e Bashkëpronësisë dhe Pronësisë së përbashkët.....	112
1.2.4. Pjesa e veçantë e ndërtesës	112
1.2.5.E drejta e ndërtimit	112
1.2.6 Sendet aksesore dhe frutat natyrore	113

1.2.7. Kërkesat nga qiraja.....	113
KAPITULLI I IX	114
HIPOTEKA NË TË DREJTËN KOMPARATIVE	114
1.1. E drejta Gjermane.....	114
1.2. E drejta Franceze.....	117
1.3. E drejta Italiane	120
1.4. E drejta Austriake	122
1.5.E drejta Anglo-saksone	124
1.6. Eurohipoteka.....	128
1.7. E drejta e shteteve të regjionit	132
KAPITULLI I X	136
LLOJET E HIPOTEKËS	136
1.1.Bazat e klasifikimit	136
1.2.Hipoteka individuale	137
1.3.Hipoteka e përbashkët.....	137
1.4.1.Hipoteka kontraktuese	138
1.4.2. Elementet esenciale të Kontratës	139
1.5.Klauzolat e palejuara.....	140
1.5.1. Lex commissoria.....	140
1.5.2. Pakti i Marcianit	142
1.5.3. Antihreza	143
1.6.Hipoteka Ligjore	143
1.7.Hipoteka Gjyqësore	145
1.8.Mbihipoteka	146
1.9. Hipoteka Maksimale	147
1.10. Hipoteka Kaucionale	148
1.11.1. Hipoteka afariste.....	149
1.11.2. Autorizimi për shitje.....	150
1.11.3.Njoftimi i mospërbushjes.....	150
1.11.4. E drejta e përmirësimit të mospërbushjes.....	151
1.11.5.Njoftimi i shtijes	152
1.11.6. Shitja	152
1.11.7. Shitja përmes ankandit publik.....	153
1.11.8. Shpërndarja e të ardhurave nga shitja	153
KAPITULLI I XI	154
1.REGJISTRIMI I HIPOTEKËS	154
1.1.Baza e Regjistrimit	155
1.1.1.Efkti i regjistrimit	156
1.2 Fitimi i hipotekës.....	156
1.3 Bartja e kërkesës- Cessio dhe mbihipoteka	157
1.3.1 Marrja e borgjit	159
1.3.2.Nënhipoteka	160
2.RAPORTET NË MES TË SUBJEKTEVE TË MARDHËNJES JURIDIKO- HIPOTEKORE	160
2.1.Nocioni dhe elementet e mardhënjes juridiko-hipotekore	160

2.2.Subjektet dhe objekti i mardhënjes juridiko-hipotekore	161
2.3. Shtrirja e Hipotekës	162
3. TË DREJTAT E KREDITORIT HIPOTEKUES	164
3.1.Realizimi i kërkesave të veta nga vlera e sendit hipotekues	164
3.2.E drejta e përparësisë në realizimin e kërkesave të veta	165
3.3. E drejta e mos lejimit të zvoglimit të vlerës së sendit hipotekues	166
3.4 E drejta e bartjes së hipotekës	168
3.5 E drejta e ndjekjes	168
3.6.E drejta e krijimit të mbihipotekës	169
3.7. E drejta e shikimit të paluajtshmërisë së ngarkuar me hipotekë	169
3.8. E drejta e realizimit të të drejtave në procedurën e falimentimit	169
3.9.E drejta e mbrojtjes së hipotekës	170
3.10.Detyrimet e kreditorit hipotekues	170
4.DEBITORI HIPOTEKOR	171
4.1. Të drejtat e pronarit të sendit të lënë hipotekë	171
4.2. E drejta e përdorimit të sendit dhe mbledhja e fruteve	172
4.3.E drejta e disponimit me sendin e lënë hipotekë	172
4.4.E drejta të përmbush kërkesën e debitorit	173
4.5. E drejta e kundërshtimit në lidhje me kërkesën e siguruar	173
4.6.E drejta e kthimit të shumës së mbetur nga shitja gjyqësore e paluajtshmërisë	174
4.7.E drejta për fshirje (çregjistrim) të hipotekës	174
PJESA E KATËRT	176
KAPITULLI XII	176
2.SHUARJA E HIPOTEKËS	176
1.4.Shuarja me konsolidim dhe bashkim	178
1.5.Shuarja me kalimin e kohës	179
1.6.Shuarja me heqjen dorë	179
1.7.Shuarja me shitje	180
KAPITULLI I XIII	180
1.TË DREJTAT JOAKCESORE PËR SIGURIM NË PALUAJTSHMËRI	180
1.1.Borgji i tokës (borgji real)	181
1.1.1.Nocioni	182
1.1.2.Llojet e borgjit të tokës	183
1.1.3.Raporti i borgjit të tokës dhe hipotekës	184
2.1. Borgji periodik (rentor)	187
3.1. Letra mbi borgjin e të drejtës Zvicerane (Schuldbrief)	187
KAPITULLI I XIV	188
EFEKTET E TË DREJTËS SË SIGURIMIT TË KËRKESAVE NË RAST TË FALIMENTIMIT	188
1.1.Nocioni i falimentimit dhe shkaqet e falimentimit	189
1.2.Shkaqet e falimentimit në të drejtën komparative	190
1.3.Masa Falimentuese	192
1.4.Pasojat juridike nga hapja e procedurës së falimentimit	193
1.5.Debitori Falimentues	194

1.6.Kreditorët e falimentimit dhe përmbushja e kërkesave të tyre	195
1.7.Kreditorët e përjashtuar	196
1.8.Kreditorët e veçuar	198
1.REALIZIMI I TË DREJTËS SË PENGUT NË PROCEDURË PËRMBARIMORE.....	198
1.1.Rëndësia e procedurës përmbartimore	198
1.2.Subjektet e procedurës përmbartimore	201
1.2.1.Roli i kreditorit.....	202
1.2.2.Roli i debitorit	202
1.2.3.Roli i përmbartuesit privatë	203
1.2.4.Roli i Gjykatës.....	204
3.1.Dokumentet përmbartuese	205
3.1.1. Dokumentet autentike-të besueshme	206
4. Fillimi i përmbartimit.....	207
4.1. Përmbajtja e propozimit për përmbartim	207
4.1.1. Vendimi për lejimin e përmbartimit	207
4.1.2. Përmbartimi i kërkesës në të holla.....	208
4.1.3. Përmbartimi në sendet e luajtshme.....	208
4.1.4.Përmbartimi në paluajtshmëri	213
4.1.5.Procedura e përmbartimit në paluajtshmëri.....	213
4.1.5.1. Regjistrimi në kadastër i vendimit mbi përmbartim	213
4.1.5.2. Vlerësimi	214
4.1.5.3. Shitja	215
4.1.5.4. PAGESA.....	220
3.REGJISTRIMI I PRONËSISË DHE TË DREJTAVE TJERA SENDORE NË KOSOVË	221
3.1. Llojet e sistemeve të Librave të Tokës në Botë	221
3.1.1. Sistemi Austriako - Gjerman	221
3.1.2. Sistemi Francez	224
3.1.3. Sistemi Australian (Torensit) i librave të tokës.....	225
3.2. Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë.....	227
3.2.1.Procedura për regjistrimin e hipotekave	229
3.2.2.Baza ligjore për regjistrimin e të drejtave pronësore në regjistër	230
3.2.3. Paraqitja e kërkesës për regjistrim	230
3.3.Parimet e Regjistrimit për regjistrimin e të drejtave në Paluajtshmëri.....	231
3.3.1.Parimi i karakterit konstituiv të regjistrimit	232
3.3.2. Parimi i publicitetit të regjistrimit	234
3.3.3. Parimi i saktësisë dhe besueshmërisë së regjistrimit.....	235
3.3.4. Parimi i ligjshmërisë (oficialitetit) të regjistrimit.....	236
3.3.5. Parimi i prioritetit të regjistrimit.....	237
3.3.6. Parimi i caktueshmërisë.....	238
4.E ardhmja e të drejtës së pengut	239
KONKLuzion.....	242
REKOMANDIME	252
LITERATURA	255

<i>I. Tekstet dhe artikujt</i>	255
II. Kodet:	264
III. Ligjet:	264

PJESA E PARË

KAPITULLI I I

1.HISTORIKU I TE DREJTËS SË PENGUT DHE TË DREJTAT E SIGURIMIT SENDOR

1.1.Nocioni i pengut

E drejta e pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj bën histori vetëm në një shkallë të caktuar të zhvillimit ekonomiko-shoqëror. Në këtë shkallë të zhvillimit u paraqit nevoja dhe domosdoshmëria që pretendimet e tjetrit të sigurohen edhe realisht, në sendoresi, me anë të “pengimit” të një sendi. Kreditori kërkon që pretendimet e tij ndaj debitorit të sigurohen me marrjen peng të një sendi të debitorit. Lidhja e debitorit nga ana e kreditorit me anë të marrjes së sendit të debitorit nga ana e kreditorit është më e sigurt për të realizuar kreditori pretendimet e tij, sesa kur këto pretendime debitori i siguronte me personalitetin e tij, me dorëzani, me sigurim personal¹.

Nocioni peng ndonjëherë shënon kontratë për peng, ndonjëherë peng i cili rezulton nga një kontratë, ndonjëherë send i cili e paraqet pengun. Ai nuk duhet të përzihet me të drejtën e përgjithshme të pengut në aspekt të pronës të debitorit në dobi të kreditorëve të pasiguruar. Pengu paraqitet si peng i vërtetë i cili del nga kontrata e shkruar përmes së cilës debitori e jep vlerën e pronës si garanci për borgjin².

Pengu është e drejtë sendore në bazë të të cilit titullari i tij-pengmarrësi apo kreditori i pengut mund të kërkojë pagesën e kërkesave të tija nga sendet nëse ata nuk paguhen në afatin e caktuar. Ose e drejta e pengut është e drejtë sendore mbi objektin e huaj, e nga kjo e drejtë pengmarrësi fiton autorizimin që të përmbushë detyrimin nga objekti i lënë peng nëse debitori nuk e përmbush detyrimin e marrë në kohën e caktuar³.

¹Ejup Statovci , E Drejta e Pengu aspekte Komparative , Prishtinë, 1989 , fq.63.

² Ivs Piko , E drejta e pengut ,Paris 2008 , fq.269.

³ Avdullah Aliu , E Drejta Sendore , Prishtinë , fq.177.

Me të drejtën e pengut (**ius pignoratitium**) nënkuptohet e drejta reale e kreditorit në sendin e huaj, patundshmëri ose në të drejta (sendi duhet të jetë në qarkullim, ndërsa e drejta duhet të ketë vlerë ekonomike) sipas së cilës i takon e drejta që nga sendi i lënë peng apo e drejta të inkasojë borgjin, nëse kërkesa e arritur nuk i përmbushet me kohë, pa marrë parasysh në duart e kujt gjindet sendi i lënë peng⁴.

E drejta e pengut është e drejtë sendore në bazë të së cilës kreditori mundet të realizojë kërkesën e vet nga sendi i lënë peng para kreditorëve tjerë, nëse me të arritur kërkesa të njejtë nuk i realizohet, pa marrë parasysh në duart e kujt gjindet sendi i lënë peng⁵.

E drejta e pengut është lloj i sigurimit të kërkesës e cila i mundëson kreditorit që kërkesën e vet t'a realizojë nga sendi i debitorit i lënë peng para të gjithë kreditorëve të tjerë pa marrë parasysh në duar të kujt gjindet sendi i lënë peng⁶.

Sipas nenit 133 par.1. të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e tjera Sendore të Kosovës(tani e tutje: LPDTSK), "E drejta e pengut do të thotë krijimi i ndonjë interesi mbi pasurinë e luajtëshme ose mbi ndonjë të drejtë me anë të marrëveshjes ose me anë të ligjit, i cili i jep pengmarrësit të drejtën për t'a marrë në posedim atë pasuri ose për t'a shfrytëzuar atë të drejtë me qëllim të përmbushjes së ndonjë obligimi ekzistues dhe të identifikueshëm që është siguruar me anë të pengut"⁷.

E drejta e pengut është një e drejtë absolute dhe vepron ndaj "gjithë botës"-**erga omnes**, duke përfshirë këtu edhe vetë pronarin e sendit pengor, duke i bërë të mundëshme titullarit që të plotësojë pretendimet e tija nga vlera e sendit pengor. Kjo mënyrë është më e sigurtë prej të gjitha të tjerave. Romakët thonin: **plus est cautionis in re quem in persona** (sendi është sigures më i mirë se sa personi)⁸.Termi peng përdoret për të karakterizuar të drejtën tipike të garancisë dhe gjithashtu për të karakterizuar kontratën nga e cila lind garancia si edhe për të treguar sendin e dhënë si garanci⁹.

⁴ Medic Dusko , Pravo Zaloge , Banjalluka, 2002, fq.15-16.

⁵ Milutin Srdic ,Mirjana Prentovic, Svojinskopravni odnosi u Republici Srbije, Beograd, 2012fq.21.

⁶ Pravna Enciklopedija-Savremena Administracija 1989-Beograd fq.1924.

⁷ Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat e tjera Sendore të Kosovës"Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës" nr. 57 të dt. 4 gusht

⁸E.Statovci , vc .fq.73

⁹Ardian Nuni , E drejta e Biznesit , Tiranë , 2007fq.559

1.2.Historiku i të drejtës së pengut

Nevoja për sigurimin e pretendimeve paraqitet që nga periudha më e hershme e zhvillimit të civilizimit njerëzor. Vënja në dukje e ndonjë barre, respektivisht sanksioni debitorit, i cili obligimin e tijë nuk e përmbush, e hasim qysh në Egjiptin e lashtë dhe në Mesopotami¹⁰.

Herodoti në historit e tija sqaron se debitori në Egjiptin e lashtë i dorëzonte mumijen e babait të tijë kreditorit, me qëllim të sigurimit të huas, meqenëse mumija kishte vlerë të madhe për debitorin, ai me siguri se bënte pagesën me rregull me qëllim të kthimit të pengut¹¹.

Në Mesopotami, Kodi i Hamurabit qështjen e pengut dhe hipotekës e ka rregulluar përmes institucionit “**kuduru**”, e cila ka nënkuptuar “kufirin”, “megjën”. Ato kanë qenë shtylla të megjës (kufirit) të cilat simbolizonin kufirin e pronës e më vonë në to shënohej edhe pengu. Është karakteristike se peng mund të lireshin edhe sendet e luajtshme dhe personalitete. Kështu është evidentuar një rast dhe është e ruajtur pllaka e cila dëshmon që debitori e ka lënë peng gruan e tijë për kthim të borgjit¹².

Gjithashtu në Kodin e Hamurabit si objekt i pengut paraqitet edhe korrija e grurit, për shkak të kultivimit të dobët të tokës ka qenë e arsyeshme që inventari dhe veglat e qiramarrësit vështirë se kanë mundur të shërbejnësi qëllim i sigurimit¹³.

Pengu përmendet edhe në ligjet e Moisiut, në të cilat ndikim të madh ka pasur Kodi i Hamurabit. Ky ligj është nxjerr në shek. e V p.e.s. dhe ka pasur karakter religjioz. Mirëpo shikuar nga momenti historik i njejt ka pasur dispozita të cilat rregullonin shitblerjen, huan, pengun etj¹⁴.

Për herë të parë termi “hipoteka” është përdorur në Greqinë e lashtë në ligjet e Solomonit në vitin 594 p.e.s. Paraardhësi i tij Drakoni (v.621 p.e.s.) kishte vendosur dënime mizore (të njohura si dënime drakonike) për rrezikim të pronës private dhe mos përmbushje të obligimeve. Më

¹⁰ Andrija Gams, Osnovi stvarnog prava, 1980, Beograd, 134.

¹¹ Valerie Seal Meiners, Formal Requirements of Pledge Under Louisiana, Civil Code Article 3158 and Related Articles, Louisiana Law Review Volume 48, Number 1, September 1987, fq. 130

¹² Dragan Klepic, Hipoteka kao realno sredstvo obezbedjenja trazbine prema duzniku, Beograd, 2004, fq. 32.

¹³ Magdalena Apostolova-Marsavlevski, o problemu Porijekla rimske hipoteke, 24 Zbornik PFZ 345 1974, fq. 359

¹⁴ Andrija Gams, Uvod u gradjansko pravo, Beograd, 1956 fq. 22.

heret si garant lidhur me obligimet ishte debitori si personalitet,të cilit në rast të mospërbushjes së obligimeve për borgj i pasonte robëria.

Me qëllim të bartjes së sigurisë nga ajo personale në përgjegjësi pasurore ,ai praktikoi që në pasurinë e debitorit të vendosej shtylla me mbishkrim që ajo tokë shërben si siguri e të drejtave të kreditorit në shumë monetare.Ajo shtyllë emertohej si hipotekë.Në atë shtyllë janë shkruar të gjitha borgjet e pronarit të tokës,dhe e njejta ka shërbyer për informimin e personave të interesuar nga rrethi lokal ¹⁵.

Hipoteka e të drejtës Greke , për dallim nga ajo Romake , ka qenë institut i cili ka pasur fushë të ngushtë të aplikimit për sigurim . Në atë fushë bën pjesë qirraja , mirëpo më rrallë qirraja e thjeshtë e tokës e cila shumë rrallë është praktikuar në mes të personave privat , por ka qenë prezente dhënja me qerra e pasurisë së të miturëve(e ashtq.Hipoteka pupilare „*misthosis oikou*).

Puna e mëtutjeshme pranë së cilës është kontraktuar pashmangshëm hipoteka ka qenë ***prika***.Për prikën e pranuar burri gjithnjë ka qenë i obliguar të konstituj hipotekën në paluajtshmëritë e tij në dobi të gruas.Jashtë këtyre aranzhimeve absolutisht formë dominante e sigurimit real ka qenë ***prasis epi lysei*** – shitja me të drejtë riblerjeje¹⁶.Problemin të cilin romakët nuk arritën ta zgjedhin , mirëpo atë zgjidhje nuk e kërkonin në të drejtat e tjera , megjithëse e drejta greke ofronte shumë zgjedhje të tilla , ishte problemi i publicitetit.Grekët kishin gjetur dhe zhvilluar një seri instrumentesh me të cilat atë qështje me sukses e kishin zgjidhur ¹⁷.

E drejta Romakei ka njohur tri forma të pengut.Më e vjetra ka qenë fiducia, pastaj është lajmëruar pignusi, dhe në fund hipoteka.

Në dy format e para vie deri te dorëzimi i sendeve kreditorit (dhe ate te fiducia në pronësi, kurse te pignusi në posedim) .Për atë këtu krahas mardhënjeve juridike-sendore, paraqiten edhe mardhënjet detyrimore¹⁸.

¹⁵Miloš V. Janković,Tendencije Razvoja i Mehanizmi Regulacije Hipotekarnih Trzista,Doktorska disertacija,2016,fq,7

¹⁶Magdalena Apostolova-Marsavlevski , pc, fq.354

¹⁷Magdalena Apostolova-Marsavlevski , pc, fq.357

¹⁸ Stanojevic Obrad , Rimsko Pravo , Beograd, 1988, fq.218.

Forma e parë e sigurimit real në të drejtën Romake ka *qenë fiducia cum creditore contracta*. Romakët gjatë nuk e kanë kuptuar pronësinë si e drejtë e cila mund të ndahet nga posedimi i sendeve¹⁹. Te *fiducia cum creditore*, kreditori apo fiduciarius ka pasur pronësinë e plotë mbi sendin e lënë peng dhe njëkohësisht ka pasur të drejtë ta bartë pronësinë e atij sendi tek personat e tretë²⁰.

Fiducija në gjuhën latine paraqet besim, sepse bëhet fjalë për institutin sipas të cilit debitori barte pronësinë e vet në kreditorin si sigurim se do të ia kthejë kërkesën e tij. Përndryshe *fiducia* në të drejtën romake i ka paraprirë vet të drejtës së pengut, respektivisht konsiderohet që e drejta e pengut ka lindur në themelet e fiducias.²¹ Në fillim kjo lloj kontrate është mbështetur në *fidestë* palëve; është lidhur vetëm në mes të kusherinjëve dhe miqëve dhe nuk ka qenë e mbrojtur me padi. Mirëpo shumë heret, para të gjitha kontratave reale dhe konsensuale, *fiducia* fitoi padinë e posaqme²².

Fides ka qenë perëndesha e vullnetit të mirë, simbol i personifikuar i besnikërisë (lojalitetit) në mitologjinë Romake, simboli i saj ishte simboli i dy duarëve të lidhura. Kulti i kësaj perëndeshe festohej nga romaket e vjetër dhe fakti që perëndesha paraqitej si plakë me flokë gri tregon që respektimi i fjalës ka qenë vlerë fundamentale, bazë e sistemit shoqëror dhe politik²³.

Romakët e vjetër, më së shpeshti e kanë shfrytëzuar këtë institut për bartje fiduciare të pronësisë me qëllim të menaxhimit të pronësisë (*fiducia cum amico contracta*) dhe për bartje fiduciare të pronësisë me qëllim të sigurimit të kërkesës (*fiducia cum creditore contracta*)²⁴. Transferimi ka qenë i lejuar vetëm për qytetarët romak (civi) apo për njerëzit e tjerë të lirë të cilëve iu është njohur fuqia komerciale (komercijumi)²⁵.

Zhvillimi i instrumenteve juridike për sigurimin e kërkesave ka filluar me përgjegjësinë personale- nexumin, të njohur në ligjin e XII tabelave. Krahas përgjegjësisë personale të

¹⁹ Stankovic Obren, Stvano Pravo, Beograd, 1996, fq.230.

²⁰ Roger J. Goebel, reconstructing the roman law, Tulane law review Vol. XXXVI 1961.

²¹ Romac Ante, rimsko parvo, Zagreb, 1998, fq.224.

²² Pravna Enciklopedija, 1989, fq.378/.

²³ Mihnea-Dan RADU, FIDUCIA: From Fides to trust and the new Romanian Civil Code Regulation, Valahia University • Law Study, Volume xx. ISSUE 2012, pp.239

²⁴ Stojcevic Dragoljub, Rimsko Privatno pravo, Savremena Administracija, Beograd, 1985, fq. 250

²⁵ Mangatchev Ivan P, Fiducia Cum Creditore Contracta in EU Law (September 16, 2009). *aksesuarnë SSRN*: <https://ssrn.com/abstract=1474199> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1474199>

debitorit nectere , në të drejtën romake në periudhën më të hershme paraqitet edhe sigurimi real i kërkesës –***fiducia cum creditore***-me bartjen e sendit të debitorit në pronësi të fiduciarit , me qëllim të sigurimit.*Fiducia cum creditore*në realitet ishte lloj i shitjes së kushtezuar të sendit.Personi i cili ka pasur nevojë për të holla , të hollat ka pasur mundësi të vie përmes borgjit.Ai me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit (huadhënësit), kreditorit ia ka shitur një send të caktuar, do të thotë në të e ka bartur pronësinë(*Mancipatio ose in iure cesio*) dhe ka pranuar të hollat në emër të blerjes, mirëpo me atë rast palët kanë arritur marrëveshje (***Pactum fiducie***) që kreditori (huadhënësi) sendin do ta kthejë (prapë me *Mancipatio ose iure in cesio*), kur debitori(huamarrësi) ta permbush obligimin e vet-kthimin e borgjit²⁶.

Detyrimi i kreditorit për kthimin e sendit në fillim ka qenë vetëm i natyrës morale pa sanksion.Më vonë ka fituar sanksione detyrimore, e jo të natyrës sendore-juridike , nëse kreditori e tjetëron sendin , debitori edhe pse e ka paguar borgjin, nuk mund ta merë prapa, por vetëm mundet , me padinë***actio fiduciare*** , nga kreditori të kërkojë kompenzimin e dëmit , ku kjo ka paraqitur fatëkeqësinë e madhe për debitorin dhe ka mundur ti shkaktojë dëm , në veqanti për shkak se sendi i lënë peng ka pasur zakonisht vlerën më të madhe se sa shuma e borgjit²⁷.

Kështu ,në qoftë se debitori për shkak se nuk e ka paguar borgjin humbiste pronësinë , ai nuk mund të kërkonte sendin ngatë tjerët me padi sendore-juridike.Mirëpo , në qoftë se debitori paguante debinë me *action fiduciae*, mund të kërkonte kthimin e sendit , ose në qoftë se kreditori edhe përkundër *pactum fiduciae* jetësonte sendin , debitori mund të kërkonte dëmshpërblim.***Actio fiduciae*** në vetevetë përmbante infamian, turpin që duhet të pesonte kreditori për shkak se nuk i ishte përmbajtur besës, ***pactum fiduciae***. Nga ana tjetër , meqenëse kreditori bëhej pronar i sendit , ai mund të mbrohej me ***actiones in rem***, me padit sendore –***rei vindication*** dhe ***actio negatoria***²⁸.

²⁶Zrinka Radić: Uzroci heterogenosti besposjedovnih osiguranja tražbina na pokretninama i pravima , Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, v. 52, 4/2015 , fq.1009

²⁷Asllan Bilalli&Bedri Bakalli-E drejta Romake , Prishtinë , 2015 , fq.338-339

²⁸ E.Statovci ,vc , fq.37.

Te fiducia kreditori nuk 'shtrin vetëm dorën dhe nuk hedh vetëm syrin' në sendin e tjetrit(të debitorit), ai nuk e mer vetëm sendin, por e merr edhe vet debitorin të zhveshur nga të drejtat e tij mbi atë send.

Te pengu kreditori fiton vetëm të drejtën në posedimin e sendit të debitorit si dhe në realizimin e të drejtës së tij të pretendimeve me shitjen e sendit të tillë, nëqoftë se debitori nuk u bindet detyrimeve të veta ndaj kreditorit. Te fiducia kreditori fiton të drejtën e pronësisë , është pronar i sendit , ka tërë forcën dhe ,qeverimin' që ka pronari , si çdo pronar ekskluziv në sendin e vet²⁹.

Vet definicioni i besimit(mirëbesimit) tregon lëndimin e fiducijarit në këtë institut si rezultat i lidhjes së kontratës fiduciare, kreditori bëhet pronar i pasurisë së besuar. Kështu fiton pasurinë e 'plotë dhe të tërë' dhe parimisht të gjitha përparesit e pronarit. Kjo është edhe karakteristikë kryesore e kontratës fiduciare. Kështu ka të drejtë në shfrytëzim të pasurisë(usus), vjeljen e frutave(fructus) , bile edhe të shkatrojë të mirën (abusus)³⁰. **Fiducia** me kalimin e kohës zëvendësohet me pengun e dorës(**pignus**) dhe hipotekën(**hypothecam**).

Pengu(pignus) është e drejtë sendore e përmbushjes së pretendimit përmes sendit të huaj. Titullari i kësaj të drejte (kreditori) është personi që ka pozitën e kreditorit në ndonjë raport detyrimor , kurse debitori hipotekor (pengdhënësi) në atë raport është debitor. Mirëpo edhe personi i tretë mund të vendos pengun në sendin e vet për llogari të debitorit³¹.

Pignus esencialisht dallohet nga fiducia. Lindi ashtu që debitori joformalisht i dorëzonte sendin kreditorit si sigurim të pretendimeve , me të drejtë që ta mbajë gjer sa debitori nuk e përmbush obligimin e tijë. Në këtë mënyrë e drejta e pengut , si e drejtë sendore në sendin e huaj , realisht është paraqitur.

Në esencë, kreditori pengor nuk ka as posedimin ndaj sendit , por vetëm detention , sepse ai nuk ka pretendime ndaj tij, nuk ka animus. E drejta megjithatë jep mbrojtje në posedim , ngase në të kundërtën do të ishte i pa aftë ndaj shqetësimeve të personave të tretë , si dhe ndaj vet debitorit pengor. Tek pignusi debitori ka qenë në pozitë më të volitshme. Ai , edhe më

²⁹ E. Statovci , po aty

³⁰ Kombe Bosombisa, Cynthia, La Protection Du Fiduciant (The Protection of the Settlor) (December 20, 2014). Aksuar në: SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2664839> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2664839/>

³¹ Malenica Antun , Rimsko parvo , Novi Sad, Pravni fakultet, 2003. fq. 217.

tutje mbetej pronar , dhe mund të përdorte *rei vindication* , nëse sendi përfundonte në duar të personit të tretë.

Në fillim pignusi në raportin pengor ka pasur fushëveprim të kufizuar , sepse kreditori pengor ka pasur vetëm posedimin e sendit si formë e presionit mbi debitorin , mirëpo nuk ka pasur të drejtë të shes sendin me qëllim të realizimit të kërkesës e as në padi sendore (*action in rem*) të cilën do të mund ta shfrytëzonte ndaj personave të tretë , nëse mbetej pa posedim të sendit pengor.Këto të drejta i ka fituar më vonë.

Pignus-është aplikuar padashje në sende të luajtshme dhe paluajtshme, res mancipi.Pignus-i është aplikuar në mënyrë joselektive në peng të cilin e mbante debitori dhe i dorëzonte kreditorit hipotekor.Ndyshimi shprehej me folje të ndryshme që shfrytëzoheshin për pignusin.Edhe në mënyra të tjera , në përdorimin klasik (gjer në periudhën e Justinianit), pignusi është konsideruar si shprehje gjenerike për objektin , siq është në përdorimin Gjerman³².

Hipoteka

Pignusi (sikurse fiducia) kishte anën e vet negative e cila pasqyrohej në atë që debitori, për periudhën e të drejtës së pengut, nuk mundej që sendin t'a përdorte dhe t'i mblidhte frutet.Për shkak të këtyre të metave, paraqitet edhe një formë e të drejtës së pengut, e ajo është hipoteka(nën ndikim e të drejtës greke).

Karakteristika thelbësore e hipotekës, dhe dallimi themelor nga pengu i dorës konsiston në atë se ajo nuk përmban në vete dorëzimin e sendit kreditorit: ajo pra është vetëm kontratë në mes kreditorit dhe debitorit (*pignus convencionale*) sipas së cilës sendi i caktuar shërben për sigurim të kërkesës³³.

Ajo ka mundur të themelohet në të gjitha rastet në të cilat është përdorur edhe pignusi.Objekt i saj kanë mundur të jenë të gjitha sendet e luajtshme dhe të paluajtshme , sendet jotrupore, por edhe tërë pasuria e një personi.Ajo ka mundur të themelohet në mënyrën e njejtë sikurse edhe pignus : me kontratë,testament dhe në mënyrë ligjore.Me të ka mundur të sigurohet çdo kërkesë: ekzistuese,e ardhshme , civile,natyrore etj.

³² John H.Wigmore ,The Pledge-Idea: A Study in Comparative Legal Ideas. IIISource: Harvard Law Review, Vol. 11, No. 1 (Apr. 25, 1897), pp. 18-39Published by: The Harvard Law Review Association
Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/1321890>
Accessed: 25-11-2018 21:40 UTC

³³Romac Ante , Rimsko Pravo , Zagreb , 1987, fq.198

Një nga epërsitë e hipotekës ndaj dy formave tjera të drejtës së pengut , është mundësia që sendi i njejtë të vejet peng disa herë te kreditor të ndryshëm.Në atë rast mardhënia në mes të dy kreditorëve shqyrtohet sipas parimit : *qui prior tempore potior jure*(i pari për nga koha-më i fortë për kah e drejta)³⁴.

Qëllimi ishte që hipoteka kreditorit t'i siguronte përmbushjen e obligimit të debitorit, ndërsa debitori mundej të përmbushte obligimin e tij vetëm nëse sendin e kishte në posedim dhe mundej t'a përdorte për punë.Kështu debitori mbante edhe të drejtën e pronësisë dhe të posedimit mbi sendin, ndërsa kreditori fitoi mjetin (***interdictum salvianum***) me të cilin mund të shërbehej për marrjen e sendit në posedim.

Në fillim këtë padi mund t'a shfrytëzonte vetëm kundër debitorit (jo edhe kundër personave të tretë, nëse debitori eventualisht e kishte shitur sendin). Më vonë, kreditori mori në disponim edhe një padi (***actio serviana***) të cilën mund ta shfrytëzonte, jo vetëm kundër debitorit, por edhe kundër personave të tretë.Së shpejti efekti i kësaj padie u zgjerua edhe në raste të tjera në të cilat e drejta e pengut konstituohet me kontratë të tjeshtë të palëve dhe ajo në këto raste emërtohet ***actio serviana utilis***apo ***actio hypothecaria***, ndërsa këto forma të pengut morën emërtimin hipoteka³⁵.

Hipoteka e të drejtës romake e ka pasur një të metë të madhe-e meta e publicitetit.Hipoteka është e drejtë sendore , kjo do të thotë se ajo ngarkon sendin pa marrë parasysh atë se në duar të kujt ajo gjendet.Mirëpo marrësi i një sendi nuk ka pasur , për shkak të defektit të kryerjes së organizuar të hipotekës, mundësi që të vërtetojë se sendi të cilin e merr a është i ngarkuar me hipotekë.Prandaj i është ekspozuar mundësisë që sendi më vonë t'i merret sipas ***actio hypothecaria***³⁶.

Mungesa totale e sistemit të publicitetit në praktikë krijoi probleme serioze , sidomos në atë pjesë në të cilën rangoheshin paditë për të njejtën pasuri.Për shumicën e historisë të së drejtës romake , preferenca është futur relativisht vonë në vitin 472 nga perandori Leo , i ciliparashikoi memorandumin e shkruar prej tre dëshmitarëve , ku ky memorandum do të ketë përparësi në rangim para interesave tjera paraprake të sigurisëqë nuk janë krijuar në këtë

³⁴ Asllan Bilalli & Bedri Bahtiri ,vc, fq.340

³⁵ S.Obren ,vc, fq.231.

³⁶ Asllan Bilalli& Bedri Bahtiri , po aty.

mënyrë³⁷.

E drejta zakonore mesjetare- gjermane është zhvilluar , kur është fjala për sigurimin sendor,ngjashëm sikurse pengu romak –fillimisht sigurimi është lidhur me bartjen e pronësisë,pastaj është emancipuar e drejta e pengut posedimor dhe në fund e drejta e pengut joposedimor.Poashtu , instituti unik i pengut relativisht heret është ndarë në peng të luajtshëm dhe të paluajtshëm,të cilët u zhvilluan ndaras.

Pengu i luajtshëm është mbështetur në aksesoret dhe bartje të posedimit , ndërsa vënia peng e paluajtshmërive nga pengu i “rregullave të vjetra”(altere satzung), që ka nënkuptuar posedimin e kreditorit dhe të drejtën e tij që të përdor objektin e pengut dhe të përmbush pretendimin e tij me shfrytëzimin e sendit pengor ,zhvillohet pengu i “rregullave të reja”(neuere satzung) si peng joposedimor,i cili themelohej me marrëveshje solemne dhe publiciteti i të cilës realizohej me regjistrim në libra publik³⁸.

E drejta zakonore Shqiptare ka rregulla që i dedikohen pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj.Që edhe këtu na del e qartë lidhja e pengut si e drejtë sendore me dhënien ose marrjen hua të diçkasë, të parave ose të një sendi tjetër,si thotë Kanuni i Bendës.Si thotë KLD,”Për me shëndoshë punën e huasë e për me largue çdo dyshim pabesie për hua të dhanun, mund të mirret pengu”.Tërheq vëmendjen sidomos pjesa e fundit e rregullës ,”të mirret pengu “ , si thuhet në Kanun, e jo “të jepet pengu”.Këto i cekim posaqërisht , ngase na duket se dëshmojnë për lashtësinë e rregullës , që ishte një veqori edhe për sistemet e tjera të lashta.³⁹

Sipas KLD objekt i pengut mund të jetë një send që e ka vlerën njëjt apo vlerë më të madhe se vlera e kërkesës e cila sigurohet, kështu paragrafi 502 i KLD përcakton obejktin e sendit: “Pengu përbëhet prej një sendi, qi të ket çmim sa uhaja e dhanun, a edhe më tepër”⁴⁰.

Me KLD është e rregulluar rasti nëse debitori nuk e kthen borxhin e tij në afatin e caktuar, atëherë kreditori ka të drejtë që sendin e lënë peng ta shesë dhe ta realizojë kërkesën e tij, gjegjësisht paragrafi 506 i KLD thotë: “Po su pru uhaja në ditën e caktuar e nuk erdhë marsi me u pa me uhasin, ky ka tagër me shitë pengun e me nxjerrë uhan e vet”. Si dhe rastet kur

³⁷ Williem J.Zwalve,A labyrinth of creditors: a short introduction to the history of security interests in goods ,2004,fq.13,

³⁸ D.Hiber & M.Zivkovic , Obezbedjenje i ucvrscivanje potrazivanja , Beograd,2015 , fq.27

³⁹ E.Statovci , vc, fq.28.

⁴⁰ Shtjefën Gjeçovi , Kanuni i Lekë Dukagjinit, 1999, fq.55.

debitori e përmbush në kohë detyrimin e tij ndaj kreditorit, atëherë sendi i lënë peng duhet t'i kthehet debitorit, sipas paragrafi 505 të KLD "Uhaja e prume në ditë të caktueme e shpërblen pengun"⁴¹.

1.3.Llojet e të drejtës së pengut sipas themelimit

Sipas mënyrës së themelimit e drejta e pengut mund të jetë:

- Kontraktuale;
- Gjyqësore dhe
- Ligjore

1.3.1. Pengu i kontraktuar

Se kontrata është "**titulus turis**", në mbështetje të së cilës fitohet e drejta e pengut, është e ditur dhe e pranuar për të gjithë. Dhe, jo vetëm kaq, por fitimi i të drejtës së pengut në mbështetje të kontratës është rregull, të mos themi baza juridike më e shpeshtë në mbështetje të cilës lindet dhe fitohet e drejta e pengut⁴².

Në teori, kontrata për dhënjën e sendit peng është kontratë pengu dhe latinisht quhet **contraktus pigneraticius** me të cilën detyrohet debitori ose ndonjë person i tretë (pengdhënësi) që kreditorit për sigurimin e kërkesës së caktuar të kreditorit me të drejtë pengu t'i dorezojë kreditorit sendin e caktuar të luajtshëm peng, ndërsa pala tjetër kontraktuese obligohet që sendin që e mban peng, do t'a ruaj dhe do t'ia kthejë pengdhënësit sapo të ndërpritet kërkesa, të cilën pengu e siguron⁴³.

Me vet qenien e kontratës e drejta e pengut ende nuk është themeluar .Kontrata paraqet vetëm bazën juridike (**titulus iuris**) për fitimin e të drejtës së pengut.Ajo, madje thuhet se vetëm përgadit ose parapërgadit rrugën për fitimin e të drejtës së pengut.Për të qenë edhe më i përcaktuar, një kontratë e tillë trajtohet vetëm me domethenie të një parakontratë.

⁴¹ Sh. Gjeçovi , Kanuni i Lekë Dukagjinit, 1999, fq.55.

⁴² E.Statovci , vc, fq.277

⁴³ A.Aliu , vc , fq.198

Për t'u fituar një e drejtë sendore, e në këtë kuadër, edhe të të drejtës së pengut nevojitet doemos të ndërmerret edhe një akt tjetër –dorëzimi (**traditio**) i sendit të luajtshëm, kurse te sendet e paluajtshme regjistrimi në librat publik.Ky akt që është shumë cilësor për fitimin e të drejtës së pengut, quhet mënyra e fitimit, i ashq. **modus acquirendi**. Vetëm plotësimi ose qenia e **titulus iuris-it** dhe të **modus acquirendi-it** njëkohëshëm sjell fitimin e të drejtës së pengut⁴⁴.

Edhe LPDTSK ka paraparë se për krijimin e pengut posedimor përveç kontratës së nënshkruar(titulus iuris) kërkohet edhe dorëzimi i sendit(traditio)në posedim të pengmarrësit ose të agentit të caktuar nga pengmarrësi⁴⁵.

1.3.2. Pengu ligjor

E drejta e pengut ligjor lind drejtpërdrejt nga ligji , dhe se për lindjen e tijë nuk kërkohet as kontratë e as vendim gjyqësor.Ajo qëështë specifike për të drejtën e pengut ligjor është se nga njëra anë , mundet të ekzistojë pa publicitet , ndërsa në anën tjetër , sa i përket prioritetit të pengut ligjor , pengu ligjor privilegjohe dhe ka prioritet ndaj pengut kontraktual dhe gjyqësor⁴⁶.

Vet fakti se e drejta e pengut ligjor varet nga përmbushja e fakteve të parashtruara me ligje, nënkupton se për krijimin e këtijë pengu nuk është i nevojshëm pëlqimi i debitorit. Ky peng do të zë vend edhe sikur debitori të kundërshtonte themelimin e tij.

Dhënësi i banesës (shtëpisë) në shfrytëzim –shfrytëzuesit ose si thuhet, kur qiradhënësi i jap me qira banesën qiramarrësit,shtohet nevoja e sigurimit të pretendimit të qiradhënësit në qira në qoftë se me të skaduar qiramarrësi nuk përmbush detyrimin e tij.E drejta e pengut ligjor e qiradhënësit konsiston në sendet e luajtshme të qiramarrësit të vendosura (të bartura) në banesë. E drejta e pengut ligjor konsiston në të ashq. **invecta et illata**, sende të luajtshme të cilat qiramarrësi i shtie në banesë ose në arë, në tokën bujqësore⁴⁷.

E drejta ligjore e pengut është me rëndësi të veçant për kontratat në ekonomi.

⁴⁴ E.Statovci ,vc , fq.278.

⁴⁵ LPDTSK , neni 134 par.2

⁴⁶ D.Hiber & M.Zivkovic,obezbedjenje i ucvrscenje potrazivanja,2015,fq.55

⁴⁷ E.Statovci , vc ,1988, fq.282.

Në të drejtën Kosovare , të drejtën e pengut ligjor e kanë kreditorët nga shumë kontrata në ekonomi : “e drejta e retencionit” (neni 267 i Ligjit mbi mardhënjet e detyrimeve i Kosovës tani e tutje:LMDK), ku kreditori i kërkesës së arritur për pagesë i cili mban ndonjë send të debitorit ka të drejtën e retencionit në këtë send gjersa të mos i paguhet kërkesa⁴⁸,për sigurimin e arkëtimit të kërkesave të shpërblimit për punën dhe shpërblimin e materialit të shpenzuar dhe kërkesave të tjera në bazë të kontratës për vepër, kryesi ka të drejtë pengu në sendet që i ka prodhuar ose riparuar, si dhe në sende të tjera që i’a ka dorëzuar porositi lidhur me punën e tij, gjithnjë gjersa ato i mban dhe nuk pushon me vullnet t’i mbajë⁴⁹,për sigurimin e arkëtimit të shpërblimit për transport e të shpenzimeve të domosdoshme që i ka bërë lidhur me transportin, transportuesi ka të drejtën e pengut në sendet që i janë dorëzuar për transport dhe lidhur me transportin deri sa i mban dhe deri sa ka në dorë dokumentin me ndihmën e të cilit mund të disponojë me to⁵⁰,komisionari ka të drejtë pengu në sendet që janë objekt i kontratës për komisionin gjersa këto sende gjenden te ai ose te ndonjë që i mban për të ose gjersa ai ka në dorë dokumentin me anë të të cilit mund të disponojë me to⁵¹, për sigurimin e arkëtimit të kërkesave të veta të rrjedha për pagesë të krijuara lidhur me kontratën, përfaqësuesi tregtarë ka të drejtë pengu në shumat që ka arkëtuar urdhërdhënës⁵²etj.

E drejta e pengut të shtetit me qëllim të sigurimit të pretendimeve për inkasimin e tatimit , i përket formave më të rëndësishme të këtij pengu.Për këtë arsye , me qëllim të sigurimit të pretendimeve shteti për vete konstituon të drejtën e pengut të rangut më të mirë me rastin e pagesës.

Gjithashtu , krijimi i të drejtës së pengut , sipas rregullit nuk përcillet me publicitet, gjë që shkakton pasiguri në qarkullimin juridik, e dobëson sistemin e sigurimit të drejtës së pengut .Kështu , personi i tretë i cili dëshiron të blejë paluejtshmëri (apo të huazojë para) nuk mund të dijë ate që për të është më e rëndësishme: sa është shuma e pretendimit të siguruar , sa hipoteka ligjore mbi paluajtshmëri ekzistojnë etj⁵³.

⁴⁸LMDK , neni 267

⁴⁹LMDK , neni 643

⁵⁰ LMDK , neni 693

⁵¹ LMDK , neni 800

⁵² LMDK , neni 826

⁵³ O. Stankovic , M. Orlic, vc, fq.238.

LPDTSK pengun ligjor e ka rregulluar me nenin 135 par.1,2 dhe 3⁵⁴.

1.3.3.Pengu gjyqësorë

E drejta gjyqësore e pengut mund të jetë e detyrueshme dhe me marrëveshje. Të drejtën e detyrueshme gjyqësore të pengut në sendet e luajtshme kreditori e fiton në procedurën e përmbarimit, e jo me shitjen e sendit siç është rasti te pengu i dorës ose me regjistrimin në Regjistrin e pengut.

Pasi të jet kryer regjistrimi në dobi të më shumë kreditorëve , radha e përparësisë e së drejtës së pengut të fituar me regjistrim ose me shënim në procesverbalin përcaktohet sipas ditës kur propozimi për përmbarim është pranuar në gjykatë, e nëse propozimet për përmbarim janë pranuar në të njejtën ditë , të drejtat e tyre të pengut kanë të njejtën radhë të përparësisë⁵⁵.

E drejta gjyqësore e pengut e arritur me marrëveshje në sendet e paluajtshme dhe të luajtshme krijohet me kontratën e palëve që me të drejtën e pengut të sigurojnë një kërkesë të caktuar. Marrëveshjen e palëve gjykata e shënon në procesverbal. Procesverbali për marrëveshjen e palëve për krijimin e hipotekës ose të pengut të dorës e ka fuqinë e barazimit gjyqësor. Barazimi gjyqësor për nga efektet juridike barazohet me vendimin gjyqësor të formës së prerë për qështjen e gjykuar⁵⁶.

E drejta e pengut lindet edhe në bazë të vendimit gjyqësor. Pengu gjyqësor ose i dhunshëm në sendet e luajtshme themelohet në bazë të vendimit gjyqësor të marrë në procedurën përmbaruese. Me faktin e regjistrimit dorëvënës nga gjyqëtari, sendet individualizohen. Kjo mund të jet arsyeja që te pengu i dhunshëm nuk kërkohet akti i dorëzimit për të fituar të drejtën e pengut⁵⁷.

⁵⁴ LPDTSK , neni 135 par.1 , 2 dhe 3

⁵⁵ Medjedovic Sefer, stvarno pravo , Novi Pazar , 2011, fq.175

⁵⁶ Ilija Babic , privredno pravo, Beograd , 2008, fq.76

⁵⁷ E.Statovci , vc , fq.281.

Përmbartimi për sendet e luajtshme zbatohet me anë të regjistrimit dhe vlerësimit të tyre, sekuestrimit, shitjes së sendeve dhe përmbushjen e kredisë së kreditorit nga shuma e fituar nga shitja e atyre sendeve. Kreditori e fiton të drejtën e pengut për sendet e luajtshme të inventarizuara. Në qoftëse inventarizimi është bërë në dobi të më tepër kreditorëve, rrada e përparësisë së të drejtës së pengut e fituar me anë të inventarizimit apo shënimit në regjistrin e inventarizimit sekuestrues, caktohet sipas ditës në të cilën kanë arritur tek organi përmbartues propozimi për përmbartim⁵⁸.

Përmbartimi i pasurisë së paluajtshme parashihet me nenet 140 deri 186 të Ligjit për procedurën përmbartimore të Kosovës (tani e tutje: LPPK). LPPK rregullon në mënyrë eksplicite procedurën mbi sendet e paluajtshme për përmbushjen e borxheve monetare, për shkak të rëndësisë së madhe që në Kosovë i jepet sendeve të paluajtshme. Prandaj, kur kreditori kërkon përmbartim për paluajtshmërinë e debitorit, neni 143 i LPPK-së ia lejon debitorit t'i propozojë gjykatës zëvendësimin me sende tjera. Gjykata do ta aprovojë kërkesën e debitorit nëse ai garanton përmbushjen e kërkesës së kreditorit në tërësi brenda një viti nga data e vendimit mbi përmbartim⁵⁹.

1.4. Të drejtat e sigurimit sendor

Koncepti i një detyrimi të siguruar lindi për të nxitur huadhënien, dhe kështu të promovojë veprimtarinë tregtare, duke ulur rrezikun që krijohet nga huadhënësit. Siguria mungon, premtimi thjeshtë i një huamarrësit për të kthyer paratë, edhe pse ligjërisht e zbatueshme, mund të mos mjaftojë për të nxitur një huadhënës të ardhshëm për të vazhduar me një transaksion -dhe madje edhe në qoftë se huadhënësi ka rënë dakord për të vazhduar, norma e interesit do të pasqyrojë në mënyrë të pashmangshme nivelin e rrezikut. Në mënyrë të ngjashme, një shitës mund të jetë i gatshëm për të dhënë një blerësi të ardhshëm posedimin aktual të pasurisë bazuar vetëm në premtimin e blerësit për të bërë pagesa me këste.

Huadhënësit dhe shitësit të kreditit në mënyrë të pashmangshme, nëse janë të siguruara ose jo, marrin rrezikun që një obligues do të provojë të jetë i pa aftë apo jo i gatshëm për të bërë pagesat e miratuara. Një kreditor i pasiguar që dëshiron për të zbatuar të drejtat

⁵⁸ LPPK, nenet 86, 92

⁵⁹ LPPK, nenet 140-186.

e veta, pas një shkeljeje duhet të vazhdojë me veprime gjyqësore. Procesi mund të jetë i gjatë dhe i shtrenjtë, që kërkon një padi për të reduktuar kërkesën për vendim dhe pastaj, ndoshta një ekzekutim mbi vendimin⁶⁰.

Pse huadhënësit këmbëngulin për siguri? Supozojmë B(huamarrësi) huazon 1 milion dollar nga L (huadhënësi) - pa siguri -për të blerë pasuri të paluajtshme (tokë) fiktive . Huamarrësi nënshkruan një shënim premtues duke rënë dakord për të shlyer kredinë, me interes, për pesë vite, pastaj përdor paratë për të blerë pasurinë e paluajtshme. Marrim në konsideratë vështirësitë që huadhënësit mund të hasin në mbledhjen e huasë. Huamarrësi mund të humbasë pasurinë e paluajtshme në një lojë të egër pokeri dhe paraqesin falimentimin, duke lënë huadhënësin dhe kreditorët e tjerë të papaguar. Ose huamarrësi mund të shes shpejt pasurinë e paluajtshme dhe ik me të ardhurat në një vend të largët. Huadhënësi duke mbajtur një peng, megjithatë shmang këto rreziqe. Në qoftë se huaja nuk është shlyer siç ishte premtuar, huadhënësi sekuestron hipotekën, shet tokën, dhe përdor të ardhurat e shitjes për të paguar borxhin⁶¹.

Kuptimi i sigurisë mund të ndryshojë nga juridiksioni në juridiksion. Megjithatë, thelbi i sigurisë (interesi i sigurisë) mbetet i njëjtë dhe zakonisht mishëron dy aspektet:

- E drejta e kreditorit për të zbatuar sigurinë duke shitur pasurinë e siguruar dhe duke përdorur të ardhurat për përmbushje të kërkesës përpara kreditorëve tjerë; dhe
- E drejta e debitorit për "barazinë e shpengimit" , dmth., e drejta për të shpenguar duke kryer detyrimin e siguruar⁶².

Funksioni kryesor ekonomik i sigurisë është zvogëlimi i rrezikut të kreditorit për dhënien e kredive. Ndonjëherë sigurimi i kredisë përfshin një numër rreziqesh: gjatë jetës së kredisë vlera e parasë mund të ndryshojë brenda një ekonomie për shkak të inflacionit ose deflacionit; gjithashtu vlera e saj mund të ndryshojë në raport me monedhat e huaja për shkak të luhatjeve në kurset e këmbimit. Për më tepër, çmimet e kredisë, p.sh. normat e interesit mund të ndryshojnë. Të gjitha këto rreziqe janë pavarësisht nga shlyerja e një kredie të veçantë. Këto

⁶⁰William Lawrence, William H.Henning , R.Wilson Freyermuth,understanding secured transactions,fourth edition,San Francisco,2007,fq.5

⁶¹John G.Sprankling,understanding property law,second edition,2007,fq.358

⁶²Ihor Olekhov,Security Interests in Personal Property the Perspectives of Harmonisatio, 2002,fq.12

rreziqe mund të jenë të dyfishta: ato përbëjnë rrezikun e një debitori ose nuk e paguan kreditorin në kohën e rënë dakord ose nuk shlyen të gjitha borgjet.

Kuadri ligjor për sigurinë është një kërkesë kryesore për krijimin e një klime miqësore për investitorët. Një investitor i cili e di se ka të drejta të njohura ligjshme për t'u kthyer në pasuritë e debitorit në rast mospaguesë mund të vlerësojë rrezikun e investimit në mënyrë krejt ndryshe. Mund të ndikojë në të vendimi për të investuar apo jo. Ajo gjithashtu mund të ndryshojë kushtet në të cilat është e përgatitur që të investojnë në katër mënyra. Mund të ulë normën e interesit për një hua, mund të rrisë sasinë e kredisë dhe mund të zgjasë periudhën për të cilën është dhënë huaja..

Ka një marrëdhënie të drejtpërdrejtë në mes të kornizës ligjore dhe qëndrimit të investitorit. Nëse ka një ligj mbi transaksionet e siguruara që shihet për të dhënë mbrojtje praktikë dhe mjetet juridike në rastin e mospagimit të një borxhi, atëherë siguria mund të bëhet një pjesë e madhe e tyre dhe ndikon në vendimin për investim, si për investitorët vendorë dhe ndërkombëtarë⁶³.

Të drejtat e sigurimit sendor sipas LPDTSK, konsiderohen të drejta sendore dhe lidhur me to do të zbatohen dispozitat e LPDTSK. Të drejtat e sigurimit sendor nënkupton të drejtat sendore me të cilat sigurohen kërkesat e kreditorëve me qëllim që t'i realizojnë kërkesat e tyre nga sendi i cili është objekt i sigurimit sendor. Të drejtat e sigurimit sendor, janë të drejta aksesore sepse janë të varura nga e drejta kryesore, dhe në këtë rast e drejtë kryesore e kreditorit është e drejta e kërkesës ndaj debitorit.

LPDTSK, përmban dispozita të përgjithshme, me të cilat rregullohen çështje të cilat janë të përbashkëta për të gjitha të drejtat e sigurimit sendor, këtu bëhet fjalë për të drejtën e pengut si e drejtë e veçantë e sigurimit sendor dhe hipotekën si mënyrë tjetër e sigurimit sendor e cila për objekt të sigurimit të kërkesës e ka sendin e paluajtshëm. Të drejtat e sigurimit sendor, pra pengu dhe hipoteka, sipas LPDTSK, janë të drejta sendore dhe jo të drejta detyrimore sic është rasti në disa shtete të tjera⁶⁴.

⁶³ Jan-Hendrik Rover, comparative principles of security interest, King's College London, viti, 2004, fq. 31

⁶⁴ A. Aliu, v.c, fq. 293

Një e drejtë e sigurimit sendor legjitimon kreditorin e siguruar (sigurimarrësin), që në rast të shfaqjes së kushteve të caktuara me kontratë ose të caktuara me ligj, në veçanti tek arritshmëria e kërkesës së siguruar me përparësi para kreditorëve të tjerë të siguridhënësit të kërkojë përmbushjen e kërkesës sësiguruar si edhe të kamatës dhe kostove nga e mira e siguruar.Siguridhënësi mund ta krijojë të drejtën siguruese për sigurimin e një borxhi të vet ose si një dorëzanë për sigurimin e borxhit të një personi tjetër⁶⁵.

LPDTSK ka paraparë edhe kontratën siguresë , ku Përmes marrëveshjes siguruese, siguridhënësi detyrohet që sigurimarrësit t’ia vë një siguri sendore. Marrëveshja siguruese mund të jetë një kontratë e pavarur apo të jetë e përmbajtur në një kontratë tjetër, në veçanti në një kontratë kredie.Siguridhënësi mund të jetë debitori i kërkesës së siguruar apo një i tretë⁶⁶.

Një e drejtë sendore e sigurimit mund të caktohet për sigurimin e kërkesave aktuale, të ardhshme ose të kushtëzuara⁶⁷ si dhe një e drejtë sendore e sigurimit mund të ushtrohet edhe atëherë, kur kërkesa e siguruar është parashkruar⁶⁸.

Autori i këtij punimi sugjeron që në të ardhmen ligjvënësi Kosovar të nxjerr ligj të posaçëm për të drejtat e sigurimit sendor me qëllim të rregullimit më të detajuar të kësaj lëmie siç kanë vepruar shumica e shteteve të regjionit dhe shtetet e BE-së.

⁶⁵LPDTSK , neni 125 par 1 dhe 2

⁶⁶ LPDTSK , neni 129 par.1 , 2 dhe 3

⁶⁷ LPDTSK , neni 131

⁶⁸ LPDTSK , neni 132

KAPITULLI I II

1.PARIMET E TË DREJTËS SË PENGUT

1.1. Parimet e së drejtës së pengut

Çdo e drejtë ka karakterin dhe karakteristikat e veta, të cilat e vecojnë nga të tjerat në përmbajtje , në natyrën juridike , në nocion.E drejta e pengut nuk mund të jetë përjashtim nga kjo. Mbi këtë bazë që më lehtë të veçohen edhe parimet mbi të cilat rri e drejta e pengut dhe të cilat e shprehin thelbin e qenësisë e të drejtës së pengut si e drejtë sendore **iura in re aliena**.Sikur të mos ishte e drejtë në vete,e drejta e pengut nuk mund të kishte parime të veta.Dhe e kundërta, parimet e veçanta e veçojnë edhe atë vetë si institucion juridik, si të drejtë sendore nga të drejtat e tjera, qofshin sendore apo të detyrimit⁶⁹.

Disa parime të së drejtës së pengut janë më të hershme nga të tjerat , në kuptimin që rezultojnë nga vet natyra.Të tilla janë , psh.parimi i aksesoritetit (i cili rrjedh nga qëllimi i sigurimit të pengut) ,parimi i pandashmërisë (i cili rrjedh nga natyra sendore-juridike e pengut) dhe parimi i prioritetit(i cili rrjedh nga koha e themelimit të pengut).Disa parime të tjera janë si pasojë e zhvillimit historik dhe përvojës sepse janë treguar më të përshtatshme për nevoja praktike se sa parimet e kundërta.Parimet e tilla janë parimi i specialitetit dhe parimi i publicitetit, të cilat parime lindën si reaksion i fshehjes dhe i pengut gjeneral të së drejtës romake të recipuar në shtetet romane⁷⁰.

⁶⁹ E.Statovci , vc, fq.135.

⁷⁰D.Hiber & M.Zivkovic ,vc, fq.85

1.2.Parimi i akcesoritetit

Parimi i akcesoritetit është veçori e së drejtës së pengut për shkak të karakterit dytësor(akcesor) që ka dhe varet nga ekzistimi i kërkesave të kreditorit si e drejtë e pavarur(kryesore)-***accessorium sequitur principali***.

Ekzistimi dhe vlefshmëria e kërkesës si e drejtë ndikon drejtpërdrejt në fatin e së drejtës së pengut.Vetëm nëse ekziston kërkesa (detyrimi) kryesore është e mundur që njëkohësisht ose më vonë , derisa zgjat kërkesa kryesore, të parashtrohet edhe kërkesa akcesore⁷¹.

E drejta e pengut nuk mund të krijohet e të ekzistojë pa kreditorin, kurse ky i fundit ekziston pa të drejtën e pengut.E drejta e pengut ekziston me ekzistimin e pretendimit i cili sigurohet .E drejta e pengut krijohet për të siguruar një pretendim të tillë.Del e qartë se e drejta e pengut ekziston vetëm në qoftë se ekziston një pretendim i caktuar, realizimin e të cilit e siguron e drejta e pengut.

E drejta e pengut e presupozon ekzistimin e pretendimit të caktuar, kurse ky i fundit e kushtëzon të parën nga e cila sigurohet.E tërë kjo tregon se e drejta e pengut nuk është e drejtë që krijohet në vete, e rri në vete; nuk është e drejtë kryesore e pavarur.Ajo është e drejtë e varshme nga ekzistimi i të drejtës së pretendimit, të cilin e siguron si të drejtë kryesore⁷².

Efekti i akcesoritetit mund të shiqohet përmes lidhjes së sigurimit dhe pretendimit në lindje,vëllim , përkatësi,realizim dhe shuarje.Mirëpo secili lloj i akcesoritetit pëson përjashtime të caktuara.E drejta e pengut , në parim,varet nga pretendimi në të gjitha aspektet.Ekzistimi i pretendimit është conditio sine qua non për ekzistimin e kësaj të drejte.Karakter i akcesoritetit të së drejtës së pengut shiqohet gjatë gjithë ekzistimit të raportit pengor.Nëse pretendimi është

⁷¹ I.Babic , vc, fq.77

⁷² E.Statovci , vc, fq.138.H

nulë , nuk do të vlejë as e drejta e pengut dhe atëherë debitori mund të kërkojë kthimin e sendit të luajtshtëm respektivisht fshirjen e hipotekës nga librat e tokës⁷³.

Akcesoriteti i të drejtës së pengut vjen në shprehje sidomos në rastin e trashëgimisë së kërkesës apo të vet bartjes së të drejtës së kërkesës, ku me kalimin e kërkesës nga një subjekt në subjektin tjetër nuk shuhet e drejta e pengut, por ajo mbetet në kontinuitet për sigurimin e kërkesës, pa marrë parasysh kush është kreditori në këtë rast⁷⁴.

Mirëpo akcesoriteti i plotë padyshim është pengesë e madhe për ekonominë e tregut bashkëkohor. Posaqërisht praktika bankare kërkon shmangëje nga aplikimi i rreptë i këtijë parimi. Çështja e akcesoritetit është në lidhje të drejtpërdrejtë me qarkullimin e të drejtës së pengut. Akcesoritetin nuk duhet kuptuar si dogmë nga e cila nuk ka përjashtime⁷⁵.

Në periudhën e re parimi i akcesoritetit i është nënshtruar kritikës së rreptë , sepse ky parim sipas qëndrimeve përgjithësisht të pranuara nuk i përshtatet nevojave moderne të praktikës bankare. Mangësit e mjeteve akcesore të sigurimit më së shpeshti potencohen nga ana e kreditorëve, përkatësisht bankave , sepse ato mangësi shprehen në kreditorin, të cilin jofleksibiliteti i mjeteve të sigurimit, të shkaktuara nga akcesoriteti , e frenon që atë të drejtë të tijë ta shfrytëzojë si vlerë pasurore të posaqme. Për dallim nga kjo mangësit e mjeteve joakcesore më tepër shprehen në anën e debitorit , sepse akcesoriteti tradicionalisht konsiderohet si parim i mbrojtjes së debitorit⁷⁶.

Sot pothuajse nuk ekzistojnë sisteme juridike në të cilat akcesoriteti vlenë absolutisht. Dallimet janë në atë se a janë paraparë devijime të gjera nga parimi i akcesoritetit apo janë futur mjetet joakcesore për sigurim të kërkesës⁷⁷.

Përjashtimet nga parimi i akcesoritetit i parashef edhe LDTPS i Kosovës që kanë të bëjnë me të drejtën e pengut për sigurimin e kërkesave aktuale, të ardhshme ose të kushtëzuara⁷⁸, si

⁷³ Duško Medić , Akcesornost založnog prava u Republici Srpskoj , godisnjak fakulteta pravnih nauka • viti 5 • Nr. 5 • Banja Luka, qershor 2015, fq.25

⁷⁴ A. Aliu , v, c, fq.308

⁷⁵ Dusko Medić, Akcesornost založnog prava u Republici Srpskoj , godisnjak fakulteta pravnih nauka • viti 5 • Nr. 5 • Banja Luka, qershor 2015, fq , 25

⁷⁶ Darja Softić Kadenić: *Između akcesornosti i neakcesornosti* , Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, *LIII – 2010.*, fq.384

⁷⁷ D. Medić po aty

⁷⁸ LPDTSK , neni 131

dhe me rastin e parashkrimit , ku pengmarrësi ka të drejtë të realizojë kërkesën e parashkruar nga vlera e sendit të lënë peng ⁷⁹.

1.3. Parimi i ofcialitetit

E drejta e pengut si sigurim sendor e siguron një pretendim të caktuar të kreditorit, i cili fiton të drejtë që të plotësojë (arkëtojë) pretendimin e tij nga vlera e sendit, në qoftë se me të arritur (skadim) të pretendimit debitori (pengdhënësi) nuk e plotëson atë; nuk i përmbush detyrimet e tij në kohën e duhur.

Rregullimet juridike parashohin shprehimisht se kreditori apo pengmarrësi ka të drejtë para kreditorëve të tjerë të arkëtojë pretendimet e tij nga vlera e sendit pengor, në qoftë se pretendimi i tij me të arritur nuk përmbushet. Mirëpo duhet vërejtur që tani se kreditori nuk mund të realizojë pretendimet, duke e shitur vet sendin pengor, por vetëm me rrugë gjyqësore. Kreditori mund vetëm t'i drejtohet gjyqit, duke kërkuar nga gjyqtari që të marrë vendim që sendi pengor të shitet në ankand publik ose sipas çmimit vijues, kur sendi ka çmimin e bursës ose tregut⁸⁰.

Ky parim burimin e ka në maksimën që askush nuk mund të bëhet gjyqtar në çështjen e tij(**nemo iudex in causa sua**) , dhe parimisht është e ndaluar që kreditori pengor dhunshëm t'a realizoj pengun.

Parimi i ofcialitetit , përgjithësisht ,pasoja të tij me sa duket i manifeston në tri forma të ndryshme. Forma e parë ka të bëjë me dispozitat në kontratën mbi pengun sipas së cilës parashihet që sendi i lënë peng automatikisht bartet në pronësi të kreditorit pengor, nëse kërkesa e tij nuk përmbushet me të arritur, e ashtuquajtura **lex commissoria**.

⁷⁹LPDTSK , neni 132

⁸⁰ E.Statovci , vc , fq.151, 152

Forma e dytë ka të bëjë me dispozitën kontraktuese në kontratën mbi pengun e cila e autorizon kreditorin që sendin pengor ta mbajë për vete ose t'a shes sipas çmimit të caktuar paraprakisht. Kjo formë e parimit të oficialitetit emertohet si **Pakti i Marcianit**, sipas një qëndrimi të juristit Elia Marcijani nga shek. III, i cili ka qenë i përfshirë në Digesta.

Forma e tretë ka të bëjë me dispozitën kontraktuese në kontratën mbi pengun e cila e autorizon kreditorin pengor që në mënyrë jashtë gjyqësore t'a shet objektin e pengut me qëllim të realizimit të përmbushjes⁸¹.

Edhe LPDTSKshprehimisht ndalon klauzolat si **lex commissoria** dhe **Paktin e Marcianit**: marëveshja, e cila është lidhur para arritshmërisë të kërkesës së siguruar është **nule**, nëse ajo përcakton që në rast të mos pagesës pas arritjes të kërkesës së siguruar e mira e siguruar të kalojë në pronësi të sigurimmarrësit, ose e mira e siguruar të shitet me një çmim të caktuar⁸². Kurse për formën e tretë LPDTSK lejon ekzekutimin jashtëgjyqësor të hipotekës afariste dhe atë me kusht që pronari i paluajtshmërisë duhet të jetë një tregtar ose një shoqëri tregtare; ndërsa kreditori hipotekues duhet të jetë një institut kreditor vendas dhe i regjistruar⁸³.

LPDTSKkonform parimit të oficialitetit parasheh që në rast të vonesës së debitorit, pengmarrësi mund t'a shes, t'a huazojë apo të disponojë në ndonjë mënyrë tjetër me sendin e lënë peng. Shitja e sendit të lënë peng mund të bëhet përmes *ankandit publik* apo në ndonjë mënyrë tjetër të përshtatshme. Pengmarrësi duhet të përpiqet që të arrijë vlerën e duhur të tregut gjatë shitjes së sendit të lënë peng⁸⁴.

Në të drejtën civile bashkëkohore, kur bëhet fjalë për të drejtën e pengut, vërehet një angazhim ligjor në drejtim të mbrojtjes së kreditorëve të siguruar me të drejtën e pengut, e që zakonisht e vështirëson pozitën e debitorit të ngarkuar me peng. Kjo bëhet për qëllim që të thjeshtohet sa më shumë çështja e shëndrimit të pengut në vlerë pasurore dhe në këtë mënyrë

⁸¹D. Hiber & M. Zivkovic, vc, fq. 121

⁸²LPDTSK, neni 130

⁸³LPDTSK, neni 201

⁸⁴LPDTSK, neni 168

të përmbushen kërkesat e kreditorëve si domosdoshmëri e zhvillimit të pa penguar të ekonomisë së tregut⁸⁵.

1.4. Parimi i specialitetit

Sipas natyrës juridike, e drejta e pengut është e drejtë sendore .E drejtë sendore krijohet vetëm në sendin individualisht të përcaktuar.Si e drejtë sendore, e drejta e pengut nuk mund të jetë tjetër, pos sendore.Ajo sajohet në sendin individualisht të përcaktuar.Pra, sendi pengor duhet të jet individualisht i përcaktuar, qoftë i luajtshmi ose i paluajtshmi.Pengu është e drejtë aksesore dhe si e tillë varet nga qenia e pretendimit, të cilin e siguron sendi pengor individualisht i përcaktuar⁸⁶.

Parimi i specialitetit nënkupton edhe mundësinë e caktimit të sendit dhe të drejtave që janë objekt i të drejtës së pengut.Esenca e së drejtës së pengut qëndron në përjashtimin e sendit të lënë peng nga fati i pasurisë së mbetur të debitorit.E drejta e pengut nuk mund të lindë mbi tërë pasurinë e debitorit ose përgjithësisht mbi pjesën e caktuar të debitorit.Ky parim e siguron kërkesën pavarësisht nga fakti se si është krijuar ajo dhe çfarë është objekti i saj .Edhe pse pengu zakonisht konstituohet me qëllim të sigurimit të detyrimeve monetare, është e mundur që nëpërmjet pengut të sigurohen edhe detyrimet monetare pa marrë parasysh përmbajtjen e tyre: dhënia, veprimi,mosveprimi ose durimi⁸⁷.

Ekzistojnë disa përjashtime nga parimi i specialitetit.Përjashtimi i parë ka të bëjë që me të drejtën e pengut mundet të sigurohen si pretendimet e **ardhshme** e poashtu edhe të **kushtëzuara**.Me të drejtën e pengut mund të sigurohet edhe kërkesa eventuale, respektivisht kërkesa për të cilën nuk është e sigurtë se do të lind apo (nëse ka lindur) ende do të ekzistojë.Kjo mund të jetë në rastin kur një person jap ndonjë send të vetin si sigurim për

⁸⁵ A.Aliu, vc, fq.311

⁸⁶ E.Statovci ,vc , fq.149.

⁸⁷ I.Babic ,vc, fq.79

obligimin i cili mund të lind por nuk është e thënë të lind.Psh.,një person merr me qera anijen në deti dhe e len orën peng në rast se shkakton dëm me rastin e vozitjes(pengu kaucional)⁸⁸.

Përfshirjen nga parimi i specialitetit sot pothuajse e parashohin shumica e Kodeve Evropiane përfshirë edhe Kodin Uniform Tregtar të SHBA-së si dhe shumica e shteteve evropiane që të drejtën e pengut e kanë të rregulluar me ligje .Përfshirjen nga parimi i specialitetit e parashih edhe LPDTSK.

1.5. Parimi i papjestueshmërisë

Sipas natyrës së vet e drejta e pengut është e pandarë, ndërsa i tërë sendi pengor me të gjitha pjesët përbërëse të tijë siguron pretendimin e kreditorit .Parimi i papjestueshmërisë nënkupton që i tërë sendi pengor siguron kërkesën gjersa ajo në tërësi të përmbushet.Kështu e drejta e pengut është e papjestueshme në rradhë të parë në aspektin e kërkesës e cila është siguruar me peng, ndërsa së dyti në aspektin e sendit pengor.Kuptimi i papjestueshmërisë konsiston në atë që kreditori mban të drejtën e pengut edhe pas përmbushjes së pjesëshme të kërkesës, gjersa debitori nuk e paguan tërë borgjin⁸⁹.

Pandashmëria e të drejtës së pengut është në interesin e të dy palëve kontraktuese.Kërkesa e kreditorit hipotekues është siguruar me pengun si tërësi.Sigurimi i kërkesës kryesore shtrihet edhe në kërkesat dytësore.Zvogëlimi i kërkesës nuk ka për pasojë zvogëlimin e objektit të pengut⁹⁰.

E drejta e pengut është e papjestueshme edhe sikur detyrimi të jetë i pjestueshëm.Pretendimi është i tërësishëm dhe si i tillë sigurohet, sendi pengor është i tërësishëm dhe vetëm i tillë siguron.Po kjo do të thotë se vetëm si tërësi pretendimi sigurohet nga pengu dhe se vetëm sendi pengor si tërësi e siguron pretendimin.Tërësia e pretendimit konsiston në sigurimin pengor të pretendimit me të gjitha pjesët e tij.Ndërkaq, nga ana e vet tërësia e sendit pengor konsiston në “aftësinë” e tij të sigurojë pretendimin me të gjithë

⁸⁸ S.Obren & O.Miodrag , vc , fq.244.

⁸⁹ S.Obren & O.Miodrag, vc, fq.245

⁹⁰ I.Babic,vc.fq.79

përbërësit e pjesët e tij, si aksesorët e pretinenca e tij, si dhe frutat natyrore e civile të pashkëputura (vecuara,separuara) dhe të pavjela⁹¹.

Në këtë drejtim edhe LPDTSK parasheh që " hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën.Poashtu hipoteka përfshinë edhe të gjitha pjesët tjera dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë, përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor.

Hipoteka siguron kërkesën e siguruar deri në shlyerjen e saj të plotë.Një pagesë e pjesëshme nuk cenon përmbajtjen e tërësishme të hipotekës.Në një pjesë të bashkëpronësisë ose të pronësisë së përbashkët nuk mund të vihet hipoteka pa pëlqimin e bashkëpronarëve ose pronarëve të përbashkët.Një hipotekë mund të vihet për të njëjtën kërkesë në disa paluajtshme të të njëjtit pronar ose të pronarëve të ndryshëm(*hipoteka e përbashkët*). Një hipotekë mund të vihet edhe për sigurimin e një shume maksimale të caktuar (*hipoteka e shumës maksimale*). Një hipotekë është e vlefshme edhe kundrejt një fituesi të paluajtshmërisë së ngarkuar⁹²

Për shkak të natyrës sendore-juridike e drejta e pengut është "substancialisht"(si edhe të drejtat tjera sendore) , e drejtuar në send , pa marrë parasysh se sa vlenë objekti i pengut dhe sa është lartësia e pretendimit të siguruar⁹³.

1.6. Parimi i prioritetit

E drejta e pengut ekziston mbi sendin e caktuar .Një send i caktuar mund të jet objekt i më shumë të drejtave të pengut.Sendi bëhet peng për kërkesa të subjekteve të ndryshme, që në këtë rast janë kreditorët pengmarrës.Kjo paraqet një kumulim të të drejtave të pengut.Kumulimi i të drejtave të pengut mund të lind në të njëjtën kohë ose kohë të

⁹¹ E.Statovci ,vc, fq.155.

⁹²LPDTSK , neni 154

⁹³D.Hiber & M.Zivkovic,vc.fq.105

ndryshme. Në këto raste duhet të parashihet mundësia e radhës së përmbushjes së kërkesave të siguruara me peng⁹⁴.

Mbi sendin pengor kreditori fiton të drejtën e pengut në bazë të së cilës ka të drejtë të arkëtojë pretendimet e tij para kreditorëve të tjerë si dhe atyre që të drejtën e pengut mbi këtë send e kanë fituar pas tij. E drejta e pengut e siguron kreditorin, jo vetëm në raport me debitorin, por edhe ndaj reflektimeve eventuale nga të tjerët në këtë send. Meqë më shumë të drejta të pengut konkurojnë në të njëjtin send pengor, shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre. Njësoj, acontrario, kur më shumë kreditor kanë të drejtë pengu mbi të njëjtin send pengor, nga vlera e të cilit ato sigurohen. Shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre. Prej kohësh është vendosur maksima: **prior tempore, potior iure** (i pari në kohë, më i fortë në të drejtë)⁹⁵.

Karakteristikë të posaqme të hipotekës paraqet rangu të cilin ajo e merr me rastin e regjistrimit në libra publik. Ai është rregulluar me parimin e prioritetit, sipas të cilit mbrojtja e të drejtave sendore në patundshmëri caktohet sipas kohës së regjistrimit në libra publik. Kështu themelohet rrada e përparësisë në pagesat e kërkesave nga patundshmëria e ngarkuar me hipotekë. Kjo, konkretisht nënkupton që nga patundshmëria e ngarkuar së pari do të plotësohen pretendimet e kreditorit i cili së pari në të e ka konstituuar hipotekën, e pas tij mund të realizohen pretendimet e kreditorëve tjerë të cilët hipotekën e kanë konstituuar pas tij në atë patundshmëri, nëse diq ka mbetur, dhe atë sipas radhitjes⁹⁶.

Edhe LPDTSK ka paraparë parimin e prioritetit të të drejtave sendore ku shprehimisht përcaktohet “përparësia ndërmjet disa të drejtave sendore me të cilat është ngarkuar një palujtshmëri, përcaktohet sipas datës së regjistrimit të tyre. Të drejtat sendore të cilat janë regjistruar në të njëjtën ditë dhe të njëjtin çast, kanë të njëjtën përparësi”⁹⁷.

Gjithashtu LPDTSK parasheh mundësin e ndryshimit të radhës së përparësisë, por për këtë nevojitet marrëveshja në mes titullarëve të të drejtave të cilët preken nga ndryshimi i

⁹⁴ A. Aliu, vc, fq, 314-315

⁹⁵ E. Statovci, vc, fq. 160-161

⁹⁶ Dragoslav R. Zhivkovic, Komentar zakona o hipoteci, Beograd, 2006, fq. 10.

⁹⁷ LPDTSK, neni 118

përparësisë⁹⁸.LPDTSKgjithashtu parasheh mundësin e rezervimit të radhës së përparësisë “pronari i një paluajtshmërie, në rast të ngarkimit të paluajtshmërisë me një të drejtë sendore,mund të rezervojë autorizimin që një e drejtë tjetër sendore, vëllimi i së cilës është definuar në regjistër të regjistrohet me përparësi para asaj të drejte”⁹⁹.

1.7.Parimi i publicitetit

E drejta e pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj dhe absolute me veprim **erga omnes**, e cila siguron një pretendim të caktuarqë arkëtohet nga vlera e sendit pengor, doemos është publike.Të gjithë ata që duhet ta respektojnë , duhet ta dinë se kjo është krijuar dhe ekziston.Kjo nuk është ndonjë veti e veqantë e të drejtës së pengut, por e të drejtave sendore në përgjithësi.Natyrisht , këtu duhet të dihet se një send i huaj është ngarkuar me të drejtën e pengut¹⁰⁰.

Publiciteti i pengut realizohet , parimisht ose përmes posedimit ose me regjistrim.Publiciteti i pengut është i rëndësishëm për shkak të karakterit të tijë sendor-juridik.Domethënë , ndryshimi i pronarit të pengut , parimisht nuk ndikon në të drejtën e pengut, dhe në këtë kuptim pengun duhet pajisur me publicitet, me qëllim që personat e tretë të informohen mbi ekzistimin e të drejtës së pengut.Për këtëakti i publikimit në të vërtetparaqet mënyrën e fitimit të pengut në kuptimin e ngushtë, ndërsa shuarja e publicitetit (humbja e posedimit ose fshirja nga regjistri) shpie në shuarje të pengut¹⁰¹.

Regjistrimiështë një formë publiciteti , e njëjtë me transkriptimin që realizohet në të njejtat regjistra.Nga transkriptimi qëështë një publicitet **deklarues**(e që vlenë për ta bërë aktin e transkriptuar të kundërshtueshëm ndaj të tretëve), regjistrimi i hipotekës ndryshon sepse është një publicitet **krijues**, hipoteka ekziston vetëm në qoftë se është e regjistruar në regjistrat përkatës dhe vetëm që nga momenti i regjistrimit¹⁰²

⁹⁸ LPDTSK , neni 119

⁹⁹ LPDTSK , neni 120

¹⁰⁰ E.Statovci, vc, fq.148

¹⁰¹ D.Hiber & M.Zivkovic, vc, fq.120

¹⁰² Francesco Galagano , E drejta Private ,2006,fq.463

Secili sistem ligjor duhet të merret me problemin e “falsifikimit” të pasurisë së debitorit ose, me fjalë të tjera, përpjekjet e debitorit për të fshehur ekzistencën e një interesi të sigurisë në asetet e tij me qëllim të marrjes së fondeve shtesë.

Ndryshimet në qasjet ndaj kërkesave të publicitetit midis juridiksioneve të ndryshme janë me rëndësi dhe zëvendësuesi më i popullarizuar dhe efektiv për publicitet është kërkesa për regjistrimin e interesave të sigurisë¹⁰³.

Edhe LPDTSK parasheh se pengu posedimor ka efekt ndaj personave të tretë vetëm atëherë kur të nënshkruhet kontrata për pengun dhe kur sendi i lënë peng të ketë kaluar në posedim të pengmarrësit ose të agjentit të caktuar nga pengmarrësi, kurse pengu pa posedim ka efekt ndaj palëve të treta vetëm atëherë kur të parashtrahet deklarata për njoftim¹⁰⁴.

Ndërsa hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë¹⁰⁵.

KAPITULLI I III

1. NATYRA JURIDIKE E TË DREJTËS SË PENGUT

1.1. Natyra juridike e të drejtës së pengut

¹⁰³ Ihor Olekhov, *Security Interests in Personal Property the Perspectives of Harmonisation*, 2002, fq. 26

¹⁰⁴ LPDTSK, neni 134

¹⁰⁵ LPDTSK, neni 173

E drejta e pengut është një e drejtë sendore. Është e drejtë sendore në sendin e huaj, të tjetrit. E drejtë ***iura in re aliena***. Mirëpo, që të arrihej kjo shkallë e zhvillimit, e diferencimit dhe e përcaktimit të të drejtave sendore në sendin e tjetrit, u desh një shkallë e caktuar e mardhënieve private të prodhimit, e në këtë kuadër edhe të mardhënieve të këmbimit¹⁰⁶.

Në teorinë juridike është kontestuese se e drejta e pengut a është e drejtë reale apo detyrimore. Sipas botëkuptimit i cili ka mbizotëruar më heret, e drejta e pengut është e drejtë reale. Ky botëkuptim është pasqyruar edhe në kodet civile të asaj kohe (KCA –nenet 447-, KCGJ-neni 1113, KCF-neni 2114, KCZ-neni 799 dhe KCS-neni 197). Në periudhën e re mbretëron mendimi sipas të cilit pengu në sendet e luajtshme paraqitet objekt i rregullimit të marrëdhënieve detyrimore, ndërsa pengu në palujtshmëri edhe më tutje figuron si marrëdhënie realo-juridike¹⁰⁷.

Në doktrinë nuk ekzistojnë qëndrime unike për atë se çfarë natyre juridike ka e drejta e pengut. Kontesti qëndron në shpjegimin se a thua e drejta e pengut është e natyrës së të drejtës reale apo jo?. Sipas një mendimi e drejta e pengut nuk e ka karakterin e të drejtës reale, sepse kriter për dallimin midis të drejtave reale dhe të detyrimeve është në nxjerrjen e dobisë nga sendi.

Mendimi i dytë është se e drejta e pengut është e drejtë reale dhe atë pa marrë parasysh se a është fjala për pengun e dorës apo hipotekë, pra pa marrë parasysh llojin e pengut, dhe se mirret si e drejtë specifike¹⁰⁸.

Më e rëndësishme se natyra juridike si e tillë është qështja e përmbajtjes së të drejtës së pengut, sepse përmbajtja e të drejtës së pengut, me fjalë të tjera autorizimet e kreditorit pengor të cilat ia jap pengu, janë ato që në të vërtetë e caktojnë “natyrën juridike”, e jo e kundërta. Në çfarë e autorizon e drejta e pengut kreditorin hipotekor? Nga nocioni i të drejtës së pengut rrjedh se autorizimi themelor i kreditorit pengor është që objektin e pengut t’a shëndrojë në para, dhe atë pa marrë parasysh se kush është pronar –posedues i sendit pengor¹⁰⁹.

Në teori shumë është menduar, por edhe mendohet se fillimisht pronësia, është e vetmja ***iura in re*** dhe se kjo në vetvete përmbante edhe të drejtat e tjera mbi sendin e huaj, si

¹⁰⁶ E. Statovci, vc, fq.41.

¹⁰⁷ Pravna Enciklopedija, Beograd, 1989, Savremena Administracija, fq.1924

¹⁰⁸ Alajdin Alishani, E drejta e Detyrimeve, Prishtinë, 1985, fq.460

¹⁰⁹ D. Hiber & M. Zivkovic, vc, fq.24

është servituti, por edhe pengu. Ky konstatim do t'u ketë dhënë dorë diskutimeve mbi varshmërinë "totale" të të drejtave tjera sendore për sendin e huaj nga pronësia. Edhe pengu, edhe servituti zanafillën e kanë në barkun e pronësisë, brenda për brenda të cilës, të thuash, formohen e zhvillohen sa të pavarësohen aq, sa i kundërvihen edhe vet pronësisë e lëre më midis vete ose edhe të drejtave tjera. Kjo sipas tyre është një rrugë lindjeje e formimi edhe për pengun.

Autorë të tjerë, pengun si një e drejtë sendore në sendin e huaj si dhe **iura in re aliena** përgjithësisht e shohin si një shthurje (shkëputje) pronësore, një autorizim pronësor të shthurur e të ndarë nga uniteti i tagrave pronësore deri në pavarësinë e plotë si e drejtë në vete¹¹⁰.

1.2. Llojet e të drejtës së pengut në bazë të objektit

Në bazë të objektit të së drejtës së pengut ekzistojnë tri lloje të të drejtës së pengut:

- E drejta e pengut të dorës (pignusi);
- E drejta e pengut të regjistruar (pengu joposedimor) dhe
- E drejta e hipotekës.

Pengu i dorës është e drejtë e pengut në sende të luajtshme, kurse hipoteka e drejtë pengore në paluajtshmëri. Dallimi në mes të këtyre dy llojeve të pengut nuk shikohet vetëm në objektin e pengut, por në atë se tek pengu i dorës, sipas rregullit, objekti i pengut i dorëzohet kreditorit (pengmarrësit), ndërsa te rasti i hipotekës e drejta e pengut të kreditorit regjistrohet në regjistra përkatës¹¹¹.

Këtë ndarje të të drejtës së pengut në këto dy lloje kryesore, varësisht nga sendi i luajtshëm apo i paluajtshëm e bëri për herë të parë **Hugo Grotius**. Ai që atëherë formuloi konceptin sipas të cilit e drejta e pengut të dorës konsiston vetëm në sende të luajtshme, kurse e drejta e hipotekës konsiston vetëm në sendet e paluajtshme¹¹².

¹¹⁰ E. Statovci, vc, fq. 42-43

¹¹¹ Pravna Enciklopedija, vc, fq. 1924.

¹¹² E. Statovci, vc, fq. 251.

Pengu i regjistruar(pengu joposedimor)-ekziston atëherë kur objekt i pengut është sendi i luajtshëm por ai nuk kalon në posedim të pengmarrësit sepse e drejta mbi këtë peng vetëm regjistrohet në favor të kreditorit në libra të veçant për regjistrimin e pengut.

Pengu në të drejta-ekziston atëherë kur objekt i të drejtës së pengut nuk është sendi por është ndonjë e drejtë pasurore e debitorit.Në rastet kur e drejta është objekt i pengut ajo si e tillë nuk mund të shpie te pengu posedimor për shkak se e drejta nuk mund t'i dorëzohet dikujt por e drejta mbi të drejtën vetëm mund të regjistrohet dhe fitohet me regjistrim¹¹³.

Këto institute do të trajtohen më gjerësisht secili veq e veq në vazhdim të tezës së doktoratës.

1.3.Regullat e përbashkëta dhe të përgjithshme për pengun dhe hipotekën

Karakteristika të përbashkëta ndërmjet pengut dhe hipotekës janë:

- Pengu dhe hipoteka kanë të përbashkët ndërmjet tyre funksionin e lidhjes të një të mire materiale të caktuar si garanci e një kredie të caktuar,ku kjo e mirë materiale mund të jet e mirë materiale e vet debitorit , ose e një të treti që lejon që nëpërmjet të mirës materiale qëështë në pronësi të tij të garantohet detyrimi i një të treti.
- Pengu dhe hipoteka janë garanci reale.Tradicionalisht ato përcaktohen si të drejta reale të garancisë mbi sendet e të tjerëve.E mira materiale qëndron në pronësinë e debitorit ose të të tretit , që e ka dhënë në peng ose e ka vënë në hipotekë e që lirisht mund ta shesë.Por kreditori, që në rastin e pengut quhet kreditor i pengut dhe në rastin e hipotekës kreditor i hipotekës,fiton mbi sendin një të drejtë të dyfisht :

a)të drejtën për të proceduar për ekzekutimin e sforcuar mbi sendin dhe kundrejt të tretit që e ka blerë atë.Pengu ose hipoteka , me fjalë të tjera , **ndjekin sendin**-për këtë arsye këto janë të drejta reale.

¹¹³A.Aliu, vc, fq.319

b)të drejtën për të realizuar kredinë e tij mbi vlerën e realizuar nga shitja e sforcuar e sendit me preferencë në lidhje me kreditorët e tjerë të mundshëm të të njejtit debitor¹¹⁴.

- Si pengu edhe hipoteka mund të vihen vetëm për një detyrim efektiv.Me fjalë të tjera ky detyrim që ato sigurojnë duhet të sigurojnë një kredi ekzistuese ose një kredi të ardhshme, por me kusht që kredia për të cilin jepet duhet të jet e percaktuar qartë.
- Pengu ose hipoteka mund të vihen edhe për një detyrim me kusht.
- Pengu dhe hipoteka shtrihen përkatësisht edhe ndaj punimeve që përmirësojnë vleftën e pronës,kreditë dhe shpërblimet që u shtohen ose që zëvendësojnë pasurinë e rënduar, duke përfshirë edhe atë qëështë kompenzuar nga zhvleftësimi.
- Pengu ose hipoteka janë gjithmonë të papjestueshme edhe sikur detyrimi kryesor të jet i pjestueshëm.
- Në çdo rast kredia duhet të jetë e përcaktuar nëse është një kredi që ekziston realisht apo është një kredi e ardhshme.
- Kur vlera e sendit të vënë peng , ose hipotekëështë e atillë që nuk mund të shlyejë të gjithë detyrimin ,atëherë kreditori ka të drejtë të nxjerr pjesën tjetër të kredisë nga pasuria tjetër e debitorit.Por pjesa tjetër që del nga pasuria nuk paguhet me preferim pasi nuk konsiderohen si pjesë e pengut apo hipotekës.
- Kur sendet e lëna peng ose hipotekë, humbasin dhe zhvleftësohen, pagesa e shumave,për të cilat detyrohen siguruesit ose të tretët që përgjigjen për zhdëmtimin,nxirren nga pagesa e kredive që lidhen me pengun ose hipotekën¹¹⁵.

KAPITULLI I IV

¹¹⁴F.Galgano,vc.fq.458

¹¹⁵A.Nuni,vc.fq.556-558

E DREJTA E PENGUT NË SENDET E LUAJTSHME

1. PENGU I DORËS

1.1. Pengu i dorës

Pengu është një nga mjetet më të përdorshme të sigurimit të ekzekutimit të detyrimeve. Ai është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e luajtshme të debitorit ose të një personi të tretë si garanci për ekzekutimin e kredisë. Pengu i një kreditorit të drejtën pra preferencën kundrejt kreditorëve të tjerë në ekzekutimin e detyrimit që debitori ka ndaj tij.

Termi peng përdoret për të karakterizuar të drejtën tipike të garancisë dhe gjithashtu për të karakterizuar kontratën nga e cila lind garancia si edhe për të treguar sendin e dhënë si garanci¹¹⁶.

E drejta e pengut të dorës –pignusit , është një e drejtë sendore e kreditorit pengmarrës mbi një send të luajtshëm pengor individualisht të përcaktuar të marrë në detencion , të debitorit pengdhënës, nga vlera e të cilit kreditori pengmarrës me të arritur(skaduar) realizon pretendimet e veta me rrugë gjyqësore¹¹⁷.

Karakteristikë thelbësore e pengut të dorës në të vërtetë nuk është posedimi i drejtpërdrejt i pengmarrësit sepse, pengmarrësit e gradës(rangut) së dytë dhe gradave më të ulëta nuk e kanë posedimin e drejtpërdrejt edhe pse e kanë të drejtën e pengut, e përveç kësaj me kontratën mbi pengun mund të parashihet që sendi pengor t'i dorëzohet në posedim të drejtpërdrejt personit të tretë. Karakteristikë thelbësore e pengut të dorës është mosekzistimi ekskluziv i posedimit nga ana e pengdhënësit, meqenëse me themelimin ekskluziv të posedimit pengu i dorës do t'a humbte publicitetin e tij¹¹⁸.

Sipas LPDTSK e drejta e pengut (pengu) do të thotë krijimi i ndonjë interesi mbi pasurinë e luajtshme ose mbi ndonjë të drejtë me anë të marrëveshjes ose me anë të ligjit , i cili i jep pengmarrësit të drejtën për t'a marrë në posedim atë pasuri ose për t'a shfrytëzuar atë të

¹¹⁶ A.Nuni po aty.

¹¹⁷ E.Statovci,vc.fq.256

¹¹⁸ D.Hiber & M.Zivkovic ,vc,fq.139

drejtë me qëllim të përmbushjes së ndonjë obligimi ekzistues dhe të identifikueshëm që është siguruar me anë të pengut ¹¹⁹.

1.2. Objekti

Objekt i pengut të dorës mund të jetë vetëm sendi i luajtshëm, jo edhe paluajtshmëria. Poashtu, sendet e luajtshme për të cilat të drejtat sendore mbi to fitohen me regjistrim në regjistrin, si anijet, aeroplanët, letrat me vlerë të dematerializuara, nuk janë të përshatshme që të jenë objekt i pengut të dorës. Sendi duhet të jetë në qarkullim sepse pengu realizohet me shitje.

Duket që kërkesa që sendi duhet t'a ketë vlerën e tregut gjithashtu rrjedh nga vet natyra e sendit sepse për realizimin e pengut nevojitet që dikush dëshiron t'a blejë ¹²⁰.

Sendet jashtë qarkullimit (res extra commercium) nuk mund të jenë objekt i pengut ¹²¹.

Objekt i pengut të dorës sipas rregullit është i pakonsumueshëm. Pengmarrësi nuk ka të drejtë t'a përdor sendin pengor apo të ia jap dikujt tjetër në përdorim. Palët kontraktuese mund të parashohin që sendi pengor të kalojë në pronësi të pengmarrësit, si dhe i njëjti të mund t'a hargjojë i ashtuquajtur *pignus irregulare*.

Kur lihet peng paraja ekziston e drejta e pengut jo të rregullt në formë të kaucionit. Paraja mund të jetë objekt i pengut ashtu që një shumë e caktuar e parave posaqërisht veqohet ¹²².

Objekt i të drejtës së pengut të dorës mund të jetë edhe e drejta që ka vlerë pasurore dhe e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme. Në literaturë thuhet se "objekt i të drejtës së pengut mund të jenë ato të drejta nga të cilat mund të përmbushet kërkesa e kreditorit. Ato duhet të jenë të drejta të bartshme, të drejta që kanë vlerë në para dhe të drejta që nuk janë të lidhura për personalitetin e debitorit pengdhënës. Të drejta të tilla janë: e drejta e autorit

¹¹⁹ LPDTSK, neni 133 par.1

¹²⁰ D. Hiber & M. Živković, vc, fq.141

¹²¹ Gale Galev, Stvari, hartije od vrednosti, prava (obligaciona i druga) trgovačka društva kao predmet zaloge, *Pravni život*, nr. 10/06, fq. 508

¹²² Nenad Tesic, o predmetu založnog prava, pravni život, nr. 10/2003, fq. 118

dhe zbulimit, të drejtat e tjera nga pronësia industriale, e drejta e inkorporuar në letrat me vlerë , e drejta e pengut,e drejta e pjesës së trashëgimisë¹²³.

Sipas dispozitave të LPDTSK peng mund të lihet çfarëdo vlere pasurore e luajtshme ose ndonjë e drejtë e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme.Pasurit nëntokësore dhe hidrokarburet si dhe të drejtat në to mund të lihen peng në përputhje me dispozitat ligjore për bartjen dhe për të drejtën në ngarkim për pasuritë nëntokësore dhe hidrokarburet apo të drejtat e tilla¹²⁴.

Gjithashtu objekt i pengut sipas LPDTSK mund të jenë edhe sendet e përziera të një lloji¹²⁵, si dhe vlera pasurore të ardhëshme dhe në depo mallërash me përmbajtje të ndryshueshme nëse vendndodhja dhe përmbajtja e depos janë të përkshkruara mjaft qartë në kontratën e pengut.Secili mall që shtohet në depo në të cilin është krijuar e drejta e pengut i nënshtrohet të drejtës së pengut prej momentit kur ai mall i shtohet depos¹²⁶.

Pasuria e një bashkëpronësie ose të një pronësie të përbashkët mund të lihet peng vetëm nëse të gjithë bashkëpronarët ose pronarët e përbashkët e japin pëlqimin për pengun¹²⁷. Shpesh ndodh që pengu i ndonjë sendi të përfshijë edhe pjesët dhe pertinencat e tij.Në këtë rast do të vlente parimi ***accessorium sekuitur principali***.Mirëpo mund të ndodhë që mardhënja në mes të pertinencës dhe sendit kryesor është konstituuar më vonë pas themelimit të pengut.Të pranosh këtë lidhje sikur ajo është krijuar në momentin e konstituimit të garacionit, nuk do të ishte korekte.Do të ishte fikcion i paqëndrueshëm.Konsiderojmë që do të ishte e gabuar të supozojmë që pengdhënësi që nga fillimi ka dashur që të vërë peng të gjitha pertinencat nuk do të ishte korekte¹²⁸.

LPDTSKnuk e lejon mundësin e vënjes peng të gjithë pasurisë si tërësi të një subjekti siç është rasti në Angli e SHBA dhe se në këtë drejtim LPDTSK i përmbahet parimit të specialitetit(nënvizim i autorit).

¹²³ A.Aliu , vc, fq.323

¹²⁴ LPDTSK , neni 138 par.1 dhe 2

¹²⁵ LPDTSK , neni 141

¹²⁶ LPDTSK , neni 142

¹²⁷ LPDTSK , neni 139 par.2 dhe 3

¹²⁸ Jovan Stojanović, zalozno pravo sui generis gradjanskog prava , Evropska revija , naucni casopis evropskog universiteta Brcko district ,v.II,vol.2,fq.89

1.3. Fitimi i pengut të dorës

E drejta e pengut të dorës fitohet në bazë të punës juridike(kontratës); në bazë të vendimit të gjykatës dhe në bazë të ligjit.

1.4. Kontrata si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës

Se kontrata është “**titulus iuris**”, në mbështetje të së cilës fitohet e drejta e pengut, është e ditur dhe e pranuar për të gjithë. Dhe, jo vetëm kaq, por fitimi i të drejtës së pengut në mbështetje të kontratës është rregull, të mos themi baza juridike më e shpeshtë në mbështetje të cilës lindet dhe fitohet e drejta e pengut¹²⁹.

Pengu i dorës lind me punë juridike. Kontrata mbi dhënjen peng është kontratë e pengut me të cilën obligohet debitori apo personi i tretë (pengdhënësi) që kreditorit me qëllim të sigurimit të kërkesës së caktuar me të drejtë pengut ti dorëzojë sendin e caktuar të luajtshëm peng, ndërsa pala tjetër kontraktuese obligohet që sendin që e pranon t’u ruaj dhe të i’u kthejë pengdhënësit si të shuhet kërkesa të cilën pengut e siguron¹³⁰. Këtu është fjala për kontratë konsensuale, sepse akti i dorëzimit të objektit të pengut është akt i përmbushjes, e jo akt i lidhjes së kontratës¹³¹.

Me vet qenien e kontratës e drejta e pengut ende nuk është themeluar. Kontrata paraqet vetëm bazën juridike (**titulus iuris**) për fitimin e të drejtës së pengut. Ajo, madje thuhet se vetëm përgadit ose parapërgadit rrugën për fitimin e të drejtës së pengut. Për të qenë edhe më i përcaktuar, një kontratë e tillë trajtohet vetëm me domethenie të një parakontratë. Për t’u fituar një e drejtë sendore, e në këtë kuadër, edhe të të drejtës së pengut nevojitet doemos të ndërmerret edhe një akt tjetër –dorëzimi (**traditio**) i sendit të luajtshëm. Ky akt që është shumë

¹²⁹E.Statovci,vc.fq.77

¹³⁰Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007, fq. 187

¹³¹Perovic Slobodan, Obligaciono pravo, Beograd, 1986, fq. 358

cilësor për fitimin e të drejtës së pengut, quhet mënyra e fitimit, i ashq. *modus acquirendi*. Vetëm plotësimi ose qenia e **titulus iuris-it** dhe të **modusacquirendi-it** njëkohëshëm sjell fitimin e të drejtës së pengut¹³².

Kontrata mbi pengun e dorës duhet të jetë valide, të ekzistojë të mos jetë anuluar. Është kontratë joformale. Është kontratë kauzale-kauza-sigurimi i kërkesës së caktuar pasurore ,ekzistuese dhe të ardhshme, kushtëzuese apo jo kushtëzuese¹³³.

Kontrata e pengut nuk është vetëm një kontratë e cila krijon një të drejtë reale , por edhe një kontratë reale e që pjesë e lidhjes së saj është edhe dorëzimi i sendit të lënë peng kreditorit ose personit të tretë të caktuar me marrëveshje ndërmjet kreditorit dhe debitorit. Si pasojë kontrata e pengut pa u dorëzuar sendi, as nuk krijon një të drejtë reale as nuk i jep të drejtën kreditorit të paguhet me preferim nga pasuria e debitorit¹³⁴

Për kontratën e pengut të dorës ku bëhet dorëzimi i sendit në posedim formaliteti është i dobësuar ose nuk kërkohet fare. Në kontratën e pengut duhet të shihet nga jashtë qëllimi i lidhjes së kontratës-krijimi i të drejtës së pengut. Pra mund të thuhet se kontrata është e karakterit kauzal¹³⁵.

Dispozitat e LPDTSK kërkojnë formën me shkrim për validitetin e kontratës mbi pengun :”që një kontratë e pengut të jetë e vlefshme është e nevojshme një certifikatë me shkrim, e cila duhet t’i përfshijë këto të dhëna:

- Emrin dhe adresën e pengdhënësit dhe debitorit, në rast se pengdhënësi është një person tjetër nga debitori;
- Përshkrimin e detyrimit që duhet të sigurohet,
- Përshkrimin e sendit të lënë peng;
- E dhëna se qëllimi i kontratës është caktimi i një pengu për pengmarësin;
- Nënshkrimet e palëve kontraktuese si dhe datën e nënshkrimit ¹³⁶.

¹³² E.Statovci ,vc, fq , 278.

¹³³ Gavela et al,2007 , fq ,186

¹³⁴ A.Nuni ,vc.fq , 568

¹³⁵ A.Aliu,vc.fq , 326

¹³⁶ LPDTSK , neni 136 par.1 dhe 2

1.5.Vendimi gjyqësor si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës

E drejta e pengut lindet edhe në bazë të vendimit gjyqësor. Pengu gjyqësor ose i dhunshëm në sendet e luajtshme themelohet në bazë të vendimit gjyqësor të marrë në procedurën përmbarese. Me faktin e regjistrimit dorëvënës nga gjyqëtari, sendet individualizohen. Kjo mund të jetë arsyeja që te pengu i dhunshëm nuk kërkohet akti i dorëzimit për të fituar të drejtën e pengut¹³⁷.

Përmbartimi për sendet e luajtshme zbatohet me anë të regjistrimit dhe vlerësimit të tyre, sekuestrimit, shitjes së sendeve dhe përmbushjen e kredisë së kreditorit nga shuma e fituar nga shitja e atyre sendeve. Kreditori e fiton të drejtën e pengut për sendet e luajtshme të inventarizuara. Në qoftëse inventarizimi është bërë në dobi të më tepër kreditorëve, rradha e përparësisë së të drejtës së pengut e fituar me anë të inventarizimit apo shënimit në regjistrin e inventarizimit sekuestrues, caktohet sipas ditës në të cilën kanë arritur tek organi përmbartues propozimi për përmbartim¹³⁸.

Vendimi i gjykatës është gjithmonë titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës dhe kërkohet që të gjitha sendet që janë objekt i këtij lloji pengut të dorës duhet të regjistrohen në regjistrin sekuestrues të cilin e mban gjykata. Vendimi i gjykatës për themelimin e pengut të dorës ndodh si në rastin kur zhvillohet procedura për sigurimin e kërkesës si masë paraprake ashtu edhe në procedurën për ekzekutimin mbi sendet e luajtshme për përmbushjen e një detyrimi në para¹³⁹.

1.6.Ligji si titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut të dorës

E drejta e pengut ligjor lind drejtpërdrejt nga ligji, dhe se për lindjen e tij nuk kërkohet as kontratë e as vendim gjyqësor. Ajo që është specifike për të drejtën e pengut ligjor është se nga njëra anë, mundet të ekzistojë pa publicitet, ndërsa në anën tjetër, sa i përket prioritetit të

¹³⁷ E.Statovci, vc.fq, 281

¹³⁸ Ligji Nr.04/L-139 për procedurën përmbartimore i Kosovës i dt.20.12.2012 nenet 86, 92

¹³⁹ A.Aliu, vc.fq, 327

pengut ligjor , pengut ligjor privilegohet dhe ka prioritet ndaj pengut kontraktual dhe gjyqësor¹⁴⁰.

E drejta ligjore e pengut është me rëndësi të vecant për kontratat në ekonomi.

Në të drejtën tonë , të drejtën e pengut ligjor e kanë kreditorët nga shumë kontrata në ekonomi e drejta e retencionit(Ligji mbi marrëdhënjet detyimore i Kosovës , neni 267 tani e tutje : LMDK), ku kreditori i kërkesës së arritur për pagesë i cili mban ndonjë send të debitorit ka të drejtën e retencionit në këtë send gjersa të mos i paguhet kërkesa¹⁴¹, për sigurimin e arkëtimit të kërkesave të shpërblimit për punën dhe shpërblimin e materialit të shpenzuar dhe kërkesave të tjera në bazë të kontratës për vepër, kryesi ka të drejtë pengut në sendet që i ka prodhuar ose riparuar, si dhe në sende të tjera që i'a ka dorëzuar porositi lidhur me punën e tij, gjithnjë gjersa ato i mban dhe nuk pushon me vullnet t'i mbajë¹⁴², për sigurimin e arkëtimit të shpërblimit për transport e të shpenzimeve të domosdoshme që i ka bërë lidhur me transportin, transportuesi ka të drejtën e pengut në sendet që i janë dorëzuar për transport dhe lidhur me transportin deri sa i mban dhe deri sa ka në dorë dokumentin me ndihmën e të cilit mund të disponojë me to¹⁴³, komisionari ka të drejtë pengut në sendet që janë objekt i kontratës për komisionin gjersa këto sende gjenden te ai ose te ndonjë që i mban për të ose gjersa ai ka në dorë dokumentin me anë të të cilit mund të disponojë me to¹⁴⁴, për sigurimin e arkëtimit të kërkesave të veta të rrjedha për pagesë të krijuara lidhur me kontratën, përfaqësuesi tregtarë ka të drejtë pengut në shumatat që ka arkëtuar urdhërdhënësin¹⁴⁵ etj.

1.7. Fitimi me mirëbesim i të drejtës së pengut

Sipas LPDTSKnë qoftë se pengdhënësi nuk është pronar i sendit të lënë peng apo nuk e ka autorizimin ligjor për ta lënë pengun , pengmarrësi e fiton të drejtën e pengut vetëm nëse në kohën kur pengut prodhon efekt , pengdhënësi e ka në posedim objektin e pengut dhe

¹⁴⁰ D.Hiber & M.Zivkovic , obezbedjenje i ucvrscenje potrazivanja, Beograd, 2015, fq.55

¹⁴¹ LMDK , neni 267

¹⁴² LMDK , neni 643

¹⁴³ LMDK , neni 693

¹⁴⁴ LMDK , neni 800

¹⁴⁵ LMDK , neni 826

pengmarrësi mund të supozojë me mirëbesim se pengdhënësi është pronari ose e ka autorizimin ligjor për pengun¹⁴⁶.

Nëse ndaj një objekti të pengut ekziston një e drejtë e ndonjë pale të tretë , pengmarrësi e fiton të drejtën e pengut ndaj të cilit nuk ekziston ndonjë e drejtë , vetëm atëherë kur pengdhënësi e posedon të drejtën e pengut në kohën kur pengu prodhon efekt dhe pengmarrësi mund të supozojë me mirëbesim se ndaj pengut nuk ekziston ndonjë e drejtë tjetër¹⁴⁷.

1.8. Fitimi i sendit të lënë peng nga pala e tretë

Sipas dispozitave , sendi i lënë peng mund të ngarkohet apo të fitohet nga pala e tretë vetëm në bazë të ndonjë të drejte ekzistuese të pengut. Sendi i lënë peng fitohet i pangarkuar , nëse:

- 1.1. sendi i lënë peng është shitur në qarkullimin afarist të zakonshëm të pengdhënësit;
 - 1.2. sendi i lënë peng është shitur me pëlqimin e dhënë me shkrim nga të gjithë pengmarrësit të cilët kanë ndonjë të drejtë të pengut në atë send;
 - 1.3. sendi i lënë peng është ndonjë aksion, borxh ose ndonjë instrument sigurie i ofruar në ndonjë treg të pranuar, ndonjë instrument negociimi apo dokument pronësie, ose para të gatshme; ose
 - 1.4. blerësi mund të supozojë me mirëbesim në kohën e blerjes se ndaj sendit të lënë peng nuk ekziston ndonjë e drejtë tjetër.
2. Mallrat nga ndonjë depo, të shitura në qarkullimin afarist të zakonshëm të pengdhënësit, mund të fitohen të pangarkuara edhe nëse blerësi ka pas njohuri për të drejtën e pengut¹⁴⁸.

1.9. Renditja e drejtave të pengut

LPDTSK ka paraparë edhe renditjen e të drejtave të pengut në rastet kur objekt i pengut janë disa sende pasurore ose e drejta e njejtë. Në qoftë se nuk është arritur marrëveshje tjetër,

¹⁴⁶ LPDTSK , neni 140 par.1

¹⁴⁷ LPDTSK , neni 140 par.2

¹⁴⁸ LPDTSK , neni 159 par.1 dhe 2

një pengdhënës mund të lë peng disa sende pasurore ose të drejtën e njëjtë. Rangu i disa të drejtave të pengut të krijuara ndaj të njëjtit objekt të pengut apo të drejtës, renditet sipas **kohës** kur këto kanë arritur efekte ndaj personave të tretë. Të drejtat e pengut me efekte për personat e tretë kanë përparësi para të drejtave të pengut në mes të pengdhënësit dhe pengmarrësit. Rangu i të drejtave të pengut pa efekte për persona të tretë renditet sipas kohës, kur këto të drejta janë bërë të vlefshme ndaj pengdhënësit¹⁴⁹.

Gjithashtu LPDTSK ka paraparë edhe rregulla të posaqme për renditjen e të drejtave të pengut si në vijim :

1. Një peng posedues në të holla si dhe në letrat me vlerë të bartëshme për pjesëmarrjet në shoqëri, rreth të drejtave në mallrat ose të drejtave në pagesë të të hollave ka përparësi para secilës të drejtë tjetër të pengut në këto vlera pasurore.

2. Një e drejtë e pengut për sigurimin e një kërkesë për pagesën e çmimit të blerjes (pengu i çmimit të blerjes) ka përparësi para çdo të drejte tjetër të pengut, të cilën pengdhënësi e kishte lënë peng mbi të njëjtin send, nëse:

2.1. ka fituar efekt ndaj personave të tretë; dhe

2.2. pengmarrësi i njofton pengmarrësit e mëparshëm për fitimin e një të drejte mbi çmimin e blerjes dhe atë më së voni, sapo pengdhënësi merr posedim në sendin e pengut. Në njoftim, pengmarrësi mbi çmimin e blerjes duhet të shënojë se ai e ka një të drejtë të tillë pengut apo së shpejti do ta fitojë; më tej njoftimi duhet të përmbajë përshkrimin e saktë të mirës së pengut, mbi të cilin ekziston apo duhet të ekzistojë pengut i çmimit të blerjes.

3. Gjatë vënies të një të drejte të re të pengut nuk e arrin kjo rangun e të drejtës të pengut fillestar¹⁵⁰.

2.TË DREJTAT DHE OBLIGIMET E PALËVE KONTRAKTUESE

2.1.Të drejtat e kreditorit pengmarrës

Të drejtat e kreditorit pengmarrës tek pengut i dorës mund të numërohen si vijon:

¹⁴⁹ LPDTSK , neni 155 par.1 , 2 dhe 3

¹⁵⁰ LPDTSK , neni 156 par.1 , 2 dhe 3

- Pengmarrësi ka të drejtë të kërkojë përmbushjen e detyrimit nga vlera e sendit të lënë peng;
- Posedimin e sendit të lënë peng ;
- Të drejtën e përparësisë në realizimin e kërkesës;
- Përdorimi dhe mbledhja e fruteve nga sendi i lënë peng, në qoftë se palët janë marrë vesh;
- Të drejtën për ndërrimin e sendit të lënë peng;
- Të drejtën e barrtjes së të drejtës së pengut;
- Të drejtën e mbrojtjes-paraqitjes së padisë (**vindicatio pignoris**) për kthimin e sendit pengor në posedim të kreditorit ;
- Të drejtën e shitjes së dhunëshme të sendit dhe
- Të drejtën e kontrollimit¹⁵¹.

Nga mardhënja pengore-juridike del e drejta me qenësore e kreditorit, të thuash më e forta: e drejta që të realizojë (paguej) pretendimet e veta me skadimin e tyre, nga vlera e sendit pengor. Në pajtim me parimin e ofcialitetit kreditori pengor duhet t'i drejtohet gjykatës me qëllim të shitjes së sendit që është objekt i pengut të dorës. Sipas LPDTSK shitja e sendit të lënë peng mund të bëhet përmes ankandit publik apo në ndonjë mënyrë tjetër të përshtatshme. Pengmarrësi duhet të përpiqet që të arrijë vlerën e duhur të tregut gjatë shitjes së sendit të lënë peng¹⁵².

Pengmarrësi duhet t'a njoftojë pengdhënësin së paku (14) ditë para shitjes për kohën dhe vendin e shitjes. Ky njoftim duhet t'i dërgohet edhe debitorit të detyrimit të siguruar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënës, si edhe titullarëve të tjerë të së drejtës së pengut për të njejtin send të lënë peng¹⁵³.

Posedimi i sendit të lënë peng nga ana e kreditorit pengmarrës është e drejtë themelore dhe supozim për themelimin e pengut të dorës. Karakteristikë thelbësore e pengut të dorës në të vërtetë nuk është posedimi i drejtpërdrejt i pengmarrësit sepse, pengmarrësit e

¹⁵¹ A. Aliu, vc. fq. 330

¹⁵² LPDTSK, neni 168 par. 1

¹⁵³ LPDTSK, neni 168 par. 2

gradës(rangut) së dytë dhe gradave më të ulëta nuk e kanë posedimin e drejtpërdrejt edhe pse e kanë të drejtën e pengut, e përveq kësaj me kontratën mbi pengun mund të parashihet që sendi pengor t'i dorëzohet në posedim të drejtpërdrejt personit të tretë. Karakteristikë thelbësore e pengut të dorës është mosekzistimi ekskluziv i posedimit nga ana e pengdhënësit, meqenëse me themelimin ekskluziv të posedimit pengu i dorës do t'a humbte publicitetin e tij¹⁵⁴.

Të drejtën e përparësisë në realizimin e kërkesës e ka kreditori pengmarrës. Mbi sendin pengor kreditori fiton të drejtën e pengut në bazë të së cilës ka të drejtë të arkëtojë pretendimet e tij para kreditorëve të tjerë si dhe atyre që të drejtën e pengut mbi këtë send e kanë fituar pas tij. E drejta e pengut e siguron kreditorin, jo vetëm në raport me debitorin, por edhe ndaj reflektimeve eventuale nga të tjerët në këtë send. Meqë më shumë të drejta të pengut konkurojnë në të njëjtin send pengor, shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre. Njësoj, acontrario, kur më shumë kreditor kanë të drejtë pengu mbi të njëjtin send pengor, nga vlera e të cilit ato sigurohen. Shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre. Prej kohësh është vendosur maksima: **prior tempore, potior iure** (i pari në kohë, më i fortë në të drejtë)¹⁵⁵.

LPDTSK ka paraparë edhe renditjen e të drejtave të pengut në rastet kur objekt i pengut janë disa sende pasurore ose e drejta e njëjtë. Në qoftë se nuk është arritur marrëveshje tjetër, një pengdhënës mund të lë peng disa sende pasurore ose të drejtën e njëjtë. Rangu i disa të drejtave të pengut të krijuara ndaj të së njëjtës objekt të pengut apo të drejtës, renditet sipas **kohës** kur këto kanë arritur efekte ndaj personave të tretë. Të drejtat e pengut me efekte për personat e tretë kanë përparësi para të drejtave të pengut në mes të pengdhënësit dhe pengmarrësit. Rangu i të drejtave të pengut pa efekte për persona të tretë renditet sipas kohës, kur këto të drejta janë bërë të vlefshme ndaj pengdhënësit¹⁵⁶.

Përdorimi dhe mbledhja e frutave nga sendi i lënë peng, në qoftë se palët janë marrëvesh, është e drejtë e kreditorit dhe në këto raste kreditori pengmarrës e përdor sendin dhe i

¹⁵⁴ D. Hiber & M. Zivkovic, vc. fq., 139

¹⁵⁵ E. Statovci, vc, fq., 160-161

¹⁵⁶ LPDTSK, neni 155 par.1 . 2 dhe 3

mbledh frytet të cilat i jep sendi i lënë peng. Vlera e fryteve llogaritet në shumën e kërkesës e cila duhet të përmbushet.

Pengdhënësi dhe pengmarrësi mund të parashohin me kontratë të drejtën e përdorimit të sendit të lënë peng. Mundësia e përdorimit të sendit mund të parashihet në momentin e lidhjes së kontratës ose më vonë. Kontrata me të cilën palët meren vesh që pengmarrësi ta përdor sendin quhet antihrezë (*antichresis*)¹⁵⁷.

Legjislacioni Kosovar për dallim nga ai i Maqedonisë së Veriut, Francës etj, nuk e lejon kontratën e *antichresis*.

Të drejtën për ndërrimin e sendit të lënë peng, sipas LPDTSK e ka kreditori në qoftë se objekti i pengut ka të meta të cilën të metë nuk e kishte vërejtur gjatë lidhjes së kontratës dhe për këtë arsye¹⁵⁸ objekti i pengut nuk ofron sigurinë e mjaftueshme për kërkesën e siguar, kreditori mund të kërkojë një siguri plotësuese të arsyeshme ose pronarit të objektit të pengut t'ia caktojë një afat të arsyeshëm për ti mënjauar të metat¹⁵⁹.

Të drejtën e bartjes të së drejtës së pengut, e ka kreditori pengmarrës. Me anë të cedimit bëhet ndërrimi i kreditorit, me çërast në vend të tijë paraqitet kreditori i ri në bazë të marrëveshjes mbi cedimin të lidhur midis kreditorit të vjetër dhe personit të tretë, me anë të së cilës kërkesa ekzistuese i bartet atij subjekti¹⁶⁰.

Sipas LPDTSK bartja e kërkesës së siguar nga pengmarrësi konsiderohet bartje e të drejtës së pengut që e siguron këtë kërkesë. Pengmarrësi e njofton pengdhënësin lidhur me bartjen. Nëse pengmarrësi e bart vetëm një pjesë të kërkesës së siguar, pengmarrësi i ri bëhet pengmarrës i përbashkët me pengmarrësin e vjetër deri në lartësinë e shumës së kërkesës që është bartur¹⁶¹.

Të drejtën e mbrojtjes –paraqitjes së padisë. Kreditori pengor ka të drejtë në padi të posaqme (vindicatio pignoris). Ai ka të drejtë të kërkojë kthimin e sendit nga mbajtësi me kusht që të dëshmojë bazën juridike të posedimit mbi send (të drejtën e pengut) dhe faktin se e ka

¹⁵⁷ A. Aliu vc. fq. 333

¹⁵⁸ LPDTSK, neni 146

¹⁵⁹ LPDTSK, neni 184 par. 1 dhe 2

¹⁶⁰ LMDK, neni 436 par 1

¹⁶¹ LPDTSK, neni 160 par. 1 dhe 2

pasur posedimin mbi send. Kreditori nuk do të ketë sukses me padi nëse i padituri e ka fituar të drejtën e pronësisë mbi send sipas rregullave mbi fitimin e pronësisë nga jopronari¹⁶².

Padia pengore është padi sendore e jo personale. Është padi sendore për shkak se ajo është e drejtuar, respektivisht ajo synon fitimin e titullit përmbarues, i cili konsiston në realizimin e pretendimit vetëm nga vlera e sendit pengor që është në pronësi të debitorit. Padia nuk synon fitimin e titullit përmbarues kundër debitorit personalisht që të kryej përmbushjen e detyresës me tërë pasurinë e tij, që është karakteristike për padinë personale. Për këtë arsye kërkesa e padisë (**petitit**) konsiston në detyrimin e debitorit që të durojë realizimin e pretendimit të kreditorit nga vlera e sendit pengor¹⁶³.

Të drejtën e shitjes së dhunshme të sendit. Efekti i sigurimit edhe nuk mund të shprehet ndryshe në qoftë se në kohën e duhur dhe për arsye dhe kushte të caktuara nuk bëhet edhe realizimi. Sigurimi i pretendimit me lënie peng të objektit të caktuar nënkupton edhe realizimin e pretendimeve nga po ky send, natyrisht nga vlera e tij, nga vlera e këtijë sendi të lënë peng. E drejta e pengut e kreditorit mbi objektin pengor, ç'rol e funksion tjetër ka, pos t'a autorizojë kreditorin pengmarrës që në momentin dhe kohën e caktuar të reagojë kur pretendimi i tij me të skaduar nuk është realizuar¹⁶⁴.

Sipas LPDTSK në rast të vonesës, pengmarrësi mund t'a shes, t'a huazojë apo të disponojë në ndonjë mënyrë tjetër me sendin e lënë peng. Shitja e sendit të lënë peng mund të bëhet përmes ankandit publik apo në ndonjë mënyrë tjetër të përshtatshme. Pengmarrësi duhet të përpiqet që t'a arrijë vlerën e duhur të tregut gjatë shitjes së sendit të lënë peng. Pengmarrësi duhet t'a njoftojë pengdhënësin së paku (15) ditë para shitjes për kohën dhe vendin e shitjes¹⁶⁵.

Të drejtën e kontrollimit të sendit e ka kreditori në rastin e pengut jo- posedimor, pengdhënësi ka të drejtë që, pas njoftimit të dhënë me kohë pengmarrësit, t'a kontrollojë sendin e lënë peng¹⁶⁶.

¹⁶² Kovvacevic Kustrimovic R., Lazic Miroslav, stvarno parvo-Nis, 2004. fq, 286

¹⁶³ E.Statovci, vc. fq, 332

¹⁶⁴ E.Statovci, vc. fq, 303

¹⁶⁵ LPDTSK, neni 168 par.1 dhe 2

¹⁶⁶ LPDTSK, neni 147

2.2. Detyrimet e pengmarrësit

Për kreditorin pengmarrës të pengut të dorës si detyrime kryesore janë:

- Ruajtja e sendit të lënë peng;
- Mospërdorimi i sendit,dhe
- Kthimi i sendit të lënë peng¹⁶⁷.

Detyrimi themelor i pengmarrësit është që sendin që i është dorëzuar t'a ruaj si nikoqir i mirë .

Në pajtim me këtë , pengmarrësi është i detyruar t'i ndërmer të gjitha veprimet juridike dhe faktike që janë të domosdoshme për ruajtjen e veqorive dhe të vlerës së sendit.

Pengmarrësi i cili nuk është kujdesur si nikoqir i mirë përgjigjet për dëmin që i është shkaktuar¹⁶⁸.

Mospërdorimi i sendit të lënë peng është po ashtu detyrë e kreditorit pengmarrës.

Kjo është rregull në mardheniet e të drejtës së pengut.Ruajtja e sendit mund të bëhet në nivel të duhur vetëm nëse nuk përdoret.Çdo përdorim i sendit ndikon në zhvleftësimin e sendit të lënë peng.

Ky rregull zbatohet vetëm në rastet kur palët nuk janë marrë vesh shprehimisht që kreditori t'a përdorë sendin e lënë peng, sepse kjo është e lejuar me dispozitat e të drejtës së pengut¹⁶⁹.

Sipas LPDTSK në rastin e pengut posedimor , pengmarrësi nuk duhet ta përdor dhe duhet ta ruajë me kujdesin më të madh sendin e lënë peng.Gjithashtu pengmarrësi nuk ka të drejtë që sendin pengor t'ia jap në përdorim personit të tretë pa pëlqimin e pengdhënësit¹⁷⁰.

Kreditori nuk mund të përdorë sendin e dhënë peng pa patur pëlqimin e pengdhënësit, përveq kur përdorimi është i nevojshëm për ruajtjen dhe mirëmbajtjen e tij.Ai nuk mund ta jap sendin

¹⁶⁷ A.ALIU ,vc.fq , 335

¹⁶⁸ I.BABIC, vc.fq , 96

¹⁶⁹ A.ALIU , po aty

¹⁷⁰ LPDTSK , NENI , 148 PAR.1

në peng ose t'ua lënë peng në përdorim. Në qoftë se kreditori shpërdoron sendin e dhënë në peng, pengdhënësi mund të kërkojë vënien e sendit në sekuestro¹⁷¹.

Kthimi i sendit të lënë peng me përmbushjen e detyrimit, pengmarrësi ka obligim që sendin t'ia kthejë pengdhënësit, respektivisht t'ia dorëzojë personit të tretë sipas urdhërit të pengdhënësit. Për më tepër, edhe pse nuk është e parapar shprehimisht, konsiderojmë që obligimi i përmbushjes së pretendimit mund të kushtëzohet me kthimin e njëkohshëm të sendit pengor, pra debitorinuk është i obliguar t'a përmbush pretendimin gjër sa pengmarrësi nuk është gati t'ia kthejë sendin pengor¹⁷².

LPDTSK në nenin 161 par.2 parasheh: "pas përfundimit të një pengu posedimor, pengmarrësi ia kthen pengdhënësit sendin e lënë peng".

2.3. Pengdhënësi - të drejtat dhe detyrimet e tij

Debitori pengor mund të jetë vet debitori personal ose një person i tretë, d.m.th., debitori sendor. Meqë debitori pengor dhe kreditori pengor përfaqësojnë dy anë të një medaljeje, të një raporti pengor, të drejtat dhe detyrimet midis tyre në esencë nuk janë veqse në lidhje korelative-ajo që është e drejtë për kreditorin pengor, është detyrim për debitorin pengor dhe e kundërta, megjithëse këto nuk mund të vihen me përpikëri në baraspeshë, barazim e matje precize¹⁷³.

Fakti i lënies së sendit peng për sigurimin e kërkesës nuk i humb të drejtën pengdhënësit i cili është pronar, të disponoj me sendin e vet. Të disponoj me sendin e vet i cili është lënë peng do të thotë se ai mundet sendin e vet t'a shes, t'a dhurojë, të konstitujë ndonjë të drejtë tjetër sendore mbi sendin e lënë peng, duke përfshirë edhe të drejtën e lënies peng përsëri të të njëjtit send për sigurimin e ndonjë kërkesë të re. Bartja e të drejtës së pronësisë apo vënia e të drejtave tjera sendore mbi sendin e lënë peng nga ana e debitorit nuk i zvoglon të drejtat e pengmarrësit¹⁷⁴.

¹⁷¹KODI CIVIL I SHQIPËRISË, TIRANË, 2001, NENI 551-552

¹⁷²D.Hiber & M.Zivkovic, vc.fq, 149

¹⁷³E.Statovci, vc. fq, 184

¹⁷⁴A.Aliu, vc.fq, 338

Nëse sendi tashmë i është lënë peng personit tjetër, e drejta e pengut në këtë send lind atëherë kur penglënësi e njofton kreditorin tek i cili gjendet sendi, për lidhjen e kontratës së pengut me kreditorin tjetër duke i urdhëruar që pas përmbushjes së kërkesës së vet sendin t'ia dorëzojë kreditorit të ri¹⁷⁵.

Debitori pengor është i detyruar të dorëzojë sendin pengor në detencion të kreditorit pengor, ose të durojë barësimin e sendit të tij të palujtshëm me të drejtën e pengut hipotekor. Kreditori pengor ka të drejtë të realizojë pretendimet e tij me të skaduar nga vlera e sendit pengor, kurse debitori pengor është i detyruar të durojë këtë në sendin e vet¹⁷⁶.

3. SUBJEKTET E TË DREJTËS SË PENGUT TË DORËS

3.1. Subjektet e të drejtës së pengut të dorës

Penguvetpërvete nuk lindet dhe as nuk bie (pik) nga qielli. Atë e krijojnë njerëzit. Natyrisht, jo çdo njeri që rri me të tjerët në një tubim, në shoqëri apo në ndeja, por vetëm ata njerez që hyjnë në mes vete në një marrëdhënie të caktuar juridike, që qendrojnë përballë njëri-tjetrit, me qëllim të realizimit të ndonjë interesi pasuror. Një marrëdhënie, qoftë shoqërore apo juridike, nuk mund të merret me mend pa njerëz, pa subjekte. Është e qartë pra, se për lindjen dhe qenien e marrëdhënies juridike të pengut, si për çdo marrëdhënie tjetër civile-juridike, nevojiten njerëzit, subjektet. Njëri subjekt është i ditur si kreditor-pengmarrës ose pengmarrës dhe tjetri si debitor-pengdhënës ose pengdhënës¹⁷⁷.

Kreditori pengmarrës është subjekti për të cilin konstituohet e drejta e pengut dhe i cili ka të drejtë që kërkesën e vet t'a realizojë nga vlera e sendit të lënë peng. Ai është bartës i të drejtës së pengut. E drejta e tij vepron ndaj të gjithë personave tjerë, ka veprim **erga omnes**, që do të thotë se vepron si ndaj debitorit nga marrëdhënja e detyrimit, ashtu edhe ndaj pengdhënësit, si dhe personave të tretë.

¹⁷⁵I. Babic, vc. fq., 96

¹⁷⁶E. Statovci, po aty

¹⁷⁷E. Statovci, vc, fq., 171

Në këtë mardhënje juridike debitori është personi që ka obligim të përmbush detyrimin e kreditorit nga masa e vetë pasurore, respektivisht debitori pengdhënës i cili ka lënë sendin e vet për sigurimin e kërkesës së kreditorit pengmarrës.

Mirëpo nuk është e thënë që gjithmonë debitori pengdhënës të jet ai person i cili është debitor edhe nga mardhënja e detyrimit, sepse në raste të caktuara paraqitet edhe personi i tretë i cili e len sendin e vet peng për sigurimin e kërkesës së kreditorit ndaj debitorit nga mardhënja e detyrimit¹⁷⁸.

Nga përmbajtja e neneve 133 dhe 134 të LPDTSK vihet re se ligjvënësi subjektet e së drejtës së pengut i emërton si pengdhënës dhe pengmarrës¹⁷⁹.

3.2. Shuarja e të drejtës së pengut në sendet e luajtshme

Si të gjitha të drejtat e pengut, edhe e drejta e pengut të dorës mund të shuhet nga dy grupe arsyesh: për shkak të shuarjes së pretendimit të siguruar, duke iu falënderuar efektit të aksesoritetit në shuarje dhe pavarësisht nga shuarja e pretendimit të siguruar. Kur pretendimi i siguruar shuhet në çfarë do mënyrë, shuhet edhe pengut i dorës i cili e ka siguruar pretendimin dhe pengmarrësi është i obliguar që pengdhënësit t'ia kthej sendin pengor. E drejta e pengut të dorës shuhet edhe pavarësisht shuarjes së pretendimit të siguruar në rast të humbjes së posedimit nga ana e pengmarrësit¹⁸⁰.

Deri te shuarja e të drejtës së pengut vjen kur të plotësohen kushtet e parapara me ligj, respektivisht me titull juridik për konstituimin e të drejtës së pengut. Lindjen e të drejtës së pengut e kushtezojnë arsyet e caktuara, andaj edhe me shmangien e tyre vjen deri tek shuarja e saj. Në literaturë si shkaqe për shuarjen e të drejtës së pengut më së shumti përmenden:

- Kur shuhet e drejta e kërkesës e siguruar me peng;
- Me shkatërrimin e sendit të lënë peng;
- Kur pengmarrësi heq dorë nga e drejta e pengut;
- Me kalimin e kohës (nëse ka qenë e caktuar);

¹⁷⁸ A. Aliu, vc.fq, 339

¹⁷⁹ LPDTSK, neni 133 dhe 134

¹⁸⁰ D. HIBER & M. ZIVKOVIC, vc.fq, 158-156

- Me konsolidim (kur pengmarresi bëhet pronar i sendit të lënë peng);
- Me konfuzion (kur kërkesa dhe borgji bashkohen në një person);
- Me shitjen publike të sendit të lënë peng;
- Me marëveshjen e palëve, dhe
- Me humbjen e posedimit¹⁸¹.

E drejta e pengut shuhet edhe në rast se pushon së ekzistuari personi juridik (e ka humbur zotësinë juridike) pas të cilit nuk ka ndonjë suksesor univerzal¹⁸².

LPDTSK në nenin 161 par.1 në mënyrë taksative ka paraparë rastet e shuarjes së të drejtës së pengut e ato janë :

Nëse pengdhënësi dhe pengmarrësi meren vesh për këtë;

Nëse kërkesa e siguruar përmbushet ose shuhet për ndonjë arsye tjetër;

Sendi ose e drejta e pengut apo ndonjë zëvendësim i tyre shuhet;

Sendi ose e drejta e pengut ndryshohet ose inkorporohet me ndonjë send ose të drejtë tjetër e cila nuk ekziston në një formë të identifikueshme apo të ndashme;

Pengmarrësi bëhet pronar i sendit ose i të drejtës të pengut;

Në rastin e pengut posedimor, përfundon pronësia e pengmarresit mbi sendin e lënë peng;

Bartet kërkesa e siguruar me anë të së drejtës së pengut, por kjo bartje nuk e përfshin të drejtën e pengut;

Një palë e tretë në mënyrë të vlefshme e fiton sendin ose të drejtën e pengut në pajtim me dispozitat e këtij ligji¹⁸³.

3.3. Mbrojtja e të drejtës së pengut

Pengmarrësi si posedues i drejtpërdrejtë , gëzon mbrojtje posedimore ndaj personave të tretë dhe ndaj pengdhënësit , për shkak të marrjes ose shqetësimit të posedimit.Mbrojtjen posedimore pengmarrësi e gëzon edhe atëherë kur është posedues indirekt.Mbrojtja posedimore përfshin edhe mbrojtjen gjyqësore dhe vetëndihmën.

¹⁸¹ A.ALIU, ,vc.fq , 340

¹⁸² I.BABIC,vc.fq.98

¹⁸³ LPDTSK , neni 161 par.1

Pengmarrësi e ka edhe mbrojtjen petitoare(actio pignoratitia, actio hypothecaria, vindicatio pignoris janë emërtime të ndryshme të së njejtës padi petitoare për mbrojtjen e të drejtës së pengut) meqenë se pengu i dorës është e drejtë sendore që karakterizohet me të drejtën e ndjekjes. Kjo padi mund të ushtrohet ndaj secilit person tek i cili gjendet sendi pengor¹⁸⁴.

Padia pengore është padi sendore e jo personale. Padia nuk synon fitimin e titullit përmbarues kundër debitorit personalisht që të kryej përmbushjen e detyresës me tërë pasurinë e tij, që është karakteristike për padinë personale. Për këtë arsye kërkesa e padisë (**petitit**) konsiston në detyrimin e debitorit që të durojë realizimin e pretendimit të kreditorit nga vlera e sendit pengor¹⁸⁵.

¹⁸⁴D.Hiber&M.Zivkovic ,vc.fq , 158

¹⁸⁵E.Statovci , vc. fq , 332

KAPITULLI I V

3.PENGU I REGJISTRUAR (JOPOSEDIMOR)

1.1Pengu i regjistruar (joposedimor).

Pengu i regjistruar paraqet të drejtën e pengut në sendet e luajtshme të regjistruara në regjistër, pa dorëzimin në posedim kreditorit pengor. Emërtimi pengu i regjistruar shpesh herë përdoret për arsye që kjo formë e pengut lind me vet regjistrimin në regjistrin kompetent. Përveq emërtimit të përmendur, në teori dhe praktikë përdoren edhe emërtimet: pengu joposedimor, pengu i regjistruar dhe hipoteka mobiliare. Pengu joposedimorshpesh emërtohet si hipotekë në sendet e luajtshme dhe në të drejta, për shkak të karakteristikave të ngjashme me të drejtën e pengut në paluajtshmëri¹⁸⁶.

Idea që edhe në sende të luajtshme mund të ekzistojë hipoteka, pra e drejta e pengut tek e cila kreditori pengor nuk do t'a ket pengun në posedim të vet, është hedhur poshtë për shkak të frikës nga mungesa e publicitetit dhe sigurisë juridike.

Mirëpo, një rregullim i tillë është i papërshtatshëm për debitorin nëse pengu i është i domosdoshëm për jetë të përditshme ose ekonomi, dhe kështu është i papërshtatshëm edhe për kreditorin e edhe atij i konvenon që debitori të punoj dhe tregtojë me pengun, dhe kështu më shpejt dhe më lehtë t'a përmbush obligimin e tij ndaj kreditorit, në fund të fundit edhe për shoqëri është më e përshtatshme që sendet të mbesin në procesin e prodhimit. Për këtë rendet juridike e kanë futur institutin e hipotekës në sende të luajtshme¹⁸⁷.

¹⁸⁶Miroslav Lazić, Prava realnog obezbeđenja, Niš, 2009, fq.78

¹⁸⁷Gavella et all. 2007., fq., 235.

Një nga arsyet e lindjes së pengut të regjistruar është edhe mungesa e publicitetit të pengut të dorës. Me shfaqjen e regjistrat të pengut, me evidentimin mbi pengun në sende të luajtshme, sigurohet pozita si e kreditorit, ashtu edhe e tërë personave të tretë, të cilëve iu mundësohet shiqimi në të dhënat mbi pasurinë e debitorit e cila është e ngarkuar me peng. Regjistrat e pengut në shumicën e shteteve janë evidenca publike, dhe të gjithë personat e interesuar mund të realizojnë shiqim në të dhënat mbi sendet e luajtshme që janë lënë peng.

Format e para të pengut joposedimor lindën si rezultat i punës së praktikës gjyqësore. Gjykatat iu kanë dhënë fuqi juridike veprimeve të cilat janë konsideruar si bishtnim i ligjit. Kështu në Austri praktika gjyqësore ka marrë qëndrim që dorëzimi i sendit të luajtshëm kreditorit është përmbushur edhe atëherë kur kreditori gjente personin e tretë i cili do t'a mbante sendin për kreditorin, ndërsa ata persona kanë mundur të jenë gruaja e debitorit ose puntori. Në këtë mënyrë sendi i luajtshëm pengor faktikisht mbetej në posedimin e debitorit pengor, në kundërshtim me dispozitat e ABGB¹⁸⁸.

Franca ka futur hipotekën detare për anijedet (1874), hipotekën e avionëve pa dorëzimin e sendit në posedim (1924), pengun e fondit tregtar - **nantissement de fonds de commerce** (1909), pengun e filmave kinematografik - **nantissement des cinematographiques** (1944), pengun i mjeteve motorike - **gagesur vehicule automobile** (1953), pengun e mjeteve të transportit - **hypothèques sur les engines de transport** (1967), warrantin e hotelierëve (1915), warrantin e industrialistëve (1940).

Me këto forma të sigurimit të kërkesave në rendin juridik Francez krijohet hipoteka mobiliare dhe pengun joposedimor.

Belgjika, Luksemburgu, Italia dhe Spanja ndjekën shembullin e Francës, mirëpo sistemi i tyre i sigurimit të kërkesave në sende të luajtshme është shumë më modest.

Në Belgjikë ekziston sigurimi i kërkesës që në praktikë më e rëndësishmja është përparësia e shitësit të papaguar (privilege du vendeur) dhe pengun i fondit tregtar (**nantissement sur fonds de commerce**). E drejta Italiane e njeh të drejtën e pengut në mjete motorike (**privilegio sull autoveicolo**) dhe në maqineri (**privilegio del venditore di**

¹⁸⁸Dusko Medić, *Založno pravo*, Banja Luka, 2002, fq., 151.

macchine) , gjersa Spanja përmes Ligjit mbi joposedimin dhe Ligjit mbi hipotekën në sende të luajtshme nga viti 1954(**ley sobreprenda sin desplazamiento y hipoteca mobiliaria**) ka aprovuar idenë Franceze mbi hipotekën mobiliare dhe pengun joposedimor.

Të drejtën e pengut të regjistruar rendi juridik Gjerman e ka futur vetëm për sende të luajtshme me vlerë të madhe , anije(1900), anije në ndërtim(1926), aeroplan, maqineri bujqësore(1926) dhe kabllot e huaja(*overseas cables*)¹⁸⁹.

Në Angli që nga shek.XVI ekzistonte rregulla sipas së cilës pa dorëzim të sendit pengor kreditorit nuk ka pengë.Kundër futjes së pengut joposedimore theksohej kundërshtimi se ajo mashtron.Bill of sale Act,1878-Amendment Act.1882 e lejon pengimin e sendeve të luajtshme pa dorëzim në posedim në formë të bartjes së pronësisë me qëllim të sigurimit të pretendimit(bartja fiduciare e pronësisë).Debitori pengor ia dorëzon kreditorit pengor dokumentin mbi shitjen e sendit të luajtshtëm(bill of sale) e cila regjistrohet në regjistra publik special.Regjistrimi në regjistër ka karakter konstituiv dhe vetëm me regjistrim krijohet e drejta e pengut.Nëse regjistrimi nuk bëhet ,kontrata është nule edhe në mes të palëve.Dokumentet duhet të regjistrohet në afat prej 7 ditësh nga momenti i lëshimit.

Për tu siguruar institucionet kreditore që financojnë importin e drejta angleze zhvillon dy lloje të pengut joposedimor për të cilat nuk nevojitet as regjistrimi i cili kërkohet sipas *bill of sale* .Ato janë:”**Letter of hypothecation**” tek e cila blerësi i mallit tejdetar i premtion bankës që me të arritur të mallit do t’ia dorëzojë bankës me qëllim të sigurimit të pretendimit.Sipas „**Letter of trust**” blerësi i premtion bankës që mallin e importuar do t’a ruaj për llogari të bankës gjer në përmbushjen e obligimeve të tij.

E drejta Angleze i njeh edhe rastet e pengut joposedimor në pasurinë e tërësishme të tashme dhe të ardhshme të një shoqërie¹⁹⁰.

Në SHBA në vitin 1962 është miratuar Kodi Uniform Tregtar me të cilin është futur vendimi revolucionar në aspektin e rregullimit të pengut të regjistruar sepse mundësohet pengimi i pasurisë së tërësishme të debitorit.Ky kod parasheh klasifikimin e objektit të pengut sipas qëllimit ekonomik të cilit i shërben , dhe atë në konsumin e mallrave(consumer goods),

¹⁸⁹Zrinka Radić , Uzroci heterogenosti besposjedovnih osiguranja tražbina na pokretninama ,zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 52, 4/2015.,1018-1020.

¹⁹⁰Gams Andrija , Osnovi stvarnog prava , 1995.

pajisjet e ndërmarrjes(equipment),prodhimet bujqësore(farm products) dhe stoqet e mallrave(inventory)¹⁹¹.

Republika e Maqedonisë ka futur sistemin e regjistrit qendror elektronik për tërë republikën,i cili i bashkon shumë regjistra(regjistri mbi pengun në sende të luajtshme dhe në të drejta, regjistrin mbi paluajtshmëri dhe regjistrin e personave juridik me bilanset e tyre vjetore).Janë aprovuar edhe Ligji mbi të drejtën e pengut në sende të luajtshme dhe në të drejta dhe Ligji mbi hipotekën e kontraktuar.

Vendime interesante janë paraparë në Ligjin mbi pengun e sendeve të luajtshme dhe të drejtave.Sipas këtij Ligji pengu në sende të luajtshme në formë të pengut të dorës nuk kërkon regjistrimin, duke pas parasysh që publicitetin e jep posedimi i sendit nga ana e kreditorit pengor,kurse pengu joposedimorduhetregjistruar nëregjistër.Regjistri i sendeve të luajtshme dhe të drejtave është i caktuar si libër publik në të cilin mund të ketë qasje secili person.Në aspektin e regjistrit vlen supozimi i parrëzuar se të gjithë personave iu janë të njohura faktet që janë të regjistruara në regjistër.

Në Republikën e Sllovenisë ekziston e drejta e pengut joposedimor pa regjistrim, ndërsa me nxjerrjen e kodit sendoro-juridik(SPZ) është hapur mundësia qëpengu joposedimor të konstituohet si i regjistruar , kur me dispozita të posaqme të rregullohen regjistrat e tillë ¹⁹²

Në Kosovë e drejta e pengut joposedimor për herë të parë është futur si risi me Rregulloren e UNMIKUT Nr. 2001/5 për pengun- për tu modifikuar me Ligjin NR.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të vitit 2009

¹⁹¹Danica Popov, Zaloga na pokretnim stvarima upisanim u registar u pravu Republike Srbije , *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 2/2009, Novi Sad,fq. 207

¹⁹²Duško Medić,rasprave iz gradjanskog i poslovnog prava,Banja Luka,2007,fq.21

1.1.1.Nocioni

E drejta e pengut me regjistrim(hipoteka në sendin e luajtshëm, hipoteka mobiliare) është e drejta e pengut në sendet e luajtshme e cila lind pa ia dorëzuar në posedim objektin e sendit kreditorit hipotekues(atij nuk i takon e drejta në posedimin e sendit që është objekt pengu), me regjistrimin e të drejtës së pengut në regjistrin e pengjeve.Në të njejtën mënyrë lind edhe pengu në të drejtën e kërkesës dhe të drejtat tjera pronësore (për shembull , e drejta e pronësisë intelektuale)¹⁹³.

Pengu i regjistruar(hipoteka në sendet e luajtshme,pengu joposedimor) është e drejtë e pengut në sende të luajtshme dhe në të drejta me të cilën autorizohet kreditori pengor që në rast të vonesës së debitorit me pagesën e borgjit të kërkojë shitjen e sendit pengor pa marrë parasysh në pronësi dhe posedim të kujt gjendet , si dhe përmbushjen e pretendimit nga vlera e tij¹⁹⁴.

1.1.2. Objekti i pengut të regjistruar

Objekt i pengut të regjistruar mund të jetë çfarëdo sendi i luajtshëm me vlerë pasurore si dhe ndonjë e drejtë e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme¹⁹⁵.

Sendi i luajtshëm duhet, sipas natyrës së sendit,të jet i shëndrueshëm në para që të jet objekt i pengut joposedimor, mirëpo ky kusht nuk është juridik por faktik.Kjo do të thotë që ai send duhet të ketë ndonjë vlerë dhe duhet të jetë në qarkullim, që të mund të shitet.Sendi mund të jet individualisht i caktuar ose i caktuar sipas llojit¹⁹⁶.

Sendet jashtë qarkullimit(**res extra commercium**) nuk mund të jenë objekt i pengut¹⁹⁷. Për dallim nga e drejta klasike e pengut në sende të luajtshme,objekt i pengut të regjistruar sipas LPDTSK mund të jenë edhe sendet e përziera të një lloji¹⁹⁸, si dhe vlera pasurore të

¹⁹³ I.BABIC ,vc.fq.98

¹⁹⁴ M. Lazić,vc., fq.84.

¹⁹⁵ Neni 14 i Lgjit Nr. 04/L-136 Pë r Regjistrimin e Pengut në Regjistër për sendet e Luajtshme i Republikës së Kosovës

¹⁹⁶ D.Hiber& M.Zivkovic ,vc.fq.182

¹⁹⁷ G. Galev, pc.fq , 508

¹⁹⁸ LPDTSK , neni 141

ardhshme dhe në depo mallërash me përmbajtje të ndryshueshme nëse vendëndodhja dhe përmbajtja e depos janë të përshkruara mjaft qartë në kontratën e pengut¹⁹⁹.

Pasuria e një bashkëpronësie ose të një pronësie të përbashkët mund të lihet peng vetëm nëse të gjithë bashkëpronarët ose pronarët e përbashkët e japin pëlqimin për pengun²⁰⁰.

Objekt i pengut të regjistruar mund të jenë sendet dhe të drejtat të cilat pengdhënësi do t'i fitojë në të ardhmen, ndërsa kreditori në bazë të Ligjit ka mundësi t'a regjistrojë pengun në sende të ardhshme dhe në të drejta në Regjistrin e pengut, ashtu që është i obliguar t'a regjistrojë edhe datën e fitimit të sendit apo të drejtës nga ana e pengdhënësit. Te ky objekt i pengut është paraparë përjashtimi në aspektin kohor të lindjes së të drejtës së pengut. E drejta e pengut në sendin e ardhshëm ose të drejtën lind nga momenti kur pengdhënësi e fiton të drejtën e pronësisë në send, respektivisht të drejtën e pretendimit apo të drejtën tjetër pasurore, që paraqet përjashtim të rregullës se e drejta e pengut krijohet me regjistrim në Regjistrin e pengut²⁰¹.

Edhe Ligji-Model i BERZH-it (EBRD) parasheh vënien peng të sendit të ardhshëm, me që rast dallon sendet të cilat ende nuk ekzistojnë dhe sendet të cilat ekzistojnë mirëpo në momentin e lidhjes së kontratës mbi pengun nuk i përkasin pengdhënësit. Edhe udhëzuesi legjislativ i UNCITRALIT parasheh vënien peng të sendeve të ardhshme dhe të drejtës²⁰².

Objekt i të drejtës së pengut mund të jetë edhe e drejta që ka vlerë pasurore dhe e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme. Në literaturë thuhet se "objekt i të drejtës së pengut mund të jenë ato të drejta nga të cilat mund të përmbushet kërkesa e kreditorit. Ato duhet të jenë të drejta të bartshme, të drejta që kanë vlerë në para dhe të drejta që nuk janë të lidhura për personalitetin e debitorit pengdhënësi. Të drejta të tilla janë: e drejta e autorit dhe zbulimit, të drejtat e tjera nga pronësia industriale, e drejta e inkorporuar në letrat me vlerë, e drejta e pengut, e drejta e pjesës së trashëgimisë²⁰³.

¹⁹⁹ LPDTSK, neni 142

²⁰⁰ LPDTSK, neni 139 par.2 dhe 3

²⁰¹ Boba Brankov, Zalogë na pokretnim stvarima upisanim u registar, glasnik advokatske Komore Vojvodine, viti 2016 nr.2-3, fq, 72

²⁰² D. Hiber & M. Zivkovic, vc.fq, 184

²⁰³ A. Aliu, vepr. e cit. fq, 323

1.1.3. Kontrata mbi pengun e regjistruar

E drejta e pengut në sende të luajtshme të regjistruara në regjistër bazohet në kontratë, ndërsa fitohet me regjistrim në regjistrin e pengjeve, përveç nëse nuk është caktuar ndryshe me ligj.

Kontrata e pengut lind nëse palët kanë arritur pajtueshmërinë për : objektin e të drejtës së pengut, kërkesën e cila sigurohet me të drejtën e pengut dhe se e drejta e kreditorit pengor do të regjistrohet në regjistrin e të drejtave të pengut (elementet thelbësore të kontratës). Kontrata duhet të lidhet në formë shkresore e cila është e caktuar si kusht thelbësor për vlefshmërinë e saj²⁰⁴.

Përmbajtja thelbësore e kësaj kontrate disi dallohet nga ajo me të cilën themelohet pengu i dorës, këtu si pjesë e rëndësishme e kontratës është obligimi i pengdhënësit se kreditorit pengmarrës do t'i lejoj t'a regjistrojë të drejtën e pengut në regjistrin publik si barë e sendit të caktuar , e jo që do t'i dorëzojë kreditorit sendin në posedim.

Pengdhënësi është pronar i sendit që e vë peng dhe është i autorizuar që t'a ngarkojë me të drejtën e pengut, ndërsa mënyra e fitimit është regjistrimi në regjistrin publik të së drejtës së pengut si ngarkesë e sendit të pengdhënësit, me qëllim të sigurimit të kërkesës. Kreditori pengor kërkesa e të cilit është siguruar me të drejtën e pengut të regjistruar në sende të luajtshme nuk ka të drejtë në posedim të sendit²⁰⁵.

1.1.4. Të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese

Me lidhjen e kontratës së pengut ndërmjet pengdhënësit dhe pengmarrësit krijohen autorizime dhe detyrime. Pengdhënësi është i detyruar që objektin e të drejtës së pengut ta ruaj si nikoqir i mirë dhe , në pajtim me këtë ta mirëmbajë sendin që është objekt i të drejtës së pengut si dhe ti bëjë riparimet nevojshme në të. Me kontratën e pengut mund të parashihet edhe detyrimi i pengdhënësit që ta sigurojë objektin e të drejtës së pengut.

²⁰⁴ Ilia Babic , vc.fq , 99

²⁰⁵ Gavella et all . 2007., fq , 235

Pengdhënësi edhe pas regjistrimit në regjistrin e pengjeve ka të drejtë ta mbajë sendin , ta përdorë sipas destinimit të tij të zakonshëm dhe t'i vjelë frutat nëse objekti i të drejtës së pengut jep fruta²⁰⁶.

Pengdhënësi ka të drejtë që objektin e të drejtës së pengut ta jap me qira personave të tretë , si dhe të lidhë kontrata me të cilat objektin e të drejtës së pengut e jap në përdorim dhe për vjelje të frutave, nëse nuk është rregulluar ndryshe me kontratën e pengut.

Pengdhënësi ka të drejtë ta tjetërsoj objektin e pengut si dhe të bartë të drejtën e pronësisë në objektin e pengut personit të tretë. Sikurse pronari i ri ,edhe pengdhënësi është i obliguar të paraqes kërkesë në Regjistrin e pengjeve për regjistrim të së drejtës së pengut në barrë të pronarit të ri. Pengdhënësi dhe pronari i ri solidarisht i përgjigjen kreditorit pengor për dëmin i cili mund të lind si pasojë e lëshimit të mos regjistrimit të pengut në barrë të pronarit të ri në Regjistrin e pengut. Me rastin e tjetërsimit të objektit të pengut personit të tretë aplikohet parimi i ndjekjes, sepse pronari i ri fiton të drejtën e pronësisë të ngarkuar me të drejtën e pengut të regjistruar²⁰⁷.

1.1.5.Regjistrimi i pengut në regjistër

Kreditori pengor e fiton të drejtën e pengut ,sipas rregullit,me regjistrim në regjistrin e pengjeve.Regjistrimi i të drejtës së pengut mund të kërkohej si nga kreditori ashtu edhe nga pengdhënësi.Nëse regjistrimin e kërkon kreditori nevojitet një deklaratë shprehimore e pengdhënësit se pajtohet që kreditori ta regjistrojë të drejtën e pengut në regjistrin e pengjeve.Kreditori që e ka fituar të drejtën e pengut me regjistrimin në regjistër bëhet kreditor pengor²⁰⁸.

Kontrata mbi pengun vepron në mes të palëve kontraktues inter partes.Vet për vete nuk ka efekte ndaj personave të tretë.Tek me regjistrimin e të drejtës së pengut në regjistrin e

²⁰⁶ I.Babic vc.fq , 99

²⁰⁷ Boba Brankov,Zaloga na pokretnim stvarima upisanim u registar,Glasnik Advokatske Komore Vojvodine ,viti 2016 nr.2-3,fq , 76

²⁰⁸ I.Babic , vc.fq , 10

pengjeve ajo vepron erga omnes dhe ka karakter konstituiv për themelimin e të drejtës absolute në dobi të kreditorit pengor²⁰⁹

LPDTSK në nenin 162 parasheh regjistrimin e të drejtave të pengut pa posedim:” regjistrimi i të drejtës së pengut pa posedim në regjistrin e pengut prodhon efekt me regjistrimin e njoftimit të pengut në zyrën për regjistrimin e pengut. Njoftimi i pengut përfshinë:

- Identitetin e qartë të pengdhënësit, personit i cili duhet të paguajë kërkesën e siguruar nëse nuk është pengdhënësi dhe të pengmarrësit;
- Përcaktimin e veçantë apo të përgjithshëm të natyrës së detyrimit të siguruar;
- Vlerën maksimale të detyrimit të siguruar të shprehur në para;
- Përcaktimin e veçantë apo të përgjithshëm të sendit të lënë peng;
- Nënshkrimin nga pengdhënësi ose në emër të tij, dhe
- Datën e kontratës së pengut.

Një peng konsiderohet të jetë i regjistruar në regjistrin e pengut , atëherë kur njoftimi i pengut të ketë arritur në zyrën për regjistrimin e pengut në formën e parashikuar dhe duke e paguar taksën e parashikuar²¹⁰ .

1.1.6.Regjistri i pengut në Kosovë

Regjistri i pengut në Kosovë vepron në bazë të Ligjit nr.04/L-136 për Regjistrimin e Pengut për Sendet e Luajtshme. Ky regjistër funksionon në kuadër të Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë, përkatësisht në kuadër të Agjencionit të Regjistrimit të Bizneseve në Kosovë. Përmes këtij ligji përcaktohen procedurat dhe kushtet e regjistrimit të pengut në regjistër për sendete luajtshme, ndryshimi, kërkimi i informacionit si dhe administrimi i regjistrit të pengut.

Ky ligj zbatohet për të gjitha transaksionet ose të drejtat që sipas ligjeve të Kosovës mund të regjistrohen në regjistrin e pengut. Organizimi dhe funksionimi i Sektorit të regjistrimit të pengut rregullohet me akt nënligjor për organizimindhe strukturimin e brendshëm të Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë.

²⁰⁹ N. Tešić, *Registrovana zaloga*, 2007, fq , 213

²¹⁰ LPDTSK , neni 162 par.1 dhe 2

Regjistri i pengut bën regjistrimin e pengut përmes Udhëzimit Administrativ Nr.16/2016 për Përcaktimin e Procedurave për Regjistrimin e Pengut, Taksave dhe Shërbimet tjera. Që nga hyrja në fuqi e Ligjit nr.04/L-136 në fund të vitit 2012dhe deri në nëntor 2016, regjistrimi i pengut është bërë në bazë të Udhëzimit AdministrativNr.09/2013për përcaktimin e Taksave për Regjistrimet dhe shërbimet tjera të kryera nga sektori i pengut.Para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 04/L-136 , Zyra e Pengut ka funksionuar në bazë të rregullores 2001/32 përThemelimin e Zyrës së Regjistrimit të Pengut. Sektori i regjistrimit të pengut është përgjegjëse për pranimin dhe arkivimin e të dhënave përkitazi me pengun e sendeve të luajtshme dhe ofrimin e mundësive publikut për kërkim të pengut si dhe pëmbajtjen e përditësuar të të gjitha shënimeve përkatëse. Sektori për regjistrimin e pengut regjistron dhe menaxhon informacionin lidhur me pengun dhe është përgjegjës për kryerjen e funksioneve tjera të përcaktuara me ligj.

Ndër detyrat dhe përgjegjësitë kryesore të sektorit të pengut kanë të bëjnë me:

- regjistrimin e pengut përmes SRP-së (Sistemi i regjistrit të pengut);
- kërkimin e informacioneve përmes SRP-së;
- lëshimin e CRP-ve (Certifikata e regjistrit të pengut), dhe
- kryerjen e të gjitha funksioneve tjera që i janë dhënë zyrës në bazë të ligjit në fuqi.

Komunikimi në kuadër të Regjistrit të Pengut bëhet në kohë reale në formë elektronike dhe pa kufizime për regjistrimin e pengut. Në këtë regjistër mund të kenë qasje të gjithë personat individual fizik dhe ata juridik pas një pagese simbolike..Qasje për regjistrim elektronik të pengut e kanë të gjitha Institucionet Bankare, Mikrofinanciare, Avokatet,Noterët, Kompanitë e Lizingut dhe Institucionet shteterore²¹¹.

Funksionimi i Regjistrit të Pengut ka për qëllim që të lehtësoj dhe inkurajoj financimin e sigurtë për pasuritë e luajtshme, duke kontribuar kështu në një mbrojtje efektive të procesit të kredidhënies.

Për peng në vlerë deri në 10 mijë euro pagesa që duhet bërë për ta regjistruar është 5 euro ndërsa mbi 10 mijë euro pagesa është 10 euro. Për çfarëdo ndryshimi apo plotësimi të

²¹¹Udhëzimit Administrativ Nr.16/2016 , neni 2

shënimeve në regjistrin e pengut caktohet edhe pagesa prej 5 euro, ndërsa për shlyerjen e pengut nga regjistri i pengut ,caktohet pagesa prej 2 euro.

Kurse për lëshimin e certifikatës, vërtetimit apo kopjes së dokumentit të vërtetuar nga Zyra e pengut, çmimi për certifikatë të regjistrimit është 2 euro, për kopje të vërtetimeve ose dokumenteve 0.50 euro për faqe ndërsa për lëshim të shënimeve nga zyra në mënyrë elektronike pagesa është 0.10 euro për një kilobajt²¹².

Autori i këtij punimi konstaton se nëse i referohemi Udhëzimit AdministrativNr.16/2016 , përkitazi me qasjen në regjistër mund të konkludojmë se megjithatë qasja në regjistër nuk është e plotë , sepse për të pasur qasje personat fizik dhe juridik duhet të hapin llogari përdoruese kundrejt një pagese.E dihet mirëfilli se çfarë procesi i mundimshëm është hapja e llogarisë përdoruese dhe pagesa për qasje në Regjistër të pengut.Poashtu shumicës së personave fizik ju mungon edukimi dhe ekspertiza për përdorim të Regjistrit elektronik.

Për të qenë qasja e plotë në regjistër elektronik duhet në të ardhmen të hiqet kushtëzimi për hapje të llogarisë përdoruese dhe pagesë.Qasja duhet të jetë e aksesueshme për të gjithë personat e interesuar 24 orë online.

Sa i përket numrit të kërkesave të pranura në zyrën për regjistrim të pengut në bazë të raportit statistikor të siguruar nga zyra për regjistrimin e pengut për periudhën 04.01.2017-06.08.2019 rezulton se pranë kësaj zyre në cilësinë e pengmarrësit (personat juridik)janë regjistruar 183,410 ,kurse persona fizik në cilësi të pengmarrësit janë regjistruar 46 ,ndërsa në cilësi të pengdhënësit(persona juridik) janë regjistruar 42,758 ,kurse pengdhënës (persona fizik) 227,450.Pasuria specifike-njëhsim e regjistruar është 109,045, ndërsa kolaterali tjetër-është 165,887.

1.1.7.Kohëzgjatja e regjistrimit

Regjistrimi në regjistrin e pengut është i vlefshëm për tri(3) vjet nga koha e regjistrimit.

²¹²Udhëzimit Administrativ Nr.16/2016 , neni 19

Me kalimin e afatit tre(3) vjeçar , e drejta e pengut pa posedim e humb efektin e saj ndaj personave të tretë , përveç kur vazhdohet regjistrimi ose kur pengu pa posedim shëndrrohet në peng posedimor²¹³.

1.1.8.Shlyerja e regjistrimit

Nëse e drejta e pengut shuhet, pengmarrësi duhet që brenda një muaji ta regjistrojë këtë shuarje në regjistrin e pengut duke e paraqitur njoftimin për shlyerje në zyrën për regjistrimin e pengut.

Njoftimi për shlyerje përfshinë nënshkrimin e pengmarrësit dhe njoftimin se pengmarrësi nuk kërkon më ndonjë të drejtë pengu mbi një send apo të drejtë siç është theksuar në njoftimin e pengut , i cili duhet të identifikohet me anë të numrit të dokumentimit të tij.

Para se të regjistrohet njoftimi për shlyerje , i cili është nënshkruar nga ndonjë person që nuk është pengmarrës atij duhet bashkangjitur autorizimin me shkrim të dhënë nga pengmarrësi.

Pengmarrësi , i cili nuk e regjistron ose nuk e regjistron brenda kohës së parashikuar njoftimin për shlyerje , i përgjigjet pengdhënësit për dëmet e shkaktuara nga vonesa ose mosregjistrimi i njoftimit për shlyerje²¹⁴.

1.1.9. Shuarja e pengut të regjistruar

Sipas LPDTSK të Kosovës e drejta e pengut shuhet nëse :

- Pengdhënësi dhe pengmarrësi meren vesh për këtë;
- Kërkesa e siguruar përmbushet ose shuhet për ndonjë arsye tjetër;
- Sendi ose e drejta e pengut apo ndonjë zëvendësim i tyre shuhet;
- Sendi ose e drejta e pengut ndryshohet ose inkorporohet me ndonjë send ose të drejtë tjetër e cila nuk ekziston në një formë të identifikueshme apo të ndashme;
- Pengmarrësi bëhet pronar i sendit ose i të drejtës të pengut;

²¹³LPDTSK , neni 163 par.1 dhe 2

- Bartet kërkesa e siguruar me anë të së drejtës së pengut , por kjo bartje nuk e përfshinë të drejtën e pengut;
- Një palë e tretë në mënyrë të vlefshme e fiton sendin ose të drejtën e pengut në pajtim me dispozitat e këtij ligji²¹⁵.

Në çdo rast , formalo-juridikisht, pengu i regjistruar shuhet gjithmonë me fshirje, respektivisht me shlyerje nga regjistri i pengut (nënvizim i autorit).

1.2. E drejta e pengut në të drejta

Objekt i të drejtës së pengut, përveç sendit mund të jet edhe vet e drejta me karakter pasuror. E drejta e pengut në të drejta ka ngjashmëri me të drejtën e pengut në sendet e luajtshme mirëpo ka edhe dallime. E drejta e pengut në të drejta gjithashtu lind në bazë të veprimit juridik, vendimit gjyqësor dhe ligjit. Baza juridike për fitimin e të drejtës së pengut në të drejta është e ngjashme me ato për fitimin e të drejtës së pengut në sende të luajtshme²¹⁶.

Ka autorë të cilët konsiderojnë se pengu në të drejta nuk është i mundur dhe se në instancë të fundit edhe pengu i tillë na shpie tek sendet, të cilat gjithnjë janë të trupshme²¹⁷.

Pengu i kërkesës paraqet, autorizimin e kreditorit që kërkesën e tij të arritur e të siguruar ta përmbush nga vlera e kërkesës që është lënë peng. E drejta e pengut të kërkesës , kuptohet, mund ti përket debitorit të kërkesës së siguruar (pengu i kërkesës për borgj të vetin), e mund ti përkas edhe edhe ndonjë personi të tretë i cili pajtohet që ta vë peng kërkesën me qëllim të sigurimit të borgjit të huaj(pengu i kërkesës për borgjin e huaj)²¹⁸.

Sa i përket pengut në të drejta, në teori dhe në praktikë kjo formë e sigurimit është e pranishme. Mirëpo edhe kjo formë e pengut në esencë në instancë të fundit shpie gjer te pengu në sende të luajtshme apo të paluajtshme. Mund të lihen peng të gjitha kërkesat përveç atyre të cilat nuk janë të bartëshme, bartja e të cilave është e ndaluar me ligj, si dhe atyre të cilat janë të lidhura me personalitetin e debitorit.

²¹⁴LPDTSK , neni 164 par.1 , 2 dhe 3

²¹⁵LPDTSK , neni 161 par.1

²¹⁶A.Aliu vc, fq , 349

²¹⁷A.Gams , Osnovi stvarnog prava, 1955, fq.115..

²¹⁸D.Hiber&M.Zivkovic ,vc.fq , 210

E drejta e pengut në të drejta mund të themelohet në bazë të kontratës, në bazë të ligjit dhe në bazë të vendimit gjyqësor²¹⁹.

Për fitimin e të drejtës së pengut në ndonjë kërkesë është e nevojshme që të bëhet regjistrimi i pengut në regjistrin e pengut²²⁰.

Rëndësia e vënies peng të kërkesës dhe të drejtave tjera, si formë e posaqme e pengut, do të rritet me rritjen e rëndësisë së berzës , biznesit të berzës dhe tregtisë së letrave me vlerë²²¹.

Peng mund të jepen edhe të drejta të tjera. Kështu mund të jepet peng e drejta e autorit, e drejta në patent, e drejta e licencës, e drejta e frytgëzimit, që ka të bëjë me kërkesën e qirasë kur frutgëzuesi ka lidhur kontratën e qirasë dhe e drejta e pengut së bashku me kërkesën e pengut.

Ndërsa nuk mund të jepen peng servitutet reale, të drejtat statusore, e drejta personale, e drejta e mbajtjes si dhe të drejtat që u janë pohuar personave të caktuar, duke marrë parasysh personalitetin e tij²²².

Organizata Botërore e Pronësisë Intelektuale(WIPO) ka vlerësuar se vlera e pronësisë intelektuale do të përbëhet prej gjashtë trilion dollarë në tregtinë globale deri në vitin 2020.

Ky numër pasqyron industrit të theksuara nga e drejta e autorit si muzika, filmi, botimi,dhe programe kompjuterike, si dhe industrit të përqëndruara në patenta farmaceutike dhe teknologjitë kompjuterike, po rriten më shpejt se sa shumë industri të tjera dhe po mbizotrojnë në pikpamje kombëtare dhe globale.

Të drejtat e pronësisë intelektuale që jepen nga qeveria si stimuj ekonomik për shpikësit e patentave,të drejtat e autorit dhe mbajtësit e markave tregtare nuk kufizohen më brenda kufijëve kombëtar.Kombet janë bashkuar për të krijuar një regjim ndërkombëtar të të drejtave të pronësisë intelektuale²²³.

²¹⁹D.Klepik, Hipoteka kao realno sredstvo obezbedjenja trazbine prema duzniku,2004,fq , 89

²²⁰LPDTSK ,NENI 134 PAR.3

²²¹VLADIMIR KOZAR & V.VRHOSEK ,OBEZBEDENJE POTRAZIVANJA ZALOGOM NA PRAVIMA,PRAVNI ZIVOT NR.10/2015 ,FQ , 463-464

²²²A.ALISHANI ,vc.fq , 468

²²³Xuan-Thao Nguyen,collateralizing intellectual property,Georgia Law Rewiew,vol-42,2007,fq ,10

Edhe LPDTSK e parasheh të drejtën e pengut në të drejta :”peng mund të lihet çfarëdo vlere pasurore e luajtshme ose ndonjë e drejtë e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme²²⁴.

1.3 E drejta e pengut në letrat me vlerë

Objekt i të drejtës së pengut përveq sendeve individualisht të përcaktuara mund të jenë edhe letrat me vlerë. Letrat me vlerë janë dokumente me shkrim me të cilat mund të përcaktohet ndonjë e drejtë pasurore që është inkorporuar në letër dhe është e patjetërsueshme pa ekzistimin e letrës me vlerë²²⁵.

E drejta e pengut në një letër me vlerë , e cila është e lëshuar në emër të zotëruesit , vihet si një e drejtë e pengut në një send.

E drejta e pengut në një letër me vlerë sipas urdhërit ose në një letër indosable me vlerë me emër krijohet përmes indosamentit dhe dorëzimit tek pengmarrësi. Indosamenti duhet të ketë të shënuar , se është një indosament për pengvënie (indosament pengu). Nëse letra me vlerë e lënë peng është në emër të kreditorit , krijohet e drejta e pengut , po qe se pengdhënësi e njofton borgjiliun se detyrimi nga letra i është lënë pengmarrësit.

E drejta e pengut në letra të pacertifikuara me vlerë krijohet përmes regjistrimit të së drejtës së pengut në regjistrat e atij institucioni, në regjistrat e të cilit mbahet llogaria për letrat me vlerë të lëna peng²²⁶.

Poseduesi i letrës me vlerë e cila në te është bartur si”bartje për peng” mund të realizojë të gjitha të drejtat që dalin nga letra me vlerë, mirëpo letrën mund ta bartë në tjetrin vetëm si bartje të autorizimit. Pra, në pyetje është ushtrimi i të drejtës nga”letra” , pra e drejta e ruajtjes dhe përmbushjes së kërkesës”e shkruar” në letrën me vlerë.

Pëkundër kësaj, kur është në pyetje e drejta në”letër”, e kjo është e drejta e pronësisë , kreditori pengor nuk mund të disponojë me atë të drejtë, dmth, të drejtën e pronësisë mbi letër nuk mund ta bartë mbi personin e tretë, sepse atë të drejtë as vet nuk e ka. Në teorinë juridike thuhet se kreditori pengor nuk mundet tutje të disponojë me letrën me vlerë , meqense këto të

²²⁴ LPDTSK i Kosovës , neni 138 par.1

²²⁵ Nerxhivane Dauti, E drejta e detyrimeve –pjesa e përgjithshme, 2016, fq , 229

²²⁶ LPDTSK , neni 153 par.1 , 2 , 3 dhe 4

drejta nuk janë të tija, por të njejtat i janë bartur për qëllime të caktuara. Personi i tillë do të mund të bënte bartjen e mëturjes me letrë me vlerë vetëm në të autorizuarin e tij , me qëllim të realizimit të së drejtës nga letra me vlerë në emër dhe për llogari të tij.

Objekt i pengut është “kërkesa e shkruar në letrën me vlerë”, pra e drejta nga letra e inkorporuar në letrën me vlerë. Fjala është për letrat me vlerë të natyrës juridike-detyrimore , të cilat , në vetevete përmbajnë të drejtën detyrimore dhe paraqesin burim të detyrimeve.

Krahas letrave me vlerë të natyrës juridiko-detyrimore ekzistojnë edhe letrat me vlerë të natyrës juridiko-sendore, të cilat në vetevete përmbajnë të drejtën sendore-psh. E drejta e pronësisë mbi mallra, siq është konosmani. Letrat me vlerë të natyrës sendoro-juridike mund të vihen peng, mirëpo atëherë nuk është fjala për vënien peng të kërkesës së shkruar në letër me vlerë , mirëpo atëherë kemi të bëjmë me konstituimin e pengut në mallra , pra pengut në sende të luajtshme²²⁷.

PJESA E DYTË

KAPITULLI I VI

1.E DREJTA E PENGUT NË ASPEKTIN KOMPARATIV

1.1.E drejta Gjermane

Kodi civil Gjerman parasheh të drejtën e pengut në sende të luajtshme ("Pfandrecht", "bewegliche Sachen", § 1204-1258 BGB), të drejtën e kërkesës (Forderungen § 1273, 1279-1290 BGB) pengun në të drejta të tjera (anderen Rechten, § 1273-1278, 1291-1296 BGB) dhe të drejtat tjera të cilat burojnë nga instrumentet e negociuara

²²⁷ V.Kozar & V.Vrhosek, pc.fq , 465-466

(Wertpapiere). Rallëherë në praktikë përdoret uzufrukti ("Nießbrauch") në sende të luajtshme (1030-1067) në të drejta (1068-1084 BGB) ose në një pasuri (vermogen, 85 1085-1089 BGB).

Pfandrecht/pengu/ në sendet e luajtshme është i listuar në nenet 1204 deri 1296 të kodit civil Gjerman (KCGJ).

Pengu sipas kodit civil gjerman përcaktohet si bartje e sendit të luajtshëm dhe e të drejtave në posedim të kreditorit për sigurimin e pretendimeve të tij, e me të skaduar të pretendimeve të tij autorizon mbajtësin e tij që nga vlera e sendit pengor të realizojë pretendimin e tij para kreditorëve të tjerë (të thjeshtë).

E drejta e pengut përcaktohet si e drejtë sendore me të cilën sigurohet pretendimi. Debitori duhet t'ia dorëzojë në posedim kreditorit sendin pengor (§ 1205 KCGJ). Posedimi i jep mundësi kreditorit kontrollin mbi sendin pengor, por i njëjti nuk mund ta përdorë sendin nëse nuk është parapar me kontratë (§ 854 BGB).

E drejta e pengut në sende të luajtshme e siguron kërkesën gjithnjë gjër sa ajo zgjat përfshirë kamatat dhe shpenzimet (§ 1210/1. KCGJ), si dhe shpenzimet e shitjes së pengut (§ 1210/2. KCGJ).

E drejta e pengut mund të krijohet në bazë të ligjit dhe vendimit gjyqësor, por më së shpeshti krijohet në bazë të kontratës. Për krijimin e pengut kërkohet ekzistimi i borgjit i cili sigurohet (§ 1204(2) i KCGJ). Pengu rreptësisht i nështrohet borgjit të cilin e siguron (§§ 1204, 1252 KCGJ).

Pengu mund të bartet vetëm së bashku me pretendimin (§ 1250 BGB). Pengu mund të krijohet vetëm në raport me pretendimin ekzistues, apo të ardhshëm ose pretendimin e kushtëzuar.

Shuarja e pretendimit pashmangshëm sjell edhe shuarjen e pengut (§ 1250 KCGJ). Poashtu edhe pagesa e borgjit të siguar sjell gjër te shuarja e pretendimit (§ 1252 KCGJ). Edhe atëherë kur pretendimi i siguar ende ekziston, pengu shuhet nëse kreditori vullnetarisht ia kthen sendin debitorit, ngase me aktin e tillë plotësohet një prej kushteve për shuarjen e pengut (§ 1253(1) KCGJ). Kur të shuhet pengu, pengdhënësi mund të kërkojë kthimin e sendit pengor (§ 1223 KCGJ).

Sipas Kodit civil Gjerman , nëse borgji i siguruar mbetet i pa paguar, kreditori mund të kërkojë shitjen e sendit pengor dhe pagesën nga shitja e sendit pengor(1229 KCGJ).Kreditori mund ta shes sendin pengor në ankand në pajtim me kërkesat nga(§§ 1236 e tutje 358 të KCGJ).Pengu ka përparësi mbi të drejtat e personave të tretë në pasurinë që është peng(KCGJ 1208).

1.2.E drejta Franceze

Kodi civil famoz frëng i vitit 1804 ka bërë një rrugë të cilën askush nuk mund t'ia mohojë.Se të drejtën e pengut ky kod e trajtoi si të drejtë sendore ,është jashtë çdo dyshimi.Debitori për të siguruar pretendimet e kreditorit është i shtrënguar që sendin t'ia dorëzojë kreditorit në posedim, nga i cili ky fiton të drejtën që t'i realizojë pretendimet e tij para kreditorëve të tjerë.Sendi pengor është në pronësi të debitorit ose e ndonjë të treti.

Në të drejtën Franceze për krijimin e pengut në sende të luajtshme është e nevojshme kontrata e shkruar mbi pengun , si dhe dorëzimi i sendit në posedim pengmarrësit.Forma e shkruar nuk është e domosdoshme nëse kërkesa e siguruar është krijuar nga punët tregtare ose është e vlerës së vogël.E drejta e pengut është e karakterit akcesor , dhe i jep të drejtën e privilegjuar të drejtën e arkëtimit nga vlera e sendit pengor, para kreditorëve të thjeshtë. Për realizimin e kërkesës parimisht është i nevojshëm vendimi gjyqësor.Mirëpo , për pengun në të drejtën tregtare është e mjaftueshme vërejtja pengdhënësit²²⁸.

Ligji francez bën dallimin midis pengut civil dhe pengut tregtar, i themeluar nga një subjekt tregtar ose nga një entitet jo-tregtar, nën një akt tregtar(sipas nenit 91 të kodit tregtar francez).Sipas ligjit francez , pengu civil është ekskluzivisht në disponim të debitorit garant dhe praktika tregtare gjeti disavantazhet e mëposhtme:nga njëra anë, debitori-subjekti tregtar nuk mund të dërgojë materiale dhe mallra që janë të domosdoshme për funksionimin e biznesit;nga ana tjetër,kreditori pengmarrës nuk ka hapësirën e nevojshme për ruajtjen e aktiveve të penguara.Ky disavantazh i fundit u hoq duke i dhënë aktivet që nuk përdoren për biznesin një pale të tretë të specializuar për ruajtjen e mallrave,për një kohëzgjatje të kufizuar²²⁹.

²²⁸Jelena Sogorov-Vukcevic,ugovor o hipotekarnom kreditu,doktorska disertacija, 2012,fq.227

²²⁹Silvia Cristea, dispossession of assets in the new Romanian civil code , comaparative law *Perspectives of Business Law Journal*,Volume 3, Issue 1, November 2014,fq,79

Në të drejtën Franceze përveq pengut posedimor ekziston edhe pengu joposedimor dhe hipoteka mobiliare. Kështu ,Franca ka futur hipotekën detare për anije detare(1874),hipotekën e avionëve pa dorëzimin e sendit në posedim(1924),pengun e fondit tregtar-nantissement de fonds de commerce(1909),pengun e filmave kinematografik-nantissement des cinematographiques(1944) , pengu i mjeteve motorike-gage sur vehicule automobile(1953),pengun e mjeteve të transportit-hypothegues sur les engines de transport(1967), warranti i hotelierëve (1915) , warranti i industrialistëve(1940).

Dallimi në mes termit hipoteka mobiliare dhe pengut joposedimor nuk është terminologjik por edhe përmbajtësor. Në të drejtën Franceze instituti i hipotekës mobiliare nënkupton hipotekën në sende të luajtshme e cila regjistrohet në regjistrin përkatës, kurse debitori nuk e ka në posedim sendin e luajtshëm.

Sipas klasifikimit të ligdhënësit konsiderohet që hipoteka mobiliare ekziston në një shkallë të lartë të individualizimit të sendeve me vlerë më të madhe dhe atë në mjetet e transportit(anije dhe aeroplanë),mjetet e transportit motorik dhe filmave kinematografik.

Në anën tjetër, në të drejtën Franceze krahas hipotekës mobiliare paralelishtë ekziston edhe instituti i pengut joposedimor, e cila ka të bëjë me vënien peng të sendeve me vlerë më të vogël dhe sendeve gjenerike si psh.nafta, vera, pa dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit dhe i cili regjistrohet në regjistra përkatës. Tutje , titullari i hipotekës mobiliare(dhe i të drejtës së pengut në fondin tregëtar-fonds de commerce) kanë të drejtën e pakufizuar të ndjekjes, gjë që tek pengu joposedimor mungon²³⁰.

Për realizimin e pasurisë që është ngarkuar me peng nevojitet vendimi gjyqësor në të drejtën civile,gjersa në të drejtën tregtare shitja lejohet përmes ankandit publik kur kërkesa të ketë arritur,pas 8 ditësh nga dita e lajmërimit të debitorit pengor ose personit i cili e ka huazuar apo marrë me qera objektin e pengut ²³¹.

²³⁰Z.Radic ,pc.fq ,1018

²³¹Wulf Gravenhorst, movables as security in Belgium , France , Germany , Italy , Luxemburg and the Netherlands ,The Law of Property in the European Community,Brussels, December 1972, fq , 21

1.3.E drejta Austriake

Ndër kodet e para civile, ndoshta edhe të rralla,që bëjnë përpjekje për të përkufizuar e definuar të drejtën e pengut si të drejtë sendore , është dhe cilësohet Kodi Civil i përgjithshëm i Austrisë i vitit 1811, duke mos lënë asnjë dilemë, por duke përfshirë si nocionin e së drejtës së pengut, ashtu edhe të pignusit.Kështu ,thuhet se “e drejta e pengut është e drejtë sendore, e cila bartet(cedohet) në kreditorin për të realizuar ky nga sendi, në qoftë se detyrimi nuk plotësohet brenda kohës së caktuar.Kurse ,sendi në të cilin krijohet e drejta e tillë e kreditorit ,quhet përgjithësisht peng.Peng mund të jetë sendi që është në qarkullim.Në qoftë se sendi pengor është i luajtshëm , quhet pignus,e nëse është i paluajtshëm quhet hipotekë ²³².

E drejta e pengut themelohet në bazë të ligjit,vendimit gjyqësor,kontratës apo testamentit (neni 449 i KCA).

Kreditori pengor mundet të drejtën e tij të pengut , nëse në te ka të drejtë , të ia bart personit të tretë dhe të krijoj nënpeng(neni 454 i KCA).Nëse pengdhënësi është informuar se sendi pengor është vënë nënpeng: ai mund të paguaj borgjin e tij kreditorit vetëm atëherë nëse për këtë pajtohet ai i cili e ka të drejtën e nënpengut ose duhet borgjin ta deponojë në gjykatë(neni 455 i KCA).Kreditori pengor në rast të dhënjes nënpeng të sendit pengor përgjigjet për dëmtimin eventual të sendit(neni 460 i AGBG).

E drejta e pengut shtrihet në të gjitha pjesët dhe pertinencat të cilat i përkasin sendit pengor duke përfshirë edhe frutat gjersa nuk janë ndarë-vjelë(neni 457 i AGBG).

Nëse konstatohet se vlera e sendit pengor nuk është e mjaftueshme për të siguruar borgjin, për faj të pengdhënësit ose të metave të sendit, të zbuluara më vonë , kreditori ka të drejtë të kërkojë nga debitori pengun e duhur(neni 458 i AGBG).

Nëse kreditori , pasi të ketë kaluar koha e caktuar,nuk e përmbush kërkesën e tij, ai ka të drejtë ti drejtohet gjykatës, për të shitur pengun(neni 461 i AGBG).

Debitorët nuk kanë të drejtë të marin pjesë në ankand me rastin e shitjes së sendit pengor(neni 463 i KCA).Nëse nga shitja e sendit pengor nuk arrihet shuma sa është lartësia e borgjit,

²³²E.Statovci , vc.fq , 84-85

atëherë diferencën e shumës duhet ta kompenzojë debitori, por nga ana tjetër atij i takon edhe teprica e cila nxirret nga shitja e sendit pengor(neni 464 i KCA).

E drejta e pengut shuhet nëse shkatrohet sendi,nëse kreditori heq dorë nga e drejta e tij për të, ose ia kthen sendin debitorit në mënyrë të pakushtëzuar, e drejta e pengut shuhet, por borgji mbetet(neni 467 i KCA).E drejta e pengut gjithashtu pushon, kur të kalojë koha ,brenda së cilës është kufizuar e drejta(neni 468 i KCA).

1.4.E drejta Italiane

Pignusi (pegno) në të drejtën italiane është i rregulluar me Kodin civil, i cili krijohet me anë të kontratës, e cila duhet të rezultojë nga një akt i shkruar.Kur objekti i pengut është send i luajtshëm, kjo është një kontratë reale që quhet e lidhur me dorëzimin e sendit nga pronari(debitori ose i tretë) kreditorit ose një personi të tretë të caktuar nga palët(neni 2786).Kur objekt i pengut është një kredi , kjo është një kontratë që quhet e lidhur vetëm pas lajmërimit të krijimit të pengut debitorit të kredisë së dhënë peng apo me pranimin nga ana e këtij të fundit(neni 2800)²³³.

Detyrat e pengmarrësit janë : ruajtja e sendit(Neni 2790(1)cc),mospërdorimi i sendit(Neni 792 cc),kthimi i sendit(neni 2794 cc) pasi debitori të ketë përmbushur obligimin ndaj kreditorit si dhe vjelja e frutave.

Pengu është mjet akcesor i kredisë së siguar , nëse ,marrëveshja për kredi është e pavlefshme, gjithashtu edhe pengu do të konsiderohet i pavlefshëm për shkak të mungesës së kauzës²³⁴.

Në qoftë se debitori paguan kapitalin dhe interesat,kreditin e garantuar nga pengu i vënë mbi një send të luajtshëm ,kreditori duhet të ia kthejë sendin debitorit(neni 2794 KCI).Përkundrazi në qoftë se debitori nuk përmbush detyrimin,kreditori,pasi ta ketë urdhëruar atë për të realizuar detyrimin ,mund ta shesë sendin me anë të një personi të tretë të autorizuar nga gjyqtari ose t'i kërkojë gjyqtarit dhënien e këtij sendi në pronësi.Në rastin e parë,diferenca e mundshme që ngelet nga vlera e realizuar e shitjes pasi të jet zbritur vlera e kredisë, do t'i

²³³ Francesco Galgano vc.fq , 460

²³⁴ ALESSIO GRECO, NATIONAL REPORTS ON THE TRANSFER OF MOVABLES IN EUROPE VOLUME 7 ,Mynih,2008,.fq , 357

jepet debitorit(ose personit të tretë që e ka dhënë sendin si peng) ose në qoftë se ka kreditorë të tjerë, do t'u shpërndahet kreditorëve të tjerë të mundshëm në përpjestim me shumën e kredive respektive.

Në rastin e dytë është i domosdoshëm të bëhet një vlerësim i sendit(neni 2796-98 i KCI)²³⁵.

Në të drejtën italiane njihet edhe pengu joposedimor i cili regjistrohet në regjistra të posaqëm publik.Pengu joposedimor konsiderohet i konstituuar dhe vepron ndaj personave të tretë me regjistrim të dokumentit në regjistrin elektronik publik.

Regjistri udhëhiqet nga administrata tatimore(**Agenzia delle Entrate**).Regjistrimi zgjat për dhjetë vite dhe mund të përtërihet para skadimit të afatit.

Objekt i pengut joposedimor mund të jet pasuria e tanishme dhe e ardhshme , materiale dhe jo materiale me kusht që të shfrytëzohet për ushtrimin e punëve të së drejtës së pengut .Pasuria duhet të jet e identifikueshme.

Pretendimet e debitorit të cilat dalin apo janë të lidhura për punë të pengut gjithashtu mund të jenë objekt i këtij lloji të pengut²³⁶

Format e kolateralit që përdoren kryesisht në transaksionet italiane të financimit janë :

- Privilegjet e posaqme mbi një pasuri të luajtshme;
- Pengu mbi aksionet të kompanisë private;
- Pengu mbi letrat me vlerë;
- Pengu ose bartja përmes sigurimit të pretendimeve;
- Pengu mbi llogarit bankare;
- Pengu mbi pronësinë intelektuale;
- Pengu mbi mallrat;²³⁷

1.5.Edrejta Anglo-saksone

²³⁵FRANCESCO GALGANO,vc.fq , 460-461

²³⁶Gennaro Mazzuocolo&Arturo Sferruzza, New forms of security structures introduced by Law Decree No. 59, May 3, 2016 - 10 things to know,Norton Rosse Fulbright,2016

²³⁷Stefano Sennhauser, Gian Luca Coggiola, The International Comparative Legal Guide to: Lending & Secured Finance 2018,fq.371

Në periudhën kur në Europën kontinentale u krijuan kodifikimet e mëdha të drejtës civile, e drejta angleze i zhvilloi tri forma të sigurimit të kërkesave : pengun e dorës(pledge), bartjen e pronësisë(mortgage) dhe të drejtën e realizimit të pretendimit të kreditorit në pasuri të caktuar(charge)²³⁸.

z.Kent e definon të drejtën e pengut si kontratë me të cilën debitori i jap kreditorit të vet sendin të cilin send kreditori mund ta mbajë për sigurimin e borgjit të vet.Emërtimi peng(pledge-pawn) kufizohet në pasurinë personale(personal property), ndërsa kur pasuria reale(sendore) bartet me bartjen e të drejtës së pronësisë si garancion,zakonisht emërtohet si hipotekë.Bazë e kontratës është dorëzimi i sendit.

Me rëndësi është dorëzimi i sendit si garancion për ndonjë borgj apo angazhim.Kreditori me të arritur të pretendimit të tij ka të drejtë që sendin ta shes.Ndërsa nëse nuk është parapar afati për pagimin e borgjit ,por pengu(pledge) është për kohë të pacaktuar,kreditori ka të drejtë ti drejtohet debitorit për përmbushje të shpejt të kontratës,nëse debitori refuzon përmbushjen atëherë kreditori ka të drejtë në shitjen e sendit²³⁹.

Forma më e hershme e sigurisë është pengu, ku kreditori ka marrë në posedim pasurinë e debitorit si siguri deri në pagimin e borgjit.Ligji i zakonshëm i kushtonte shumë rëndësi posedimit, sepse ky ishte treguesi kryesor i pronësisë dhe lejimi i debitorit për të dhënë siguri mbi pasurinë e tij , ndërsa mbetej në posedim ishte mënyra më e sigurt për të lehtësuar mashtrimin ndaj kreditorit tjetër të tij, për çfarë debitori mund të merte hua për shkak të së drejtës së pronësisë kontinuele mbi pasurinë e tij.Gjithashtu edhe hipoteka e tokës fillimisht ka qenë në formë të së drejtës së pengut²⁴⁰.

Përveç kësaj ekziston edhe e drejta e pengut joposedimor e cila regjistrohet në regjistër për efekt ndaj personave të tretë, siq është siguri i pretendimeve në pasurinë e tërësishme të personit juridik(floating charges).Kjo e drejtë specifike e të drejtës së pengut mund të emërtohet si një lloj i hipotekës gjenerale në pasurinë e tërësishme të personit juridik.Mbajtësi i tillë i të drejtës së pengut ka të drejtë realizimi të pretendimeve të tij para kreditorëve të

²³⁸Z.Radic ,vc.fq , 1017

²³⁹The law.com dictionary

²⁴⁰ Roy Goode, Commercial Law (3rd ed. LexisNexis UK and Penguin, Landon 2004) fq , 584-585

thjeshtë, por pas kreditorëve të cilët kanë të drejtë speciale të pengut në sendin e caktuar saktësisht²⁴¹.

1.6.E drejta e pengut në SH.B.A. (security interest)

Gjerë në vitet e pesëdhjeta të shekullit të kaluar e drejta amerikane sistemin e vet të sigurisë së kërkesave në sende të luajtshme e ka zhvilluar sipas modelit anglez, pastaj zhvillimi i hovshëm industrial shkaktoi ndarjen.Faza e re e zhvillimit të sigurimit të kërkesave në sende të luajtshme dhe në të drejta filloi në vitin 1953 , kur në Penssylvania, u miratua Kodi Unik Tregtar(UCC)²⁴².

Kodi Tregtar Uniform(*Uniform Commercial Code* , tani e tutje:UCC),është produkt i një partneriteti midis dy organizatave:Konferenca Kombëtare e Komisionerëve mbi ligjet shtetërore uniforme dhe Institutin Ligjor Amerikan.Pasi që një tekst zyrtar është miratuar nga sponsorët, është futur në legjislaturat e shteteve të ndryshme dhe bëhet ligj vetëm në masën që është adoptuar nga një legjislaturë e veçantë. Teksti zyrtar i 1962 i UCC ishte i pari që të miratohet gjerësisht, dhe versioni i nenit 9 ka përfshirë në atë tekst ishte një largim radikal nga pajisja e mëparshme e sigurisë.²⁴³

Qëllimi i nxjerrjes së UCC ishte tejkalimi i dallimeve në mes të disa shteteve të SHBA-ve.Neni 9 nën emërtimin interesat e mbrojtura(***security interest***) i unifikoi instrumentet ekzistuese të sigurimit në atë mënyrë që futi mjet unik të sigurimit i cili mund të krijohet në pasurinë e tërësishme personale të debitorit,materiale dhe jomateriale, të tanishme dhe të ardhshme.e cila përfshinë të gjithë atë që nuk është paluajtshmëri.Tutje security interest zbatohet në të gjithë kreditorët , por jo edhe në të gjithë debitorët²⁴⁴.

Nën nenin 9 të UCC palëve iu lejohej të krijojnë lloje të reja të sigurimit të kërkesave të cilat nuk janë përshkruar në kod psh.për t'iu përgjigjur nevojave të biznesit.Kjo nuk është e mundur në shumicën e shteteve evropiane që kanë një sistem ***numerus clausus*** , që do të

²⁴¹ J.Sogorov ,pc , fq.228

²⁴² Z.Radić ,pc.fq , 1025

²⁴³ W.Lawrence,W.Henning, W.Freyermuth,vc , fq.20

²⁴⁴ Z.Radić , po aty

thotë se vetëm format e të drejtave të sigurisë të cilat përshkruhen në kode civile janë të vlefshme²⁴⁵.

Interesi i sigurisë “security interest” përcaktohet në nenin 1-201(37) “interesi i sigurisë” nënkupton një interes në pronën personale ose pajisje që sigurojnë pagesën ose kryerjen e një detyrimi”.Termi gjithashtu përfshinë çdo interes të dërguesit dhe blerësit të llogarisë,letrave me vlerë etj.²⁴⁶.

Ky koncept i unitetit i mundëson ligjit amerikan për të thjeshtuar shumë rregullat e ligjit të sigurisë.Një tipar i dytë, që lidhet drejtpërdrejt ,është ekzaltimi i “substancës mbi formën” e cila shprehet në 9-109(a) tëUCC.Transaksioni me të cilin palët synojnë të krijojnë një interes të sigurisë do të mbulohet nga regjimi i nenit 9 të UCC.Kjo do të thotë në veçanti se mbajtja e klauzolave të titullit ,siguria,transferimet e titullit,qiradhëniet fizike dhe , në parim , caktimet e arkëtimeve të gjitha bien brenda objektit të nenit 9 të UCC.Prandaj , neni 9 është quajtur”oktapod”²⁴⁷.

Krijimi i një të drejte sigurie në SH.B.A.bëhet në dy hapa që mund të bëhen të pavarur nga njëri tjetri.Njëri hap quhet **attachment** dhe hapi tjetër quhet **perfection**. **Attachment** bëhet kur ekziston një marrëveshje e vlefshme sigurie.Marrëveshja e sigurisë për të qenë e vlefshme duhet të vërtetohet nga dhënësi,vlera (kredia) duhet të transferohet dhe kreditori i siguruar duhet të ketë një të drejtë në objektin e kolateralit.Marrëveshja e sigurisë duhet të jetë në formë të shkruar,por në vend të kontratës mund të jetë edhe procesverbali i një takimi.

Marrëveshja e sigurisë mund të jetë në formë elektronike,por ajo duhet të jetë autentike e cila mund të vendoset përmes nënshkrimit ose një proces të ngjashëm i cili identifikon personin dhe miraton ose pranon marrëveshjen e sigurisë.Marrëveshja e sigurisë është një e drejtë e sigurisë e cila është e vlefshme midis palëve, por nuk është në të gjitha rastet e vlefshme ndaj palëve të treta²⁴⁸.

²⁴⁵Sigman, h.c., ‘perfection and priority of security rights’, in horst, e.& Kieninger, e. (eds.), the future of secured credit in europe, 2008

²⁴⁶Gerard McCormack , secured credit under english and american law, university of London,2004,fq ,72

²⁴⁷Jan-Hendrik Rover,comparative principles of security interests , London ,2004 ,fq ,43

²⁴⁸ R.A. Zeldenrust,Right of Pledge and the Transparency of Debtors’ Assets,2011,Utrecht,fq.35

Për të vepruar *inter partes*, kontrata për sigurimin e kërkesës duhet plotësuar tri elemente: a) shuma e parave duhet paguar paraprakisht, b) debitori duhet të ketë të drejtë në objektin e kolateralit (right in collateral), c) kontrata duhet të përmbajë përshkrimin e objektit të siguruar.

Për veprimin *erga omnes* është e nevojshme të bëhet përsosëshmëria e kontratës (*perfection*) sipas i dytë. Përsosëshmëria është element i sistemit të regjistrimit. Varësisht nga objekti me të cilin sigurohet kërkesa, perfeksioni arrihet automatikisht (§ 9-309) dhe me regjistrimin e deklaratës financiare, ose me marrjen e kontrollës (§ 9-310 – 9-314).

Neni 9 i UCC parashef sistemin e regjistrimit i cili iu mundëson kreditorëve të vërtetojnë se objekti i sigurimit a është i ngarkuar në dobi të kreditorëve tjerë. Regjistri është publik dhe lehtë i aksesuar. Ekzistimi i tij mundëson sigurimin joposedimor të kërkesave në pasurinë e luajtshme të debitorit, materiale dhe jomateriale, të tanishme, të ardhshme, individuale dhe kolektive²⁴⁹.

Sipas parimit juridiko-politikë që e drejta e pengut, si e drejtë e cila vepron erga-omnes, ekziston vetëm atëherë nëse, mbi themelimin dhe ekzistimin e të drejtës së pengut publiku në ndonjë mënyrë të pranuar ka qenë i informuar (public-notice). Nëse mbi ekzistimin e marrëveshjes mbi ngarkimin e ndonjë objekti apo pasurie publiku nuk ka qenë i informuar, respektivisht publikut nuk iu ka dhënë mundësia që të vërtetojë se ndonjë objekt pasuror apo pasuria e ndonjë debitori është e ngarkuar, atëherë marrëveshja e tillë nuk mund të veprojë erga-omnes, dhe kreditori i tillë nuk mund të ketë prioritet dhe të drejta tjera të pranuar me nenin 9.

Sipas nenit 9 publiciteti mund të realizohet në dy mënyra. Në rast të pengut të dorës vetëm përmes bartjes së posedimit mbi objektin pengor (colateral) ndërsa në të gjitha rastet tjera me regjistrimin e pengut në Regjistër²⁵⁰.

1.7.E drejta e pengut e shteteve të regjionit

²⁴⁹ Z. Radić, po aty

²⁵⁰ Tibor Tajti, pred reformom založnog prava u Jugoslaviju, Pravo-teorija i praksa, nr. 10/2002, fq. 54

Pengu në Republikën e Shqipërisë është i rregulluar me Kodin Civil. Në te pengu definohet “pengu është vendosja e një pasurie apo e një drejte në posedim të një kreditori ose të një personi të tretë për të siguruar përmbushjen e detyrimit ndaj kreditorit”.

Objekt i pengut mund të jenë : sendet e luajtshme, të drejtat ndaj prurësit ose me urdhër dhe uzufrukti mbi sendet e luajtshme ose të drejtave ndaj prurësit ose me urdhër²⁵¹. Pengu mund të garantojë si një kredi ekzistuese ashtu edhe një kredi të ardhshme. Kredia për të cilën jepet garancia duhet të jetë e përcaktuar qartë²⁵². Pengu mund të vihet edhe për një detyrim me kusht²⁵³.

Pengu shtrihet mbi të gjitha punimet që përmirësojnë vleftën e pronës, kreditë dhe shpërblimet që u shtohen ose që zëvendësojnë pasurinë e rënduar duke përfshirë edhe atë që kompensohet nga zhvleftësimi²⁵⁴.

Pengu është një kontratë e cila lidhet ndërmjet kreditorit dhe debitorit, ku një send në pronësi të debitorit i jepet kreditorit për të garantuar ekzekutimin e detyrimit. Pra një kontratë e tillë konsiderohet se ka hyrë në fuqi në momentin e dorëzimit të sendit të lënë peng dhe jo në momentin e hartimit të kontratës ndërmjet palëve²⁵⁵. Kontrata e pengut duhet të bëhet me shkresë ose t’i jepet formë noteriale përndryshe ajo është absolutisht e pavlefshme²⁵⁶.

Kreditori nuk ka të drejtë të përdorë sendin pengor pa pëlqimin e pengdhënësit, përveç kur përdorimi është i nevojshëm për ruajtjen dhe mirëmbajtjen e tij. Ai nuk mund ta japë sendin në peng ose t’ua lërë të tjerëve në përdorim²⁵⁷. Në qoftë se kreditori shpërdoron sendin e dhënë në peng, pengdhënësi mund të kërkojë vënien e sendit në sekuestro²⁵⁸.

Procedura e shitjes së sendit mund të realizohet përmes gjykate. Përpara se të procedohet me shitjen e sendit kreditori, me anë të gjykatës i paraqet debitorit kërkesën për të paguar detyrimin dhe aksesoret e tij duke paralajmëruar atë se në rast të kundërt do të kryhet shitja. Në qoftëse kërkesa nuk kundërshtohet brenda pesë ditësh, kreditori mund t’a shesë

²⁵¹ KCSH, neni 546

²⁵² KCSH, neni 533

²⁵³ KCSH, neni 533

²⁵⁴ KCSH, neni 534

²⁵⁵ A. Nuni, vc.fq, 361

²⁵⁶ KCSH, neni 547

²⁵⁷ KCSH, neni 551

²⁵⁸ KCSH, neni 552

sendin në ankand, ose kur ka një çmim në treg ai mund t'a shesë atë në bazë të këtij çmimi, me anë të një personi të autorizuar për shitje të tilla²⁵⁹.

E drejta e pengut në Republikën e serbisë është e rregulluar me ligjin mbi mardhëniet detyrimore(tani e tutje: LMDS).Në të pengu definohet:"me kontratën mbi pengun obligohet debitori ose ndonjë i tretë (pengdhënësi) ndaj kreditorit(pengmarrësit) që t'ia dorëzojë ndonjë send të luajtshëm në të cilin ekziston e drejta e pronësisë që para kreditorëve të tjerë të mund të arkëtojë nga vlera e tij,nëse pretendimi nuk i paguhet me të arritur,e kreditori obligohet që sendin e marrë ta ruajë dhe pas shuarjes së pretendimit të tij t'ia kthejë të padëmtuar pengdhënësit²⁶⁰.Pengmarrësi fiton të drejtën e pengut kur ti dorëzohet sendi që është objekt i kontratës²⁶¹.Pengu mund të vihet për një detyrim të ardhshëm si dhe me kusht²⁶².

Pengdhënësi është i obliguar t'ia dorëzojë pengmarrësit ose personit të tretë sendin i cili është objekt i kontratës ose dokumentin i cili mbajtësit i jep të drejtë ekskluzive të disponojë me të.Kontraktuesit mund të meren vesh që bashkarisht ta ruajnë sendin ose dokumentin²⁶³.

Pengmarrësi është i obliguar ta ruaj sendin me vëmendje të shtëpiakut të mirë.Ai është i obliguar ta kthejë sendin si ti përmbushet borgji²⁶⁴.

Pengmarrësi nuk ka të drejtë ta përdor sendin pengor,ose t'ia dorëzojë personit tjetër në përdorim,përveq nëse këtë ia lejon pengdhënësi.Pengmarrësi i cili e përdor sendin pa lejen e pengdhënësit ose ia jap në përdorim personit tjetër,përgjigjet për zhdukjen eventuale ose dëmtim të sendit²⁶⁵.

Me kërkesë të pengdhënësit gjykata mund të urdhërojë që sendi pengor të merret nga pengmarrësi dhe t'i dorëzohet ndonjë personi të tretë , nëse pengmarrësi nuk e ruan sendin pengor si duhet, nëse e përdor pa lejen e pengdhënësit,ose ia jap personit tjetër në përdorim, ose nëse nuk e përdor në pajtim me lejen e dhënë, si dhe nëse vepron me të në kundërshtim me kontratën apo ligjin²⁶⁶.

²⁵⁹KCSH , neni 556

²⁶⁰ LMDS , neni 966

²⁶¹LMDS , neni 967

²⁶² LMDS , neni 971

²⁶³ LMDS, neni 974 par.1 dhe 2

²⁶⁴LMDS, neni 975 par. 1 dhe 2

²⁶⁵ LMDS , neni 976 par.1 dhe 2

²⁶⁶ LMDS , neni 978

Kur sendi pengor ka ndonjë të metë materiale apo juridike, kreditori pengor ka të drejtë të kërkojë nga pengdhënësi peng tjetër të përshtatshëm²⁶⁷.

Nëse pretendimi i kreditorit nuk përmbushet me të arritur, kreditori mund të kërkojë nga gjykata që sendi të shitet në ankand, ose sipas çmimit aktual, kur sendi ka një çmim tregu apo të berzës. Nëse shpenzimet e shitjes publike do të jenë në disproporcion të madh ndaj vlerës së sendit pengor, gjykata mund të vendos që kreditori ta shesë sendin sipas çmimit të vërtetuar nga eksperti, ose nëse dëshiron ta mbaj për vete me atë çmim²⁶⁸.

E drejta serbe njeh gjithashtu edhe pengun joposedimor i cili është i rregulluar me ligjin mbi të drejtën e pengut në sende të luajtshme dhe në të drejta të regjistruara në regjistër²⁶⁹.

E drejta e pengut në Mal të Zi rregullohet me ligjin mbi pengun si mjet për sigurimin e pretendimeve²⁷⁰.

Pengu kontraktues në sende të luajtshme krijohet dhe prodhonë efekt juridik ndaj personave të tretë në mënyrën dhe nën kushtet e parapara me ligjin në fjalë²⁷¹. Pengu kontraktues themelohet kur pengdhënësi dhe pengmarrësi lidhin kontratë mbi pengun.

Pengu kontraktues konstituohet kur : a) ekziston kontrata e lidhur mbi pengun; b) pengmarrësi ia jap ndonjë send apo para paraprakisht pengdhënësit ; c) pengdhënësi ka të drejtë në sendin që është objekt i pengut²⁷².

Kontrata mbi pengun duhet të lidhet në formë të shkruar dhe duhet të përmbajë të dhënat për palët kontraktuese, objektin e pengut si dhe nënshkrimet e palëve kontraktuese apo të përfaqësuesëve të tyre²⁷³. Objekt i pengut sipas këtij ligji mund të jetë vetëm sendi i luajtshëm i cili gjindet në qarkullim, si dhe tërësia e sendeve dhe shtojcave nëse me kontratë nuk është caktuar ndryshe²⁷⁴.

Pengu i kontraktuar siguron tërë shumën e pretendimit të siguruar, duke përfshirë kryegjënë, kamatën, shpenzimet e kthimit të sendit, të mirëmbajtjes, shitjes, si dhe pretendimet

²⁶⁷ LMDS, neni 979

²⁶⁸ LMDS, neni 980 par.1 dhe 2

²⁶⁹ Zakon o založnom pravu na pokretnim stvarima i pravima upisanim u registar "Sl. Glasnik" Rs.nr.57/2003

²⁷⁰ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja ("Sl. list RCG", br. 38/02)

²⁷¹ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja (Sl. list RCG", br. 38/02) , neni 1 par.2

²⁷² Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja (Sl. list RCG", br. 38/02) , neni 5 par.1 dhe 2

²⁷³ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja (Sl. list RCG", br. 38/02) , neni 6

²⁷⁴ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja Sl. list RCG", br. 38/02) , neni 3

e tjera të siguruara, nëse nuk është paraparë ndryshe me kontratën mbi pengun. Pengui njejtë kontraktues mund të sigurojë një apo më tepër pretendime. Pretendimi i siguruar mund të jetë i caktuar apo i caktueshëm. Pretendimi i siguruar nuk do të thotë të ekzistojë në momentin kur pengdhënësi themelon pengun kontraktues²⁷⁵.

Pengu kontraktues është juridikisht i vlefshëm dhe mund të ekzekutohet nëse pretendimi i siguruar është i vlefshëm dhe mund të përmbushet²⁷⁶.

Krahas pengut posedimor i cili themelohet me dorëzimin e sendit pengor pengmarrësit, me ligjin në fjalë është paraparë edhe pengu joposedimor tek i cili sendi pengor mbetet tek pengdhënësi i cili ka të drejtë posedimi dhe përdorimi, por pengdhënësi nuk mund ta shesë, ta jap me qira apo në ndonjë mënyrë tjetër të disponojë me sendin²⁷⁷.

Në Republikën e Maqedonisë Veriore sipas Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (tani e tutje: LPDTSM)²⁷⁸ e drejta e pengut është e drejtë në sendin e huaj me të cilën sigurohet kërkesa e kreditorit pengmarrës me dhënien peng (pengdhënie) të sendit individualisht të përcaktuar ose të drejtës në favor të kreditorit pengmarrës i cili është i autorizuar të disponojë me sendin e huaj ashtu që pas kalimit të afatit të arritjes të kërkojë përmbushjen e kërkesës së vet nga vlera e atij sendi ose të drejte (me shitjen e sendit të lënë peng), para kreditorëve të cilët në atë send ose në atë të drejtë nuk kanë të drejtë pengu si dhe para kreditorëve të tjerë të cilët të drejtën e pengut e kanë fituar pas tij, pa marrë parasysh ndërrimin e pronarit të sendit të lënë peng.

Përmbushja e kërkesës sipas kushteve, mënyrës dhe procedurës së paraparë me ligj do të ekzekutohet edhe me fitimin e të drejtës së pronësisë në sendin e lënë peng ose të drejtën nëse ajo ka qenë e paraparë me kontratën për pengun. Dhe për kalimin e pronësisë për sigurimin e përmbushjes së kërkesave do të zbatohen dispozitat me të cilat rregullohet e drejta e pengut në mënyrë të përshtatshme nëse me ligj nuk është caktuar ndryshe²⁷⁹. E drejta Maqedonase për dallim nga të drejtat e shteteve të regjionit e lejon të ashtuquaturën -lex commissoria.

²⁷⁵ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjedjenja potrazivanja (Sl. list RCG", br. 38/02), neni 4 par. 2 dhe 3

²⁷⁶ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjedjenja potrazivanja (Sl. list RCG", br. 38/02), neni 7 par.1

²⁷⁷ Zakon o zalozi kao sredstvo obezbjedjenja potrazivanja ("Sl. list RCG", nr.38/02), neni 8

²⁷⁸ LPDTSM (ЗАКОН ЗА СОПСТВЕНОСТ И ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА nr. 07-762/1,2001)

E drejta e pengut mund të ekzistojë në sende të luajtshme, paluajtshme dhe në të drejta²⁸⁰. Objekt i pengut mund të jetë sendi i luajtshëm, letrat me vlerë, pretendimet ose ndonjë e drejtë tjetër²⁸¹. Një apo më tepër sende mund të ngarkohen me të drejtën e pengut që janë në qarkullim legal²⁸². Pengu mund të konstituohet në objektin e ardhshëm²⁸³, e poashtu pengu mund të ipet për detyrimet e ardhshme dhe të kushtëzuara²⁸⁴. E drejta e pengut mund të bartet në personin tjetër, vetëm me bartjen e pretendimit të cilin e siguron e drejta e pengut²⁸⁵.

Pengdhënës dhe pengmarrës mund të jenë pesronat fizik dhe juridik në kuadër të zotësisë së tyre juridike dhe afariste²⁸⁶.

E drejta e pengut mund të krijohet në bazë të kontratës (e drejta e pengut kontraktues), vendimit të gjykatës (drejta e pengut gjyqësorë) dhe në bazë të ligjit (e drejta e pengut ligjor)²⁸⁷.

Pengu i kontraktuar fitohet me lidhjen e kontratës për pengun dhe me regjistrimin në librat publik përkatës kur sendi është i paluajtshëm, ndërsa kur sendi i lënë peng janë sende të luajtshme ose të drejta, pengu kontraktues fitohet me lidhjen e kontratës për pengun dhe me dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit pengmarrës (pengu jo i regjistruar), respektivisht me lidhjen e kontratës për pengun dhe me përshkrimin (regjistrimin) e sendit të lënë peng pa dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit pengmarrës (pengu i regjistruar)²⁸⁸.

Pengu gjyqësor fitohet me vendim të gjykatës të marrë në procedurën e dhunshme për sigurimin e kërkesave dhe me regjistrimin në librat publik përkatës. Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet procedura gjyqësore për sigurimin e kërkesave në para i përcakton kushtet nën të cilat gjykata vendos të themelohet e drejta e pengut gjyqësor²⁸⁹.

Pengu ligjor fitohet me plotësimin e kushteve të parapara në ligje të veçanta²⁹⁰.

²⁷⁹ LPDTSM, neni 225 par.1, 2 dhe 3

²⁸⁰ LPDTSM, neni 228

²⁸¹ Ligjit mbi pengun e kontraktuar, neni 4 (3 А К О Н ЗА ДОГОВОРИ ЗАЛОГ Nr. 07-299/1 2003)

²⁸² Ligjit mbi pengun e kontraktuar, neni 10

²⁸³ Ligjit mbi pengun e kontraktuar. Neni 7

²⁸⁴ Ligjit mbi pengun e kontraktuar, neni 8

²⁸⁵ LPDTSM, neni 233

²⁸⁶ LPDTSM, neni 227

²⁸⁷ LPDTSM, neni 226

²⁸⁸ LPDTSM, neni 226 par.2

²⁸⁹ LPDTSM, neni 226 par.3

²⁹⁰ LPDTSM, neni 226 par.4

Sipas LPDTSM e drejta e pengut shuhet në këto raste :

- Me humbjen e posedimit të sendit të lënë peng;
- Me kryerjen e detyrimeve nga ana e debitorit pengdhënës;
- Me heqjen dorë nga mjete për sigurimin;
- bashkimin e kreditorit pengmarrës dhe debitorit pengdhënës në një person;
- Me shkatrimin e objektit të pengut nën ndikimin e fuqisë madhore ;
- Me heqjen dorë të njëanshme nga kontrata mbi pengun nën kushtet e parapara me ligjin;
- Me shuarjen e personit juridik që shtë kreditor pengor, ndërsa nuk ka pasardhës juridik;
- Me zgjidhjen me marrëveshje të kontratës mbi pengun;
- Me përtrirje ;
- Me kalimin e kohës së caktuar dhe
- Në rastet tjera të parapara me ligj²⁹¹.

Pengu shuhet kur çregjistrohet (fshihet) nga regjistri i pengut ose librat publik.

Fshirjen mund t'a kërkojë si kreditori pengor ashtu edhe debitori pengor²⁹²

Zgjidhje interesante janë paraparë në Ligjin për pengun mbi sende të luajtshme dhe të drejtave.

Sipas këtij ligji vënia peng e sendeve të luajtshme në formë të pengut të dorës nuk kërkon regjistrimin, kurse pengu joposedimor duhet regjistruar. Regjistri i sendeve të luajtshme dhe i të drejtave është caktuar si libër publik në të cilin të gjithë personave iu është lejuar qasje. Në aspektin e regjistrimit vlen supozimi i parrëzueshëm që tërë personave u janë të njohura faktet të cilat janë të regjistruara në regjistër.

Marrëveshja mbi vënien peng të së drejtës merrë karakter të titullit përmbartues me aktin e vërtetimit tek noteri e kjo mund të bëhet me rastin e regjistrimit në regjistër apo më vonë. Gjithashtu është për tu habitur që ligji ka paraparë që e drejta e pengut në sende të luajtshme dhe në të drejta fitohet me lidhjen e kontratës dhe përshkrimin e objektit , e jo me

²⁹¹Ligji mbi pengun e kontraktuar , neni 41

²⁹²Ligji mbi pengun e kontraktuar , neni 42

regjistrim në regjistër, gjë që do të ofronte më shumë siguri për të gjithë personat e interesuar²⁹³.

2. E DREJTA E MBAJTJES (JUS RETENTIONS)

2.1. E drejta e Mbajtjes, nocioni dhe karakteristikat

E drejta e mbajtjes mund të definohet si e drejtë e kreditorit të refuzojë, gjersa nuk është i paguar, ta kthejë lëndën që i takon debitorit të tij, edhe pse lënda nuk ka qenë lënë peng për atë qëllim në kornizat e kontratës për peng. Për këtë arsye bëhet fjalë për peng ligjor, edhe pse ky karakterizim është i diskutueshëm nga ana e praktikës gjyqësore dhe nga ana e një pjese nga doktrina. Ajo i jep vetëm një privilegj-kreditorit : të mbahet sendi gjer në pagesën e tërësishme²⁹⁴.

Termet me të cilat më së shpeshti identifikohet kjo e drejtë janë të ndryshëm: *retentio*, *retinere* dhe *ius retinendi*, ndërsa etimologjikisht burojnë nga shprehja latine *rem tenere* në kuptim : me mbajt sendin. Në literaturën juridike hasen edhe emertime tjera si : ***retinere, doli mali exceptio, detentio dhe deductio***²⁹⁵.

Jus retentions është e drejta e kreditorit që për kërkesën e vet të arritur ta mbajë sendin e debitorit i cili i është gjendur në duar dhe pasi ta lajmëroj debitorin me kohë mbi qëllimin e vet, ta realizojë kërkesën nga sendi i mbajtur.

E drejta e mbajtjes është e drejtë e kreditorit ,drejtëpërdrejtë në bazë të ligjit ,që sendin e debitorit, i cili iu është gjindur në posedim të drejtëpërdrejtë dhe i cili është i obliguar t'ia dorëzojë debitorit,ta mbajë gjersa nuk ia përmbush pretendimin, si dhe nga vlera e atij sendi , e pasi paraprakisht mbi këtë me kohë ta lajmëroj debitorin të arkëtoj pretendimin në të njëjtën mënyrë si kreditori pengor²⁹⁶.

E drejta e retencionit është e drejtë e mbajtjes në detencion(posedim) të sendit të pronarit përderisa ky të mos përmbushë detyrësën e tij ndaj retendorit(mbajtësit)²⁹⁷.

²⁹³ Dusko Medic, rasprave o gradjanskom i poslovnog prava, 2007, fq , 21

²⁹⁴ Ivs Piko, E drejta e pengut, 2008, fq , 432

²⁹⁵ Drazen Štrbac Ius retentions u pravnoj nauci i sudskoj praksi ,harmonius,viti : V ,nr.2017. ,fq ,209

²⁹⁶ Aleksandra Pavicevic, parvo retencije, doktorska disertacia, Kragujevc, 2016, fq , 77

²⁹⁷ E.Statovci,vc ,fq , 285

Në konceptin klasik, e drejta në mbajtje supozon konfiskim fizik nga ana e kreditorit të lëndës dhe është e mundëshme vetëm në aspekt të të mirave materiale, të cilat domosdo duhet të gjinden në kornizat e qarkullimit juridik : nuk është me rëndësi se lënda ka vlerë të mallit ose bëhet fjalë për të mira të përziera, karakteristikat materiale e të cilave mundën vetëm të jenë lëndë e mbajtjes(regjistrimi i automjetit motorik), por domosdo duhet të merren parasysh kufizimet e imponuara nga ana e rendit publik.Në të njejtën frymë, krahasohen me të mirat materiale, letrat me vlerë në emër të prurësit, sepse ato e materializojnë kërkesën²⁹⁸.

Sipas Ligjit mbi mardhëniet detyrimore të Kosovës “ kreditori i kërkesës së arritur për pagesë i cili mban ndonjë send të debitorit ka të drejtën e retencionit në këtë send gjersa të mos i paguhet kërkesa.Në qoftë se debitori është bërë i paaftë për pagesë, kreditori mund të ushtrojë të drejtën e retencionit megjithëse kërkesa e tij nuk ka arritur për pagesë.E drejta e retencionit të sendit vazhdon edhe pas kalimit të afatit të parashkrimit²⁹⁹.

Nocioni i retencionit në DCFR është i tipit të përgjithshëm,sikur se në shumicën e modeleve dominante evropiane.Emërtimi i institutit të retencionit është:”E drejta në mbajtje të posedimit(Right of retention of possession), ndërsa definicioni është si vijon:kur në bazë të kontratës ose në bazë të ligjit , personi është i autorizuar ta mbajë në posedim sendin-kundër pronarit të tij, si sigurim i pretendimit të tij,e drejta e mbajtjes në posedim të sendit sjell deri te themelimi i të drejtës së posedimit të sigurimit sendor të pretendimit”.

Ky definicion përmban të gjitha elementet e nevojshme për procesin e formulimit të definicionit sipas rregullave të logjikës .Së pari, në definicion është precizuar edhe natyra juridike e saj,e ajo është e drejtë akcesore ,e cila i shërben sigurimit të pretendimit, si e drejtë kryesore.Tutje ,retencioni në kuptimin e ngushtë është caktuar si e drejtë sendore dhe atë: e drejtë sendore për sigurimin e pretendimeve.Tutje,retencioni është definuar si mjet posedues sendor i sigurimit të pretendimit.

Me sqarimet dhe komentimet e të drejtave të normuara të sigurimit sendor nga libri IX i DCFR-së,krijuesit e draftit kanë theksuar rëndësinë e përfshirjes së këtijë instituti të

²⁹⁸ Ivs Piko ,vc. fq , 437

²⁹⁹ LMD , neni 267

rëndësishëm në grupin e garancive sendore, pasi që kryen funksionin e sigurimit, sikur edhe të drejtat tjera të kufizuara sendore në sendinë e huaj³⁰⁰.

Për të ekzistuar e drejta e retencionit, patjetër duhet të ekzistojë pretendimi i retenantit ndaj pronarit të sendit të mbajtur i cili ka arritur. Pretendimi duhet të jetë në para. Pëjashtimisht, pretendimi nuk ka pse të ketë arritur nëse debitori është bërë insolvent. Kjo rregull është e vetëkuptueshme sepse nëse kreditori e di që debitori nuk do të paguajë pretendimin me të arritur, atëherë do të ishte e pakuptimtë t'ia ndalojë të drejtën e mbajtjes edhe para arritjes. E drejta e tillë e mbajtjes emërtohet si e drejtë e domosdoshme e retencionit, kryesisht për tu vënë në dukje që kreditori e ushtron këtë për shkak të shfaqjes së pamundësisë së pagesës së debitorit³⁰¹.

Sa i përket aspektit të përshtatshmërisë së qfarë duhet të jetë objekt i kësaj të drejte, ekzistojnë dilema, si në opinionin profesional ashtu edhe në praktikën gjyqësore.

Ekziston mendimi që e drejta e retencionit mund të ekzistojë vetëm në sende të luajtshme. Mendojmë që ky qëndrim është si pasojë e pranimit të drejtës së mbajtjes si institut unik në kuptimin e dy autorizimeve të cilat kreditori i nxjerrë nga retencioni, edhe ta mbajë edhe të arkëtojë nga vlera e sendit që mbanë.

Nga ana tjetër, disa autorë konsiderojnë që objekt i retencionit mund të jenë edhe sendet e luajtshme edhe të paluajtshme, me arsyetim që të gjitha sendet dhe të cilat mund të jenë objekt i qarkullimit juridik (*res in commercio*) respektivisht të cilat mund të shëndrohen në para, mund të jenë objekt i retencionit³⁰².

Objekti i retencionit nuk mund të jenë prokura e marrë nga debitori e as dokumentet e tjera të debitorit, letërnjoftimet, korrespondencën dhe sendet tjera të ngjashme dhe as sendet tjera të cilat nuk mund të shiten.

Kreditori nuk mund të thirret në të drejtën e retencionit kur debitori kërkon që t'i kthehet sendi i cili ka dalur nga posedimi i tij kundër vullnetit të tij ose kur debitori kërkon që t'i kthehet sendi që i është dorëzuar kreditorit për ruajtje ose në shërbim³⁰³.

³⁰⁰ Aleksandra Pavicevic, pc, fq, 74

³⁰¹ Dragor Hiber & Milos Zivkovic, vc, fq, 162-163

³⁰² Dusan Strbac, vc, fq, 29

³⁰³ A. Aliu, vc, fq, 405

Retencioni sipas vet ligjit fitohet në momentin e arritshmërisë së pretendimit të kreditorit, nëse sendi i debitorit gjindet në duart e kreditorit, ose në momentin e themelimit të posedimit të drejtpërdrejtë mbi send³⁰⁴.

Tek retencioni ,retinenti nuk është i autorizuar të disponojë me të drejtën e tij të mbajtjes në aspektin e bartjes së kësaj të drejte në tjetrin, pavarësisht ose bashkarisht me pretendimin të cilin e siguron. Meqenëse është e lidhur me posedimin e drejtpërdrejtë dhe shuhet kur posedimi i drejtpërdrejtë humbet, retencioni është i pa përshtatshëm për qarkullim juridik, përkatësisht nuk mund të bartet³⁰⁵.

2.2.1. Raporti në mes të drejtës së mbajtjes dhe të drejtës së pengut

Analiza komparative e institutit të retencionit dhe të drejtës së pengut tregon që në mes këtyre instituteve ekzistojnë shumë ngjashmëri të cilat në masë të madhe përmbajtësisht i ofrojnë. Krahas parimit të aksesoritetit dhe parimit të pandashmërisë, për të dy institutet është karakteristikë edhe parimi i oficialitetit, përkatësisht obligimi i retinentit dhe pengmarrësit që pretendimi i tyre i arritur, i pa përmbushur të realizohet përmes gjykatës. Parimi i prioritetit i specialitetit dhe publicitetit janë të përbashkët për të dy institutet.

Për të dy institutet të përbashkëta janë dy autorizime të cilat kreditorit i qëndrojnë në disponim dhe atë e para ,e drejta e kreditorit t'a mbajë sendin e debitorit, nën kushtet e parapara me ligj, gjer në përmbushjen e detyrimit nga ana e debitorit, dhe e dyta, autorizimi për të arkëtuar nga vlera e sendit të mbajtur nëse debitori nuk përmbush obligimin e tij me të arritur. Me aplikimin e dy instituteve ,mund të realizohet edhe pretendimi i parashkruar, nën kushte të caktuara³⁰⁶.

Idea e përbashkët e të dy instituteve është nevoja për forcimin e përgjegjësisë së debitorit për përmbushjen e obligimeve të marra, respektivisht nevoja për forcimin e pozitës

³⁰⁴D.Hiber & Milos Zivkovic ,vc ,fq , 167

³⁰⁵D.Hiber & M.Zivkovic ,vc ,fq , 169

³⁰⁶D.Štrbac,vc , fq , 212

juridike të kreditorit. Funksioni i përbashkët të cilin e ushtrojnë është sigurimi sendor i pretendimit³⁰⁷

Përkundër ngjashmërive në mes këtyre dy instituteve ekzistojnë edhe dallimet në disa pika:

- Në bazë të themelimit retencioni është e drejtë ligjore (edhe pse mund të kontraktohet), ndërsa pengu më së shpeshti themelohet me kontratë (edhe pse ekziston pengu ligjor).
- Retencioni nënkuptonë posedimin e drejtpërdrejtë të retingentit, ndërsa në rastin e pengut është i mundur edhe posedimi indirekt.
- Retencioni nuk e ka të drejtën e ndjekjes, kurse pengu e ka (vindicatio pignoris).
- Në rastin e retencionit pretendimi duhet të ketë arritur, kurse në rastin e pengut jo vetëm që nuk ka nevojë të ketë arritur, por mund të jetë i kushtëzuar ose i ardhshëm³⁰⁸.
- Te pengu, sendi lihet peng me qëllim dhe dëshirën e debitorit, që të përmbushet kërkesa e kreditorit nga sendi i lënë peng, ndërsa te retencioni nuk ekziston pëlqimi për mbajtjen e sendit dhe vullneti që nga ky send të realizohet kërkesa e kreditorit³⁰⁹.
- E drejta e retencionit mund të realizohet nën kushte të caktuara edhe para arritjes së pretendimit të siguruar (retencioni i domosdoshëm), për dallim nga pengu, i cili mund të realizohet vetëm me të arritur.
- Retencioni paraqet formë të vetëndihmës, me të cilën titullari i kësaj të drejte mund të mbrohet nën kushtet e parapara ligjore, gjëra pengu nuk e ka këtë funksion.
- Titullari i pengut gjithënjë ka autorizimin e arkëtimit nga sendi në rast të mospagesës së pretendimit me të arritur, gjëra retingenti në konceptin e retencionit të zakonshëm mund t'a shfrytëzojë këtë të drejtë ekskluzivisht me qëllim të ushtrimit të presionit psikologjik në debitorin që borgjin vullnetarisht ta përmbushë.

³⁰⁷ Aleksandra Pavicevic, v c, fq, 419

³⁰⁸ D. Hiber & M. Zivkovic, v c, fq, 172-173

³⁰⁹ A. Aliu, v c, fq, 406

- Pengu(i dorës) paraqet formë vullnetare të sigurimit të pretendimit,kurse retencioni formë të dhunshme ,me ligj e imponuar,e krijuar për dhe kundër vullnetit të debitorit³¹⁰.

KAPITULLI I VII

³¹⁰A.Pavicevic ,vc ,fq , 423

1.BARTJA FIDUCIARE E PRONËSISË (FIDUCIA MODERNE)

1.1.Nocioni dhe zhvillimi i fiducias romake dhe recipimi i saj në të drejtën moderne

Forma e parë e sigurimit real në të drejtën Romake ka qenë **fiducia cum creditore contracta**. Romakët gjatë nuk e kanë kuptuar pronësinë si e drejtë e cila mund të ndahet nga posedimi i sendeve³¹¹. Te **fiducia cum creditore**, kreditori apo fiduciarius ka pasur pronësinë e plotë mbi sendin e lënë peng dhe njëkohësisht ka pasur të drejtë ta bartë pronësinë e atij sendi tek personat e tretë³¹².

Fiducija në gjuhën *latine* paraqet besim, sepse bëhet fjalë për institutin sipas të cilit debitori barte pronësinë e vet në kreditorin si sigurim se do të ia kthejë kërkesën e tij. Përndryshe **fiducia** në të drejtën romake i ka paraprirë vet të drejtës së pengut, respektivisht konsiderohet që e drejta e pengut ka lindur në themelet e fiducias.³¹³ Në fillim kjo lloj kontrate është mbështetur në **fidejst** palëve; është lidhur vetëm në mes të kusherinjëve dhe miqëve dhe nuk ka qenë e mbrojtur me padi. Mirëpo shumë heret, para të gjitha kontratave reale dhe konsensuale, **fiducia** fitoi padin e posaqme³¹⁴.

Recipimi i të drejtës romake në sistemet e të drejtës kontinentale është bërë, në rradhë të parë në bazë të kodifikimit të Justinjanit. Instituti i bartjes së pronësisë fiduciare si mjet për sigurimin e kërkesës përjeton riafirmim tek në shek. e - XIX, kur shkenca juridike në procesin e recipimit të së drejtës romake fillon të koncentrohet edhe në burime të tjera duke përfshirë edhe institutet e Gajit të cilat në mënyrë të detajuar e rregullojnë fiducian.³¹⁵

Institutin e bartjes së pronësisë fiduciare e hasim fillimisht në qarkullim juridik dhe në praktikën gjyqësore të Gjermanisë dhe Zvicrës. Është zbatuar në funksion të sigurimit të kërkesës (*Sicherungsübereignung*), ose me qëllim të menaxhimit me pronësi të huaj (*Treuhand*). Vendi i parë evropian i cili me ligj ka implementuar bartjen fiduciare të pronësisë

³¹¹ Stankovic Obren & Orlic Miodrag, Stvano Pravo, 1996, fq.230.

³¹² Roger J.Goebel,Reconstructing the Roman Law, tulane law review Vol. XXXVI 1961

³¹³ Romic Ante, rimsko parvo, 1998,fq, 224.

³¹⁴ Pravna Encikopedija,Beograd,1989,fq, 378

³¹⁵ Vladetic Srdjan, Fiducija u rimskom pravu i savremeni fiducijarni poslovi, Doktorska disertacija,Pravni fakultet Universiteta u Beogradu, Beograd, 2010, fq, 243.

ka qenë Lihtenshtajni ,ku në ligjin për shoqërit personale ekonomike të vitit 1926 e hasim këtë mjet të sigurimit.³¹⁶

1.1.1. Shkaqet e riafirmimit të fiducias në sistemet juridike moderne

Fiducija në fillim të periudhës postklasike lind nga praktika ligjore.Fiducian e zëvendëson raporti më i thjeshtë dhe më adekuat i të drejtës së pengut-pengu i dorës(pignus). Fiducija u tregua e pa përshtatshme për shkak të formalizmit me rastin e bartjes së sendeve si dhe nga fakti që **actio fiduciae** ka pasur efekt vetëm në mes të palëve³¹⁷.

Kodifikimet civile klasike nuk e rregullojnë bartjen fiduciare të pronësisë e nuk i normojnë as punët fiducijare³¹⁸.Megjithatë në rendet juridike bashkohore është aktualizuar interesimi për institutin e bartjes së pronësisë fiduciare i cili po përjetonë kthim të befasishëm në kushtet e ekonomisë bashkohore të tregut³¹⁹.

Pas luftës së dytë botërore , në europën kontinentale, vie deri te ndryshimi në sigurimin e kërkesave në mardhënjet sendore-juridike.Vie deri te rritja e kërkesave për kredi dhe koncesioni në praktikën afariste të kreditorëve të fuqishëm dhe me këtë edhe deri te kthimi i bartjes së pronësisë me qëllim të sigurimit edhe në rendet juridike të cilat e kishin braktisur në tërësi.³²⁰

Kështu fuqia ekonomike e kreditorëve potencial shpiu gjer te transformimi i të drejtës së pengut , duke zgjeruar objektin e të drejtës së pengut me futjen e të ashtuquajturit send jo posedimor si peng , më pastaj me braktisjen e parimit të specialitetit dhe përfundimisht me zhvillimin e sigurimit të kërkesave jo-posedimore³²¹.

³¹⁶ Bojan Pajtic , problem Dopustenosti fiducijarnog prenosa svojine u nasem pravu , Zbornik radova Pravnog Fakulteta u Novom Sadu 1/2017 ,fq , 126.

³¹⁷ Petrak Marko, Konceptija generalne vindikacijske tužbe u rimskoj pravnoj tradiciji i *de lege ferenda*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, nr. 5-6/2013., fq , 1054.

³¹⁸ Povlakic Meliha, Fiducijarno vlasništvo u usporednom pravu i sudskoj praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveucilišta u Rijeci, nr. 1/2003., fq , 196.

³¹⁹ Petrak Marko, Rimska pravna tradicija i hrvatska pravna kultura, u: Rimsko pravo i Europa, Golden marketing-Tehnička knjiga, Zagreb, 2007., fq , 176

³²⁰ Gavella , Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007. fq., 471.

1.1.2. Pronësia fiduciare

Pronësia fiduciare , është një mënyrë e veçantë e sigurimit sendor të kërkesës së kreditorit që nënkuptonë kalimin e pronësisë mbi sendin e luajtshëm ose të paluajtshëm te kreditori me qëllim të sigurimit të kërkesës , dhe me përmbushjen e kërkesës , kreditori duhet t'ia kthejë pronësinë mbi sendin në të cilin e ka fituar pronësinë për sigurimin e kërkesës së vet .Ndërsa , në qoftë se debitori nuk e përmbush kërkesën e kreditorit në afatin e caktuar , atëherë debitori ka për detyrim që t'ia dorezojë kreditorit sendin në posedim , sepse kreditori tani më në atë send e ka të fituar të drejtën e pronësisë në momentin e krijimit të kërkesës së kreditorit.

Te pronësia fiduciare ,fiduciarit bëhet pronar i sendit të fiduciantit dhe atë pronar me kusht që do të thotë në Regjistrin për regjistrimin e të drejtave ose në Regjistrin ku shënohet pronësia fiduciare ekziston edhe shënimi i regjistruar se pronësia është fituar për sigurimin e kërkesës dhe me përmbushjen e kërkesës së kreditorit duhet të bëhet shlyerja e pronësisë dhe të regjistrohet pronësia në emër të debitorit (dhënësit të sendit në pronësi të kreditorit).³²²

Pronësia fiduciare ka “dy fytyra”.Në raport me personat e tretë , fiducijari është pronar i sendit,në marrdhënjen e brendshme të fiduciantit dhe fiduciarit , pronësia fiduciare nuk e ka atë pamje.Karakteristika thelbësore e saj është mangësia e autorizimeve juridike.

Fiducijari është pronar formalo-juridik i sendit, mirëpo , ai ka autorizim të disponimit të sendit, që është kufizuar me kontratë detyrimore(*pactum fiduciae*).

Fiducijanti , te fiducija si mjet i sigurimit jo posedimor , ruan autorizimin e mbajtjes, përdorimit dhe vjeljes së frutave. Sendi që ka të bëjë me sigurimin fiducijar është në masën pasurore të fiduciantit , ndërsa pronësia fiduciare në pasurinë e fiduciarit.

Pronësia fiduciare , fitohet në bazë të kontratës fiduciare për bartjen e të drejtës së pronësisë(titull juridik) e cila duhet të jet me shkrim dhe e vërtetuar te noteri kur janë në pyetje sendet e paluajtshme , si dhe me regjistrimin në regjistrat publik ose regjistrat tjerë të

³²¹Povlakic Meliha, Fiducijarno vlasništvo u usporednom pravu i sudskoj praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, nr. 1/2003., fq , 196

³²²A.Aliu, E Drejta Sendore,2014,fq ,401

përshtatshëm për evidentimin e pronësisë fiduciare, me shënimin se bëhet fjalë për bartjen fiduciare të së drejtës së pronësisë³²³.

1.1.3. Natyra juridike e pronësisë fiduciare

Teoria, kur flitet mbi natyrën juridike të kontratës mbi bartjen e pronësisë fiduciare, me së tepërmi i lidhin për mjetet reale të sigurimit të kërkesës, duke shfrytëzuar edhe terminologjinë e cila i përshtatet këtij kualifikimi. Hasim, kështu, emërtimet (të cilat nganjëherë përdoren si sinonime për marrëveshjet fiduciare) siq janë: garancioni joposedimor, hipoteka mobiliare, pengu joposedimor e ngjashëm. Në këtë aspekt, shumë teoricient shfaqin qëndrime “që kontrata mbi bartjen e pronësisë fiduciare është mjet real i sigurimit të kërkesës dhe kështu i përket familjes së kontratave mbi pengun³²⁴.

Instituti i pronësisë fiduciare devijon nga karakteristikat themelore të së drejtës së pronësisë klasike, që është pasojë e kufizimit dhe efektit të bartjes së pronësisë fiduciare që buronë nga *pactum fiduciae*. Pronësia fiduciare e cila bartet në fiduciantin nuk është e plotë në aspektin e autorizimeve pronësore e as pronësi e pavarur, por ajo paraqet një të drejtë të kushtëzuar në një periudhë të kufizuar fati i së cilës varet nga përmbushja e kontratës kryesore sigurimit të së cilës i shërben. Pra, pronësia fiduciare është pronësi *sui generise* cila në funksion të sigurimit të kërkesës kryesore paraqet lloj të mjetit real për sigurim³²⁵.

1.1.4. Kauza e pronësisë fiduciare

Fiducia është abstrakte- kauza nuk është e dukëshme për personat e tretë. Ekzistojnë botëkuptime që ajo, si qëllim i drejtpërdrejtë ekonomik i punës juridike konsiston në sigurimin e kërkesës, si dhe botëkuptimi që kauza e kontratës fiduciare, si qëllim i drejtpërdrejtë juridik i sajë është “specifike” ose *sui generis*, ashtu që nuk është e mundur të krahasohet në kuadrin e klasifikimeve ekzistuese³²⁶.

³²³ Ljiljana Djurovic, *Ugovor o fiducijarnom prenosu svojine*, Pravni zivot, br.10/1998.god,fq.824.-.825

³²⁴ Velimirovic Mihailo, *Ugovor o fiducijarnom obezbedjenju trazbine*, Pravni zivot br.11/1998, fq, 532.

³²⁵ Tamara Djurdjic, *Fiduciarni prenos prava svojine*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, 2/2011, fq, 477

³²⁶ Ljiljana Djurovic, *Ugovor o fiducijarnom prenosu svojine*, Pravni zivot, br.10/1998.god,fq.824.-.825

Sipas të drejtës gjermane , e cila për bartjen e pronësisë parasheh parimin e abstraksionit, bartja e pronësisë për shkak të sigurimit sipas mendimit mbizotërues është e drejt abstrakte dhe joaksesore.

Mirëpo, palët janë të lira që kontratën sendoro-juridike ta lidhin me ndonjë kusht rezolutiv(zgjidhës) për marrëveshjen mbi sigurimin .Mundësinë që bartja e pronësisë me qëllim të sigurimit të jet joaksesore e parasheh edhe e drejta Sllovene e cila parimisht është kauzale. Në të drejtën Austriake pronësia fiduciare është kauzale dhe mjet aksesor për sigurim³²⁷.

Në Republikën e Kroacisë mbizotron teoria juridike sipas së cilës “ bartja e pronësisë fiduciare me qëllim të sigurimit “ paraqet një mënyrë të ushtrimit të autorizimeve pronësore me qëllim të sigurimit të përmbushjes së obligimit .Kauza e kontratës mbi bartjen fiduciare të pronësisë është specifike , dhe konsiston në sigurimin e kërkesës³²⁸.

Kontrata fiduciare si kontratë aksesore nuk ka qëllim të pavarur , por i shërben realizimit të kontratës tjetër kryesore në të cilën qëndron baza e obligimit të debitorit.Ai qëllim për shkak të të cilit bëhet bartja fiduciare e pronësisë është sigurimi i kërkesës i paraparë me kontratë kryesore (më së shpeshti me kontratën mbi kredinë ose huan).

Për këtë konsiderojmë që kontrata mbi bartjen e pronësisë fiduciare është punë juridike kauzale e cila paraqet bazë juridike për bartjen e pronësisë me qëllim të sigurimit , ku kauza e së cilës gjendet jashtë vet kontratës³²⁹.

1.1.5.Bartja fiduciare e pronësisë në të drejtën komparative

Pa marrë parasysh që kodifikimet e të drejtës civile nuk e rregullojnë këtë lloj të sigurimit , ajo sot është e përfaqësuar në shumë sisteme juridike, si në vendet e zhvilluara(Gjermania,Austria,Zvicra),si edhe ne vendet e tranzicionit(Polonia,Cekia,Mali i Zi,Kroacia,Sllovenia,Maqedonia).

Në aspektin e zbatimit të këtij instituti ekzistojnë shumë dallime thelbësore.

³²⁷ Dr. Nataša Hadžimanović, Kritički prilog o pitanju mogućnosti nekauzalnog i neakcesornog uređenja prava obezbeđenja Nova Pravna Revija Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, nr. 2/2012 , fq , 39.

³²⁸ N.Gavella et.al., stvarno parvo , svezak drugi, Zagreb , 2007,fq , 469-470.

³²⁹ Dusan Stojanovic, Prenosenje svojine u cilju obezbedjenju kredita, Pravni zivot ,nr.5-6/1993. v. Fq , 621

Në gjermani kjo formë e sigurimit ka aplikimin më të gjerë, ngase praktika shumë vjeqare e praktikës gjyqësore dhe përkrahja e doktrinës janë përgjegjur në shumë pyetje të cilat paraqiten në praktikë³³⁰.

E drejta Gjermane bënë dallimin në mes të pronësisë fiduciare të bartur me qëllim të menagjimit dhe pronësisë fiduciare të bartur me qëllim të sigurimit të kërkesës. Te pronësia fiduciare e bartur me qëllim të menagjimit fiduciari e ushtron të drejtën e pronësisë në interes të fiduciantit, kurse tek pronësia fiduciare me qëllim të sigurimit të kërkesës fiduciari në sendin e bartur me qëllim të sigurimit ndjek interesat e tij kreditore ndaj fiduciantit me qëllim të sigurimit që kërkesa e tij do të jet e paguar me të arritur.

Me rastin e bartjes së sendit në pronësi me qëllim të sigurimit, kreditori dhe debitori lidhin kontratë të posaqme sipas së cilës kreditori nuk guxon që sendin ta tjetërsojë, dhe duhet ta ruaj si pengmarrës, e në rast të pagimit të borgjit është i obliguar që ta kthej në pronësi të debitorit. Përndryshe, bartja e pronësisë me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit mundet të zgjerohet ashtu që nuk sigurohet vetëm kërkesa, por të gjitha kërkesat e ardhëshme të marrësit të sigurimit ndaj dhënësit të sigurimit ose kërkesat e kreditorëve tjerë ndaj dhënësit të sigurimit (klauzula koncerne).

Kodi Civil Gjerman vetëm tërthorazi e parasheh bartjen fiduciare të së drejtës dhe nuk përmban asnjë dispozitë në aspektin e formës për këtë bartje. Praktika gjyqësore i mundëson fiduciantit mbrojtje juridike-sendore ndaj kreditorëve të fiduciarit. Kështu fiducianti mundet para falimentimit të fiduciarit këtë të mirë ta përjashtojë nga masa falimentuese, nëse kreditorët e fiduciarit ndërrmarin përmbarim në të mirën e fiduciantit, ai kësaj mund ti kundërvihet, meqenëse është pronari përfundimtar i sendit. Fiduciari mundet përkundër obligimit të tij në mënyrë të plotfuqishme të disponojë me këtë send në raport me personat e tretë, pasi që pozita e tij juridike i tejkalon qëllimet ekonomike e juridike të punës³³¹.

Franca, pas tri dekadave dhe shumë përpjekjeve të pasuksesëshme ligjore, përfundimisht në vitin 2007 e ka rregulluar fiducian, me plotësim ndryshimet e KCF-s. Përveq tipit të përgjithshëm, në të drejtën Franceze ekzistojnë edhe dy modalitete të pavarura të

³³⁰ Povlakic Meliha, Fiducijarno vlasništvo u usporednom pravu i sudskoj praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, nr. 1/2003., fq, 196

fiducisë: ***fiducie-sûreté*** dhe ***fiducie-gestion***. E para aplikohet me qëllim të sigurimit të përmbarrimit të obligimit .E dyta aplikohet me qëllim të menagjimit të kredive sindikale³³².

Sipas nenit 2012 të KCF, fiducia konstituohet me ligj apo me kontratë dhe atë në mënyrë shprehimimore, karakteristikat e së cilës janë caktuar me ligj³³³. Kontrata duhet të përmbajë të dhënat siq janë kohëzgjatja e bartjes, e cila nuk mund të jetë më e gjatë se 99 vite, identitetin e shfrytëzuesit dhe administratorit dhe emrin e shfrytëzuesit. Pronësia e bartur, të drejtat apo të drejtat siguruese të cilat duhet të caktohen , misioni i të besuarit dhe shtrirja e kompetencave. Bartja është e nevojshme dhe si rezultat i kësaj , askush nuk mund të jetë fiduciar në pronën e tij³³⁴

Specificitetet i sigurimit fiduciar të kërkesës në të drejtën Franceze përbëhet në atë që sigurimin fiduciar mund ta kontraktojnë vetëm personat juridik në regjimin e tatimit në fitim (neni 2014.CCa). Fiduciar mund të jetë vetëm institucioni financiar (personat juridik të sektorit bankar dhe të sigurimit, institucionet monetare dhe financiare të shtetit), kurse në anën e fiduciantit nuk ka kufizime (neni 2015 CCa).

Sigurimi fiduciar i kërkesës është i nevojshëm të regjistrohet në regjistrin publik në afat prej një muaji nga dita e lidhjes së kontratës (neni 2019.CCa).

Ligji zviceranë dallon disa forma të “fiducisë” (***fiducie –gestion, fiducie liberalite dhe fiducie-surete***) të cilat kanë koncepte pandane në sistemin e të drejtës franceze³³⁵. E ashtyquajtura “fiducie-gestion” (apo fiducia cum amico)-fiducia, e cila themelohet për nevojat e menaxhimit.

Fiducie-surete (apo fiducia cum creditore)-përdoret për të krijuar një interes të sigurisë mbi pasurinë për përfitim të përfituesit, me të cilin ai e fiton titullin e plotë juridik , për t’iu rikthyer krijuesit vetëm pasi ky i fundit të ketë paguar borxhin plotësisht.

³³¹ D. Borkovic-Stojanovic, Svojina radi obezbedjenja potrazivanja-fiducijarna svojina, Pravni zivot, br.10/98, fq.381-382.

³³² Lyczkowska, Karolina, The New Regime of Fiducie in French Law, in the Light of the Last Reforms (El Nuevo Régimen de Fiducie en el Derecho Francés a la Luz de las Ultimas Reformas) (Spanish) (January 1, 2010). InDret, Vol. 1, 2010. Aksesuar në: SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1565553/>

³³³ KCF, NENI 2012

³³⁴ LAURENT BIBAUT, LA FIDUCIE FACE AU TRUST, LE PETIT JURISTE, 2011, AKSESUAR NË: [HTTPS://WWW.LEPETITJURISTE.FR/LA-FIDUCIE-FACE-AU-TRUST/](https://www.lepetitjuriste.fr/la-fiducie-face-au-trust/)

³³⁵ Irina Gvelesiani, Swiss “Fiducie” vis-a-vis French “Fiducie” (Terminological “Coincidences”), Academic Journal of Interdisciplinary Studies MCSER Publishing, Rome-Italy Vol 3 No 3 June 2014, fq. .269

Fiducie –liberalite-zakonisht konsiderohet si një formë e veçantë e fiducie-gestion,sepse mund të përdoret për shpërndarjen e pasurisë me kalimin e kohës³³⁶.

Kodi Zviceran mbi detyrimet e rregullon vetëm bartjen e kërkesës te prokura.Sipas këtij kodi nëse i autorizuari për llogari të dhënësit të prokurës në emër të vet ka fituar kërkesë ndaj personit të tretë , kërkesat kalojnë në dhënësin e prokurës, nëse ato nga ana e tyre iu përgjigjen të gjitha obligimeve të ndërmarra nga kontrata mbi prokurën³³⁷.

Doktrina dhe praktika gjyqësore Zvicerane e pranojnë bartjen fiduciare tëpronësisë dhe bartjen e kërkesës , me qëllim të sigurimit të kërkesës , por me kusht që kjo bartje të jet bërë në bazë të vullnetit real të palëve.

Bartja fiduciare e pronësisë përfituesit i mundëson pronësi të plotë. Mirëpo , nëse bartja fiduciare e pronësisë krijohet përmes **constitum possessorum**, ai nuk ka efekt juridik ndaj personave të tretë , nëse me këtë kanë pasur qëllim bishtnimin dhe shkeljen e normave të së drejtës së pengut.Andaj bartja fiduciare e pronësisë nuk obligon ndaj të gjithëve, posaqërisht jo ndaj kreditorëve të tjetërsuesit të sendit, mirëpo vlen në mes të palëve³³⁸.

Teoria juridike Austriake ka qenë e ndarë për qështjen e lejueshmërisë së kontratës fiduciare.Kontestuese ka qenë kauza e kësaj pune juridike ose përshtatëshmëria e saj që të jetë bazë juridike për bartjen e pronësisë.Sipas njërës palë fiducia është e palejuar për shkak se nuk ka për qëllim final bartjen e pronësisë .Të tjerët kauzën e saj e shohin në vet fiducian.Pronësia bartet me qëllim të sigurimit të kërkesës , për tu kthyer mbrapa , nëse kërkesa e siguruar përmbushet me rregull³³⁹.

Bartjen fiduciare të pronësisë e kanë pranuar Polonia dhe çekia me vendime të ndryshme legjislative.Sigurimi fiduciar në çeki nuk është mjet joposedimor i sigurimit.Në Poloni bartja fiduciare e pronësisë bazohet në të drejtën bankare.

³³⁶Irina Gvelesiani, Swiss “Fiducie” vis-a-vis French “Fiducie” (Terminological “Coincidences”), Academic Journal of Interdisciplinary Studies MCSER Publishing, Rome-Italy Vol 3 No 3 June 2014 ,fq , 269

³³⁷Kodi Zviceran mbi detyrimet neni 401.

³³⁸Zrinka Radic, po aty.

³³⁹Dragoljub Arandjelovic,O fiducijarnim pravnim poslovima,Arhiv za pravne i drustvene nauke,Beograd 1926,fq.342.

Grečia poashtu ka aprovuar sigurimin e kërkesave me bartjen e pronësisë me qëllim të sigurimit dhe cesionin me qëllim të sigurimit , pa kërkesë për publicitet të atyre kërkesave të siguruara.³⁴⁰

Në Republikën e Kroacisë sigurimi fiduciar i kërkesave paraqitet në tri forma dhe atë : fiducia me efekt juridiko-detyrimor , e lejuar me dispozitat e mardhënjeve detyimore ,sigurimi fiduciar i kërkesave në formë të pronarit paraprak dhe pronarit të fundit me efekt juridiko-sendor , e rregulluar me Ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore dhe sigurimi gjyqësor dhe notarial me bartjen e pronësisë , e rregulluar me Ligjin përmbartimor të Republikës së Kroacisë³⁴¹.

Në Republikën e Sllovenisë bartja fiduciare e pronësisë është e rregulluar me kodin juridiko-sendor , ku për krijimin e këtij instituti është e domosdoshme marrëveshja e palëve në formë noteriale.Veqoria e të drejtës Sllovene qëndron në atë se bartja fiduciare e pronësisë lejohet vetëm për sendet e luajtshme³⁴².

Në Republikën e Maqedonisë ,pronësia fiduciare mund të bartet vetëm me marrëveshje para Gjykatës (nen 252 i Ligjit mbi procedurë përmbartimore i plotësuar dhe ndryshuar)³⁴³.

Në grupin e shteteve në të cilat është rregulluar bartja e pronësisë fiduciare me qëllim të sigurimit ben pjese edhe Mali i Zi , në të cilin në vitin 1996 është nxjerrë Ligji mbi bartjen fiduciare të pronësisë(dispozitat e të cilit më vonë janë inkorporuar në Ligjin mbi mardhënjet pronësoro-juridike të vitit 2009).Sipas Ligjit mbi mardhëniet pronësoro- juridike ,pronësia fiduciare paraqet të drejtën e kushtëzuar të pronësisë së fituar në sende të luajtshme apo të paluajtshme e cila e autorizon kreditorin që para kreditorëve të tjerë të arkëtojë pretendimin e tij të arritur,pa marrë parasysh te kush gjendet sendi³⁴⁴

Në Kosovë as doktrina juridike e as praktika gjyqësore nuk janë marrë me institutin e bartjes fiduciare të pronësisë.Mirëpo disa elemente të ekzistimit të institutit të bartjes fiduciare

³⁴⁰ Zrinka Radić ,Uzroci heterogenosti besposjedovnih osiguranja tražbina na pokretninama i pravima , Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, v. 52, 4/2015pc.fq.1022

³⁴¹ Davorin Pichler,implementacija fiducije u suvremeno Hrvatsko pravu,jus romanum,2/2017,fq.6

³⁴² Kodi-sendoro-juridik (SPZ, Uradni list Reublike Sllovenije 87/2002), neni.201-209.

³⁴³ Duško Medić,rasprave iz gradjanskog i poslovnog prava,Banja Luka,2007,fq.57

³⁴⁴ Tamara Djurdjic,fiduciarni prenos prava svojine,zbornik radova pravnog fakulteta u Novom Sadu 2/2011,fq,482

të pronësisë i hasim në LMDK³⁴⁵ dhe atë në nenin 429 i cili nen ndër të tjera parasheh cedimin me qëllim sigurimi „Kur cedimi është bërë me qëllim të sigurimit të kërkesës së cesionarit kundër ceduesit, cesionari ka për detyrë të sillet me kujdesin e ekonomistit të mirë, përkatësisht të shtëpiakut të mirë mbi arkëtimin e kërkesës së ceduar dhe pas arkëtimit të kryer, pasi të ndalë aq sa nevojitet për të përmbushur kërkesën e vet ndaj ceduesit, t’ia dorëzojë këtij tepricën”.

Autori i këtij punimi propozon rregullimin e këtij instituti me ligj të posaqëm apo i njeiti institut të përfshihet dhe normohet në Kodin e ri Civil të Republikës së Kosovës. Rregullimi i këtij instituti me dispozita pozitive do të bënte të mundur edhe harmonizimin dhe përafrimin e legjislacionit të Kosovës në fushën e të drejtës civile me legjislacionin e Bashkimit Evropian³⁴⁶.

1.1.6. Objekti i sigurimit fiduciar

Objekt i sigurimit fiduciar mund të jenë sendet e luajtshme individualisht të përcaktuara dhe paluajtshmerit. Sigurimi fiduciar shtrihet në tërë sendin, me frutet e pandara, në pjesët përbërse dhe shtojcat e sendit. Pronësia fiduciare sipas rregullës mbi ekstenzivitetin në aspektin e objektit të sigurimit, zgjerohet edhe në përmiresimet e mëvonshme. Rregullat për frutat zbatohen nëse debitori me të arritur të kërkesës nuk e përmbush obligimin e tij ndaj fiduciarit, kur vie gjer te momenti final i fitimit të pronësisë nga ana e fiduciarit.

Pra gjer në momentin e fitimit definitiv të pronësisë nga ana e fiduciarit, e drejta për vjeljen e frutave (me ndarjen e frutave nga sendi kryesor) i takon fiduciantit i cili gëzon pushtet të drejtpërdrejtë mbi sendin. Rregullat me të cilat definohet bartja fiduciare e pronësisë përputhen në rradhë të parë me rregullat e pengut të regjistruar dhe hipotekës, tek të cilat debitori mbetet në posedim të sendit të lënë peng dhe është i autorizuar ti vjel frutat qëi jep sendi³⁴⁷.

Ngjashëm sipas të drejtës Malazeze edhe e drejta Maqedone dhe Kroate kanë paraparë që krahas sendeve të luajtshme, si objekt i bartjes fiduciare të pronësisë mund të jenë edhe

³⁴⁵ LMDK

³⁴⁶ Ekrem Salihu, *Fiduciary Transfer of Ownership in Order to Secure the Satisfaction of Claim to Contemporary Right - Proposal De Le Lege Ferenda*; EJMS January - April 2019 (<http://journals.euser.org/index.php/ejm>)

paluajtshmërit. Në praktikën afariste bartja fiduciare e pronësisë paraqet formën përfaqësuese të sigurimit të kredive bankare , krahas hipotekës , sepse me paluajtshmëri seriozisht garantohet kërkesa e kreditorit nga kontrata kryesore (më së shpeshti bankat si kreditor) dhe mundësohet arkëtimi nga vlera e sendit të ngarkuar me të arritur të kërkesës , pa pjesëmarrjen e Gjykatës. Me aplikimin analog të rregullave mbi fitimin e pronësisë nga jo pronari , fitimi i pronësisë fiduciare nga jo pronari është i mundur në sendet e luajtshme³⁴⁸.

1.1.7. Përmbajtja e kontratës mbi bartjen fiduciare të pronësisë

Përmbajtjen e kontratës mbi bartjen fiduciare të pronësisë e bëjnë të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese. Fiduciari ka të drejtë në plotësimin e sigurimit , shitjen e sendit para kohe për shkak të prishjes së tij apo humbjes së vlerës , të drejtën të kërkojë dorëzimin e sendit dhe shitjen e tij nëse debitori nuk përmbush obligimin e tij me të arritur të kërkesës , të drejtën e mbajtjes së sendit , të drejtën e arkëtimit , të drejtën që të kërkojë vendosjen e institutit të sekuestrimit , obligimin e kthimit të tepricës , obligimin e sjelljes sipas të drejtës zakonore tregtare. Fiducianti ka të drejtë në posedim , përdorimin e sendit dhe vjeljen e frutave, obligim në ruajtjen e sendit me vëmendjen e shtëpiakut të mirë , obligimin e dorëzimit të sendit nëse borgjin e tij nuk e përmbushë nëafat , obligimin e informimit të kreditorit mbi ndryshimet në send etj³⁴⁹.

³⁴⁷ Lj. Djurovic, vep. cit, fq. , 817

³⁴⁸ T. Djurdjic, vc, fq , 488

³⁴⁹ T. Djurdjic, po aty.

PJESA E TRETË

KAPITULLI I VIII

1.PENGU NË PALUAJTSHMËRI - HIPOTEKA

1.1.Nocioni dhe karakteristikat e hipotekës

Lindja e hipotekës lidhet me procesin e zhvillimit të mardhënieve ekonomike dhe krijimin e tepricës së vlerave.Duke realizuar tepricën e vlerave njerëzit kanë hyrë në mardhënie të këmbimit të mallrave, dhe në një moment historik lajmërohen edhe mardhëniet kreditore.

Nga ditët më të hershme të historisë së njerëzimit dhe formave të para të prodhimit dhe këmbimit të të mirave materiale është paraqitur nevoja që njerëzit, në mes vete duke hyrë në mardhënie ekonomike, t'i sigurojnë kërkesat.

Esenca e atyre mardhënieve konsistonte në atë që kreditori nga një mardhënie juridike ku i ipte borgj mjete materiale debitorit, donte që të sigurohet në atë mënyrë që pretendimin e vet e siguronte deri në arritshmëri, ashtu që e ngarkonte ndonjë paluajtshmëri duke ruajtur të drejtën që pretendimin e vet t'a realizojë me shitjen e paluajtshmërisë e cila ishte objekt i pengut.Funkcionin e tillë hipoteka, e ka pasur gjatë historisë, që nga lindja e saj e gjer më sot³⁵⁰.

³⁵⁰ Dragan Klepic, vc, fq , 5.

Hipoteka u shfaq në periudhën post-klasike të drejtës romake, saktësisht në kohën kur ekonomia e sklleverve filloi të lëkundet. Ishte gjatë kësaj periudhe kur dobësitë dhe të metat e së drejtës së pengut (pignus) filluan të bëhen të dukshme, dhe ato u shfaqën si rezultat i dorëzimit të një sendi të kreditori për posedim. Meqenëse pengu u transferua në mbajtje të kreditori, gjatë periudhës të së drejtës së pengut, debitorit iu mohua e drejta e shfrytëzimit të tij. Penglënia e mjeteve të punës "invecta et illiata", pagesit e vetëm të qirave të pasurive kishin penguar kultivimin e tokës dhe përpunimin e tokës nga njëra anë, ndërsa nga ana tjetër, pozicioni i debitorit u bë gjithnjë e më i vështirë. Kjo është arsyeja pse pronarët e mëdhenj latifundia ishin të detyruar t'u jepnin tokat e tyre pagesve të qirave. Kështu, ligji i pengut u zëvendësua me një formë tjetër të pengut, p.sh. hipotekë, si një kontratë pengu, pa të drejtë të posedimit të vetë sendit.

Etimologjia e fjalës buron nga greqishtja, e përbërë nga dy fjalë, hipo (nën) dhe tithemi (le, vendos, vë), që do të thotë ngarkim i një sendi të paluajtshëm. Sidoqoftë, edhe pse fjala ishte me origjinë Greke, kjo nuk do të thotë se institucioni i hipotekës u transferua nga e drejta Greke në të drejtën Romake. Kjo gjithashtu nuk do të thotë që e drejta greke nuk e njeh hipotekën si të tillë³⁵¹

Hipoteka është institut shumë i vjetër i të drejtës civile. Duke ju falënderuar përshtatjes së vazhdueshme, ajo ka mbetur si forma më e zhvilluar e të drejtës së pengut gjer më sot, jo vetëm që e ka ruajtur, por edhe e ka rritur rëndësinë e saj. Esenca e hipotekës është që të sigurojë, por edhe të mundësojë kryerjen e obligimit nga mardhënja detyimore të cilin debitorin nuk e ka përmbushur vullnetarisht. Ekzistimi i saj bënë presion psikologjik në debitorin³⁵².

Një hipotekë, është një tjetërsim i interesit në pasurinë e patundshme si garanci për përmbushjen e një detyrimi. Detyrimi është pothuajse gjithmonë një kredi e parave që dëshmohet nga një shënim premtues³⁵³.

Hipoteka është e drejtë e kreditorit hipotekor që me prioritet të arkëtojë pretendimin e siguruar të tij nga vlera e patundshmërisë së ngarkuar, ashtu që do ta shëndrojë në para paluajtshmërinë e ngarkuar me shitje³⁵⁴

³⁵¹ Emine Zendeli, THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES, Iustinianus primus law review, 2018, fq. 2

³⁵² M. Dusko, Hipoteka i ostala sredstva obezbedjenja potrazivanja stanje i pravci razvoja, Banja Luka, 2007, fq. 129-130.

Hipoteka paraqet peng të vërtetë që konstituohet në pronë të paluajtshme pa tjetërsim të pronës, duke ja ndarë të drejtën kreditorëve që ta konfiskojnë dhe shesin pronën, sendin e pengut, pa marr parasysh se në duar të kujt ndodhet dhe të jenë të paguar në mënyrë preferenciale në aspekt të çmimit³⁵⁵.

Hipoteka është e drejtë sendore në paluajtshmërinë e huaj, e cila autorizon kreditorin hipotekar që për t'i përmbush kërkesat e veta të kërkoj shitjen e paluajtshmërisë së lënë në hipotekë në mënyrën e përcaktuar me ligj, pa marrë parasysh se në administrimin e kujt gjindet sendi me rastin e shitjes, dhe nga vlera e fituar përmbush kërkesat e veta para kreditorëve të tjerë³⁵⁶.

Hipoteka paraqet të ashtuquajturin “mjet real” të sigurimit “ të pretendimeve, meqenëse objekt i sigurimit është sendi, respektivisht paluajtshmëria. Sigurimi i pretendimeve konsiston në atë që debitori e lë peng patundshmërinë pronar i së cilës është me qëllim të sigurimit të pretendimit të kreditorit, e nëse në afatin e paraparë me marrëveshje në mes të kreditorit dhe debitorit, debitori nuk e përmbush borgjin e vet ndaj kreditorit, ky ka të drejtë që me rrugë gjyqësore të realizojë pretendimet e tija me shitje të dhunshme të paluajtshmërisë së debitorit³⁵⁷.

Në çdo sistem juridik ku njihet e drejta e pronësisë, titullarët e të drejtave kanë dy lloje të drejtash : të drejtën mbi sendin e vet (pronësia) dhe të drejtat mbi sendin e huaj (hipoteka, servitutet etj). Prandaj hipoteka është e drejtë sendore mbi sendin e huaj, për të cilën vlejnë dispozitat apo rregullat që janë të përbashkëta për të gjitha të drejtat sendore mbi sendin e huaj³⁵⁸.

Hipoteka është e drejtë sendore në sendin e huaj të paluajtshëm në dobi të kreditorit, i cili është i autorizuar, në mënyrën e paraparë me ligj, që të kërkojë përmbushjen e pretendimit nga vlera e asaj patundshmërie, para kreditorëve të cilët në të nuk kanë hipotekë, si dhe para

³⁵³ J.Sprankling,vc,fq , 358

³⁵⁴ D.Hiber&M.Zivkovic ,vc.fq , 225

³⁵⁵ Ivs Piko, E drejta e pengut, 2008, fq.352.

³⁵⁶ Kovačević Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav, Stvarno pravo, Sven, Niš, 2006.

³⁵⁷ Dejan Brkic, Nepokretnosti prava na nepokretnostima promet prava na nepokretnostima i upis u javne knjige, Beograd, 2007, fq , 27.

³⁵⁸ A.Aliu, vc, fq , 354.

kreditorëve të cilët hipotekën ndaj asaj paluajtshmërie e kanë arrit pas tij, pa marë parasysh ndërimin e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar³⁵⁹.

Hipoteka si institut juridik , në Kosovë para vitit 2000 ka qenë e rregulluar me ligjin mbi mardhënjet pronëso - juridike bazë(LMTHPJB) dhe me ligjin mbi mardhënjet e detyrimeve(LMDK). Pas vitit 2000, ligjdhënësi Kosovar miraton Rregulloren Nr.2001/5 për pengun mbi pasuritë e luajtshme; Ligjin për hipotekat Nr.2002/4(UNMIK/REG/2002/21-20.12.2002) ,Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme.Pas shpalljes së pavarësisë së Republiës së Kosovës , Kosova miratoi Ligjin për pronësi dhe të drejtat tjera sendore(LPDTSK), i shpallur me dekretin nr.DL-016-2009 i dt.15.07.2009,nga presidenti i Republikës së Kosovës.

LPDTSK-institutin e hipotekës e përkufizon si vijon :

“Hipoteka” do të thotë krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës (pengmbajtësit) i jep të drejtën të iniciojë procedurën për heqjen e të drejtës mbi pronën e vënë në hipotekë për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet.”³⁶⁰

1.1.1. Rëndësia e hipotekës në zvvillimin ekonomik

Ndryshimet shoqërore-ekonomike në vendet e tranzicionit, para së gjithash eliminimi i pronësisë shtetërore si formë dominante e pronësisë si dhe hyrja e bankave me kapitalin e huaj në tregun vendor, kanë imponuar nevojën për nxjerrjen e ligjeve me të cilat ekonomia do t'i përshtatet kërkesave moderne të ekonomisë së tregut.Njëra nga shtyllat e funksionimit të ekonomisë moderne , është gjithësesi, edhe mekanizmi kreditor i cili mundëson drejtimin adekuat të pasurisë shoqërore.Kreditimi i zhvilluar nënkuptonë edhe ndërtimin e rregullativave të mbështetura në parime ligjore me të cilat do të ofrohej siguri plotësuese personave të cilët

³⁵⁹ Pravna Enciklopedija, 1989, fq , 461.

³⁶⁰LPDTSK , neni 172

në mes vete krijojnë raporte kreditore³⁶¹. Në botën e zhvilluar, 78% e kapitalit të kompanisë tipike përbëhet nga pasuria e luajtshme. Vetëm 22% është pasuri e paluajtshme.

Megjithatë, shumica e institucioneve financiare në shtetet me të hyra të ulëta dhe ekonominë në zhvillim janë të pavullnetshme t'a pranojnë pasurinë e luajtshme si kolateral, duke preferuar marrjen e paluajtshmërisë për kolateral. E kundërta e kësaj, në Shtetet e Bashkuara, pasuria e luajtshme përbën rreth 60% të kapitalit themelor të kompanisë, ashtu që huadhënësit e konsiderojnë aktivën e tillë si burim të shkëlqyer të kolateralit: pasuria e paluajtshme përbën rreth 70% të financimit të kompanive të vogla.

Në vendet evropiane në rritje, si dhe në regionet e tjera të zhvilluara, kur kompanit paraqesin kërkesa për kredi, si shkak më i zakonshëm për refuzim është mungesa ose vlera e pamjaftueshme e paluajtshmërisë që posedon kompania³⁶². Hipoteka bashkohore ka rëndësi të madhe në botën bashkohore (si për kreditorët, investitorët, shtetin, si dhe ekonominë e përgjithëshme dhe për shoqërinë në tërësi).

Rëndësinë më të madhe e ka, gjithsesi në shtetet më të zhvilluara të botës, ku nën hipotekë janë vënë 2/3 e vlerës së përgjithëshme të patundshmërive³⁶³. Cilat janë arsyet e popullaritetit të së drejtës së pengut në paluajtshmëri?

Ato gjithësesi janë të shumta, do t'i përmendim disa nga më të rëndësishmet:

Nga momenti i fitimit të së drejtës së pengut kreditori fiton siguri plotësuese, tani për përmbushjen e pretendimit nuk përgjigjet vetëm debitori personalisht, por, përveç kësaj krijohet e drejta e privilegjuar për arkëtimin në sendin e caktuar sakt të debitorit (apo personit të tretë). Në këtë mënyrë kreditori hipotekorë ndahet nga të gjithë kreditorët e tjerë (të thjeshtë) të cilëve debitori iu përgjigjet vetëm personalisht, dhe të cilët për këtë janë në konkurrencë të ndërsjelltë me rastin e arkëtimit të pretendimeve të tyre.

Për kreditorin hipotekor, pra "rezervohet" sendi pengor nga vlera e të cilit mund të përmbush pretendimin e tij. Përveç kësaj arsyeje të përgjithshme e cila vlenë edhe për të

³⁶¹ Slobodan Stošić, realizacija založnog prava na nepokretnosti, *Megatrend revija ~ Megatrend Review*, Vol. 12, No 2, 2015: 185-200, fq. 1

³⁶² SECURED TRANSACTIONS SYSTEMS AND COLLATERAL REGISTRIES I JANUARY 2010, fq. 7, aksesuar në:

<https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/d74da177-192e-49bc-a69a-716cfb95b0c7/SecuredTransactionsSystems.pdf?MOD=AJPERES&CVID=jkCVsIF>

³⁶³ Miloš V. Janković, tendencije razvoja i mehanizmi regulacije hipotekarnih tržišta doktorska disertacija, Beograd, 2016, fq. 10

drejtën e pengut në sende të luajtshme, ekzistojnë edhe arsye të tjera për shfrytëzimin e shpeshtë të së drejtës së pengut në paluajtshmëri. Para së gjithashë, paluajtshmëritë janë, sipas rregullit, vlera të mëdhaja dhe si të tilla janë objekte të përshtatshme për të drejtën e pengut para miratimit të kredive të mëdha.

Tutje, praktika ka treguar që paluajtshmërit janë më stabile në aspektin e ruajtjes së vlerës së vet në një periudhë kohore afatgjate. Përveç kësaj, ato relativisht lehtë mund të kompensohen me krijimin e të drejtës së pengut mbi paluajtshmëri të vlerave më të mëdha nga vlera e pretendimeve për një përqindje të caktuar të rrezikut (psh. për 30-50%).

Përparësi të rëndësishme të drejtës së pengut në paluajtshmëri i jap edhe parimi i publicitetit i cili realizohet përmes regjistrimit të këtyre të drejtave në regjistrin publik. Këta regjistra mbështeten në parime të caktuara me të cilat iu sigurohet mbrojtje e plotë kreditorëve. Secili i cili ka qëllim të miratojë kredi apo të jap hua në bazë të pengut mbi paluajtshmëri mundet, duke u shërbyer me parimin e publicitetit, të sigurojë akses në regjistrin publik të paluajtshmërive dhe në atë mënyrë të vërtetojë se a ekziston paluajtshmëria konkrete, çfarë karakteristika ka, në pronësi të kujt është dhe se a është e ngarkuar me barrë. Tek mjetet personale të sigurimit, psh. dorëzania, ajo shkallë e mbrojtjes nuk ekziston.

Përparësi e hipotekës dhe të drejtave tjera në paluajtshmëri konsiderohet edhe fakti se tek to kreditori nuk ka obligim të ruajtjes së paluajtshmërisë, e as obligim të menaxhimit me të, siq e ka tek pengu posedimor. Për shkak të përparësive të sipërtheksuara mjetet pengore në paluajtshmëri konsiderohen mjete të sigurimit të cilat më së miri i kënaqin nevojat e kreditorëve për siguri³⁶⁴.

Tregu i hipotekave është faktori kyq i ngritjes makroekonomike dhe lidhja esenciale në mes të financimit të tregut dhe ekonomisë reale. Përafërsisht 46% të GDP e EU-së në vitin 2017 e kanë përbërë tregjet e hipotekave. Hipotekat janë prezente në jetën e përditshme të 70% të europianeve si mjeti më i rëndësishëm financiar, instrument i cili u ofron kontribut social familjeve të tyre³⁶⁵.

³⁶⁴ J. Vukcevic, pc.fq, 230-231

³⁶⁵ EMF, Hypostat 2018, A REVIEW OF EUROPE'S MORTGAGE AND HOUSING MARKETS, fq, 5

Sipas të dhënave statistikore të vitit 2015 në SHBA-vëllimi i kredive hipotekave për banim arrin ne 8.882(miliardë) me pjesëmarrje në GDP prej 68% numri i transaksioneve të paluajtshmërive arrin 5,4 milion, kurse në shtetet e BE-së 6.909(miliardë), me pjesëmarrje në GDP prej 50%, numri i transaksioneve arrinë në 4,8 milion³⁶⁶.

Aktiviteti i tregut të hipotekave nxit krijimin e vendeve të punës në shumë sektor-sipas Bankës Botërore ,për çdo shtëpi të ndërtuar krijohen 5 vende pune.Në Kosovë në bazë të raportit të Agjencisë Kadastrale të Kosovës-Vlera e përgjithshme e hipotekave prej vitit 2015 deri ne muajin Korrik të vitit 2019 është: 5,031,844,807 Euro.

Në vijim po i prezentojmë në mënyrë tabelare:

Numri Njesive_2015	Llojityre-ShfrytezimiAktual	Vlera e Hipotekave në Euro
7	Shtëpi	240,000
220	Lokal	75,088,000
906	Banesë	110,259,529
52	Truall	118,931,716
Vleratotale:		304,519,245

Numri Njesive_2016	Llojityre-ShfrytezimiAktual	Vlera e Hipotekave në Euro
30	Shtëpi	5,870,000
318	Lokal	344,809,600
1261	Banesë	280,902,067
72	Truall	119,605,417
Vleratotale:		751,187,084

Numri Njesive_2017	Llojityre-ShfrytezimiAktual	Vlera e Hipotekave në Euro
21	Shtëpi	2,376,000
391	Lokal	464,496,128

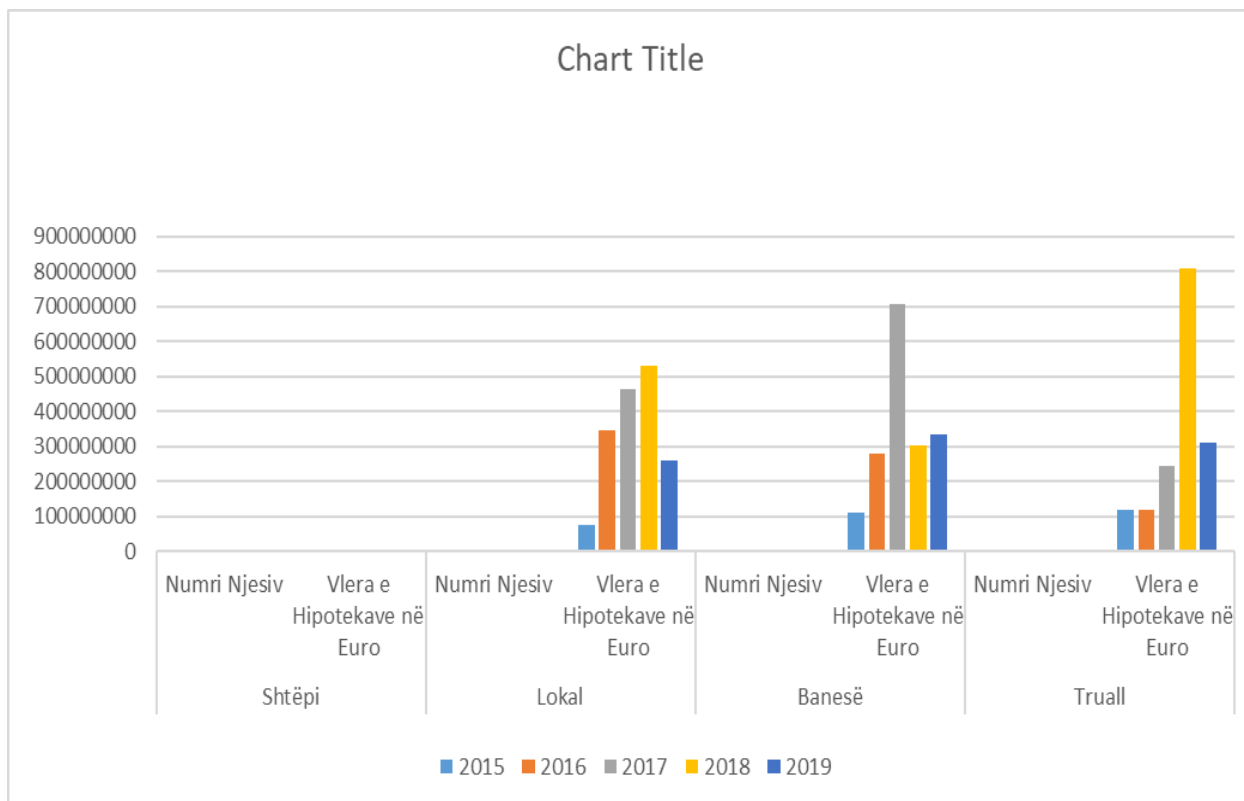
³⁶⁶Miloš V. Janković ,tendencije razvoja I mehanizmi regulacije hipotekarnih trzista , doktorska disertacija,Beograd,2016,fq , 139

2088	Banesë	705,964,637
99	Truall	244,633,446
Vleratotale:		1,417,470,211

Numri Njesive_2018	Llojityre-ShfrytezimiAktual	Vlera e Hipotekave në Euro
37	Shtëpi	3,567,500
630	Lokal	530,017,556
2132	Banesë	304,121,037
132	Truall	808,286,000
Vleratotale:		1,645,992,093

Numri Njesive_2019	Llojityre-ShfrytezimiAktual	Vlera e Hipotekave në Euro
52	Shtëpi	5,248,000
300	Lokal	259,523,166
1439	Banesë	336,155,928
115	Truall	311,749,080
Vlera totale:		912,676,174

	Shtëpi		Lokal		Banesë		Truall	
	Numri Njesiv	Vlera e Hipotekave në Euro	Numri Njesiv	Vlera e Hipotekave në Euro	Numri Njesiv	Vlera e Hipotekave në Euro	Numri Njesiv	Vlera e Hipotekave në Euro
2015	7	240,000	220	75,088,000	906	110,259,529	52	118,931,716
2016	30	5,870,000	318	344,809,600	1261	280,902,067	72	119,605,417
2017	21	2,376,000	391	464,496,128	2088	705,964,637	99	244,633,446
2018	37	3,567,500	630	530,017,556	2132	304,121,037	132	808,286,000
2019	52	5,248,000	300	259,523,166	1439	336,155,928	115	311,749,080



Kurse vlera e kredive hipotekore në Kosovë sipas BQK-së është :

372.3 milionë euro (qershor 2018)

320.7 milionë euro (qershor 2017)

267.1 milionë euro (qershor 2016)

1.2.Objekti i hipotekës

Secila e drejtë sendore ka objektin e vet që e karakterizon, e edhe e drejta e pengut të vetin, respektivisht secila mardhënie sendoro-juridike ka objektin e vet nga i cili karakterizohet .Kështu është edhe me mardhënien pengore-juridike.Edhe kjo marrdhënie sendore ka objektin e vet që e cilëson.Të drejtat sendore, respektivisht marrdhëniet sendore-juridike , cilësohen për faktin se ato krijohen midis njerëzve lidhur me sendin (objektin), e caktuar³⁶⁷.

³⁶⁷E.Statovci,vc, fq.199.

Objekt i hipotekës janë sendet e paluajtshme, paluajtshmëria më e rëndësishme është toka. Paluajtshmëri janë edhe sendet e luajtshme të cilat janë të ndërlidhura vazhdimisht me tokën ndërtimin e ndërtesave, rekonstruktimin e saj, mbindërtimin, adoptimin apo sanimin.

Cilësit e paluajtshmërisë e kanë edhe disa sende të luajtshme të cilat janë në shërbim të paluajtshmërisë, mirëpo të gjitha paluajtshmëritë nuk mund të ngarkohen me hipotekë.

Objekt i hipotekës mund të jetë pasuria e paluajtshme, apo e drejta që rrjedh nga ajo, me të cilën pronari e posedon mbrenda kufijve të përcaktuar me ligj. Për të qenë objekt i hipotekës, sendi i paluajtshëm duhet të jetë në qarkullim juridik³⁶⁸ dhe të ketë vlerë pasurore si dhe duhet të jetë i individualizuar³⁶⁹.

1.2.1.Paluajtshmëria

LPDTSK parasheh se objekt i hipotekës është paluajtshmëria me të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, ndërsa paluajtshmëria sipas nenit 10 të ligjit në fjalë përfshinë:

- Sendet e Paluajtshme (toka, objektet e ndertuara të cilat janë të pandashme me tokën)
- Ndërtesa e cila është në pronësi të një personi tjetër, për dallim nga pronari i paluajtshmërisë mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa,
- Një pjesë e vecantë e ndërtesës mbi të cilën ekziston e drejta e pronësisë, (banesë, zyre, garazh, vend parkim etj.
- E drejta e ndërtimit,
- E drejta e qirasë sendore sipas dispozitave përkatëse mbi qiranë³⁷⁰.

1.2.2.Pjesa e paluajtshmërisë

LPDTSK parasheh se mund të krijohet një hipotekë e pavarur , e cila nuk shtrihet mbi pjesët tjera të paluajtshmërisë në një ndërtesë , në një banesë ose në një ndërtesë , të cilat i plotësojnë kushtet e nenit 10 par.2 nënparagrafët 2.1 dhe 2.2.³⁷¹ .

³⁶⁸ Sendi i cili nuk është në qarkullim juridik dhe i cili nuk mund të shëndërrohet në vlerë pasurore nuk mund të jetë objekt i Hipotekës

³⁶⁹ Ruzhdi Berisha & Atdhe Berisha, E Drejta Civile , fq , 61

³⁷⁰ LPDTSK , neni 10 dhe 176

Pjesa e paluajtshmërisë mund të jetë objekt i hipotekës vetëm kur ajo pjesë paraprakisht ndahet dhe regjistrohet në regjistrin e paluajtshmërive, që është pasojë e pandashmërisë së hipotekës dhe faktit se e njëjta fitohet me regjistrim në regjistrin. Pra para ndarjes së pjesës së paluajtshmërisë dhe regjistrimit të asaj pjesë si send i paluajtshëm dhe i pavarur nuk mund të krijohet hipoteka.

1.2.3. Pjesa e Bashkëpronësisë dhe Pronësisë së përbashkët

Objekt i hipotekës sipas LPDTSK mund të jetë edhe bashkëpronësia dhe pronësia e përbashkët me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve ose të pronarëve të përbashkët³⁷². Pra nëse në paluajtshmeri ekziston pronësia e përbashkët apo bashkëpronësia, atëherë mund të hipotekohet vetëm sendi si tërësi (nënvizim i autorit).

1.2.4. Pjesa e veçantë e ndërtesës

Sipas LPDTSK objekt i hipotekës mund të jetë edhe një pjesë e veçantë e ndërtesës mbi të cilën ekziston e drejta e pronësisë, (banesë, zyre, garazh, vend parkim etj)³⁷³. Edhe këtu vlenë kushti që pjesa e veçantë që tu hipotekuar duhet që ajo pjesë e ndërtesës të regjistrohet në regjistrin publik si objekt i posaçëm i të drejtës së pronësisë.

1.2.5. E drejta e ndërtimit

Objekt i hipotekës mund të jetë edhe e drejta e ndërtimit dhe për këtë LPDTSK ishprehimisht parasheh dispozitën me të cilën rregullohet hipoteka dhe barrat sendore në të drejtën e ndërtimit dhe ku thuhet “ pas shuarjes së të drejtës së ndërtimit , kreditori nga një barrë e të drejtës së ndërtimit, fiton kërkesën për përmbushje nga kërkesa për shpërblim dhe se pronari lirohet nga detyrimi i tij që të paguajë shpërblimin nëse ai kryen detyrimin plotësues

³⁷¹ LPDTSK , neni 176 par.2

³⁷² LPDTSK , neni 179

³⁷³ LPDTSK , neni 10.par.2.2

të kreditorit hipotekues,përndryshe kreditori hipotekues ka të njëtat të drejta të cilat i takojnë atij në të ardhurat në rast të përmbarimit të dhunshëm³⁷⁴.

Sa i përket të drejtës së ndërtimit autori i punimit thekson se në Kosovë kjo e drejtë shumë rrallë haset në praktikë kur kjo e drejtë parashihet si objekt i hipotekës.

1.2.6 Sendet akcesore dhe frutat natyrore

Objekt i hipotekës sipas LPDTSK mund të jenë edhe tërë sendet akcesore të paluajtshmërisë , të cilat qëndrojnë në pronësi të pronarit të paluajtshmërisë dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë,përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor³⁷⁵.

E drejta Kosovare për dallim nga ajo Franceze nuk e lejon Antihrezën –kontratën përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë ia beson përdorimin dhe vjeljen e frutave kreditorit me qëllim që kreditori të realizojë të ardhura,gjersa nuk i paguhet borgji(nënvizim i autorit të punimit).

1.2.7. Kërkesat nga qiraja

Sipas LPDTSKnëse paluajtshmëria është dhënë me qira,hipoteka shtrihet edhe në kërkesat nga qiraja të pronarit të paluajtshmërisë.Përderisa kërkesa është e arritshme ,ajo(kërkesa) lirohet nga përgjegjësia dymbëdhjetë muaj pas fillimit të skadimit të afatit,përveç nëse kreditori hipotekues më parë e ka shënuar sekuestrimin³⁷⁶.

³⁷⁴ A.Aliu,vc,fq , 362

³⁷⁵ LPDTSK , neni 177 par.1 dhe 2

KAPITULLI I IX

HIPOTEKA NË TË DREJTËN KOMPARATIVE

1.1. E drejta Gjermane

Hipoteka në të drejtën gjermane është e rregulluar me kodin civil(Bürgerliches Gesetzbuch - BGB).Hipoteka është e rregulluar me nenet 1113-1190 të KCGJ.

Kodi civil gjerman(BGB) hipotekën e përkufizon ashtu që "një ngastër toke mund të ngarkohet ,të lihet peng në atë mënyrë që një shumë e caktuar parash do t'i paguhet nga toka personit,në favor të të cilit është bërë ngarkimi (barrësimi),për të plotësuar pretendimin për të cilin është i autorizuar"³⁷⁷.

Për konstituimin e hipotekës është e domosdoshme lidhja e plotfuqishme e kontratës (neni 873 i KCGJ) dhe për dallim nga e drejta franceze nevojitet edhe regjistrimi i saj në libra publik,gjersa në të drejtën franceze kontrata për hipotekën është e mjaftueshme për konstituim të hipotekës(nënvizim i autorit).

Hipoteka mund të krijohet edhe për kërkesat e ardhshme dhe të kushtëzuara³⁷⁸.Për dallim nga e drejta franceze në të drejtën gjermane antihreza është e ndaluar(nënvizim i autorit).

Hipoteka është e pandashme nga kërkesa të cilën e siguron,hipoteka nuk mund të bartet pa kërkesë³⁷⁹.

³⁷⁶LPDTSK , neni 178 par.1 dhe 2

³⁷⁷E.Statovci,vc,fq , 86

³⁷⁸KCGJ , neni 1113 par.2

³⁷⁹KCGJ , neni 1153 par.1 dhe 2

Hipoteka është me karakter akcesor sepse ekziston lidhja juridike në mes pretendimit i cili sigurohet me hipotekë dhe vet hipotekës. Kjo do të thotë që hipoteka nuk do t'i takojë kreditorit nëse nuk ekziston pretendimi. Mirëpo, nëse hipoteka është krijuar pa pretendim ajo nuk është pa efekt sepse konform nenit 1163 II 1 BGB ajo i përket pronarit si borgj real pronësor konform nenit 1177 I BGB gjer sa nuk krijohet pretendimi, pra vetëm përkohësishtë dhe ka për qëllim mbrojtjen e pronarit dhe ruajtjen e rangut. Gjithashtu konform nenit 1163 I 2 KCGJ kur pretendimi më vonë shuhet me përmbushje pronari fiton të ashtq. hipotekën pronësore.

Në të drejtën gjermane ekzistojnë disa lloje të hipotekave, të cilat ndahen sipas kritereve të ndryshme. Së pari varësishtë nga shkalla e varshmërisë së hipotekës nga kërkesa që ajo e siguron, hipoteka mund të jetë qarkulluese-**Verkehrshypothek** (tek e cila parimi i akcesoritetit nuk respektohet në tërësi) dhe hipoteka me qëllim të sigurimit(**Sicherungshypothek**)³⁸⁰

Hipoteka siguruese mund të përcaktohet në atë mënyrë që e drejta e kreditorit në hipotekë krijohet ekskluzivisht me kërkesë, kurse kreditori nuk mund të mbështetet në regjistrim me qëllim të provuarit të pretendimit, Hipoteka në librat e tokës shprehimishtë duhet regjistruar si hipotekë siguruese³⁸¹.

Hipoteka siguruese e siguron kërkesën personale të caktuar dhe akcesoriteti shihet në atë që realizimi i të drejtës hipotekore të kreditorit është i varur nga ekzistimi i kërkesës, ndërsa hipoteka mund të transformohet në hipotekë pronësore dhe të mbijetojë pa kërkesë³⁸². Hipoteka qarkulluese(**Verkehrshypothek**) është e varur nga kërkesa vetëm për kreditorin e parë hipotekor dhe në hipotekë kanë ndikim kundërshtimet të cilat vlejnë edhe për kërkesë. Pas bartjes së hipotekës qarkulluese në fituesin e ri të ndërgjegjshëm, kundërshtimet kundër kërkesës nuk mundën me sukses të ushtrohen as ndaj hipotekës³⁸³.

Hipoteka qarkulluese mund të jetë hipotekë në formë të librit(**Buchhypothek**) dhe në formë të letrës(**Briefhypothek**).

³⁸⁰ Jasmina M. Vukotic, sticanje zemljisnoknjiznih prava upisom u javne registre, doktorska disertacija, 2012, fq. 348

³⁸¹ KCGJ, Par. 1 dhe 2

³⁸² Jadranka Savic, pravo obezbedjenja potrazivanja primena i efikasnost sprovođenja u republici srbije, 2016, fq. 28

³⁸³ Jadranka Savic, po aty

Për krijimin e hipotekës në formë të letrës(hipotekore) është e nevojshme marrëveshja sendoro-juridike në mes të pronarit dhe kreditorit hipotekor,regjistrimi i hipotekës në librin e tokës dhe dorëzimi i letrës hipotekore kreditorit hipotekor.

Kreditori fiton hipotekën në formë të letrës vetëm përmes dorëzimit të letrës konform paragrafit 1117 të BGB.Para dorëzimit të letrës hipoteka është krijuar , por i takon pronarit.Letra hipotekore duhet të përmbajë numrin e listës ,ndërsa libri i tokës dhe letra hipotekore duhet ndërmjet tyre të përputhen.

Letra hipotekore nuk gëzon besim publik sikur libri i tokës.Nëse ekziston mos përputhje në mes të librit të tokës dhe letrës hipotekore,atëherë bazë e fitimit me mirëbesim është vetëm libri i tokës.

Buchhypothek krijohet kur palët janë dakord rreth krijimit të hipotekës dhe kur hipoteka dhe përjashtimi i lëshimit të letrës të jenë regjistruar në librin e tokës konform par.873 dhe 1116 II KCGJ.Në këtë rast kreditori fiton hipotekën në momentin e krijimit të saj.Meqenëse hipoteka në formë të letrës është rregull,kurse Buchhypothek përjashtim duhet për krijimin e kësaj hipoteke në librin e tokës të regjistrohet përjashtimi i dhënjes së letrës(hipotekore) sepse nëse kjo nuk bëhet krijohet hipoteka në formë të letrës pa marrë parasysh çfarë është paraparë në marrëveshjen e palëve³⁸⁴.

E drejta gjermane e njih edhe dy lloje të tjera të hipotekës –hipotekën maksimale(**Hochsbetragshypothek**) dhe hipotekën e përbashkët (**Gesemthypothek**).

Te hipoteka maksimale vendoset shuma më e lartë për të cilën paluajtshmëria garanton.Shuma maksimale duhet të regjistrohet në librin e tokës.Nëse pretendim është kamata, kamata duhet të përfshihet në shumën maksimale³⁸⁵.

Hipoteka e përbashkët ekziston kur hipoteka krijohet në disa parcela tokësore, dhe secila parcelë përgjigjet për tërë kërkesën³⁸⁶.KCGJ njih gjithashtu edhe hipotekën e letrave me vlerë(**wertpapier hypothec**) e cila siguron pretendimet që rrjedhin nga letra me vlerë dhe hipotekën e detyrueshme(**zwangshypothek**), e cila është një hipotekë siguroese dhe është

³⁸⁴J. Vukotic ,pc,fq , 350-351

³⁸⁵KCGJ , neni 1190 , par.1 dhe 2

³⁸⁶KCGJ , neni 1132 par.1

vetëm një garanci për kreditorin. Shërben për të siguruar kërkesën e kreditorit në rangun përkatës³⁸⁷

1.2. E drejta Franceze

Në të drejtën franceze konform nenit 2373(CC) ekzistojnë këto të drejta të pengut në paluajtshmëri: privilegjet, antihreza dhe hipoteka. Gjithashtu, e drejta e pronësisë në paluajtshmëri mund të bartet si garancion me qëllim të sigurimit të pretendimit të caktuar³⁸⁸.

Privilegjet („privileges“) janë garancione ligjore të cilat i shfrytëzojnë kreditorët. Ekzistojnë dy tipe të privilegjeve: privilegjet e pronës së luajtshme dhe privilegjet mbi pronën e paluajtshme. Privilegjet mbi pronën e luajtshme ndahen në privilegje të përgjithshme dhe speciale³⁸⁹.

Sipas nenit 2072 të CC, sendi pengor mbi paluajtshmëri emërtohet si Antihrez, kur pronari i paluajtshmërisë ia beson përdorimin dhe vjeljen e frutave kreditorit me qëllim që kreditori të realizojë të ardhura, gjersa nuk i paguhet borgji. Pra antihreza është lloj i sigurimit në të njëjtën mënyrë sikur e drejta e pengut³⁹⁰. Vlenë për tu theksuar se e drejta gjermane dhe austriake nuk e lejojnë antihrezën.

Antichresis paraqet kontratë për peng objekt i së cilës është paluajtshmëria që lidhet në mes kreditorit dhe koncedentit. Kjo shtrihet edhe në përmirësimet të cilat janë bërë në aspekt të pronës së paluajtshme. Kontrata duhet të jetë e lidhur në formën me shkrim. E njëjta duhet të regjistrohet me qëllim të prodhimit të efekteve kundrejtë personave të tretë. Kreditori është i

³⁸⁷ Emine Zendeli, [THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES](#), Iustinianus primus law review, 2018, fq. 7

³⁸⁸ J. Vukotic, pc, fq. 356

³⁸⁹ Ivs Piko, e drejta e pengut, 2008, fq. 325

³⁹⁰ Aksesuar në: <https://www.juritravail.com/lexique/Antichrese.html>

detyruar ,nën ndëshkimin e revokimit , të sigurojë ruajtjen dhe mirëmbajtjen e pronës së paluajtshme si shtëpiak i mirë dhe t'i bëjë riparimet e nevojshme dhe të domosdoshme³⁹¹.

Sipas codit civil francez hipoteka definohet si e drejtë sendore në sendin pengor të debitorit , me të cilin sigurohet detyrimi i caktuar³⁹².Hipoteka është rreptsishtë aksesore,si psh.hipoteka siguruese në të drejtën gjermane.Hipoteka me karakter të zbutur të aksesoritetit , si hipoteka qarkulluese në të drejtën gjermane , nuk ekziston.Gjithashtu nuk ekziston as borgji i tokës e as ndonjë formë e të drejtës joaksesore mbi paluajtshmëri³⁹³.

E drejta franceze njih hipotekën kontraktuese(*hypothèques conventionnelles*)³⁹⁴,hipotekën ligjore(*hypothèques légales*)³⁹⁵ dhe hipotekën gjyqësore(*Les hypothèques judiciaires*)³⁹⁶.

Hipoteka kontraktuese është rezultat i kontratës në mes të debitorit dhe kreditorit.Debitori e mban të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e tij,mirëpo vlera pakësohet për shkak të obligimeve që e ngarkojnë paluajtshmërinë.Kontrata duhet të jet me shkrim dhe e përpiluar tek noteri.Kontrata duhet të përmbajë : natyrën e pasurisë,shumën e borgjit dhe afatin e pagesës së borgjit.Kreditori duhet të bëjë kërkesë për regjistrim të hipotekës.

Debitori duhet domosdo të posedojë pronën e paluajtshme që ka ndërmend t'a lë nën hipotekë.Kreditori gëzon dy të drejta : të drejtën e preferencës(në raport me kreditorëve tjerë) dhe të drejtën e shitjes në ankand në rast se debitori nuk përmbush obligimin e tij³⁹⁷.

Hipoteka mund të paraqitet vetëm nëse ekziston kërkesa e cila duhet të garantohet.Për këtë arsye ajo varet nga kërkesa që duhet të garantohet,ajo nuk mund t'i paraprijë krijimit të kërkesës.Mund të garantohet kërkesa e afatizuar ose kërkesa nën ndikimin e ndonjë kushti rezolutiv.

Sipas KCF - nenit 2393 par.2 hipoteka është e pandashme ,ku çdo pjesë nga prona hipotekare në tërësi garanton pagesën e borgjit dhe çdo pjesë nga borgji është i siguruar me

³⁹¹Ivs.Piko,vc,fq. ,411-413

³⁹²KCF , neni 2115

³⁹³Jelena Sogorov-Vukčević,ugovor o hipotekarnom kreditu,doktorska disertacija-Beograd , 2012 , fq , 249

³⁹⁴KCF , neni 2124-2133

³⁹⁵KCF , neni 2121

³⁹⁶KCF , neni 2123

³⁹⁷aksesuar në: <https://hypothèque.ooreka.fr/comprendre/hypothèque-conventionnelle>

pronë hipotekare si tërësi³⁹⁸.Hipoteka shtrihet në të gjitha shtesat madje edhe nëse ato nuk janë të përmendura në dokumentin konstituiv ose kornizat e regjistrimit³⁹⁹.

Hipoteka parimisht mund të aprovohet vetëm në paluajtshmërit ekzistuese(për dallim nga e drejta gjermane e austriake-nënvizim i autorit),e në raste të jashtëzakonshme edhe në paluajtshmëri të ardhëshme.Në nenin 2420 KCF janë paraparë tri raste në të cilat mund të konstituohet hipoteka në paluajtshmëritë e ardhëshme të debitorit: nëse të mirat ekzistuese janë të pamjaftueshme për sigurimin e pretendimit,kur paluajtshmëria hipotekuese ose paluajtshmërit shkatrohen ose zvogëlohet vlera e tyre dhe në rast të ndërtimit të objektit në pronë të huaj(kur objekti i ardhshëm mund të hipotekohet edhe para se të ketë filluar ndërtimi i tij)⁴⁰⁰.

Hypothèque légale –Hipoteka ligjore ekziston kur ajo themelohet drejtpërdrejt nga ligji⁴⁰¹.Kreditori i cili ka hipotekën ligjore mund : të regjistrojë interesin e tijë në tërë paluajtshmëritë të cilat janë në pronësi të debitorit të tijë, si dhe në të gjitha shtesat tjera të cilat janë regjistruar më vonë në pronësi të debitorit të tijë.

Hipoteka ligjore mund të realizohet vetëm në të drejta dhe pretendime të caktuara siq janë:hipoteka e njërit bashkëshort ndaj bashkëshortit tjetër,hipoteka e personit nën kujdestari ndaj kujdestarit,hipoteka e trashëgimlënësit,në pasurinë trashëgimore etj.

l'hypothèque judiciaire-Hipoteka gjyqësore⁴⁰² ekziston atëherë kur themelohet me vendimin e gjykatës.Pra burim i hipotekës gjyqësore janë: vendimet gjyqësore-kontradiktore ose standarde,përfundimtare ose të përkohshme,vendimet e arbitrazhit me urdhër për përmbarrim si dhe vendimet gjyqësore të marra në shtetet e jashtme dhe të shpallura të ekzekutueshme nga ana e gjykatave franceze⁴⁰³.

Në të drejtën franceze(për dallim nga ajo gjermane,austriake e italiane) ekziston edhe **hypothèque rechargeable**- hipoteka plotësuese e cila paraqet risinë më të madhe e cila ka rezultuar nga reforma e Grimaldit.Hipoteka plotësuese paraqet hipotekën kontraktuese e cila

³⁹⁸ Ivs.Piko,vc,fq , 355-356

³⁹⁹ Ivs.Piko,vc,fq , 358

⁴⁰⁰ J.Vukotic ,vc ,fq , 357

⁴⁰¹ KCF , neni 2396 , par.1

⁴⁰² KCF , neni 2412

⁴⁰³ aksesuar në : <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/hypothèque-definition-varietes-effets-juridiques-6691.htm>

më vonë, pas themelimit, mund të sigurojë pretendime që janë të ndryshme nga ato të që kanë ekzistuar në aktin e themelimit të hipotekës, nëse kjo është paraparë në mënyrë shprehimore me aktin e themelimit.

Idea për futjen e hipotekës plotësuese buron nga instituti *remortgage* i të drejtës anglo-saksone, nga besimi i ekzistimit të mundësisë se me reciklimin e hipotekës për sigurimin e pretendimeve të reja do të zvogëlohen shpenzimet e transaksioneve dhe do të ringjallen kreditë hipotekore në francë⁴⁰⁴.

Kodi Civil Francez mbështet hipotekën në parimin e specialitetit. Sipas ligjit francez, hipoteka e veçantë është një krijim i së drejtës revolucionare që ka tretur hipotekën e përgjithshme. Specialiteti vjen në shprehje për sa i përket kërkesës së siguruar me hipotekë, që do të thotë se hipoteka është krijuar për të siguruar një kërkesë të përcaktuar saktësisht, si dhe për sa i përket objektit të ngarkuar, p.sh. një send i caktuar individualisht është i ngarkuar me hipotekë.

Kodi Civil Francez parashikon gjithashtu parimin e përparësisë (***droit de preference***), i cili paraqitet si pasojë e cilësimit të hipotekës si e drejtë sendore. Një pasojë tjetër e këtij lloji të kualifikimit është e drejta e gjurmimit (***droit de suite***), e cila i jep kreditorit hipotekues të drejtën të realizojë të drejtën e tij / saj kudo që mund të ndodhet sendi⁴⁰⁵.

1.3. E drejta Italiane

Hipoteka (ipoteca) në të drejtën italiane është e rregulluar me Kodin civil italian i cili hipotekën e definon si vijon: hipoteka për kreditorin krijon të drejtë të ekspropriojë, sendin i cili siguron pretendimet e tij, qoftë edhe kundër personit të tretë të cili është transferuar dhe të plotësojë pretendimet nga vlera e sendit⁴⁰⁶. Për nga mënyra e themelimit dallohen :

⁴⁰⁴ Darja Softić Kadenić, Izmedju akcesornosti I neakcesornosti , godisnjak pravnog fakulteta u Sarajevo , 2010, fq , 390

⁴⁰⁵ Emine Zendeli, THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES, Iustinianus primus law review, 2018, fq.5

⁴⁰⁶ KCI , neni 2808, al.1

Ipoteka legale-hipoteka ligjore⁴⁰⁷, **Ipoteka** volontaria o convenzionale-hipoteka vullnetare⁴⁰⁸ dhe **Ipoteka** gjudizialehipoteka gjyqësore⁴⁰⁹.

Hipoteka vullnetare bazohet mbi një kontratë midis debitorit ose personit të tretë që vë sendin në hipotekë dhe kreditorit ose mbi një akt të njëanshëm(përfshijë testamentin) të debitorit ,ose të personit që vë sendin në hipotekë.Kontrata ose akti i njëanshëm duhet të kenë formën e shkruar përndryshe janë absolutisht të pavlefshme(neni 2821)⁴¹⁰.regjistrimi në regjistër publik (*Conservatoria dei Registri Immobiliari*) ka karakter konstitutiv⁴¹¹ dhe është efikas për 20 vite,përveç nëse nuk ripërtihet⁴¹².Nëse objekti është i ngarkuar me shumë hipoteka, atëherë hipoteka e regjistruar më heret ka prioritet mbi hipotekën e mëvonshme⁴¹³.

Objekt i hipotekës mund të jenë: palujatshmëria ,sendet e luajtshme të regjistrueshme në regjistrat publik(makinat,anijet,avionët) anuitetet shtetore , të drejtat tjera sendore mbi palujatshmëri(përveq servituteve)⁴¹⁴.

Hipoteka shtrihet edhe në të gjitha shtesat dhe përmirësimet e ardhshme në pajtim me parimin accessorium sekuitur principale⁴¹⁵.Hipoteka karakterizohet me parimin e specialitetit(sendi individualisht i përcaktuar)⁴¹⁶dhe parimin e pandashmërisë(hipoteka rëndon në tërësinë e të gjitha të mirave materialetë hipotekuara dhe mbi çdo pjesë të tyre gjer në pagimin përfundimtar të borgjit)⁴¹⁷.

Hipoteka gjyqësore bazohet mbi një vendim gjyqësor që urdhëron pagimin e një shume parash,përmbushjen e një detyrimi tjetër apo apo zhdëmtimin e një dëmi që duhet të përcaktohet më vonë(neni 2818).

Hipoteka ligjore mund të regjistrohet edhe kundër vullnetit të debitorit në rastet e parashikuara me ligj.

Këtë të drejtë e kanë:

⁴⁰⁷ KCI , neni 2817

⁴⁰⁸ KCI , neni 2821

⁴⁰⁹ KCI , neni 2818

⁴¹⁰ Francesco Galagano , E drejta Private,Tiranë,2006 ,fq , 461

⁴¹¹ KCI , neni 2809(1)

⁴¹² KCI , neni 2809(2)

⁴¹³ KCI , neni 2852-2853

⁴¹⁴ KCI , neni 2810

⁴¹⁵ KCI , neni 2811

⁴¹⁶ KCI , neni 2809(1)

- Shitësi i një pasuri të paluajtshme ose i një sendi të luajtshëm por të regjistrueshëm që nuk është paguar nga blerësi.;
- Qdonjëri prej trashëgimtarëve mbi pasurinë e paluajtshme të lënë në trashigim, si garanci për pagimin e pjesës në para që i takon secilit(2817/2).
- Shteti mbi sendet e të dënuarit si garanci e pagimit të gjobave, e rimbursimit të shpenzimeve procedurale dhe e shpenzimeve të mbajtjes së të dënuarit në burg(neni 2817/3 dhe 189 e kodit penal)⁴¹⁸.

Hipoteka shuhet me anë të çregjistrimit të saj nga regjistri i cili është një formalitet po aq i domosdoshëm për shuarjen e saj , sa ç'është regjistrimi për krijimin e hipotekës .Edhe për çregjistrimin,ashtu si për krijimin e saj ,është i domosdoshëm një titull i cili mund të jetë shuarja e detyrimit të garantuar nga hipoteka,heqja dorë e shprehur që të rezultojë nga një formë shkresore e kreditorit të hipotekës(neni 2879 i KCI),shitja e sforcuar e sendit të hipotekuar ose shkatërimi i vet sendit, kalimi i afatit 20 vjeçar pa u bërë rinovimi i hipotekës(neni 2878 i KCI)⁴¹⁹.

E drejta italiane për dallim nga e drejta gjermane,franceze e austriakee lejon edhe të ashtq.**Patto Marciano** vetëm në kontest të transaksioneve komerciale(në mes kompanive dhe bankave). Patto Marciano krijon efekt ndaj personave të tretë , kur të regjistrohet në librat e tokës.Pas paraqitjes së rastit të mospagesës,kreditori njofton debitorin mbi vendimin e vet për përmbarimin e Patto Marciano .Pas 60 ditëve nga lajmërimi ,gjykata do të emërojë ekspertin për vlerësimin e vlerës së pasurisë,pastaj do të informohet debitori dhe kreditori.Pas njoftimit të kreditorit dhe debitorit nga ana e gjykatës atëherë pronësia bartet në kreditorin,kur vlera e pasurisë është më e madhe nga obligimi i siguruar kreditorit i kalon pronësia pasi ti ket paguar diferencën debitorit⁴²⁰.

1.4. E drejta Austriake

⁴¹⁷KCI , neni 2809(2)

⁴¹⁸F.Galgano ,vc, fq.462

⁴¹⁹F.Galgano,vc,fq.466

⁴²⁰shih: Gennaro Mazzuocolo&Arturo Sferruzza, New forms of security structures introduced by Law Decree No. 59, May 3, 2016 - 10 things to know,Norton Rosse Fulbright,2016

Sipas të drejtës Austriake e drejta e pengut është e drejtë sendore, e cila bartet(cedohet) në kreditorin për të realizuar ky nga sendi, në qoftë se detyrimi nuk plotësohet brenda kohës së caktuar.Kurse ,sendi në të cilin krijohet e drejta e tillë e kreditorit ,quhet përgjithësisht peng.Peng mund të jetë sendi që është në qarkullim.Në qoftë se sendi pengor është i luajtshëm , quhet pignus,e nëse është i paluajtshëm quhet hipotekë⁴²¹. Hipoteka është forma e vetme e sigurimit në paluajtshmëri.Ekzistimi i hipotekës varet nga ekzistimi i borgjit të cilin e siguron ⁴²².

Për të krijuar hipotekën,kreditori dhe debitori duhet të kenë kontratën mbi hipotekën (*Hypothekarurkunde* ose *Pfandurkunde*).Për të qenë i lejuar regjistrimi i hipotekës në librin e tokës(*Grundbuch*),nënshkrimet e palëve duhet të jenë të vërtetuar.Për tu përsosur hipoteka ,ajo duhet regjistruar në (*Lastenblatt; C-Blatt*) të librit të tokës.E drejta e sigurimit lind me regjistrim.Në një paluajtshmëri mund të regjistrohen më shumë hipoteka,ndërsa prioriteti caktohet sipas ditës së paraqitjes së aplikimit për regjistrim në librat e tokës(*Prioritätsgrundsatz*).

Hipoteka mund të regjistrohet për shumën fikse si hipotekë e rregulltë(*Verkehrshypothek* ose *Festbetragshypothek*),duke përfshirë kamatat dhe shumën fikse të shpenzimeve ndihmëse.

Hipoteka mund të regjistrohet me shumën maksimale për kreditë e dhëna ose garancitë si hipotekë e shumës maksimale (*Höchstbetragshypothek*)⁴²³.

Hipoteka mund të krijohet në bazë të ligjit⁴²⁴,vendimit gjyqësor ,kontratës⁴²⁵ose vullnetit të fundit të pronarit.

Kodi civil Austriak (KCA) përmban edhe dispozita mbi klauzulat e ndaluara tek kontrata mbi pengun: lex commisorio,ndalimi i shitjes së sendeve të vëna peng sipas çmimit paraprakisht të caktuar,si dhe ndalimi që e mira e paluajtshme nuk guxon të huazohet tek personi tjetër.KCA (AGZ) i pari ka paraparë që vlera e objektit të hipotekës duhet të jetë më e lartë nga shuma e

⁴²¹E.Statovci, vc.fq , 84-85

⁴²²Andreas Zahradnik,lexology.com/library/maj,2017

⁴²³Florian Klimscha , Lending and taking security in Austria: overview,maj 2016, aksesuar në:[https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true&bhcp=1](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&bhcp=1)

⁴²⁴KCA , neni 469

pretendimit i cili sigurohet⁴²⁶.

Hipotekën kryesisht e përmbaron gjykata në dy mënyra:

- Administrimit të detyrueshëm (*Zwangsverwaltung*) dhe;
- Ankandit publik (*Zwangsversteigerung*).

Nga ana tjetër, palët mund të pajtohen (në dokumentin e përshtatshëm të sigurisë) mbi përmbarimin jashtëgjyqësor, qoftë përmes ankandit publik apo shitjes private. Në të gjitha rastet kreditori është i obliguar ta lajmërojë debitorin se do të ndodhë ankandi publik ose shitja private nëse obligimi nuk përmbushet në tërësi në afat prej së paku shtatë ditëve⁴²⁷.

E drejta e pengut shuhet nëse shkatrohet sendi, nëse kreditori heq dorë nga e drejta e tij për të, ose ia kthen sendin debitorit në mënyrë të pakushtëzuar, e drejta e pengut shuhet, por borgji mbetet⁴²⁸. E drejta e pengut gjithashtu pushon, kur të kalojë koha, brenda së cilës është kufizuar e drejta⁴²⁹. Kur borgji paguhet, pushon e drejta e pengut. Mirëpo debitori është i obliguar ta paguaj borgjin vetëm nëse njëkohësishtë i kthehet pengu. Për tu shuar hipoteka, nuk mjafton që të paguhet vetëm borgji. Hipoteka mbetet gjersa e njejta nuk fshihet nga librat publik⁴³⁰.

1.5.E drejta Anglo-saksone

Në periudhën kur në Evropën kontinentale u krijuan kodifikimet e të drejtës civile, e drejta angleze zhvilloi tri forma të sigurimit të pretendimeve: pengun e dorës (pledge), bartjen e pronësisë (mortgage) dhe të drejtën e realizimit të kreditorit në pasuri të caktuar (charge)⁴³¹.

Ekuivalenca funksionale e hipotekës evro-kontinentale në sistemin anglo-sakson është mortgage (tutje: morgixh). Morgixh në të drejtën angleze gjatë historisë është zhvilluar ashtu që fillimishtë ka qenë peng, respektivisht bartje e posedimit e jo edhe e të drejtës së pronësisë në paluajtshmëri. Shumë shpejt u konstruktua si bartje e kushtëzuar e të drejtës së

⁴²⁵ KCA, neni 1368

⁴²⁶ J.Savic, vc, fq, 26

⁴²⁷ Florian Klimscha po aty

⁴²⁸ KCA, neni 467

⁴²⁹ KCA, neni 468

⁴³⁰ KCA, neni 469

⁴³¹ Zrinka Radic, pc, fq, 1017

pronësisë(conditional conveyance).Mortgixhi i sotëm u zhvillua fillimisht si institut i common law, për tu modifikuar me rregullat e equity-it dhe intervenimeve ligjore⁴³².

Mortgage(hipoteka) angleze u dedikohet sendeve të paluajtshme e ndonjëherë i dedikohet edhe personal property siç është rasti me pasurinë(pronën) e luajtshme pengore **chattel mortgage**⁴³³.

Ekzistojnë lloje të ndryshme të mortgage.Me rastin e krijimit të hipotekës dallohen mortgage e cila krijohet me bartjen e posedimit(**demise**) dhe mortgage e cila krijohet në bazë të dokumentit(**deed**).Në aspektin e përmbajtjes juridike dallohen legal mortgage dhe equitable mortgage⁴³⁴.

Legal-mortgageështë e drejtë e pengut e krijuar me qëllim të pagimit të borgjit ose të ekzekutimit të ndonjë obligimi tjetër nga ana e debitorit⁴³⁵.

Legal mortgage,janë ato hipoteka në të cilat kreditori ka një interes juridik në tokë,shpjegohen veçmas nga hipotekat e barabarta,në të cilat interesi i hipotekave është thjeshtë i barabartë.Ato lindin sipas primeve të ndryshme,dhe klasifikimi i një interesi të sigurisë si ligjor ose i barabart shpesh është thelbësor kur lind çështja e përparësisë⁴³⁶.

Common law nuk dinte se interesi për tokën ishte nga natyra e tij një interes sigurie,ai nuk kishte asnjë koncept të një barre apo të një hipoteke.Ajo që pasoi ishte që nëse një kreditor do të merrte një interes ligjor në tokë për të siguruar një borgj,i interesuari do të kishte të drejtë në një pasuri në tokë.Lloje të ndryshme të pasurive mund të pëdoren;zgjedhja drejtohej pjesërisht nga praktika mbizotëruese , dhe pjesërisht nga pasuria e mbajtur nga debitori.Historikisht , kontrata me shkrim që rregullonte aranzhimin ishte gjithnjë mashtruese ,pasi nuk zbulonte natyrën e vërtetë të mardhënjes juridike⁴³⁷

Legal mortgage(hipoteka ligjore) më nuk nënkuptonë bartjen e të drejtës së pronësisë(kur dhënësi i mortgixhit ka të ashtq.fee simple, i cili përfaqësohet i gjason të drejtës së pronësisë në sistemet kontinentale), por themelimin e qirasë(lease) në kohëzgjatje prej tre mijë

⁴³² Miloš Živković, O vansudskoj izvršnoj hipoteci u pravu Srbije, revista kopr, nr.1, 2017, Beograd, fq ,40

⁴³³ E.Statovci, vc, fq.81

⁴³⁴ J.Vuckovic, pc, fq.251

⁴³⁵ Akcesuar në: <http://www.businessdictionary.com/definition/equitable-mortgage.html>

⁴³⁶ Andrew Burrows et al, English private law, third edition, oxford, 2013, fq.307

⁴³⁷ Andrew Burrows, vc , 2013 , fq.308

vitesh nga dita e pengimit në interes të kreditorit,që do të thotë se dhënësi i mortgixhit mbetet mbajtës i të drejtës së pronësisë(“pronar”) dhe i mundësohet themelimi i mortgixhit të rendit të dytë.

Sot,në praktikën afariste pothuajse ekskluzivisht shfrytëzohet i ashtq.**charge by deed by way of legal mortgage** ose,shkurt,charge **by legal mortgage**.Kuptimi i këtijë mortgixhi është që kreditorit ti ofrohet pozita sikur ka autorizime pronësore mbi paluajtshmëri,edhe pse në realitet nuk i ka ,sepse ai ka vetëm dokumentin(deed) me të cilin dhënësi i mortgixhit themelon mortgixhin e tillë.Në pajtim me rregullat mbi regjistrimin e paluajtshmërisë nga viti 2002(Land Registration Act 2002),kjo është forma e vetme e legal mortgage i cili mund të regjistrohet mbi paluajtshmëri , dhe se ky mortgixh arrinë përsosëshmërinë tek me regjistrim , dhe nuk fitohet vetëm me përpilimin e dokumentit.

Equitable mortgage-është hipotekë në të cilën kreditori është i siguar me marjen në posedim të dokumenteve origjinale të titujve të pronësisë të cilat shërbejnë si sigurim për hipotekë.Kjo paraprakisht i jap të drejtë kreditorit në pronësi,në shitjen e saj në rast të mospagesës⁴³⁸.

Equitable mortgage zakonisht krijohet atje ku ndonjë transaksion nuk i plotëson kushtet formale të hipotekës legale, por pranohet në kapital(psh.hipoteka në pasurinë të cilën ende nuk e ka debitori në pronësi-hipoteka legale mund të krijohet vetëm mbi pasurinë ekzistuese-aktuale)⁴³⁹.

Për arsye që lidhen me efektivitetin e sigurisë ndaj palëve të treta ,një kreditor shpesh mbrohet më së miri nëse interesi që ai mbanë në tokë është një interes juridik.Sidoqoftë,është e mundur të krijoni një hipotekë,në të cilën interesi i sigurisë së borgjeve është thjeshtë i barabartë.Në disa raste një hipotekë e drejtë është e plotë dhe e kënaqëshme për nevojat e palëve.Në disa raste është lloji i vetëm i hipotekës që mund të krijohet⁴⁴⁰.

Ekzistojnë dallime të konsiderueshme në mes **legal mortgage** dhe **equitable mortgage**.Tek **legal mortgage** kreditori hipotekor ka,para së gjithash,të drejtë të arkëtimit nga vlera e sendit të hipotekuar në lartësi të pretendimit të tij të papërmbushur dhe

⁴³⁸ Akseuar në : <http://www.businessdictionary.com/definition/equitable-mortgage.html>

⁴³⁹ Pinsent Mason-out law-guides, 30.08.2011

ate në atë mënyrë që paluajtshmërinë e hipotekuar t'a shes(right of sale) dhe nga shuma e realizuar të paguhet.Përveq kësaj,në rast të mos pagesës së borgjit ,mund të marrë në posedim paluajtshmërinë e hipotekuar.Këtë të drejtë ,megjithatë e ka vetëm tek **legal mortgage** e jo edhe tek **equitable mortgage**.Gjithashtu mund të kërkojë nga gjykata marjen e të drejtës së pronësisë mbi paluajtshmëri,edhe pse këto lloj vendimesh gjyqësore në praktikë janë të ralla.Përfundimisht ,kreditore hipotekor mund të caktojë menaxherin e paluajtshmërisë.

Tek **equitable mortgage**,përkundrazi,të drejtën në shitje të paluajtshmërisë (right of sale) si dhe mundësinë e caktimit të menaxherit të paluajtshmërisë kreditore hipotekor e ka vetëm nëse hipoteka është konstituuar me dokument(deed) apo me vendim gjyqësor⁴⁴¹.

Debitori-(**mortgagor**),përveq asaj që mbetet mbajtës i paluajtshmërisë së ngarkuar , ka në disponim autorizimet tjera: të drejtën e shpengimit të objektit të hipotekës me pagimin e borgjit të siguruar,respektivisht shpengimin sipas drejtshmërisë,pastaj të drejtën e themelimit të qirasë në paluajtshmërinë e ngarkuar dhe të drejtën e padisë.

Kreditore(**mortgagee**) ka autorizimet vijuese(gjatë fazës së sigurimit): të drejtën e mbajtjes së tapisë(**title deed**) të paluajtshmërisë së ngarkuar,të drejtën e posedimit të paluajtshmërisë(por në praktikë kjo e drejtë shfrytëzohet vetëm nëse vie te shitja),të drejtën e sigurimit të paluajtshmërisë me shpenzimet e debitorit,e nëse është mbajtës,edhe të drejtën e dhënjes me qira⁴⁴².

Nëse do të bëhej dallimi në mes hipotekës në të drejtën kontinentale dhe anglosaksone atëherë dallimi themelor është tek termi-Hipotekë në të drejtën kontinentale ndërsa mortgage në të drejtën anglosaksone,objekt i hipotekës në të drejtën kontinentale është paluajtshmëria ndërsa objekt i mortgage përveç paluajtshmërisë janë edhe sendet e luajtshme,në të drejtën kontinentale mbrojtja e kreditorit është më e theksuar gjersa në të drejtën anglosaksone mbrojtje më tepër gëzon kreditore,në të drejtën anglosaksone ekziston mundësia e riblerjes së objektit të hipotekuar nga ana e debitorit në afat prej 1 viti,gjersa në të drejtën kontinentale nuk ekziston një mundësi e tillë,në të drejtën kontinentale ndikimi i të drejtës romake ka qenë më i theksuar gjersa në të drejtën anglosaksone ky ndikim ka qenë më i vogël.(nënvizim i

⁴⁴⁰ Andrew Burrows , vc.fq , 310

⁴⁴¹ J.Vuckovic,punimi i cit,fq , 251-252

autorit të punimit).

1.6. Eurohipoteka

Liria e ofrimit të shërbimeve dhe qarkullimi i lirë i kapitalit janë vlera thelbësore mbi të cilat është themeluar Bashkimi European. Për tu realizuar koncepti i tregut të përbashkët të të gjitha shteteve të BE-së, është e domosdoshme që brenda sistemeve nacionale të eliminohen pengesat për qarkullimin e lirë të mallërave, shërbimeve dhe fuqisë punëtore. BE-në e përbëjnë shtete të ndryshme, të cilat në aspektin politik përfaqësojnë shtete të pavarura dhe sovrane, që e vështirësonë krijimin e sistemit të përbashkët në nivel të BE-së.

Për shkak të traditave të ndryshme juridike dhe natyrës së sistemeve juridike të vendeve anëtare, bashkimi i legjislacioneve nacionale zbatohet me teknika të ndryshme. Së pari sjellen direktivat, kurse si mekanizëm ndihmës shfrytëzohen edhe mundësit e pranimit reciprok ose harmonizimit të legjislacioneve nacionale. Në pajtim me idenë e krijimit të rregullave juridike të përbashkëta, kanë filluar aktivitetet rreth normimit të sistemit unik në fushën e të drejtës së pengut në paluajtshmëri-eurohipoteka⁴⁴³.

Eurohipoteka mund të definohet si instrument për sigurimin transnacional të kredive të shteteve të BE-së. Kjo është një përpjekje që në tërë BE-në të krijohej instrumenti për sigurimin e kredive, të cilat mund të shfrytëzohen në mënyrë më fleksibile. Përkrahësit e eurohipotekës pretendojnë që aspekti qendror i këtij institucioni është dobësimi i aksesoritetit-lidhjes në mes sigurimit hipotekor dhe kredisë hipotekore⁴⁴⁴.

Idea e një hipoteke të përbashkët për Europë (Eurohypothec) zyrtarisht filloi në vitet 1960 me raportin për komisionin e Komuniteteve Europiane nga prof. Claudio Segré. Në vitin 1966 ky grup ekspertësh prodhoi një punim me titull "zhvillimi i një tregu europian të kapitalit", i ashq. raporti Segré, në të cilin u propozua, ndër të tjera që lidhur me zhvillimin e tregut

⁴⁴² M. Živković, pc, fq, 42

⁴⁴³ Nebojša Šarkiç & Vladimir Crnjanski, javnobelesnicki zapis i javnobelesnicka overa nejavne isprave kao pravni osnovi zasnivanja hipoteke, pravni instruktor-nr. 81-82, 2014, fq, 44

⁴⁴⁴ Green paper Mortgage Credit in the EU, Commission of the european communities, Brussels 2005, aksesuar në : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52005DC0327>

kreditor të studiohet mundësia e rregullimit të mjetit të sigurimit i cili do të ishte i ngjashëm me **Briefgrundschuld** –gjerman⁴⁴⁵.

Kjo iniciativë është shqyrtuar më vonë nga Unioni Ndërkombëtar i Noterëve Latinë(UINL),Komisioni për Çështje Evropiane(CAUE) dhe më 22 Maj 1987 ata bënë një propozim që së bashku me të drejtat ekzistuese aktuale të sigurisë mbi pasurinë e paluajtshme në secilin shtet anëtar,të krijohej një rregullore Evropiane mbi hipotekën në mënyrë të njëtrajtshme në të gjitha vendet anëtare dhe të vihet në dispozicion të institucioneve përkatëse.Kjo nismë synon të sigurojë një rregullore uniforme mbi aplikimin e të drejtave mbi pasurinë e paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to,e cila duhet të strukturohet në masë të madhe nën shembullin e Certifikatës Zvicerane të Kredive(**Schuldbrief**)⁴⁴⁶.

Më vonë,pasi vendet ish-komuniste reformuan sistemet e tyre juridike, u ndje domosdoshmëria për një sistem hipotekar modern(dhe ndoshta të harmonizuar).Kështu, shoqata e Bankave Gjermane të hipotekave(Verband Deutscher Hypothekenbanken-VDH)inicuan një grup punues i cili prodhoi një dokument diskutimi që përmbante udhëzimet themelore për një të drejtë sigurie-joaksesore.Për këtë qëllim,idetë janë marrë nga disa sisteme ligjore ,në veçanti nga dispozitat dhe praktika e zhvilluar nga gjykatat dhe bankat duke propozuar si model “**Schuldbrief**” zviceran dhe “**Grundschuld**” gjerman(hipotekë joaksesore)⁴⁴⁷.

Puna e grupit të kerkimit “Eurohipoteka: një Hipotekë e Përbashkët për Evropën”,është vazhduar si ide nga një grup kërkimor tjetër, kryesisht ai Spanjoll i udhëhequr nga i njëjti parim i cituar më sipër, e cila ka punuar në një version të përditësuar të dokumentit paraprak për një instrument të modelit evropian. Në Prill të vitit 2005, ky grup së bashkë me anëtarët e nëngrupit kolateral të forumit: Grupit të Hipotekës së Kredisë, i EULIS, Shërbimit Informativ Evropian i tokës

⁴⁴⁵Segre Report, 151 (kreu 7, pika15).aksesuar në:http://aei.pitt.edu/31823/1/Dev_Eur_Cap_Mkt_1966.pdf

⁴⁴⁶European University Institute, Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Wurzburg, “Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version”, 2005,fq.100,aksesuar në adresën : <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

⁴⁴⁷European University Institute, Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Wurzburg, “Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version”, 2005,fq. 100, aksesuar në adresën: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

dhe Institutin e Universitetit Evropian (EUI), Firence; kanë paraqitur një dokument të ri që përmban "Udhëzimet Bazë për një Eurohipotekë".

Mbledhja më e fundit e zhvilluar bashkërisht nga Grupi Eurohipoteka së bashku me anetaret e grupeve të tjera të hulumtimit, fokusohet fuqishëm në parimin bazë të 'lex rei sitae', duke rekomanduar përshtatjet vetëm kur konsiderohet e nevojshme. Udhëzimet themelore vlerësojnë aplikimin e dy opsioneve të mundshme: ose reformimin e ligjit ekzistues kombëtar të secilit vend anëtar, ose duke shtuar një regjim të ri për Eurohipotekën.

Është shumë e rëndësishme të theksohet se vlera ekonomike e çdo hipoteke (qoftë hipoteka sipas ligjit kombëtar, ose një Eurohipotekë e ardhshme), varet më shumë nga mjedisi ligjor i vendit ku aplikohet (p.sh. sistemi i regjistrimit të tokës, interesat e paregjistruara thelbësore, zbatimi i ligjit, etj.). Kjo është theksuar së fundi edhe nga forumi i grupit në "Udhëzimet themelore"⁴⁴⁸

Regullat kombëtare për hipotekat janë duke u reformuar për t'i bërë ato më shumë fleksibile, pas prezantimit të konceptit të eurohipotekës por pa vetëdijen paneuropiane. Letra e bardhë e 2007 mund të ndihmojë të shtyjë përpara një harmonizim të vërtet të tregut evropian të hipotekave. Për të krijuar një treg të vërtetë përgjatë paneuropian, nevojitet një eurohipotekë, e cila duhet të jetë sa më e sigurtë, e dobishme dhe fleksibile sa të jetë e mundur, si për huadhënësit ashtu edhe për huamarrësit⁴⁴⁹.

Si karakteristika kryesore të eurohipotekës veqohen⁴⁵⁰:

- Eurohipoteka është e drejtë joaksesore ;
- Paraqet instrument fleksibil, i cili mund të shfrytëzohet në raportet kreditore internacionale dhe nacionale;

ateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf

⁴⁴⁸European University Institute, Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Wurzburg, "Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version", 2005, fq.100, aksesuar në adresën :

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPriv>

ATELAW/REALPROPERTYPROJECT/GENERALREPORT.PDF

⁴⁴⁹Nasarre Aznar, S. (2008). Eurohypothech & Eurotrust: two instruments for a true European mortgage market after the EC White Paper 2007 on the Integration of EU Mortgage Credit Markets. Bremen, fq.12-13

⁴⁵⁰Sergio Nasarre-Aznar, Looking for a model for a Eurohypothech, aksesuar në:

<https://www.researchgate.net/publication/240641411>

- Bazë e themelimit është kontrata-security agreement, me të cilin parashihet mënyra e themelimit dhe realizimit të mjeteve të sigurisë. Kontrata mbi themelimin e eurohipotekës mund të jetë pjesë e kontratës mbi kredinë;
- Mënyra e fitimit dhe publikimit të eurohipotekës është regjistrimi në regjistër publikë i cili do të duhej të jetë i aksesuar përmes internetit të gjithë qytetarëve të BE-së, me efekt të regjistrimit të së drejtës *erga omnes* pa marrë parasysh kufijtë nacional të shteteve të BE-së;
- E drejtë kompetente për eurohipotekë, si dhe rregullat për regjistrim në libra publikë, aplikohet ligji i vendit në të cilin gjindet pasuria (*lex rei sitae*)⁴⁵¹.
- Në aspektin e shpenzimeve të themelimit, do të duhej të barazohej me hipotekën e parapar me rregulla të brendëshme.

Qëllimi kryesor i projektit eurohipotekë është të arrihet një instrument i përbashkët për të siguruar kredi afatgjatë ndërnacionale dhe paneuropiane. Kjo do të ndihmonte në krijimin e një tregut evropian të hipotekave, i cili do të ishte i dobishëm si për konsumatorët ashtu edhe për huadhënsit.

Modeli përfundimtarë i eurohipotekës duhet të bazohet në tri karakteristika : duhet të jetë i sigurt, fleksibil dhe pan-evropian⁴⁵².

Megjithatë, planet për një "Euro-hipotekë" janë dëshmuar shumë të ndërlikuara dhe të braktisura. Unifikimi i ligjit do të ndalonte pasurimin e shumësisë juridike dhe do t'i jepte fund konkurrencës funksionale midis juridiksioneve për një zgjidhje më të mirë juridike në rastin e dhënë⁴⁵³.

Autori i këtij punimi mendon se pas Brexitit (daljes së Anglisë nga BE-ja), çështja e realizimit të projektit të "Euro-hipotekës" do të jetë edhe më e ndërlikuar për një periudhë të gjatë kohore, sepse shtetet antare të BE-së ende hezitojnë të heqin dorë nga traditat dhe sistemet e tyre juridike.

⁴⁵¹ Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop, Warsaw 2005, aksesuar në: <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/content/download/107/498/file/Zeszyt%20Hipoteczny%20nr%2021.pdf>

⁴⁵² Sergio Nasarre-Aznar, Looking for a model for a Eurohypothec, aksesuar në: <https://www.researchgate.net/publication/240641411>

⁴⁵³ Andreas Rahmatian, comparison of German moveable property law and English personal property law. Journal of Comparative Law, 3, 2008(1), fq. 197-248.

1.7. E drejta e shteteve të regjionit

Hipoteka në Republikën e Shqipërisë është e rregulluar me Kodin Civil. Sipas kodit civil "hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi"⁴⁵⁴. Pasuritë që mund të hipotekohen janë: Sendet e paluajtshme dhe uzufruktet e këtyre sendeve përveç uzufruktit ligjor të prindërve, si dhe të drejtat enfiteotike mbi këto sende⁴⁵⁵.

Hipoteka vihet në bazë të kontratës ose të ligjit dhe me regjistrimin e saj në librat publik. Kontrata duhet të bëhet me akt noterial⁴⁵⁶.

Përveç hipotekës kontraktuese dhe ligjore ekziston edhe hipoteka gjyqësore⁴⁵⁷.

Objekt i hipotekës mund të jetë edhe sendi në bashkëpronësi⁴⁵⁸, kurse hipoteka mbi një send të ardhshëm, mund të regjistrohet vetëm kur të ekzistojë sendi⁴⁵⁹.

Regjistrimi i hipotekës ka efekt për një periudhë prej 20 vjetësh nga data e kryerjes së tij. Efekti pushon në qoftë se nuk përtrihet përpara mbarimit të këtij afati. Pas mbarimit të afatit të treguar më sipër, kreditori mund t'a kryejë një regjistrim të ri, por në këtë rast hipoteka zë radhë dhe ka efekt kundrejt palëve të treta sipas datës së regjistrimit të ri⁴⁶⁰. Regjistrimi i hipotekës fshihet: me pëlqimin e kreditorit të dhënë me akt noterial dhe vendim të formës së prerë të gjykatës që urdhëron fshirjen. Fshirja e regjistrimit shuan hipotekën⁴⁶¹.

Në Republikën e Maqedonisë Veriore hipoteka është e rregulluar me disa ligje. Këto ligje rregullojnë ose të drejtën mbi hipotekë ose disa aspekte të mbrojtjes dhe realizimit të hipotekës. Ligjet që formojnë kornizën ligjore për rregullimin e hipotekës janë: Ligji për Pronësinë dhe të drejtat tjera sendore; Ligji për sigurimin e pretendimeve; Ligji për pengun në

⁴⁵⁴ KCSH, neni 560

⁴⁵⁵ KCSH, neni 561

⁴⁵⁶ KCSH, neni 562

⁴⁵⁷ KCSH, neni 565

⁴⁵⁸ KCSH, neni 569

⁴⁵⁹ KCSH, neni 567

⁴⁶⁰ KCSH, neni 578

⁴⁶¹ KCSH, neni 584

sendet e luajtshme dhe të drejtat,Ligji mbi hipotekën e kontraktuar;Ligji mbi lundrimin e brendshëm;Ligji mbi procedurën përmbarimore;Ligji mbi noterinë etj⁴⁶²

Sipas të drejtës Maqedonase hipoteka përkufizohet si mjet me të cilin sigurohet përmbushja e pretendimit të caktuar apo pretendimit i cili mund të shprehet në para ,nga objekti i hipotekës.Objekt i hipotekës mund të jetë paluajtshmëria e cila është në qarkullim juridik dhe e cila i përket debitorit.Te themelimi i hipotekës në sende të paluajtshme zbatohet parimi *superficies solo* cedit⁴⁶³.Hipoteka mund të krijohet në bazë të kontratës,ligjit apo vendimit gjyqësor⁴⁶⁴.

Analiza e ligjit shpie gjer te konkluzioni se në sistemin juridik të Maqedonisë për fitimin e hipotekës kontraktuese duhet plotësuar disa kushte dhe fakte konstituive.

Pjesë përbërëse të fakteve për fitimin e hipotekës kontraktuese janë : kreditori hipotekues dhe debitori hipotekues,objekti i hipotekës(paluajtshmëria) si dhe pretendimi i vlefshëm i cili duhet të jetë monetar apo i shprehur në vlerë monetare.Këto fakte përbërse janë të përgjithshme dhe kanë të bëjnë me të gjitha llojet e hipotekave(Hipoteka e fituar me kontratë,me vendim gjyqësor dhe me ligj)⁴⁶⁵.

Për krijimin ,përmbarimin dhe perfeksionimin e hipotekës duhet që huadhënësi dhe huamarrësi të lidhin kontratë me shkrim.Klauzula obligative e kontratës hipotekore përfshinë të dhënat mbi paluajtshmëri dhe vlerën e sajë,dokumentet finansiare,shumën maksimale dhe datën e pagesës së pretendimit të siguruar,si dhe pëlqimin e dhënësit të sigurimit që hipoteka të regjistrohet në librin e tokës.

Huadhënësit zakonisht kërkojnë që në kontratën hipotekore të futen një sërë kontratash të cilat e parandalojnë dhënësinë e sigurimit që të disponojë,si dhe të përmbahen nga çdo gjë që e zvogëlon vlerën e paluajtshmërisë.Kontrata mbi hipotekën duhet përpiluar dhe vërtetuar tek noteri .

⁴⁶²TINA PRŽESKA, THE CONTRACT MORTGAGE IN THE LEGAL SYSTEM OF THE REPUBLIC OF MACEDONIA,FQ.83- AKSESUAR NË :NEW PERSPECTIVES OF SOUTH EAST EUROPEAN PRIVATE LAW. SOUTH EAST EUROPEAN POST-DOCTORAL COLLOQUIUM IN PRIVATE LAW – PROCEEDINGS. SKOPJE,2012

⁴⁶³SLOBODAN STOSIC, OBEZBEDENJE POTRAZIVANJA ZASNIVANJEM ZALOZNOG PRAVA NA NEPOKRETNOSTI-DOKTORSKA DISERTACIJA,BEOGRAD,2017,FQ.97
⁴⁶⁴LPDTSM , NENI 226

⁴⁶⁵T.PRŽESKA, pc,fq,.97

Kërkesën për regjistrim të hipotekës në librin e tokës e bën noteri i cili e ka vërtetuar kontratën hipotekore. Dhënësi i sigurimit duhet të publikojë njoftimin mbi krijimin e hipotekës në gazetën zyrtare të Republikës së Maqedonisë⁴⁶⁶.

Realizimi i hipotekës bëhet përmes noterit ose personit juridik të regjistruar për qarkullim të paluajtshmërive ose përmes gjykatës në procedurë përmbarimore

Në Republikën e Serbisë hipoteka është e rregulluar me Ligjin mbi hipotekën i cili hipotekën e përkufizon në këtë mënyrë: hipoteka është e drejtë e pengut mbi paluajtshëmri, e cila e autorizon kreditorin që, nëse debitori nuk paguan borgjin me të arritur të kërkojë realizimin e pretendimit të siguruar me hipotekë nga vlera e paluajtshmërisë, para kreditorëve të zakonshëm dhe para kreditorëve hipotekorë të mëvonshëm, pa marrë parasysh në pronësi të kujt gjindet paluajtshëmria⁴⁶⁷.

Objekt i hipotekës mund të jetë: sendi i paluajtshëm, pjesa e paluajtshmërisë, pjesa e bashkëpronësisë në sendin e paluajtshëm, pjesa e veçantë e ndërtesës në të cilën ekziston e drejta e pronësisë, objekti në ndërtim, si dhe pjesa e posaqme e objektit në ndërtim, pa marrë parasysh se a është ndërtuar, me kusht që është lëshuar pëlqimi për ndërtim në pajtim me ligjin me të cilin rregullohet ndërtimi i objekteve⁴⁶⁸.

Çdo pretendim, duke përfshirë edhe pretendimin e kushtëzuar dhe të ardhshëm, si dhe pretendimin e shprehur në valutë të huaj mund të sigurohet me hipotekë⁴⁶⁹.

Hipoteka për nga mënyra e themelimit mund të jetë: kontraktuese, hipoteka e njëanshme, hipoteka ligjore dhe hipoteka gjyqësore

Në Republikën e Malit të Zi hipoteka është e rregulluar me Ligjin mbi hipotekën i cili hipotekën e përkufizon: sendi i paluajtshëm mund të jetë i ngarkuar me të drejtë pengu në interes të kreditorit i cili është i autorizuar, në mënyrën e paraparë ligjore, të kërkojë përmbushjen e pretendimit të tij nga vlera e asaj paluajtshmërie para kreditorëve të cilët në të nuk kanë hipotekë, si dhe para kreditorëve të cilët hipotekën në të e kanë fituar pas tij, pa marrë

⁴⁶⁶ Gjorgji Georgievski dhe Marija Serafimovska, Lending and taking security in Macedonia, 1. gusht 2019, aksesuar në: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/FinanceGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&navId=1742DCB0A25B6A19A38B0C687DFBB680&comp](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/FinanceGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&navId=1742DCB0A25B6A19A38B0C687DFBB680&comp)

⁴⁶⁷ Zakon o hipoteci Sl". glasnik RS", Nr.115 i dt.27.12.2005, neni 2.

⁴⁶⁸ Zakon o hipoteci Sl". glasnik RS", Nr.115 i dt.27.12.2005, neni 3

⁴⁶⁹ Zakon o hipoteci Sl". glasnik RS", Nr.115 i dt.27.12.2005, neni 7

parasyshtë ndrimin e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar⁴⁷⁰.

Me hipotekë mund të ngarkohet paluajtshmëria individualisht e caktuar e përshtatshme për shëndrim në para, si dhe pjesa ideale e paluajtshmërisë. Nëse vlera e paluajtshmërisë rritet gjatë kohëzgjatjes së hipotekës, hipoteka shtrihet edhe në përmirësimet e paluajtshmërisë. Kontrata mbi hipotekën mund të ketë për objekt edhe paluajtshmërinë e ardhëshme, mirëpo hipoteka mund të regjistrohet në kadastër vetëm kur të ekzistojë sendi⁴⁷¹.

Kreditori hipotekor nuk ka të drejtë në posedim të paluajtshmërisë të ngarkuar me hipotekë e as të drejtë në vjeljen e frutave dhe përfitime të tjera nga ajo paluajtshmëri ose në çfarëdo mënyrë t'a përdor⁴⁷².

E drejta e hipotekës nuk mund të bartet nga njëra paluajtshmëri në tjetrën, përveq nëse kreditori hipotekor dhe debitori hipotekor meren vesh ndryshe⁴⁷³.

Hipoteka ,për nga mënyra e themelimit, mund të jetë: kontraktuese, gjyqësore dhe ligjore. Hipoteka krijohet me regjistrim në kadastër të paluajtshmërive⁴⁷⁴.

Ligji mbi hipotekën i Malit të Zi për dallim nga shtetet e regjionit e parasheh edhe të ashtq. hipotekë kontinuele-me të cilën kreditori hipotekor siguron pretendimin e tij ndaj debitorit hipotekor nga mardhënja kontraktuese e krijuar pas themelimit të hipotekës⁴⁷⁵.

⁴⁷⁰ Ligji mbi hipotekën, neni 1, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

⁴⁷¹ Ligji mbi hipotekën, neni 2, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

⁴⁷² Ligji mbi hipotekën, neni 3, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

⁴⁷³ Ligji mbi hipotekën, neni 4.par.2, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

⁴⁷⁴ Ligji mbi hipotekën, neni 10.par.1, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

⁴⁷⁵ Ligji mbi hipotekën, neni 9, gazeta zyrtare e Malit të Zi, Nr.52/04

KAPITULLI I X

LLOJET E HIPOTEKËS

1.1. Bazat e klasifikimit

Ekzistojnë lloje të ndryshme të hipotekave. Më së shpeshti hipotekat ndahen sipas përfshirjes së numrit të paluajtshmërive dhe mënyrës së themelimit. Sipas përfshirjes të numrit të paluajtshmërive në të cilat konstituohen, hipotekat mund të jenë individuale dhe të përbashkëta.

Sipas mënyrës së themelimit hipotekat ndahen në kontraktuese, të njëanshme, ligjore dhe gjyqësore.

Përveç kësaj hipotekat mund të dallohen edhe për nga shkalla e aksesoritetit, përshtatshmërisë për bartje dhe kritereve tjera⁴⁷⁶.

⁴⁷⁶J. Vuckovic ,pc,fq.284

1.2.Hipoteka individuale

Me hipotekë individuale nënkuptojmë atë hipotekë e cila konstituohet në një paluajtshmëri. Ajo është situatë tipike kur për një pretendim si mjet i sigurimit konstituohet një hipotekë në një paluajtshmëri. Për ekzistimin e hipotekës individuale nuk është me rëndësi se paluajtshmëria a gjendet në pronësi të një personi apo shumë personave, si dhe a është në bashkëpronësi apo pronësi të përbashkët të atyre personave⁴⁷⁷.

1.3.Hipoteka e përbashkët

Për shkak të sigurimit të një pretendimi, është e mundur themelimi i një hipoteke në shumë sende të paluajtshme, pa marrë parasyshë a janë në pronësi të një apo shumë personave. Atëherë bëhet fjalë për hipotekën e përbashkët (simultane). Kuptimi i këtij instituti mbështetet në nevojën për sigurim plotësues të pretendimit të kreditorit hipotekues, posaqërisht kur vlera e pretendimit kalon vlerën e të mirës së hipotekuar. Kreditori hipotekor mundet, sipas zgjedhjes së tij, të përmbush pretendimin e tij në tërësi, nga cila do paluajtshmëri. Prandaj, hipotekën e përbashkët mund ta konsiderojmë si përgjegjësi solidare të sendit për borgj⁴⁷⁸.

Hipoteka e përbashkët është shumë e përshtatshme për kreditorin hipotekor, por është shumë më e pavolitshme për pronarin e paluajtshmërisë, e edhe për kreditorët e ranguar të mëvonshëm për shkak të autorizimeve të gjera të kreditorit hipotekor të hipotekës së përbashkët. Megjithatë, rëndësia e hipotekës së përbashkët në praktikë nuk është e vogël, sepse ajo paraqitet si zgjidhje e përshtatshme në të gjitha situatat në të cilat ekziston një pretendim me vlerë të madhe, përkundrajt të cilës paraqiten shumë paluajtshmëri me vlerë relative⁴⁷⁹.

Edhe LPDTSK e rregullon hipotekën e përbashkët në mënyrë shprehimore ku parasheh “një hipotekë mund të vihet për të njëjtën kërkesë në disa paluajtshmëri të të njëjtit

⁴⁷⁷J.Vuckovic, po aty

⁴⁷⁸S.Stosic, pc, fq.102

⁴⁷⁹J.Vuckovic, pc, fq.286

pronar ose pronarëve të ndryshëm(hipoteka e përbashkët).Secila paluajtshmëri përgjigjet për tërë kërkesën e siguruar⁴⁸⁰.

1.4.1.Hipoteka kontraktuese

Hipoteka e cila krijohet(themelohet)në bazë të kontratës(me punë juridike) quhet hipoteka e kontraktuar.Hipoteka e kontraktuar është e karakterit vullnetar sepse ajo krijohet me vullnetin e kreditorit dhe debitorit respektivisht debitori pajtohet t'a lejë paluajtshmërinë hipotekë për sigurimin e kërkesës së kreditorit ndaj debitorit⁴⁸¹.

Për t'u themeluar e drejta e pengut vullnetar në paluajtshmëri duhet plotësuar këto supozime:duhet të ekzistojë e drejta e pronësisë së pengdhënësit mbi paluajtshmëri,baza e vlefshme juridike për themelimin e të drejtës së pengut në paluajtshmëri si dhe akti i regjistrimit të hipotekës në libra të tokës me qëllim të sigurimit të pretendimit të caktuar⁴⁸².

Titulus iuris-i, vetë për vete ende nuk krijon të drejtë të pengut hipotekorë-hipotekë.Kreditori pengmarrës këtu ende nuk e ka fituar të drejtën e hipotekës mbi sendin pengor.Ai këtu nuk e ka marrë sendin në detencion, sepse bartja e sendit të paluajtshëm në detencion të kreditorit pengmarrës nuk është karakteristikë, veti e cilësi e të drejtës së hipotekës.Meqenëse vetëm me bazë juridike (titulus iuris) ende nuk fitohet e drejta e hipotekës, kërkohet edhe një akt tjetër, kërkohet mënyra e fitimit (modus acquirendi) të të drejtës së hipotekës.Te pignusi mënyra ishte dorëzimi i sendit të luajtshëm në detencion të kreditorit pengmarrës.Ndërsa te hipoteka mënyra e fitimit (modus acquirendi) është regjistrimi i të drejtës së pengut kontraktor, i të drejtës së hipotekës në librat ose në ndonjë mënyrë tjetër përkatëse të parashikuar me ligj⁴⁸³.

Në nenin 173 tëLPDTSKrrregullohet çështja e krijimit të hipotekës“Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë“.

⁴⁸⁰LPDTSK , neni 180

⁴⁸¹A.Aliu,vc,fq,363-364

⁴⁸²Gavella, Nikola, et al., Stvarno pravo, 1998., fq. 811.

⁴⁸³E.Statovci, vc, fq.288.

Kontrata e hipotekës duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente konform nenit 36 lidhur me nenin 174 të LPDTSK.

Ligjvënësi Kosovar në LPDTSK ka lënë paqartësi se në cilën zyrë kompetente duhet vërtetuar kontrata në mes palëve kontraktuese, kurse sipas nenit 40 par.1 pika 1.1 dhe 1.2 të Ligjit mbi Noterinë parashihet se: “në formën e aktit noterial përpilohen: punët juridike objekt i të cilit është bartja apo fitimi i pronësisë apo të drejtave tjera sendore në paluajtshmëri si dhe themelimi i hipotekës në pronën e paluajtshme . Punët juridike (të potencuara më sipër) të cilat nuk janë përpiluar në formën e aktit noterial nuk prodhojnë efekt juridik⁴⁸⁴. Sipas mendimit të autorit të këtij punimi në të ardhmen ligjvënësi Kosovar duhet të bëjë harmonizimin e LPDTSK dhe Ligjit mbi Noterinë me qëllim të eliminimit të paqartësive lidhur me këtë çështje.

1.4.2. Elementet esenciale të Kontratës

LPDTSK kërkon që kontrata mbi themelimin e hipotekës t’i përmbajë këto elemente:

- Emrat dhe adresat e pronarit të paluajtshmërisë dhe të kreditorit hipotekues si dhe të debitorit të kërkesës së siguruar, në rast se ky nuk është njëkohësisht pronar i paluajtshmërisë së ngarkuar;
- Përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas vendit, rrugës dhe numrit të shtëpisë;
- Të dhëna të tjera të sakta rreth pozitës si dhe numrin kadastral;
- Një fletë poseduese dhe vërtetimet rreth përdorimit të paluajtshmërisë, nëse është e nevojshme;
- Shumën e kërkesës së siguruar përmes hipotekës, duke përfshirë edhe kamatën; eventualisht jepet shuma maksimale e kontraktuar;
- Një paralajmërim në shkrim me shkronja të mëdha të theksuara, se në rast të vonësës së pagesës ose paraqitjes (arritjes) së kushteve të tjera të kontraktuara kreditori hipotekues do të nisë procedurën e përmbarrimit, e cila mund të shpie tek humbja e pronësisë në paluajtshmërinë e ngarkuar dhe braktisjen e shtëpisë dhe paluajtshmërisë; palët bëjnë marrëveshje të tjera, nëse këtë e kërkon ky ligj apo ligje të tjera;

- Palët mund të bëjnë marrëveshje të tjera, përderisa këtë e lejojnë rregullat imperative;
- Datën e nënshkrimit të kontratës;
- Nënshkrimet e vërtetuara të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe të kreditorit hipotekues⁴⁸⁵.

1.5.Klauzolat e palejuara

Kufizimi i autonomisë së vullnetit të palëve kontraktuese me rastin e themelimit të mardhënjeve juridiko-pengore në të drejtën pozitive bëhet përmes ndalimit të kontraktimit të *lex commissoria*, *pacto Martiano* dhe *pactum antichreticum*. Ndalimi i kontraktimit të këtyre klauzulave ka karakter mbrojtës për debitorin dhe kreditorin hipotekor, por edhe për personat tjerë interesat e të cilëve mund të goditen nga plotfuqishmëria e këtyre rregullave. Me to mbrohen interesat e përgjithshme shoqërore, sepse rregullat e apostrofuara parandalojnë lindjen e kontratave të fajdeve⁴⁸⁶.

Me ligj është paraparë përmbajtja e caktuar e hipotekës e cila duhet respektuar për t'u realizuar qëllimi i hipotekës dhe njëkohësisht për t'u mbrojtur interesi si i kreditorit hipotekor ashtu edhe i debitorit hipotekor.

Në teorinë juridike më së shpeshti hasim 3 klauzula të cilat janë të ndaluara tek hipoteka: *lex commissoria*, *pactum Marciano* dhe *pactum antichretium* (antihreza)⁴⁸⁷.

1.5.1. Lex commissoria

Lex commissoria paraqet dispozitën në kontratën mbi pengun me të cilën parashihet që sendi pengor do të kalojë në pronësi të kreditorit hipotekor, nëse pretendimi i tij nuk përmbushet me të arritur. Rrënjët e kësaj klauzule i hasim qysh në të drejtën romake⁴⁸⁸.

⁴⁸⁴ Ligji Nr. 06/L-010 për Noterinë, neni 40.par.1, 2 dhe 3

⁴⁸⁵ LPDTSK, neni 2

⁴⁸⁶ Jelena Brkic, nedozvoljene odredbe kod ugovora o zalozi u nasem pravu, glasnik advokatske komore Vojvodine, Novi Sad, nr.09,2011,fq.464

⁴⁸⁷ J.Savic, pc, fq.198

⁴⁸⁸ Jelena Brkic, po aty

Lex commissoria në të drejtën romake përdorej si një mjet juridik i zakonshëm që mund t'i shtohet në një shitje *fiducia causa* me qëllim sigurimin e pagimit të një borxhi (e ashtuquajtura *fiducia cum creditore*), dhe kushtëzonte detyrimin e kreditorit për ta kthyer mbrapsht pronësinë e dhënë në *fiducia* me pagimin e borxhit në datën e përcaktuar, pra bëhej fjalë për një *privilegj të shitësit për të anuluar kontratën* në rast se blerësi nuk paguante çmimin e blerjes⁴⁸⁹.

Kontraktimi i *Lex commissoria*, tradicionalisht, nuk është lejuar për shkak të arsyeve vijuese:

Tek sigurimi me hipotekë, vlera e objektit të hipotekës zakonisht është më e lartë nga shuma e pretendimit sigurimit të të cilit i shërben qysh në fazën e themelimit (25%-50%). Krahas kësaj, kur debitori bie në vonesë, një pjesë e borgjit shpeshherë veç është paguar. *Lex commissoria* do të mundësonte fitimin disproporcional nga ana e kreditorit dhe dëmtimin e interesave të debitorit hipotekor;

Kontraktimi i *Lex commissoria* do të konvenonte kreditorit hipotekor me prioritet të rangut të parë. Kreditorët tjerë nuk do të realizonin hipotekën;

Lejimi i Lex commissoria, praktikisht, do të pamundësonte vërjen e shumfishtë pengtë sendit të njëjtë.

Kontraktimi i *Lex commissoria* është e ndaluar vetëm gjer në momentin e arritjes së pretendimit të siguruar me peng. Pas arritjes së pretendimit mund lirisht të kontraktohet bartja e pronësisë në vend të përmbushjes nëse ajo nuk është në dëmtë personave të tretë, sepse tutje nuk ka nevojë për mbrojtjen e debitorit nga kjo dispozitë⁴⁹⁰.

Ndalimi i klauzolës *commissoria* pohohet në mjaft kode civile moderne, si në Kodin Civil Francez (neni 2078), në Kodin Civil Austriak (neni 1371), në Kodin Civil Spanjoll (neni 1859), në Kodin Civil Gjerman (neni 1229 dhe 1149), në Kodin Civil Zviceran (neni 894), në Kodin e ri Civil të Belgjikës (neni 3235), në Kodin Civil Shqiptar (neni 540)⁴⁹¹.

⁴⁸⁹ Elvis Zaimi, kontrata e riblerjes së titujve në legjislacionin shqiptar, aksesuar në: <https://www.academia.edu/28728553>

⁴⁹⁰ Miroslav Lazic, zastita hipotekarnog duznika od nepravicnih klauzula, Zbornik radova pravnog fakulteta u Nisu, nr. 70, 2015, fq. 565

⁴⁹¹ Elvis Zaimi, kontrata e riblerjes së titujve në legjislacionin shqiptar, aksesuar në: <https://www.academia.edu/28728553>

Edhe LPDTSK e ndalon kontraktimin e *Lex commissoria dhe atë* në nenin 130 parasheh se” marrëveshja që është lidhur para arritshmërisë së kërkesës së siguruar është nule ,nëse ajo përcakton që në rast të mos pagesës pas arritjes së kërkesës së siguruar e mira e siguruar të kalojë në pronësi të sigurimarrësit”⁴⁹². Vlen për tu theksuar se nga shtetet e regjionit vetëme drejta Maqedonase e lejon kontraktimin e *Lex commissoria* .

1.5.2. Pakti i Marcianit

Pakti i Marcianit (***pactum Marciano***) paraqet dispozitën kontraktuese që parasheh se kreditori pengor do t’a fitojë të drejtën e pronësisë në objektin e pengut sipas çmimit të caktuar,nëse borgji nuk i paguhet me kohë .

Këtu praktikisht,kemi të bëjmë me shitjen e kushtëzuar të objektit të pengut kreditorit me çmim paraprakisht të caktuar.Te pakti i Marcianit humbja për debitorin me sa duket është proporcionale me borgjin e garantuar,kurse kreditori hipotekor si blerës ka obligim vetëm në pagimin e tepricës së vlerës së sendit në raport me shumën e pretendimit.Nga ky aspekt pakti i Marcianit vepron shumë më drejt se sa *Lex commissoria*⁴⁹³.

Dallimi në mes të këtyre dy pakteve është në atë që tek *Lex commissoria* rastësishtë vie deri tek barazia në vlerë të sendit pengor dhe vlerës së pretendimit të siguruar(edhe pse shpeshë këto vlera nuk përputhen),kurse te *pakti i Marcianit* barazia është pranuar në përmbajtje të vet kontratës:duke i konstituar debitorit të drejtën t’a kthejë tepricën e vlerës,që nuk është e mundur tek rasti *lex commissoria*⁴⁹⁴.

Edhe LPDTSKnë nenin 130 e ndalon *Paktin e Marcianit* duke paraparëse” marrëveshja që është lidhur para arritshmërisë së kërkesës së siguruar është nule,nëse e mira e siguruar shitet me një çmim të caktuar”.

Pas arritshmërisë së kërkesës së siguruar është e lejuar marrëveshja e përmendur⁴⁹⁵.

⁴⁹² LPDTSK , neni 130

⁴⁹³ M.Lazic,pc,fq.566

⁴⁹⁴ J.Brkić,pc,fq.465

⁴⁹⁵ LPDTSK , neni 130 par.1 dhe 2

1.5.3. Antihreza

Antihreza(greq.**antihresis**:anti-përdorim në vend të dikujt dhe hresis-nevojë,borgjë)është marrëveshje e pengdhënësit dhe pengmarrësit në bazë të së cilës pengmarrësi autorizohet të përdor sendin pengor,e nëse sendi japë fruta,t'i ndajë dhe t'i mbajë për vete.

Në të drejtën romake,antihreza ,sipas rregullit ka qenë e ndaluar tek hipoteka.Pengmarrësi nuk ka guxuar t'a përdori objektin e hipotekës,përndryshe është konsiderur se kryen vjedhje të frutave.Mirëpo ka mundur të kontraktohet që frutat t'i përkasin kreditorit në vend të kamatës, e nëse kishte të bënte me hua pa kamatë,ndërsa sendi ishte frytdhënës,kreditori mundej t'i mbante frutat edhe pa marrëveshje⁴⁹⁶ gjer në lartësinë e kamatave të zakonshme në atë vend (*antichresis tacita*) .Ky definicion na shpie në konkluzion që antihreza është kontratë e lidhur pandashmërishtë me kontratën mbi pengun dhe se kontrata e tillë duhej lidhur shprehimishtë me huan kamatore me qëllim të rrafshimit të vlerës së frutave me kamatë⁴⁹⁷.

Lejimi i përdorimit të sendit hipotekor është i papajtueshëm me thelbin e hipotekës.Eshtë e dëmshme sepse do t'a privonte debitorin nga posedimi ekskluziv dhe do të rënonte konceptin e hipotekës si peng joposedimor⁴⁹⁸.

LPDTSK gjithashtu në mënyrë shprehimore e ndalon këtë klauzolë :” nule është edhe një marrëveshje, e cila arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë”⁴⁹⁹.

1.6.Hipoteka Ligjore

Hipoteka ligjore ekziston gjithmonë kur ajo themelohet drejtpërsëdrejti nga ligji.Në këto raste vet ligji paraqitet si titull juridik për fitimin e të drejtës së hipotekës.Hipoteka ligjore

⁴⁹⁶ J.Brkić,pc, fq.470-471

⁴⁹⁷ Ines Matić&Aleksandra Petranovic ,*Antihreza u rimskoj pravnoj doktrini* , Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39 , br. 3 ,fq.1154

⁴⁹⁸ M.Lazić,pc,fq.567

⁴⁹⁹ LPDTSK , neni 175

themelohet në momentin kur paraqiten kushtet e parapara me ligj⁵⁰⁰.

Hipoteka ligjore paraqet formë të veçantë të hipotekës. Në teori, e posaqërisht në praktikë kjo formë e hipotekës ka qenë shumë pak prezente. Teoricientët më së tepërmi si veti të hipotekës ligjore potencojnë parimin e mungesës së deskripcionit formal dhe të prioritetit real. Kjo do të thotë që për konstituimin e hipotekës nuk është i domosdoshëm kushti, që ajo duhet të jetë e regjistruar në librat publik. Rregull është që tek hipoteka ligjore fare nuk bëhet regjistrimi në libra publik. Parimi i dytë, është parimi i prioritetit real, që do të thotë se hipoteka ligjore realizohet para hipotekave të tjera, edhe nëse në aspektin kohor është konstituuar pas tyre⁵⁰¹.

Kreditori hipotekor në bazë të hipotekës ligjore fiton sigurimin për pretendimin e tij në rastet e parapara ligjore, dhe atë pa pëlqimin e debitorit. Për dallim nga hipoteka e kontraktuar e cila themelohet në bazë të deklaramentit të lirë të vullnetit të kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor⁵⁰².

LPDTSK në nenin 172 tek përkufizimi i hipotekës ndër të tjera parashihet se “hipoteka krijohet në bazë të marrëveshjes (kontratës) apo ligjit”⁵⁰³, pra hipoteka ligjore parashihet në mënyrë shprehimore. Ndërsa tutje në ligj nuk e gjen asnjë nen apo paragraf lidhur me hipotekën ligjore.

Mirëpo në Kosovë si duket hipoteka ligjore burimin e saj e ka tek ligjet tjera të cilat e trajtojnë kryesisht fushën tatimore si dhe në Ligjinë mbi trashëgimi.

Kështu me Ligjin Nr.03/L-222 për administratën tatimore dhe procedurat dhe atë me nenin 33 parashihet themelimi i barrës në pasuri të luajtshme dhe të paluajtshme si vijon “ Nëse një person i cili është i detyruar t’i paguajë ndonjë tatim ndaj ATK-së sipas legjislacionit të zbatueshëm në Kosovë shpërfill apo refuzon të paguajë atë tatim brenda dhjetë (10) ditëve pas dorëzimit të njoftim-vlerësimit, sikurse është paraparë në 22 të këtij ligji, do të lind një barrë në atë pasuri, apo të drejtat për pasurinë që i përket atij personi (qoftë e luajtshme apo e

⁵⁰⁰ A. Aliu, vc, fq. 366

⁵⁰¹ D. Klepic, vc, fq. 110.

⁵⁰² J. Savic, pc, fq. 157

⁵⁰³ LPDTSK, neni 172

paluajtshme, e trupëzuar apo e patrupëzuar) në një shumë të barabartë me tatimin e papaguar, plus interesin, pagesën, ndëshkimet dhe shpenzimet e mbledhjes.

Barra e përshkruar në paragrafin 1. të këtij neni duhet të regjistrohet në zyrën komunale kadastrale të Agjencinë Kadastrale të Kosovës në lidhje me pronën e paluajtshme dhe çdo zyrë tjetër përgjegjëse për regjistrimin e pronës, apo interesa të siguruara në pronë, në Kosovë me qëllim që barra të ketë përparësi kundrejt të gjitha barrëve të regjistruara më vonë ose interesave të siguruara në lidhje me pasurinë e tillë⁵⁰⁴.

Ligji mbi Trashëgimin i Kosovës poashtu parasheh krijimin e hipotekës ligjore për trashëgimtarin i cili ka bashkëjetuar ose ka punuar në një bashkësi me trashëgimlënësin⁵⁰⁵.

1.7.Hipoteka Gjyqësore

Hipoteka gjyqësore ekziston atëherë kur themelohet me vendimin e gjykatës.Krahas bazës juridike për fitimin e hipotekës nevojitet edhe mënyra e fitimit-regjistrimi në regjistrat përkatës të kadastrit të paluajtshmërive.Për regjistrimin e hipotekës gjyqësore për dallim nga hipoteka kontraktuese nuk është e nevojshme deklarata e debitorit hipotekor se pranon themelimin e hipotekës në paluejtshmërinë e tijë , por është i mjaftueshme vendimi përfundimtar dhe përmbarues i gjykatës⁵⁰⁶.

Për të udhëhequr me sukses përmbarimin e kërkesës në para të kreditorit nga pasuria e debitorit duhet të ekzistojë sigurimi.Mirëpo përmbarimi mund të zbatohet edhe kundër vullnetit të debitorit me themelimin e dhunshëm të së drejtës së pengut në ndonjë paluajtshmëri të tijë e përshtatshme për tu shëndruar në para⁵⁰⁷.

Për të lindur hipoteka gjyqësore, duhet të përmbushen edhe kushte të tjera si :

- Duhet të ekzistojë vendimi ekzekutiv i gjykatës (vendim gjyqësor sipas nenit 23 të LPP, konsiderohet aktgjykimi, aktvendimi si dhe vendimi tjetër i dhënë në procedurën gjyqësore ose të arbitrazhit);

⁵⁰⁴ Ligji për Administratë Tatimore i Kosovës , neni 33

⁵⁰⁵ Ligji mbi Trashëgimin i Kosovës, neni 142, par.1 dhe 2

⁵⁰⁶ J.Vukotic ,pc,fq.327

- Duhet që kreditori të bëjë propozimin për përmbarim (propozimin për përmbarim konform nenit 38 par.1 të LPP e bën kreditori) ;
- Objekti i përmbarimit duhet të jet i definuar qartë (konform nenit 198 të LPP-ës bashkë me propozimin për përmbarim për sendin e paluajtshëm, nevojitet që , kreditori të paraqesë ekstraktin nga libri publik i paluajtshmërive, si provë se paluajtshmëria është e regjistruar si pronësi e debitorit lloji i paluajtshmërisë,parc.kadastrale,fleta poseduese etj)⁵⁰⁸.

1.8.Mbihipoteka

Kreditori hipotekor mund të themelojë hipotekë në hipotekën ekzistuese në dobi të personit të tretë , pa pëlqimin e debitorit hipotekor.Objekt i mbihipotekës është,pra, pretendimi i siguruar.Kontrata mbi hipotekë lidhet në mes kreditorit hipotekor dhe kreditorit mbihipotekor në formën e njejtë sikurse kontrata mbi hipotekën.

Vërja në peng e pretendimit të siguruar prodhon efekt ndaj debitorit me dorëzimin e njoftimit me shkrim mbi vërjen peng,kurse ndaj personave të tretë nga regjistrimi i kontratës në regjistrin përkatës⁵⁰⁹.

Për themelimin e mbihipotekës është e domosdoshme kontrata e lidhur në formë të shkruar në mes kreditorit hipotekor dhe kreditorit mbihipotekor .Kjo kontratë duhet të përmbajë deklaratën e pakushtëzuar të kreditorit(*clausula intabulandi*)që kreditori mbihipotekor mundet si të tillë t’a regjistrojë në regjistër të paluajtshmërive.

Kreditori mbihipotekor e fiton hipotekën me regjistrim në regjistër të paluajtshmërive⁵¹⁰.

Debitori nuk mundet të paguaj borgjin pa dijenin dhe pëlqimin e kreditorit mbihipotekor.Kreditori mbihipotekor duhet së pari të kërkojë realizimin e hipotekës, e pastaj në kuadër të hipotekës mundet të realizojë të drejtat e veta⁵¹¹.

⁵⁰⁷ Gavella, Nikola, et al., Stvarno pravo ,1998., fq. 844.

⁵⁰⁸ Ligji Nr.04/L-139 për procedurën përmbarimore i dt.20.12.2012.

⁵⁰⁹ S.Stosic,pc,fq.120

⁵¹⁰ J.Vuckovic,pc,fq.292

⁵¹¹ Milutin Srdic & Mirjana Prentovic, Svojinskopravni odnosi u Republici Srbiji,Sluzbeni glasnik,Beograd, 2012, fq.23.

Gjithashtu edhe LPDTSK në mënyrë shprehimore parasheh se objekt i hipotekës mund të jetë edhe kërkesa e siguruar⁵¹².

1.9. Hipoteka Maksimale

Hipoteka maksimale është nënloj i hipotekës me të cilën sigurohen ,gjer në shumën maksimale,një apo më shumë pretendime ku shuma e përgjithshme në momentin e kontratës mbi hipotekën nuk është saktë e caktuar,por është e caktueshme. Është e përshtatshme për sigurimin e kredive afatgjata të cilat paguhet në shumë kështu,për sigurimin e kredive të cilat aprovohen në kontinuitet gjer në afatin e caktuar.

Me hipotekën maksimale sigurohen pretendimet gjer në shumën maksimale të regjistruar në kadastrin e paluajtshmërive,për dallim nga hipoteka fikse me të cilën sigurohen pretendimet në shumën e cila është regjistruar.

Për hipotekën maksimale mund të flitet si:a)sigurimin sendoro-juridik me të cilin garantohen pretendimet gjer në shumën e caktuar,e jo në shumën e caktuar;b)sigurimin sendoro-juridik i cili realizohet me qëllim të përmbushjes së pretendimit gjer në shumën e regjistruar;c)sigurimin sendoro-juridik që në thelb kemi të bëjmë me përjashtim nga parimi i aksesoritetit dhe specialitetit⁵¹³.

Hipoteka maksimale paraqitet në shumë të drejta,para së gjithash euro-kontinentale.E njohin e drejta Gjermane,Zvicerane,Austriake,Hungareze,Kroate,Slllovene ,e Malit të Zi,Maqedonisë etj.

Specificiteti i kësaj hipoteke është se mund të sigurojë tërësi të pretendimeve, dhe se me të mund të sigurohen edhe pretendime të cilat në momentin e themelimit të hipotekës nuk janë të caktuara për nga shuma⁵¹⁴.Pacaktueshmëria dhe shuma maksimale e pretendimeve të cilat garantohen me hipotekën maksimale është karakteristikë e rëndësishme e sajë.Gjendja e pacaktueshmërisë së shumës mund të zgjasë shumë kohë,gjer sa të zgjatë faza paraprocesuale.

⁵¹² LPDTSK , neni 181

⁵¹³ Zoran P. Rašović, Maksimalna (OKVIRNA) Hipoteka , Zbornik PFZ, 65, (6) 859-883 (2015),fq,861-862

⁵¹⁴ J.Vuckovic,pc,fq.294-295

Karakteristikë tjetër është edhe përmbajtja e objektit të kontratës mbi hipotekë dhe përmbajtja e klauzulës intabulandi. Regjistrimi i pretendimeve në kadastër të paluajtshmërive të siguruara me hipotekë maksimale gjithashtu është specifik. Kjo është për arsye se regjistrohet shuma maksimale e jo shuma e saktë e pretendimit. Natyrisht, nëse ekzistojnë më shumë pretendime, prej të cilave disa janë të ardhëshme, atëherë problem mund të jetë si regjistrohen ato. Regjistrimi është i mundur në të gjitha rastet kur sigurohen pretendimet ekzistuese të caktuara apo caktueshme, si dhe pretendimet e ardhëshme. Mirëpo, nganjëherë nuk është i mundur regjistrimi edhe i pretendimeve joekzistuese (të ardhëshme dhe të pasigurta), p.sh. ato të cilat lindin me shkaktimin e dëmit⁵¹⁵.

Edhe LPDTSK gjithashtu e rregullon hipotekën e shumës maksimale, ku sipas nenit 182 thuhet: "Një hipotekë mund të vihet edhe për sigurimin e një shume maksimale të caktuar (hipoteka e shumës maksimale). Hipoteka e shumës maksimale mund të sigurojë një kërkesë të veçantë apo të gjitha kërkesat nga një marrëdhënie juridike e caktuar. Kamatat dhe shpenzimet e kërkesës së siguruar ose kërkesat mund të parashtrohen vetëm brenda shumës maksimale"⁵¹⁶.

1.10. Hipoteka Kaucionale

Me të drejtën e pengut mund të sigurohet edhe kërkesa eventuale, respektivisht kërkesa për të nuk është e sigurtë se do të lind apo (nëse ka lindur) ende do të ekzistojë. Kjo mund të jetë në rastin kur një person jap ndonjë send të vetin si sigurim për obligimin i cili mund të lind por nuk është e thënë të lind. P.sh., një person merr me qera anijen në deti dhe e len orën peng në rast se shkakton dëm me rastin e vozitjes (pengu kaucional)⁵¹⁷.

Në jetën e përditshme ballafaqohemi me kaucionin kur, p.sh. dëshirojmë të blejmë birrë, ndërsa na mungon shishja, por japim një shumë parash, që e kërkon tregtari, si garancion se do ta kthejmë më vonë shishen. Nëse nuk do të vie gjer te kthimi i shishes, tregtari do ta ndal shumën e depozituar. Kohët e fundit, kaucioni vie në shprehje dhe përdoret, posaqërisht tek

⁵¹⁵ Zoran P. Rašović, pc, fq. 869

⁵¹⁶ LPDTSK, neni 182

⁵¹⁷ S. Obren & O. Miodrag, vc, fq. 244.

lirimet me kusht të personave të akuzuar që janë në paraburgim,të cilët si garancion japin paluajtshmëritë⁵¹⁸.

Nuk është e lejuar që hipoteka kreditore ose kaucionale të shëndrohen në hipotekë tjetër,respektivisht që ato të përdoren për sigurimin e pretendimeve tjera,të cilat nuk burojnë nga titulli i njejtë juridik,sepse çdo e drejtë e pengut duhet të ketë titullin e vet juridik⁵¹⁹.

1.11.1. Hipoteka afariste

Hipoteka afariste jashtëgjyqësore paraqet risi e cila për herë të parë është futur në të drejtën Kosovare me aprovimin e Ligjit NR. 2002/4 Për Hipoteka dhe e modifikuar me LPDTSK.Fjala është për hipotekën e cila themelohet me kontratë mbi hipotekën ,e cila është drejtpërdrejtë e përmbarueshme në procedurë jashtëgjyqësore,me shitjen private pa iu drejtuar gjykatës,ku qëllimi i futjes së saj në të drejtën Kosovare është përshpejtimi i procedurës për realizimin e hipotekës,e cila procedurë në të kaluarën ishte tejet e gjatë.

LPDTSK,bën dallim midis hipotekës së rëndomtë e cila ekziston midis pronarit fizik dhe personit juridik respektivisht midis subjekteve që nuk janë Shoqëri Tregtare dhe hipotekës e cila krijohet midis subjekteve që kanë cilësinë e shoqërive tregtare.Në këtë rast ,kur hipoteka konstituohet midis subjekteve që janë shoqëri tregtare quhet *hipotekë afariste* dhe realizimi i i hipotekës afariste bëhet në procedurë jashtë gjyqësore⁵²⁰.

Një “hipotekë afariste” ekziston, nëse janë plotësuar këto kushte: pronari i paluajtshmërisë duhet të jetë një tregtar ose një shoqëri tregtare; kreditori hipotekues duhet të jetë një institut kreditor vendas dhe i regjistruar; dhe mbi paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë zhvillohet një shoqëri tregtare. Nëse pas krijimit të hipotekës mbi paluajtshmërinë ndërpritet një veprimtari ekonomike, atëherë përmes saj nuk cenohet kualifikimi i një hipoteke të caktuar më parë. Një ndërmarrje bujqësore nuk është shoqëri tregtare në kuptimin e kësaj dispozite⁵²¹.

⁵¹⁸Jakob Nakić, Bruno Ružička,Kauciona hipoteka ŠTO JE TO?Nova Pravna Revija,nr.1-2/2015,fq.95

⁵¹⁹Jakob Nakić, Bruno Ružička, pc,fq,96

⁵²⁰A.Aliu,vc,fq.396

⁵²¹LPDTSK , neni 201

Kosova krahas Ukrainës dhe Serbisë janë shtetet e vetme të sistemit kontinental që e lejojnë shitjen private të paluajtshmërisë që është objekt i hipotekës, kurse në SHBA 29 shtete e shfrytëzojnë procedurën jashtëgjyqësore kurse në 45 shtete shitjen e organizojnë gjykatat⁵²².

Gjithashtu me rastin e krahasimit të hipotekës afariste kundrejt hipotekës gjyqësore mund të konkludojmë se tek hipoteka afariste pozita e kreditorit është më e favorshme se sa tek hipoteka gjyqësore (nënvizim i autorit).

1.11.2. Autorizimi për shitje

Autorizimi i një pronari të paluajtshmërisë së ngarkuar për disponimin jashtëgjyqësor të paluajtshmërisë duhet të përmbajë së paku këto të dhëna për të qenë e vlefshme: emrat dhe adresat e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar; të debitorit të kërkesës së siguruar, nëse ky është person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë; dhe të kreditorit hipotekues.

Palët mund të shënojnë në autorizim kushte të tjera ose sqarime, përderisa ato nuk iu shmangen dispozitave imperative të LPDTSK.

Palët mund të merren vesh posaçërisht, që autorizimi të vlejë përevokueshëm dhe/ose për kohë të pacaktuar; autorizimi të vlejë edhe në rast të vdekjes, të paaftësisë, shkarkimit apo shuarjes së pronarit të paluajtshmërisë ose të kreditorit hipotekues dhe pastaj të lidhë edhe pasardhësin ligjor të palës përkatëse⁵²³.

1.11.3. Njoftimi i mospërbushjes

Para fillimit të shitjes jashtëgjyqësore kreditori hipotekues parashtron kërkesën që të regjistrohet një njoftim i mospërbushjes në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë dhe në kadastër.

Kërkesa duhet të përmbajë këto të dhëna: përshkrimin e certifikatës dhe të përmbajtjes së hipotekës për kërkesën e siguruar, e cila nuk është përmbushur; emrat dhe adresat e

⁵²² Revista Bankar, REFORMA KOLATERALA / USAID i PFS savjetnički tim, 2012, fq. 12, Podgorica

⁵²³ LPDTSK, neni 202

kreditorit hipotekues dhe të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar si dhe të debitorit të kërkesës së siguruar, nëse ky është person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë; emri dhe adresa e agentit të emëruar nga kreditori hipotekues për shitjen e paluajtshmërisë; emri dhe numri i rrugës ose një përshkrim tjetër i gjendjes së paluajtshmërisë të ngarkuar si edhe numri kadastral i tij; një deklaratë, se ekziston një mospërbushje dhe lloji i saj; një deklaratë, se si dhe brenda cilit afat mund të shmanget mospërbushja; afati nuk mund të jetë më shkurt se dyzetepesë (45) ditë; deklaratën, se kreditori hipotekues do ta zgjedhë rrugën e shitjes jashtëgjyqësore, nëse mospërbushja nuk është shmangur brenda afatit të caktuar

Njoftimi i mospërbushjes regjistrohet në gjuhën e parashikuar me ligj.

Njoftimi regjistrohet në bazë të kërkesës së kreditorit hipotekues si në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë ashtu edhe në Zyrën e kadastrit kompetent për atë vend. Këto zyra megjithatë nuk janë përgjegjëse për dëmet, të cilat i shkakton kreditori hipotekues përmes gabimeve të veta⁵²⁴.

1.11.4. E drejta e përmirësimit të mospërbushjes

Pronari i paluajtshmërisë dhe debitori personal, nëse ky është një person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë, kanë të drejtën që të përmirësojnë mospërbushjen, ashtu që paguajnë tërë kërkesën e siguruar duke përfshirë edhe kamatat dhe shpenzimet, siç janë shënuar në njoftimin e mospërbushjes, më së voni pesë ditë pune para asaj dite, e cila është përcaktuar për shitjen e paluajtshmërisë. Përveç kësaj ata kanë për t'i paguar edhe kërkesat e krijuara më vonë, veçanërisht shumën për agentin për shitjen e paluajtshmërisë dhe shpenzimet e tij si dhe shpenzimet e kreditorit hipotekues, të cilat janë krijuar përmes përgatitjes së zbatimit jashtëgjyqësor të hipotekës.

Nëse pronari i paluajtshmërisë apo ndonjë person tjetër i legjitimuar përmirësojnë mospërbushjen, kreditori hipotekues duhet t'ia dërgojë një njoftim brenda njëzetënjë (21) ditëve pas përmirësimit të përbushjes nga pronari të paluajtshmërisë, me të cilin ai e lajmëron përmirësimin e mospërbushjes që nga dita e përmirësimit. Pronari i paluajtshmërisë

⁵²⁴LPDTSK, neni 206

duhet të parashtrojë kërkesën pranë Zyrës së Kadastrës dhe Zyrës së Regjistrimit të drejtave në paluajtshmëritë, ku u regjistruan njoftimi i mospërmbushjes, që ky njoftim të anulohet. Për regjistrimin e këtij njoftimi të përmirësimit nuk kërkohet asnjë shpenzim apo taksë tjetër me përjashtim të taksës së regjistrimit⁵²⁵.

11.1.5.Njoftimi i shitjes

Nëse mospërmbushja nuk është përmirësuar deri në kohën e përmendur në njoftimin e mospërmbushjes, kreditori hipotekues mund ta udhëzojë agjentin për shitje që ta vazhdojë procedurën për shitjen jashtëgjyqësore të paluajtshmërisë së ngarkuar.

Agjenti për shitje llogaritë ofertën minimale për blerjen e paluajtshmërisë, e cila duhet të merret gjatë shitjes në ankand të paluajtshmërisë të ngarkuar. Oferta minimale do të arrijë së paku shumën, e cila rrjedh nga shumat e veçuara si vijon: kërkesat e papaguara, për të cilat janë regjistruar të drejtat e sigurimit në paluajtshmërinë e ngarkuar; taksa e agentit për shitjen; çmimi i shitjes së paluajtshmërisë; shuma e papaguar e tatimit për paluajtshmërinë; si dhe shpenzimi për procedurën e shitjes.

Agjenti për shitje paraqet kërkesën, që njoftimi i shitjes të regjistrohet në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë. Kërkesa duhet t'i përmbajë këto të dhëna: ditën dhe kohën e shitjes; vendin e shitjes, i cili duhet të jetë në atë komunë në të cilën shtrihet paluajtshmëria që hitet; adresën, numrin kadastral dhe emrin e vendit të Zyrës së Kadastrës së paluajtshmërisë së ngarkuar si dhe një përshkrim të llojit të shfrytëzimit të paluajtshmërisë; shumën e ofertës minimale për shitjen e paluajtshmërisë; se në vend të pagesës me të holla të gatshme a mund të bëhet pagesa e çmimit të shitjes në ndonjë mënyrë tjetër dhe eventualisht në çfarë mënyre; shumën e një sigurie të mundshme, e cila depozitohet; dhe emrin, adresën dhe numrin e telefonit të agentit për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar⁵²⁶.

11.1.6. Shitja

⁵²⁵ LPDTSK, neni 208

⁵²⁶ LPDTSK, neni 209

Sipas LPDTSK shitjet mund të bëhen në çdo ditë prej të hënës deri të shtunën mes orës 9 dhe orës 15, me përjashtim të ditëve të festave, mirëpo jo para dyzetepesë (45) ditëve që nga regjistrimi i njoftimit për shitje dhe jo më vonë se nëntëdhjetë (90) ditë që nga ky regjistrim.

Para fillimit të kërkesës që të paraqiten ofertat, agjenti i shitjes mund të kërkojë si dëshmi të kualifikimit nga secili pjesëmarrës në ankand depozitimin e një shume prej dhjetë (10) përqind të shumës minimale të një oferte. Depozitimi bëhet në të holla të gatshme ose në një formë tjetër, e cila i përgjigjet pagesës në të gatshme sipas njoftimit të shitjes⁵²⁷.

11.1.7. Shitja përmes ankandit publik

Shitja bëhet përmes ankandit publik. Paluajtshmëria e ngarkuar i shitet ofertuesit, i cili ofron çmimin më të lartë të blerjes. Agjenti i shitjes shërben si udhëheqës i ankandit dhe zhvillon shitjen në formë të arsyeshme ekonomike që të arrijë ofertën më të lartë të mundshme. Çdo ofertë konsiderohet si ofertë e parevokueshme për çmimin e ofruar. Çdo ofertë e mëvonshme e ofertuesit të njëjtë ose të një ofertuesi tjetër pezullon ofertën e mëparshme. Brenda pesë (5) ditëve pas mbarimit të ankandit, ofertuesi i suksesshëm ia paguan agentit të shitjes shumën për ofertën e fituar, duke e zbritur shumën e depozituar. Nëse nuk bëhet pagesa brenda afatit ligjor, pronari i paluajtshmërisë fiton shumën e depozituar. Pastaj pason një shitje e re⁵²⁸.

11.1.8. Shpërndarja e të ardhurave nga shitja

Agjenti i shitjes shpërndan të ardhurat nga shitja e paluajtshmërisë së ngarkuar sipas kësaj renditje: kërkesat tatimore në lidhje me paluajtshmërinë e ngarkuar dhe barrat tjera ose kërkesat e tjera në barrë të paluajtshmërisë, të cilat gjatë ekzekutimit të një hipoteke kanë përparësi; shpenzimet e shitjes, duke përfshirë tatimet, të cilat agjenti i shitjes i paguan në lidhje me udhëzimin e tij sipas nenit 217 të këtij ligji; kërkesa e siguruar e kreditorit hipotekues;

⁵²⁷ LPDTSK , neni 212

⁵²⁸ LPDTSK , neni 213

kërkesat e siguruara përmes hipotekës mbi paluajtshmërinë e ngarkuar të kreditorëve hipotekues sipas renditjes në rang; si dhe teprica e pronarit të paluajtshmërisë.

Pronari i paluajtshmërisë i përgjigjet edhe më tej kreditorit hipotekues, përderisa kërkesa e siguar nuk mbulohet me të ardhurat nga shitja e paluajtshmërisë. Nëse kreditori hipotekues nuk kërkon përmes gjykatës kërkesën e tij të mospërbushur kundër pronarit të paluajtshmërisë brenda nëntëdhjetë (90) ditëve që nga shitja e paluajtshmërisë, të ardhurat nga shitja vlejnë si përmbushje e tërësishme e kreditorit hipotekues dhe një pjesë të papërbushur të kërkesës së siguar nuk mund ta parashtrojë më⁵²⁹.

Autori i këtij punimi lidhur me të drejtën e kreditorit hipotekues për t'iu drejtuar gjykatës për kërkesën e tij të papërbushur në rast se kërkesa e tij e siguar nuk mbulohet nga të ardhurat nga shitja e paluajtshmërisë mendon se në rastin e tillë kreditori hipotekues zhvishet nga atributi i kreditorit të siguar (privilegjuar) dhe shëndrohet në kreditor të thjeshtë, ndërsa debitori përgjigjet me tërë pasurinë e tijë.

Gjithashtu sa i përket hipotekës afariste autori i këtij punimi është i mendimit se ligjvënësi kosovar në të ardhmen me rastin e ndryshim plotësimit të LPDTSK duhet të parasheh afatin kohor brenda së cilit mund të realizohet hipoteka afariste sepse procedura e shitjes mund të zgjasë me vite.

KAPITULLI I XI

1. REGJISTRIMI I HIPOTEKËS

⁵²⁹ LPDTSK, neni 215

1.1.Baza e Regjistrimit

Për themelimin e hipotekës është e domosdoshme që në mes të kreditorit dhe pronarit të paluajtshmërisë të lidhet kontrata e plotëfuqishme mbi hipotekën ose të themelohet ndonjë bazë tjetër e vlefshme për krijimin e sajë siq është deklarata e njëanshme,norma ligjore(te hipoteka ligjore) ose vendimi i plotëfuqishëm gjyqësor(te hipoteka gjyqësore).

Mirëpo,megjithëse ekzistimi i ndonjë akti të lartpërmendur është kusht i domosdoshëm për themelimin e hipotekës,ai ,përgjashtimisht te hipoteka ligjore ,nuk është i mjaftueshëm.Krahas kësaj është i domosdoshëm edhe regjistrimi i hipotekës në regjistrin e paluajtshmërive⁵³⁰.

Të drejtat sendore në paluatshmëri mund të themelohen (krijohen) vetëm me regjistrim. Me nenin 115 te LPDTSK, parashihen dy kushte për fitimin e të drejtave sendore: titulli juridik (një punë juridike) dhe regjistrimi i të drejtës⁵³¹.

Kurse neni 173 i LPDTSK përcakton qartë:”Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëri”⁵³².

Pra,për krijimin e hipotekës është irelevante baza e themelimit të saj , qoftë kur është në pyetje kontrata ose ujdia gjyqësore,deklarata pengore,ligji ose vendimi gjyqësor.Me rëndësi është regjistrimi në kadastër të paluajtshmërive dhe ai moment paraqet element konstituiv për krijimin e hipotekës,me të cilin fitohet e drejta e pengut në paluajtshmëri.Krejt kjo flet në mbështetje të teorisë që e drejta hipotekore është pjesë e të drejtës sendore dhe se si edhe të drejtat tjera sendore fitohet me regjistrim në regjistrin përkatës⁵³³.

Regjistrimi i hipotekës në Kosovë rregullohet me Ligjin Nr.2002/5 , për themelimin e Regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme⁵³⁴Ligjin Nr.2003/13 për ndyshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e Regjistrave për të drejtën në Pronën e

⁵³⁰ J.Vuckovic,pc,fq.300

⁵³¹ LPDTSK , neni 115

⁵³² LPDTSK , neni 173

⁵³³ J.Savic,pc,fq.161

⁵³⁴ Ligji NR. 2002/ 5 Për themelimin e Regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme

Paluajtshme⁵³⁵, Ligjin Nr.04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për themelimin e Regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme⁵³⁶, Ligjin Nr.03/L për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore⁵³⁷ si dhe Ligjin për Kadastrin i vitit 2003 i amendamentuar në vitin 2011⁵³⁸.

1.1.1.Efekti i regjistrimit

Kuptimi i regjistrimit të hipotekës në regjistrë është përmbushja e parimit të publicitetit, i cili prapë i shërben parimit të sigurisë juridike. Nga momenti i regjistrimit në regjistrë askush nuk mund të thirret në atë që ai fakt nuk ka qenë i njohur për të, kurse regjistri është libër publik në të cilin çdo person i interesuar mund të ketë akses.

Hipoteka mund të krijohet vetëm me regjistrim në regjistrë, ajo kurë nuk krijohet me dorëzim të paluajtshmërisë në posedim, sikur që është rasti me pengun posedimor në sende të luajtshme⁵³⁹.

1.2 Fitimi i hipotekës

E drejta e pengut në sendet e paluajtshme fitohet njësoj si edhe e drejta e pengut në sendet e luajtshme. Pra, në bazë të **iustus titulus** dhe **modus acquirendi**. Bazat juridike (**iustus titulus**) për fitimin e të drejtës së pengut në sendet e paluajtshme janë po ato që janë të nevojshme edhe për fitimin e pengut në sendet e luajtshme. Ato janë shprehimisht të parapara me ligj dhe janë : **veprimi juridik, vendimi gjyqësor dhe ligji**. Ndërkaq, mënyra e fitimit (**modus acquirendi**) të të drejtës së pengut në sendet e paluajtshme është regjistrimi në librat publik⁵⁴⁰.

Për fitimin e e hipotekës, si një prej të drejtave sendore, duhet të përmbushen dy kushte, të cilat janë të lidhura njëra me tjetrën : baza juridike për fitimin e saj dhe mënyra e fitimit. Baza juridike (**titulusi**) është veprimi juridik në bazë të të cilit bartet një e drejtë

⁵³⁵ Ligji mbi ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit Nr.2002/5 mbi themelimin e Regjistrimit të të drejtave në pronën e paluajtshme

⁵³⁶ Ligji Nr. 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për themelimin e Regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme

⁵³⁷ LPDTSK

⁵³⁸ LIGJI Nr. 04/-L-013 Për Kadastrë

⁵³⁹ J.Vuckovic, pc, fq.302

⁵⁴⁰ E.Statovci, vc, fq.287.

sendore.Me të vetëm krijohet një mardhënie detyrimore, nga e cila del kërkesa për bartjen e të drejtës sendore nga njëri bartës në tjetrin.Sipas rregullit, ato janë kontratat e ndryshme mbi bartjen e të drejtës së pronësisë .

E drejta sendore bartet me dorëzimin e sendit fituesit të ri.Tek paluajtshmëria, ajo bëhet me regjistrimin e të drejtës sendore në librat e tokës respektivisht në librat e tjerë publik në të cilat mbahet evidenca e paluajtshmërive (regjistri i paluajtshmërive)⁵⁴¹.

Regjistrimi i të drejtës së hipotekës, si mënyrë e fitimit të saj, parashikohet të thuash nga të gjitha sistemet juridike duke përfshirë edhe sistemin juridik të Kosovës.Kështu hipoteka në mënyrë të ngjashme konstituohet edhe në të drejtën gjermane, gjersa në të drejtën Franceze për fitimin e hipotekës mjafton ekzistimi i kontratës së vlefshme.Kjo kontratë duhet të jetë e vërtetuar në mënyrën e paraparë ligjore, kurse forma jo e plotë sjellë gjer te nuliteti i kontratës.Në Francë, poashtu ekziston edhe ruajtësi i hipotekës i cili është nënpunës me status të posaqëm në kuadër të Ministrisë së financave dhe ai kontrollon validitetin e aktit⁵⁴².

1.3 Bartja e kërkesës- Cessio dhe mbihipoteka

Bartja te instituti i hipotekës mund të vështrohet në dy drejtime,në drejtim të bartjes sëpaluajtshmërisë së ngarkuar dhe në bartjen e kërkesës së siguruar.

Me anë të cedimit bëhet ndrimi i kreditorit.Cedim quhet bartja e kërkesës prej kreditorit të vjetër në atë të ri.Bartësi i kërkesës quhet kreditori i vjetër,cedenti,kurse marrësi i kërkesës quhet kreditori i ri,marrësi cesionari.Detori në këtë mardhënie quhet cesus të cilit i mbetet detyrimi pa u ndryshuar.

Kreditori i vjetër(cedenti) lidh kontratë me kreditorin e ri(cesionarin)për bartjen e kërkesës.Lëndë e cedimit mund të jetë kërkesa ,si ajo e tanishme ashtu edhe e ardhshme.Kur lëndë e cedimit është kërkesa e ardhshme atëherë lënda duhet të jetë e caktuar ose e caktueshme⁵⁴³.

⁵⁴¹ D.Zhivkovic, vc, fq.19.

⁵⁴² M.Dusko, vc, fq.133-134.

⁵⁴³ A.Alishani,vc, fq,852

Kreditori mundet që me kontratën e lidhur me personin e tretë t'i kalojë këtij kërkesat e veta, me përjashtim të atyre kërkesave kalimi i të cilave është i ndaluar me ligj, si dhe i atyre që lidhen me personalitetin e kreditorit, ose të cilat nga vetë natyra e tyre nuk mund t'i barten tjetrit. Në rast se debitori dhe kreditori janë pajtuar që kreditori nuk mund të bartë kërkesën te tjetri, bartja nuk ka efekt ligjor. Nëse me bartjen është dorëzuar dokumenti që vërtetonekzistencën e kërkesës nga e cila nuk rrjedh asnjë ndalesë e bartjes, bartja ka efekt në rast se pranuesi nuk e ka ditur dhe nuk ka qenë i detyruar të dijë për ndalesën e bartjes⁵⁴⁴.

Në rast se debitori dhe kreditori në një kontratë komerciale janë pajtuar që kreditori nuk mund të bartë kërkesën monetare te tjetri, bartja megjithatë ka efekt. Në këtë rast, debitori po ashtu lirohet nga detyrimi në rast se ajo është përmbushur për personin që ka bërë kërkesën

Kërkesa e siguruar me hipotekë mundet, konform dispozitave të përgjithshme të drejtës detyrimore, të bartet në personin e tretë. Efekti i bartjes së kërkesës shihet në atë që në vend të kreditorit hipotekor –cedentit vie personi i tretë-cesionari. Meqenëse hipoteka është aksesore në raport me kërkesën, atëherë cesionari bashkë me kërkesën e fiton edhe hipotekën.

Edhe LPDTSK në mënyrë shprehimore e rregullon bartjen e kërkesës së siguruar dhe atë me nenin 196 "Një hipotekë është e vlefshme edhe kundrejt një fituesi të paluajtshmërisë së ngarkuar", kurse me nenin 197 parashihet me kalimin e kërkesës së siguruar bartet edhe hipoteka tek kreditori i ri, nëse ky efekt nuk është përjashtuar nga palët. Bartja e hipotekës bëhet e vlefshme së pari përmes regjistrimit përkatës në regjistrin për të drejtat e paluajtshmërisë⁵⁴⁵.

Kreditori hipotekor mund të themelojë hipotekë në hipotekën ekzistuese në dobi të personit të tretë, papëlqimin e debitorit hipotekor. Objekt i mbihipotekës është, pra, pretendimi i siguruar, e tërthorazi hipoteka si e drejtë aksesore. Këtu pretendimi pengohet. Kontrata mbi hipotekë lidhet në mes kreditorit hipotekor dhe kreditorit mbihipotekor në formën e njëjete sikurse kontrata mbi hipotekën. Vërja në peng e pretendimit të siguruar prodhon efekt ndaj

⁵⁴⁴ LMDK, neni 420

⁵⁴⁵ LPDTSK, neni 196 dhe 197

debitorit me dorëzimin e njoftimit me shkrim mbi vërjen peng,kurse ndaj personave të tretë nga regjistrimi i kontratës në regjistrin përkatës⁵⁴⁶.

1.3.1 Marrja e borgjit

Marrja e borgjit është një mënyrë e ndërrimit të subjekteve në detyrime.Ky rast i ndërrimit të subjekteve shkakton ndërrimin e detorit ,sepse në vend të detorit të vjetër vjen detori i ri në mardhënien e njejtë të detyrimeve.Ndërrimi i detorit në këtë rast nuk ndryshon asgjë nga detyrimi ekzistues,prandaj edhe thuhet se marrja e borgjit nuk shkakton ndryshimin e detyrimit⁵⁴⁷.

Gjer te marrja e borgjit mund të vie në rast të bartjes së të drejtës së pronësisë në paluajtshmërinë e hipotekuar.Nëse pronari e tjetërsonë paluajtshmërinë,ai edhe më tutje mbetet(nëse më heret ka qenë)debitor personal i kreditorit hipotekor,gjersa fituesi i paluajtshmërisë bëhet debitor real.Mirëpo,është e mundur që me rastin e shitjes kontraktuesit të pajtohen që blerësi do të marrë borgjin ndaj kreditorit hipotekor.Atëherë ai bëhet edhe debitor personal dhe real.Marrja e borgjit bëhet në bazë të kontratës mbi marrjen e borgjit⁵⁴⁸.

Për kontratën e lidhur kreditorin mund ta njoftojë secili prej tyre, dhe secilit prej tyre kreditori mund t'ia komunikojë pëlqimin e vet për marrjen përsipër të borxhit.Presupozohet se kreditori e ka dhënë pëlqimin , në qoftë se pa kufizim ka pranuar ndonjë përmbushje nga marrësi përsipër të borxhit, të cilën ky i fundit e ka bërë ky në emër të vet. Kontraktuesit, por edhe secili prej tyre veç e veç, mund ta ftojnë kreditorin që në afat të caktuar të deklarohet se a pajtohet ose jo me marrjen përsipër të borxhit, dhe në qoftë se kreditori nuk deklarohet brenda afatit të caktuar, konsiderohet se nuk e ka dhënë pëlqimin e vet.

Kontrata mbi marrjen përsipër të borxhit ka efektin e kontratës mbi marrjen përsipër të përmbushjes, përderisa kreditori nuk e jep pëlqimin e vet për kontratën mbi marrjen përsipër të borxhit si dhe nëse ai refuzon ta jep pëlqimin⁵⁴⁹.

⁵⁴⁶S.Stosic,pc,fq.120

⁵⁴⁷A.Alishani,vc,fq,864

⁵⁴⁸S.Stosic,pc, fq.,120

⁵⁴⁹ LMDK , neni 430

Kur me rastin e tjetërsimit të ndonjë sendi të palujtshëm mbi të cilin ekziston hipoteka e kontraktuar ndërmjet fituesit dhe tjetërsuesit, se fituesi do ta marrë përsipër borxhin ndaj kreditorit hipotekar, konsiderohet se kreditori hipotekar e ka dhënë pëlqimin për kontratën për marrjen përsipër të borxhit, në qoftë se ftesën me shkrim të tjetërsuesit nuk e ka refuzuar brenda tre (3) muajve nga marrja e ftesës. Në ftesën me shkrim duhet tërhequr vërejtja kreditorit për këtë pasojë, përndryshe ftesa do të konsiderohet sikur të mos jetë dërguar⁵⁵⁰.

1.3.2.Nëhipoteka

Në të njëjtën paluajtshmëri mund të konstituohen shumë hipoteka të kreditorëve të ndryshëm për pretendime të ndryshme. Rradha e përparësisë (rangu) së hipotekës caktohet sipas momentit të regjistrimit të hipotekës në regjistër të paluajtshmërive, nëse me ligj nuk është caktuar ndryshe. Kjo do të thotë se të gjitha hipotekat të cilat janë krijuar pas hipotekës së parë të regjistruar (hipoteka e rradhës së parë) janë nënhipoteka⁵⁵¹.

2.RAPORTET NË MES TË SUBJEKTEVE TË MARDHËNJES JURIDIKO-HIPOTEKORE

2.1.Nocioni dhe elementet e mardhënjes juridiko-hipotekore

Kur flasim mbi nocionin e mardhënjeve juridiko-hipotekore, si mardhënje qendrore në të cilat aplikohet e drejta hipotekore, duhet theksuar se para së gjithash është fjala për një mardhënje juridiko-civile e cila zhvillohet në dy drejtime. Mardhënja e parë është mardhënja në mes kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor, kurse mardhënja e dytë është në mes kreditorit hipotekor dhe personave të tretë të cilat lindin me rastin e objektit të hipotekës.

Mardhënja e parë paraqet anën e brendshme të hipotekës, ndërsa mardhënja e dytë e shprehë efektin e saj të jashtëm. Në teorinë juridike mbizotëronë botëkuptimi që mardhënja në mes të kreditorit dhe debitorit hipotekor është më tepër juridiko-detyrues, e në të drejtën

⁵⁵⁰ LMDK, neni 431

⁵⁵¹ J. Vuckovic, pc, fq. 292

sendore bën pjesë mardhënia në mes kreditroit hipotekor dhe personit të tretë lidhur me sendin pengor⁵⁵².

2.2.Subjektet dhe objekti i mardhënjes juridiko-hipotekore

Një marrëdhënie qoftë shoqërore apo juridike, nuk mund të merret me mend pa njerëz pa subjekte. Asnjë mardhënie juridiko-civile, cilado qoftë ajo, një marrëdhënie pasuroro-juridike nuk mund të lindet e ekzistojë pa njerëz, pa subjekte. Të drejtat dhe detyrimet nga mardhënia juridike e pengut nuk linden nga vetvetja, për vetveten dhe prej asgjëje. E drejta është e drejtë vetëm si e drejtë e njerëzve, e subjekteve të caktuar. Marrëdhënja juridike e pengut krijohet midis njerëzve, subjekteve, subjekteve, që qëndrojnë përballë njëri tjetrit dhe që kanë interesa të përkundërta.

Është shumë me rëndësi se kush janë subjektet e sigurimit, pra cila palë kontraktuese do t'a marrë pozitën e kreditorit pengor dhe debitorit pengor. Nga ndërgjegjshmëria, mundësia ekonomike, solvenca e tyre etj. varet se a do të përmbushet obligimi nga puna themelore juridike në mënyrë të rregullt apo jo. Rëndësia e subjekteve më tepër vie në shprehje në mardhëniet ekonomike dhe tregtare, kur nevojitet të bëhet selektimi dhe zgjedhja e partnerëve afarist. Të jesh i zoti me marrë kredi, do të thotë poashtu të kesh zotësi që kredinë me kthy, ndërsa në këtë periudhë në mes marrjes (shfrytëzimit të kredisë) deri në kthimin e saj duhet të ketë sigurim kualitativ i cili do të sigurojë pagesën e sigurt⁵⁵³.

Marrëdhënja juridiko-hipotekore është marrëdhënie juridiko-civile në mes të kreditorit hipotekues dhe debitorit hipotekues në njërën anë, dhe kreditorit hipotekues dhe personit të tretë nga ana tjetër, lidhur me objektin e hipotekës. Konsiderohet që i pari paraqet anën e brendshme të hipotekës, ndërsa i dyti e shpreh veprimin e jashtëm të saj⁵⁵⁴.

Hipoteka është një e drejtë e karakterit akcesor (e dorës së dytë), e cila është në funksion të sigurimit të kërkesës (marrëdhënies obliguese) si e drejtë kryesore dhe e pavarur. Ajo shërben për sigurimin e kërkesës se cekur në të holla në valutën vendore apo të

⁵⁵² J. Savic, pc, fq. 165

⁵⁵³ D. Klepic, vc, fq. 68.

⁵⁵⁴ M. Dusko, vc, 2007, fq. 172.

huaj.kërkesa duhet të jetë e plotfuqishme, e caktuar dhe e tanishme, përjashtimisht mund të jetë e ardhme dhe e kushtëzuar.

Kreditori hipotekues në të njëjtën kohë ka të drejtën edhe të këreksës e cila sigurohet me anë të hipotekës kështu që ai është subjekt i të dy qështjeve të së drejtës. (Drejtës obligative dhe drejtës sendore), sendin mund ta lënë peng vetëm pronari apo personi i autorizuar, për të lënë peng debitori duhet të jetë person me aftësi vepruese, si dhe për bartjen e pronës .

Debitori është pronar i paluajtshmërisë së vënë në hipotekë dhe në të shumtën e rasteve është edhe ai nga i cili kërkohet plotësimi i obligimit. Në rast kur pronar i hipotekës është personi i tretë atëherë ai është debitori real, ndërsa debitor nga e marrëdhënia e detyrimit është kredimarrësi.

Kredimarrësi i garanton kreditorit pagesën e borgjit me pasurinë e tij. Debitori real është i detyruar të duroj përmbushjen e kërkesës vetëm nga sendi i lënë në hipotekë, kjo ndarje e përgjegjësiave mund të bëhet me rastin e evidentimit të hipotekës, por mund edhe më vonë, ashtu që debitori hipotekues i bart të drejtën e pronësisë personit të tretë, apo debitorit në marrëveshje me kreditorin i lë në përgjegjësi palës së tretë⁵⁵⁵. Kurse objekt i marrëdhënies hipotekore janë sendet e paluajtshme⁵⁵⁶.

2.3. Shtrirja e Hipotekës

Mund të ndodhë, sikurse edhe ndodh, që pasi të jetë konstituar hipoteka, sendi pengor i paluajtshëm mund të shtohet e të rritet, ose të shtohet e rritet vlera për faktin se në të është sajuar një plantacion, janë mbjellë pemë, është bërë një pemishte me pemë, është formuar një fermë ose një mulli elektrik etj. Në të gjitha këto raste hipoteka shtrihet në të gjitha risitë e përmirësimit e sendit pengor, flitet për të ashtuquajturin ekstensivitet të hipotekës⁵⁵⁷.

Me **ekstenzivitet** nënkuptojmë zgjerimin e veprimit të hipotekës në bazë të ndryshimeve të mëvonshme të cilat kanë ndodhë në sendin e lënë hipotekë e që ka ndikuar në

⁵⁵⁵ Kovačević Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav, Stvarno pravo, Sven, Niš, 2006

⁵⁵⁶ J.Savic, pc, fq, 168

⁵⁵⁷ E.Statovci, vc, fq. 234.

rritjen e çmimit të sendit të lënë hipotekë. Në teorinë e së drejtës ekstenziviteti shikohet edhe në kuptimin e ngushtë dhe të gjerë.

Me ekstenzivitet në kuptimin e ngushtë nënkuptojmë aplikimin e rregullit që thotë: “*accessorium sequitur principali*” (pjesa përbërëse ndan fatin e pjesës kryesore) dhe nënkupton shtrirjen e hipotekës në frytet e sendit të lënë hipotekë (p.sh. prodhimet bujqësore, frutet e pemëve, etj) në pjesët përbërëse (p.sh. pajisjet për ujitje, për mrojtjen nga erozioni etj) si dhe në pjesët aksesore – që i takojnë sendit të lënë hipotekë (p.sh. veglat bujqësore, apo inventarit i cili gjendet në objektin hotelier të lënë hipotekë, por edhe objektet ndihmëse si kuzhinat verore, garazhat etj)

Ekstenziviteti në kuptimin e gjerë nënkupton se hipoteka shtrihet edhe në ndryshimet e më vonshëm të pajuarshmërisë qofshin ato artificiale apo natyrore. Kjo është rezultat i aplikimit të rregullit “*superficies solo cedit*” (cdo gjë që është në lidhje të ngushtë me tokën ndan fatin e saj). Për këtë ekstenzivitet është e nevojshme që së pari këto ndryshime të risin vlerën e paluajtshmërisë së lënë hipotekë (qoftë përmes lirit të paluajtshmërisë nga barrat eventuale apo me përmirësimin e kualitetit të saj).

Në rast të dështimit të objektit hipoteka mund të zgjerohet edhe në vlerën e sigurimit. Me këtë rast aplikohet rregulli “*Subrogatum capit naturam subrogati*” (Ajo që zavedëson diçka merr të drejtën e saj të natyrshme)⁵⁵⁸.

Edhe LPDTSK e rregullon shtrirjen e hipotekës si vijon:” Hipoteka përfshin edhe të gjitha pjesët tjera dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë, përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor. Hipoteka përfshin edhe tërë sendet aksesore të paluajtshmërisë, të cilat qëndrojnë në pronësi të pronarit të paluajtshmërisë.

Përgjegjësia për hipotekën përfundon, nëse pjesët përbërëse, prodhimet ose sendet aksesore shiten dhe largohen nga paluajtshmëria, para se ato të jenë shënuar se ato sekuestrohen në dobi të kreditorit hipotekues. Në qoftë se një fitues i sendit këto i largon nga paluajtshmëria, pasi që kreditori hipotekues t’i ketë shënuar se ato sekuestrohen, atëherë sekuestrimi ndaj fituesit është i vlefshëm vetëm nëse ky gjatë largimit të sendeve nga

⁵⁵⁸ Kovačević Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav, Stvarno pravo, Sven, Niš, 2006.

paluajtshmëria për këtë ishte në dijeni ose duhej të ishte në dijeni⁵⁵⁹.

Nëse paluajtshmëria është dhënë me qira, hipoteka shtrihet edhe në kërkesat nga qiraja të pronarit të paluajtshmërisë. Përderisa kërkesa është e arritshme, ajo (kërkesa) lirohet nga përgjegjësia dymbëdhjetë muaj pas fillimit të skadimit të afatit, përveç nëse kreditori hipotekues më parë e ka shënuar sekuestrimin⁵⁶⁰.

3. TË DREJTAT E KREDITORIT HIPOTEKUES

Kreditori hipotekues si titullar i të drejtës së hipotekës, ka disa autorizime. Autorizimet e kreditorit mund të shprehen në dy drejtime: ndaj (në lidhje) sendit pengor dhe në lidhje me pretendimin dhe sendin pengor ndaj debitorit pengor (pengdhënësit)⁵⁶¹.

Në vijim do ti trajtojmë të drejtat e kreditorit hipotekues.

3.1. Realizimi i kërkesave të veta nga vlera e sendit hipotekues

E drejta e realizimit të kërkesës nga vlera e sendit hipotekues nënkupton se kreditori hipotekues, si autorizim kryesor ka realizimin e të drejtës së vet hipotekuese që kërkesa e tij e siguroar me hipotekë të përmbushet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë hipotekë. Kreditori hipotekues me rastin e realizimit të kërkesës së vet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë peng duhet t'a respektojë parimin e ofcialitetit të së drejtës së pengut⁵⁶².

Për të ardhur te mundësia e realizimit të kërkesës, së pari duhet të vie arritshmëria e pretendimit dhe vonesa e debitorit. Arritshmëria vie atëherë, kur sipas kontratës apo ligjit debitori është i obliguar t'a përmbush detyrimin e vet, ndërsa kreditori është i autorizuar që të kërkojë përmbushjen e saj. Vonesa e debitorit ekziston nëse ai në afatin e caktuar nuk e përmbush obligimin e vet, dhe nuk ofron përmbushjen e tijë, kurse për këtë vonesë nuk ekziston kurfarë arsye relevante-juridike⁵⁶³.

⁵⁵⁹ LPDTSK, neni 177 par.1, 2 dhe 3

⁵⁶⁰ LPDTSK, neni 178

⁵⁶¹ E. Statovci, vc, fq.178

⁵⁶² A. Aliu, vc, fq.387.

⁵⁶³ M. Dusko, vc, fq.175.

Sipas nenit 199 të LPDTSK është paraparë përmbushja e kërkesës së kreditorit hipotekues përmes përmbartimit të detyrueshëm “ në rast të vonesës ose të një shkelje tjetër të kontratës nga debitori, kreditori hipotekues mund të fitojë të drejtën përmes padisë gjyqësore që paluajtshmërinë e ngarkuar t’a shes dhe kërkesën e siguruar t’a përmbush në radhë të parë nga shuma rezultuese (e fituar nga shitja)”⁵⁶⁴.

3.2.E drejta e përparësisë në realizimin e kërkesave të veta

Me të drejtën e përparësisë të kreditorit hipotekues(jus priortetis) në realizimin e pretendimeve,nënkuptohet autorizimi i cili i është dhënë kreditorit hipotekues të kërkojë realizimin e pretendimeve nga vlera e objektit të hipotekës para kreditorëve të cilët në sendin hipotekor nuk kanë hipotekë(kreditorët e thjeshtë,hirografik), si dhe para kreditorëve tjerë të cilët hipotekën në sendin e njejtë e kanë fituar më vonë.

E drejta e përparësisë është pasojë e rrethanave që e drejta sendore është më e fortë në konkurrencë me të drejtën e detyrimeve dhe me të drejtën sendore të llojit të njejtë të datës së mëvonshme⁵⁶⁵.

Meqë më shumë të drejta të pengut konkurojnë në të njëjtin send pengor,shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre.Njësoj, acontrario, kur më shumë kreditor kanë të drejtë pengu mbi të njëjtin send pengor, nga vlera e të cilit ato sigurohen. shtrohet nevoja e rregullimit të raportit midis tyre.Prej kohësh është vendosur maksima : prior tempore, potior iure (i pari në kohë, më i fortë në të drejtë)⁵⁶⁶.

Karakteristikë të posaqme të hipotekës paraqet rangu të cilin ajo e merr me rastin e regjistrimit në libra publik.Ai është rregulluar me parimin e prioritetit, sipas të cilit mbrojtja e të drejtave sendore në patundshmëri caktohet sipas kohës së regjistrimit në libra publik.Kështu themelohet rrada e përparësisë në pagesat e kërkesave nga patundshmëria e ngarkuar me hipotekë.Kjo, konkretisht nënkupton që nga patundshmëria e ngarkuar së pari do të plotësohen pretendimet e kreditorit i cili së pari në të e ka konstituuar hipotekën , e pas tij mund të

⁵⁶⁴ LPDTSK , neni 199

⁵⁶⁵ Stankovic Obren & Orlic Miodrag, vc, fq.5

⁵⁶⁶ E.Statovci, vc, fq.160-161.

realizohen pretendimet e kreditorëve tjerë të cilët hipotekën e kanë konstituar pas tij në atë patundshmëri, nëse diq ka mbetur, dhe atë sipas radhitjes⁵⁶⁷.

Të drejtën e përparësisë e parashohin edhe shumica e sistemeve juridike botërore dhe se është e rregulluar me ligje të posaqme apo me kode civile⁵⁶⁸.

LPDTSM me nenin 132 e rregullon radhën e përparësisë, ku sipas nenit në fjalë kur në sendin e njejtë ekzistojnë më shumë të drejta, radha sipas të cilës do të përmbushen përcaktohet sipas datës së regjistrimit në librin publik përkatës dhe nëse në të njejtin send janë regjistruar më shumë të drejta të pengut në të njejtën ditë radha sipas të cilës do të bëhet përmbushja do të bëhet sipas orës së pranimit të kërkesës për regjistrim në librin publik përkatës, ndërsa kërkesat e parashtruara në të njejtin moment (ditë dhe orë) kanë tretman të njejtë lidhur me përmbushjen e kërkesave, përveç nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe⁵⁶⁹.

LPDTSK ka paraparë parimin e prioritetit të të drejtave sendore dhe atë me nenin 118 ku shprehimisht përcaktohet “përparësia ndërmjet disa të drejtave sendore me të cilat është ngarkuar një palujtshmëri, përcaktohet sipas datës së regjistrimit të tyre. Të drejtat sendore të cilat janë regjistruar në të njejtën ditë dhe të njejtin çast, kanë të njejtën përparësi”⁵⁷⁰, kurse me Nenin 119 të LPDTSK parashihet mundësia e ndryshimit të radhës së përparësisë, por për këtë nevojitet marrëveshja në mes titullarëve të të drejtave të cilët preken nga ndryshimi i përparësisë⁵⁷¹.

LPDTSK gjithashtu me nenin 120 të ligjit në fjalë parashehë mundësinë e rezervimit të radhës së përparësisë “pronari i një paluajtshmërie, në rast të ngarkimit të paluajtshmërisë me një të drejtë sendore, mund të rezervojë autorizimin që një e drejtë tjetër sendore, vëllimi i së cilës është definuar në regjistër të regjistrohet me përparësi para asaj të drejte”⁵⁷².

3.3. E drejta e mos lejimit të zvoglimit të vlerës së sendit hipotekues

⁵⁶⁷ Dragoslav R. Zhivkovic, vc, fq.10.

⁵⁶⁸ KCGJ, neni 1209, KCZ, neni 893, KCF, neni 1056

⁵⁶⁹ LPDTSM, neni 132 par.1, 2 dhe 3

⁵⁷⁰ LPDTSK, neni 118

⁵⁷¹ LPDTSK, neni 119

⁵⁷² LPDTSK, neni 120

Në rast se debitori hipotekur zvogëlon vlerën e paluajtshmërisë hipotekuese apo në ndonjë mënyrë tjetër e keqëson gjendjen e saj(me veprimet e veta sjell në rrezik interesat e kreditorit hipotekues), kreditori hipotekues ka te drejtë të kërkojë që gjykata të urdhërojë debitorin hipotekues të përmbahet nga veprimet e tilla.Mirëpo, nëse ai atë nuk e bënë, kreditori hipotekor mund të kërkojë realizimin e dhunshëm të kërkesës së siguruar edhe para arritshmërisë .

Pra, të drejtat për mbrojtjen e kreditorit hipotekor gjer në përmbushjen e kushteve për realizimin e hipotekës para së gjithash janë të orientuara në ruajtjen e vlerës së objektit të hipotekës, e mëpastaj nëse zvogëlimi i vlerës nuk evitohet, ekziston mundësia e shfrytëzimit të drejtës në realizimin e parakohshëm të kërkesës⁵⁷³.

LPDTSKparasheh se në qoftë se paluajtshmëria ka një të metë, të cilën kreditori hipotekues nuk e kishte vërejtur gjatë lidhjes së kontratës së hipotekës dhe për këtë arsye paluajtshmëria nuk ofron sigurinë e mjaftueshme për kërkesën e siguruar, kreditori hipotekues mund të kërkojë një siguri plotësuese të arsyeshme ose pronarit t’ia caktojë një afat të arsyeshëm për t’i mënjeluar të metat.

Në qoftë se pas skadimit të afatit të caktuar nga kreditori hipotekues nuk mënjanohet e meta ose zvogëlimi i vlerës sipas paragrafit paraprak dhe nëse pronari i paluajtshmërisë nuk ka ofruar siguri plotësuese të arsyeshme, kreditori hipotekues mund të kërkojë arritjen e afatit për përmbushjen e kërkesës së siguruar dhe realizimin nga paluajtshmëria⁵⁷⁴.

Në qoftë se për shkak të veprimeve apo mosveprimeve të pronarit të paluajtshmërisë së siguruar ose të një personi të tretë është paraqitur apo rrezikon të paraqitet zvogëlimi i vlerës së paluajtshmërisë, kreditori hipotekues mund të paditë për përmbajtjet nga sjelljet e tilla.

Në rast të veprimeve ose mosveprimeve të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar, të cilat sjellin në të ardhmen një zvogëlim të vlerës së paluajtshmërisë, me kërkesë të kreditorit hipotekues, gjykata mund të urdhërojë masa për evitimin e rrezikimit⁵⁷⁵.

⁵⁷³ LPDTSK, neni 185 par.2

⁵⁷⁴ LPDTSK , neni 184 par.1 , 2 dhe 3

⁵⁷⁵ LPDTSK , neni 184 par.1 dhe 2

3.4 E drejta e bartjes së hipotekës

Hipoteka është e drejtë sendore e bartëshme, që do të thotë se mund të bartet nga njëri kreditor në kreditorin tjetër. Mirëpo ajo nuk mund të bartet vetë për vete, si punë e ndarë juridike, por vetëm së bashku me kërkesën, realizimin e së cilës e siguron. Kjo buron nga parimi i aksesoritetit të hipotekës, sipas të cilit ajo, si e drejtë dytësore, është e lidhur për pretendimin e kreditorit, si e drejtë kryesore. Këto dy të drejta përbëjnë tërësinë organike dhe nuk mund të ekzistojnë njëra pa tjetrën⁵⁷⁶.

Edhe LPDTSK në mënyrë shprehimore e rregullon bartjen e kërkesës së siguruar dhe atë me nenin 196 "Një hipotekë është e vlefshme edhe kundrejt një fituesi të paluajtshmërisë së ngarkuar", kurse me nenin 197 parashihet me kalimin e kërkesës së siguruar bartet edhe hipoteka tek kreditori i ri, nëse ky efekt nuk është përjashtuar nga palët. Bartja e hipotekës bëhet e vlefshme së pari përmes regjistrimit përkatës në regjistrin për të drejtat e paluajtshmërisë⁵⁷⁷.

3.5 E drejta e ndjekjes

Karakteristika sendore-juridike e së drejtës së pengut konsiston në faktin se ajo e ndjek sendin pengor te kushdo që të ndodhet ai. Del se e drejta e pengut e ngarkon sendin dhe nuk "shkoqet" nga ai edhe kur sendi pengor e ndërron pronarin. Pronari i ri tani do t'i arkëtojë pretendimet e kreditorit sikundër edhe pronari i mëparshëm. Kur sendi pengor e ndërron pronarin, nuk lirohet (zhveshet) nga e drejta e pronësisë. E drejta e pengut si e drejtë sendore vepron ndaj të gjithëve-erga omnes, qoftë ndaj pronarit të sendit pengor, qoftë ndaj të tretit⁵⁷⁸.

E drejta e ndjekjes të hipoteka dallohet nga e drejta e ndjekjes së pronësisë dhe pengut të dorës. Pronari dhe pengmarrësi kanë të drejtën në posedim, kurse e drejta e ndjekjes iu mundëson të kërkojnë kthimin e sendit nga personat të cilët mbajnë sendin pa bazë juridike

⁵⁷⁶ Dragoslav R. Zhivkovic, Komentar zakona o hipoteci, Beograd, 2006, fq.37.

⁵⁷⁷ LPDTSK, neni 196 dhe 197

⁵⁷⁸ E. Statovci, vc, fq.136

ose me bazë më të dobët juridike. Kreditori hipotekor nuk ka të drejtë në posedim të sendit hipotekor as në momentin e krijimit e as të realizimit të hipotekës.

Kreditori hipotekor ka të drejtën e ndjekjes nëse regjistrimi i hipotekës është bërë para tjetërsimit të së mirës hipotekore. Realizimi i të drejtës së ndjekjes mundësohet përmes publicitetit të hipotekës që bëhet me regjistrim në regjistrat e paluajtshmërive⁵⁷⁹.

3.6.E drejta e krijimit të mbihipotekës

Kreditori hipotekor mund të themelojë hipotekë në hipotekën ekzistues në dobi të personit të tretë, pa pëlqimin e debitorit hipotekor. Objekt i mbihipotekës është, pra, pretendimi i siguruar, e tërthorazi hipoteka si e drejtë aksesore. Këtu pretendimi pengohet. Kontrata mbi hipotekë lidhet në mes kreditorit hipotekor dhe kreditorit mbihipotekor në formën e njëjtë sikurse kontrata mbi hipotekën⁵⁸⁰.

3.7. E drejta e shikimit të paluajtshmërisë së ngarkuar me hipotekë

Kreditori, me qëllim të informimit lidhur me gjendjen e objektit të hipotekës ka të drejtë të bëjë shikimin gjithmonë me kohë pasi t'a ketë informuar me kohë debitorin për kohën e caktuar të shikimit të objektit të hipotekës⁵⁸¹,

LPDTSK parasheh që pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar administron dhe mirëmban me kujdes këtë, duke përfshirë edhe ndërtimet e krijuara mbi to si dhe sendet aksesore, sa është e nevojshme për përkujdesjen dhe mirëmbajtjen e zakonshme.

Pronari i paluajtshmërisë i lejon kreditorit hipotekues apo një të treti të autorizuar nga ky, këqyrjen e paluajtshmërisë së ngarkuar, nëse për këtë paralajmërohet me kohë para kohës së caktuar⁵⁸².

3.8. E drejta e realizimit të të drejtave në procedurën e falimentimit

⁵⁷⁹ J. Savic, pc, fq, 183

⁵⁸⁰ S. Stosic, pc, fq. 120

⁵⁸¹ A. Aliu, vc, fq, 393

⁵⁸² LPDTSK, neni 183 par. 1, 2 dhe 3

Në një marrëdhënie juridike civile krijohen të drejta dhe detyrime ndërmjet subjekteve të së drejtës. Subjektet e tilla në të drejtën civile janë të njohur si kreditorë dhe debitorë. Të drejtat dhe detyrimet e këtyre subjekteve rregullohen përmes normave të së drejtës materiale, norma të cilat rregullojnë marrëdhëniet juridiko-civile që nga krijimi, ndryshimi e deri tek ekzekutimi apo përmbushja e tyre nga ana e subjekteve kontraktuale.

Në raste të caktuara kur debitori nuk është në gjendje të përmbushë detyrimin e tij në pajtueshmëri me dispozitat materiale dhe obligimin e lindur mbi të, atëherë kreditori si subjekt kontraktual ka të drejtë të kërkojë ndihmë nga ana e shtetit nëpërmjet procedurës gjyqësore për të realizuar kërkesën e vet.

Nëse ndaj debitorit hipotekor hapet procedura e falimentimit, kreditori hipotekor në procedurën e falimentimit e gëzon statusin e kreditorit të siguruar, konform Ligjit Nr. 05/L-083 për Falimentim dhe të drejtën e realizimit të kërkesave⁵⁸³.

3.9.E drejta e mbrojtjes së hipotekës

E drejta e pengut si e drejtë sendore gëzon mbrojtje juridike. Kreditori pengmarrës ka të drejtë të paraqes padi për mbrojtjen e të drejtës së vet si ndaj debitorit pengdhënës ashtu edhe ndaj personave të tretë të cilët mund t'ia pengojnë të drejtën e pengut. Kreditori pengmarrës mund të pengohet sidomos me rastin e realizimit të të drejtës së pengut nga vlera e sendit të lënë peng.

Në literaturë thuhet se, padia për mbrojtjen e të drejtës së pengut është padia pengore (**actio hypothecaria**). **Actio hypothecaria** ose pengore është padi e kreditorit pengmarrës me të cilën kërkohet nga debitori pengdhënës pronar që të durojë realizimin e pretendimit të tij nga vlera e sendit pengor me shitjen e tij. Kjo padi nuk është e drejtuar në mbrojtjen e të drejtës së pengut, por në realizimin e të drejtave të kreditorit⁵⁸⁴.

3.10.Detyrimet e kreditorit hipotekues

⁵⁸³ Ligji Nr. 05/L-083 për Falimentimin, viti 2016

⁵⁸⁴ E.Statovci, vc, fq.332.

Kreditori pengor nuk ka të drejtë posedimi të paluajtshmërisë së ngarkuar, as nuk ka të drejtë t'i vjelë dhe t'i shfrytëzojë frutat dhe të mirat tjera nga ajo, apo në qfarë do forme t'a përdorë atë paluajtshmëri⁵⁸⁵.

LPDTSK ka paraparë se nule është edhe një marrëveshje, e cila arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë⁵⁸⁶.

Por edhe kreditori hipotekor si titullar i të drejtës pasurore ka edhe një detyrim të caktuar. Ai detyrim është dhënja e pëlqimit debitorit hipotekor për fshirjen e hipotekës nga regjistri i paluajtshmërive. Fjala është për të ashtq.deklaratë fshirëse të kreditorit hipotekor se është i pajtimit që të bëhet fshirja e hipotekës nga regjistri i paluajtshmërive⁵⁸⁷.

4.DEBITORI HIPOTEKOR

4.1. Të drejtat e pronarit të sendit të lënë hipotekë

Debitori pengor mund të jetë vetë debitori personal ose një person i tretë, d.m.th., debitori sendor. Meqë debitori pengor dhe kreditori pengor përfaqësojnë dy anë të një medalje, të një raporti pengor, të drejtat dhe detyrimet midis tyre në esencë nuk janë veqse në lidhje korelative-ajo që është e drejtë për kreditorin pengor, është detyrim për debitorin pengor dhe e kundërta⁵⁸⁸.

Hipoteka për debitorin hipotekor së pari paraqet tërësi të obligimeve të lidhura me objektin e hipotekës, e tek sekundarisht nga hipoteka dalin edhe të drejta të caktuara për të. Debitori hipotekor ka të drejtë që sendin pengor t'a shfrytëzojë, duke ruajtur interesat e kreditorit hipotekor, e ai poashtu mundet që me atë send tërësishtë apo pjesërisht të disponojë. Debitori hipotekor, poashtu, mundet edhe t'a tjetërsojë sendin, mirëpo meqenëse

⁵⁸⁵ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novina RH,nr.91/6, neni 329, par.1.

⁵⁸⁶ LPDTSK, neni 175.

⁵⁸⁷ J.Savic, pc, fq,190

⁵⁸⁸ E.Statovci, vc, fq.187.

hipoteka është e regjistruar në libra të tokës, kreditorit hipotekor nuk i kanoset rreziku se do t'a humb të drejtën e tij⁵⁸⁹.

4.2. E drejta e përdorimit të sendit dhe mbledhja e fruteve

Gjer në fazën e realizimit , pronari i paluajtshmërisë është i autorizuar t'a përdorë paluajtshmërinë,të nxjerrë përfitime me përdorimin e saj.Pronari i paluajtshmërisë mund të disponojë faktikisht dhe juridikisht me objektin e hipotekës.Te disponimi faktik,duhet të përmbahet nga veprimet me të cilat e zvoglonë vlerën e paluajtshmërisë⁵⁹⁰.

Në momentin kur kërkesa e kreditorit duhet të përmbushet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë peng,humb edhe e drejta e përdorimit të sendit nga pronari.E drejta e përdorimit humbet në momentin kur sendi sekuestrohet ,respektivisht shitet në ankandin publik⁵⁹¹.

4.3.E drejta e disponimit me sendin e lënë hipotekë

Pronari i sendit të lënë hipotekë jo vetëm që ka të drejtën e përdorimit të sendit,por atij i lejohet edhe disponimi i lirë me sendin e vet të ngarkuar me hipotekë.E drejta e disponimit realizohet nga ana e pronarit të sendit (debitorit apo personit të tretë)në mënyrë të plotë.Pronari i sendit ka të drejtë që sendin e ngarkuar me hipotekë t'a shesë ,t'a dhurojë , t'a ngarkojë me hipotekë të re,t'a japë me qera etj⁵⁹².

LPDTSKe sanksionon të drejtën e disponimit ashtu që parasheh se një hipotekë është e vlefshme edhe kundrejt një fituesi të paluajtshmërisë së ngarkuar⁵⁹³.

Poashtu LPDTSK parasheh që marrëveshja, e cila është lidhur para arritshmërisë të kërkesës së siguruar është nule, nëse ajo përcakton që në rast të mos pagesës pas arritjes të kërkesës së siguruar e mira e siguruar të kalojë në pronësi të sigurimarrësit; ose e mira e

⁵⁸⁹ D. MEDIĆ, Hipotekarnopravni odnos kao aspekt sadržine hipoteke Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 27, br. 1, 441-464 (2006), fq.459.

⁵⁹⁰ S.Stosic,pc,fq.115

⁵⁹¹ A.Aliu,vc,fq,394

⁵⁹² A.Aliu , po aty

⁵⁹³ LPDTSK , neni 196

siguruar të shitet me një çmim të caktuar⁵⁹⁴apo nule është edhe një marrëveshje, e cila arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë. Nule është edhe një marrëveshje, përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë detyrohet kundrejt kreditorit hipotekues që paluajtshmerinë mos ta shesë apo të mos e ngarkojë më tej⁵⁹⁵.

4.4.E drejta të përmbush kërkesën e debitorit

Pronari i paluajtshmërisë të lënë hipotekë ,në rastet kur debitori nuk e përmbushë kërkesën e vet në afatin e caktuar ,ai ka të drejtë që t'a përmbushë detyrimin ndaj kreditorit , nëse afati për përmbushje të kërkesës ka arritur ose nëse debitori personal ka të drejtë për prestim.Në rastet kur pronari i paluajtshmërisë ,nuk është debitori personal dhe ai e përmbush detyrimin e kreditorit hipotekues,atëherë bartet kërkesa e siguruar mbi atë nëse ai e përmbushë detyrimin ndaj kreditorit.Në këtë rast ,vjen deri te shuarja e të drejtës së hipotekës në raport me kreditorin,por lindin të drejta për pronarin e paluajtshmërisë që të kërkojë nga debitori pagimin e shumës të cilën e ka paguar për lirimin e paluajtshmërisë së vet nga hipoteka⁵⁹⁶.

4.5. E drejta e kundërshtimit në lidhje me kërkesën e siguruar

Sipas LPDTSK pronarit të paluajtshmërisë i takojnë të gjitha kundërshtimet kundër kreditorit hipotekues, të cilat i takojnë debitorit për shkak të kërkesës së siguruar ndaj kreditorit.

Pronarit të paluajtshmërisë i takojnë përveç kësaj edhe kundërshtimet të cilat mund t'i bëjë të vlefshme një garantues ndaj kreditorit të detyrimit të siguruar. Në qoftë se pronari i paluajtshmërisë nuk është debitori i kërkesës së siguruar, ai mund të referohet në një kundërshtim të debitorit edhe atëherë, kur debitori ka hequr dorë nga ato.

⁵⁹⁴LPDTSK , neni 130

⁵⁹⁵LPDTSK , neni 175 par.1 dhe 2

⁵⁹⁶A.Aliu,vc,fq.395

Ai nuk mund të referohet pas vdekjes të debitorit në atë, se trashëgimtari i debitorit përgjigjet vetëm në mënyrë të kufizuar për kërkesën e siguruar⁵⁹⁷.

4.6.E drejta e kthimit të shumës së mbetur nga shitja gjyqësore e paluajtshmërisë

Një nga çshtjet e rëndësishme ,kur është fjala mbi realizimin e kërkesës së kreditorit nga vlera e sendit që është objekt i sigurimit është çështja e kthimit të **hiperoche**.

Në traditën e sistemeve juridike kontinentale është,kur bëhet fjalë për realizimin e kërkesës së kreditorit,që në nivel të rregullave të përgjithshme caktohet që kreditori është i obliguar që tepricën t’ia kthejë debitorit.Kështu ligjdhënësi francez e cakton që kreditori ,pasi t’a ketë realizuar kërkesën e vet me kamata dhe shpenzime ,çdo diferencë e cila mbetet është i obliguar t’ia kthejë debitorit(neni 2348/3 i KCF).

Poashtu është paraparë obligimi i kreditorit në kthimin e **hiperoche** edhe në rregullat e DCFR-së,ku në mënyrë eksplicite kërkohet që kreditori diferencën e cila mbetet,pas arkëtimit nga vlera e sendit në tërësi t’ia kthejë debitorit(7:105(4)DCFR)⁵⁹⁸.

Edhe e drejta kosovare me Ligjin Nr. 04/L-139 Për Procedurën Përmbarimore (tani e tutje: LPPK) parasheh kthimin e tepricës debitorit nga shitja e sendit pengor.Kështu në nenin 253 të Ligjit në fjalë parashihet:”Nga çmimi i shitjes paguhet propozuesi i përmbarimit me iniciativën e të cilit është vënë në veprim procedura përmbarimore, kreditorët e siguruar me peng dhe kur nuk i kanë parashtruar kreditë e tyre edhe personat që kanë të drejtë shpërblimi për servitutet personale.Teprica e çmimit blerës që mbetet pas përmbushjes së kërkesave të personave nga paragrafi 1. i këtij neni, i dorëzohet debitorit, po qe se për një gjë të tillë nuk ka pengesa juridike”⁵⁹⁹.

4.7.E drejta për fshirje (çregjistrim) të hipotekës

⁵⁹⁷ LPDTSK , neni 187 par.1 , 2 dhe 3

⁵⁹⁸ Gabrijela Mihelčić, Komisiorno ostvarenje ovlasti na namirenje založnih vjerovnika iz vrijednosti pokretnina ,Zb. Prav. fak. Rij. (1991) v. 31, br. 1, Suppl., 203-217 (2010.), fq.212

⁵⁹⁹ LPPK , neni 253 par.1 dhe 2

LPDTSK përcakton qartë: "Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëri"⁶⁰⁰.

Debitori i kërkesës së siguruar nëse ka përmbushur kërkesën përmes pagesës ose ndonjë mënyrë tjetër ka të drejtë të kërkojë nga kreditori që ta bëjë kërkesën për shlyerje të hipotekës në regjistrin për të drejtat në paluajtshmëri.

Debitori hipotekor përveç rastit kur e përmbush kërkesën ndaj kreditorit hipotekor, ka të drejtë të kërkojë nga kreditori hipotekor çregjistrimin e hipotekës nga regjistri i paluajtshmërive edhe në të gjitha rastet e parapara në nenin 193 të LPDTSK⁶⁰¹.

Sa i përket çështjes së çregjistrimit të hipotekës dispozitat e LPDTSK janë pothuajse të përafërta me ligjet e shteteve rajonale dhe të kodeve më të rëndësishme Evropiane.

⁶⁰⁰LPDTSK, neni 173

⁶⁰¹LPDTSK, neni 193

PJESA E KATËRT

KAPITULLI XII

2.SHUARJA E HIPOTEKËS

1.1.Përgjithësisht mbi shuarjen

E drejta e pengut nuk mund të qëndrojë jashtë ligjshmërisë që vlen edhe për të drejtat tjera sendore. Ato linden, qëndrojnë, por edhe shuhen. Edhe për të drejtën e pengut nuk mund të jetë një ligjshmëri tjetërfare. Mirëpo të drejtën e pengut e kushtëzon diçka, ajo nuk lindet vetëpërvete dhe si rezultat, nuk ekziston vetëpërvete po të mos ekzistonte ajo diç që e ka kushtëzuar lindjen e saj dhe që e mbanë qenien e saj e, që quhet pretendim⁶⁰².

Hipoteka si e drejtë aksesore e ndanë fatin e kërkesës kryesore. Në pajtim me këtë, është rregull që shuarja e kërkesës kryesore shkakton edhe shuarjen e hipotekës. Shuarja e

⁶⁰²E.Statovci, vc, fq,311

hipotekës nuk ndodhë në çastin e shuarjes së kërkesës kryesore por vetëm pasi ajo të jetë shlyer nga regjistri i tokave⁶⁰³.

LPDTSKshprehimisht parasheh rastet e shuarjes së hipotekës :”Hipoteka shuhet përmes shlyerjes së regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë. ; Shuarja e hipotekës mund të kërkohej, nëse: debitori i kërkesës së siguruar ka përmbushur kërkesën përmes pagesës ose në ndonjë mënyrë tjetër; kërkesa e siguruar shuhet për arsye të tjera; kreditori hipotekues heq dorë nga hipoteka në formën me shkrim dhe duke vërtetuar nënshkrimin e tij; kreditori hipotekues dhe pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar janë ose bëhen i njëjti person; paluajtshmëria e ngarkuar shitet për të përmbushur kërkesën e siguruar⁶⁰⁴.

1.2.Shuarja e pretendimeve

Hipoteka shuhet në dy mënyra ,me shuarjen e pretendimit të siguruar , për shkak të efektit të aksesoritetit dhe shuhet pavarësisht pretendimit të siguruar.

Me shuarjen e pretendimit në çfarëdo mënyre, me përmbushje ose ndryshe,shuhet edhe hipoteka e cila e siguron.Ngjashëm është edhe nëse pretendimi nuk lind kurrë,ndërsa ka qenë i siguruar me hipotekë si i kushtëzuar apo i ardhshëm(duhet që kushti definitivisht të mos realizohet,respektivisht lindja e pretendimit të ardhshëm definitivisht të dështojë).

Kjo shpjegohet me logjikën e aksesoritetit,meqenëse qëllimi i hipotekës është sigurimi i pretendimit, e kur ajo shuhet,hipoteka nuk ka kuptim sepse nuk ka çfarë të sigurojë⁶⁰⁵.

Prandaj ,edhe pse pas shuarjes së pretendimit ,në sendorësi edhe hipoteka pushon së qeni(s’ka nevojë pse të ekzistojë më),prapsepapë hipoteka përfundimisht edhe formalisht,juridikisht shuhet vetëm me shlyerjen e saj nga librat publikë⁶⁰⁶.

1.3.Shkatërimi i hipotekës

⁶⁰³ I.Babic , vc ,fq,91

⁶⁰⁴ LPDTSK , neni 193

⁶⁰⁵ Dragor Hiber & Milos Zivkovic , vc.fq.264

Pavarësht nga shuarja e pretendimit hipoteka shuhet në disa raste. Rasti i parë ka të bëjë me shkatërrimin e plotë të paluajtshmërisë hipotekuese⁶⁰⁷.

Është vërtet rast i rrallë ,por megjithatë është e mundshme të shkatrohet edhe sendi i paluajtshëm. Një trandje e fortë për shkak të *vis maior* dhe ndërtesa , e cila është objekt i të drejtës së pengut mbi të cilin në librin publik është regjistruar e drejta e hipotekës shkatërohet. Ky shkatërrim shkakton edhe shuarjen e hipotekës⁶⁰⁸.

Nëse pasuria e paluajtshme e hipotekuar rindërtohet (psh. në themelet e shtëpisë së rënuar ndërtohet e reja) hipoteka sërish konstituohet ndërsa regjistrimi i sërishëm i hipotekës bëhet sipas ligjit.

Hipoteka reduktohet në pjesën e mbetur nëse objekti i hipotekës pjesërisht dëmtohet, ndërsa korigjimi i regjistrimit bëhet, poashtu sipas ligjit⁶⁰⁹.

Rast i dytë i shuarjes ka të bëjë me eksproprijimin , kur e drejta e pronarit në objektin e hipotekës kalon në personin e tretë⁶¹⁰.

1.4. Shuarja me konsolidim dhe bashkim

Hipoteka shuhet edhe me konsolidim dhe bashkim. Midis konsolidimit dhe bashkim i ka dallime . **Konsolidimi** është kur i njejt person , kreditori pengmarrës njëherësh bëhet edhe pronar i sendit. Sendi pengor kalon në pronësinë e kreditorit pengmarrës. Ndërkaq **bashkimi** është nëse i njejt person e fiton cilësinë e kreditorit hipotekues dhe të debitorit hipotekues⁶¹¹.

Në ç'mënyrë dhe si bëhet shuarja me konsolidim dhe bashkim?. Bashkimi bëhet në cilësinë e palëve pengore, nga mardhënia pengore-juridike. Kjo arrihet kur kreditori pengmarrës bëhet njëherësh edhe pronar i sendit pengor, fiton të drejtën e pronësisë në sendin pengor. Me këtë **bashkim** pushon së qeni karakteristika e vetia dhe cilësiaqenësore e të drejtës së pengut se ajo është një e drejtë sendore në sendin e huaj –*jus in re aliena*.

⁶⁰⁶ E. Statovci, vc, fq, 314

⁶⁰⁷ Dragor Hiber & Milos Zivkovic, vc, fq. 266

⁶⁰⁸ E. Statovci, vc, fq, 316

⁶⁰⁹ I. Babic , vc, fq, 92

⁶¹⁰ Dragor Hiber & Milos Zivkovic , po aty

⁶¹¹ I. Babic , po aty

Ndërsa **konsolidim** është kur kreditori pengmarrës fiton edhe të drejtën e prononësisë,bëhet pronar i sendit dhe atëherë e drejta e pengut pushon së qeni si e drejtë sendore në sendin e huaj,kurse në sendin e vetë ajo nuk ekziston.Pronari nuk mund t'a fitojë këtë të drejtë të hipotekës në sendin e vet.Me **bashkim** kreditori pengmarrës nuk mund të realizojë pretendimin nga sendi pengor,sepse tani i njëjti është në pronësinë e tij.Kreditori nuk mund të sigurojë pretendimin e tij duke lënë peng sendin e vet⁶¹².

1.5.Shuarja me kalimin e kohës

E drejta e pengut mund të konstituohet për kohë të caktuar ose me kusht.Sistemet juridike lejojnë një mundësi të tillë.Me kalimin e afatit shuhet edhe e drejta e pengut.Në qoftë se afati në të cilin është konstituuar e drejta e pengut është zgjidhës(rezolutiv) ose **dies ad quem**,merret se e drejta e pengut pushon me të gjitha efektet.Rregullat juridike lejonin mundësinë që palët me marrëveshje të drejtën e pengut ta lidhin për një kohë të caktuar ,ose për një kusht derisa mos të vijë përmbushja.Kjo mund të bëhet me kontratë,me testament ose edhe me ligj⁶¹³.

1.6.Shuarja me heqjen dorë

Hipoteka mund të shuhet pavarësisht nga ekzistimi(shuarja) e kërkesës kryesore.Në rast se kreditori hipotekues heq dorë nga hipoteka kjo nuk nënkupton edhe heqjen dorë nga e drejta që të kërkojë përmbushjen e kërkesës kryesore..Ajo duhet të jet me shkrim me nënshkrimin e kreditorit dhe e vërtetuar te noteri⁶¹⁴.Me heqjen dorë nga hipoteka,kreditorit

⁶¹²E.Statovci , vc, fq,317

⁶¹³E.Statovci ,vc, fq,318-319

⁶¹⁴I.Babicvc , fq,92

hipotekor nuk i pushon cilësia e kreditorit, ai edhe më tutje mbetet titullar i të drejtës ,por bëhet kreditor i thjeshtë dhe pretendimin e vet duhet t'a përmbush nga pasuria e tërësishme e debitorit së bashku me të gjithë kreditorët e tjerë⁶¹⁵.

1.7. Shuarja me shitje

Qëllimi i fundit i sigurimit të pretendimit me sendin pengor është realizimi i tij me shitjen e sendit. Shitja e sendit pengor arrin qëllimin e vet .Nga vlera e fituar bëhet arkëtimik i pretendimit të kreditorit. Qëllimi u arrit. E drejta e pengut shuhet. Shitja bëhet me të skaduar të pretendimit⁶¹⁶.

Duhet potencuar se hipoteka shuhet me shitje në procedurë gjyqësore, pa marrë parasyshë atë se a është përmbushur pretendimi i kreditorit hipotekor pjesërisht apo në tërësi⁶¹⁷.

KAPITULLI I XIII

1. TË DREJTAT JOAKCESORE PËR SIGURIM NË PALUAJTSHMËRI

Nga të thënat më larg mund të konstatojmë që hipoteka dhe format tjera të së drejtës së pengut, në të drejtën vendëse kanë funksion dominant të sigurimit. Prandaj, i tërë sistemi i të drejtës së pengut, me disa përjashtime mbështetet në parimin e aksesoritetit, respektivisht varshmërisë së pengut nga pretendimi të cilin e siguron.

Mirëpo, kërkesat e ekonomisë moderne kanë kushtëzuar përdorimin e të drejtave joaksesore me qëllim të sigurimit. Institutet e listuara afirmimin më të madhë e përfetojnë në të drejtën gjermane dhe zvicerane. Në gjermani ato janë borgji i tokës dhe borgji periodik (*Grundschuld & Rentenschuld*), kurse zviceranë e njeh letrën mbi borgjin (*Schuldbrief*)⁶¹⁸.

⁶¹⁵ J. Savic , pc, fq, 217

⁶¹⁶ E. Statovci ,vc, fq, 321

⁶¹⁷ Dragor Hiber & Milos Zivkovic ,vc, fq. 267

⁶¹⁸ S. Stosic, pc, fq. 124

Përveç kësaj edhe nga perspektiva e BE-së problemi i rregullimit të sigurimit sendoro-juridik mbi paluajtshmëri duket në një prizëm të re, sepse dallimet në rregullimin e kësaj fushe në disa shtete të BE-së e vështirësojnë zhvillimin e kredive jashtë kufitare dhe krijojnë pengesa në realizimin e tregut të brendshëm. Përmes disa direktivave janë mundësuar kreditë jashtë kufitare, por më tepër se katër dekada kërkohet mënyrë më e përshtatshme e cila do ta lehtësojë realizimin e këtyre kredive. Duket se rezultatet e hulumtimeve të grupeve të ekspertëve të cilët punojnë në këtë detyrë tregojnë në përparësitë e dukëshme të mjeteve joaksesore mbi ato aksesore të sigurimit, gjë që edhe disa shtete anëtare të BE-së i ka shtyrë në reforma të së drejtës nacionale të sigurimit të kredive në paluajtshmëri në drejtim të dobësimit të parimit të aksesoritetit.

Në periudhën e re parimi i aksesoritetit i është nënshtruar kritikës së ashpër, sepse ky parim nuk i përgjigjet nevojave moderne të praktikës kreditore. Mangësit e mjeteve aksesore të sigurimit më së tepërmi theksohen nga ana e kreditorëve, respektivisht bankave, sepse këto të meta më së tepërmi refletojnë në kreditor, të cilin jofleksibiliteti i mjeteve të sigurimit, i shkaktuar me aksesoritet, e pengon që të drejtën e vet ta shfrytëzojë si vlerë të posaqme pasurore. Për dallim nga kjo mangësit e mjeteve joaksesore më tepër refletojnë në anën e debitorit, sepse aksesoriteti tradicionalisht më tepër konsiderohet parim i debitorit⁶¹⁹.

1.1. Borgji i tokës (borgji real)

Instituti i borgjit të tokës është institut i të drejtës gjermane (*Grundschuld*) i cili krahas institutit të bartjes së pronësisë me qëllim të sigurimit (*Sicherungsübereignung*) ka shkaktuar interesim të madh të doktrinës, por edhe të shteteve postsocialiste. Edhe pse ligjdhënësi gjerman shumë më tepër hapësirë i ka kushtuar hipotekës, sot borgji i tokës si mjet joaksesor i sigurimit në të drejtën gjermane në tërësi e ka nënshtruar hipotekën. Konsiderohet se 80% të kredive, afatshkurta dhe afatëmesëme, sigurohen me borgjin e tokës, kurse vetëm 20% me hipotekë.

⁶¹⁹ Darja Softić Kadenić: *Između akcesornosti i neakcesornosti*, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, LIII – 2010., s. 379-407

Borgji i tokës themelohet në bazë të deklarimit të lirë të pronarit të paluajtshmërisë e cila ngarkohet. Për dallim nga hipoteka, është paraparë themelimi vetëm në bazë të punës së njëanshme juridike, e jo themelimi me kontratë në mes pronarit të paluajtshmërisë dhe kreditorit. Kjo është pasojë e natyrës joaksesore të borgjit të tokës, për çfarë në momentin e themelimit të borgjit të tokës kreditori nuk ka nevojë të dihet. Në parim, nuk ka pengesa që borgji i tokës të themelohet me kontratë me kreditorin nëse nga fillimi themelohet si jopronësor dhe siguries. Për dallim nga hipoteka, borgji i tokës nuk mund të themelohet në bazë të vendimit gjyqësor ose në bazë të ligjit⁶²⁰.

1.1.1. Nacioni

Borgjinë e tokës BGB (KCGJ) e definon si : e drejtë që nga vlera e sendit të paluajtshëm të ngarkuar të paguhet shumë e caktuar e parave, ku titullari i kësaj të drejte është emërtuar si kreditor i borgjit të tokës.⁶²¹

Përcaktohet edhe si “e drejtë e kufizuar sendore me të cilin ngarkohet paluajtshmëria në atë mënyrë, që atijë në interes të të cilit paluajtshmëria është ngarkuar ti paguhet shumë e caktuar të hollash, kurse pronari i përditshëm është i obliguar këtë ta durojë⁶²².”

Borgji i tokës konfirmohet me dokument publik (grundschuldbrief), me bartjen e të cilit bëhet edhe bartja e borgjit të tokës. Konstituimi i borgjit të tokës nuk kërkonë as shënimin e pretendimit, e as individualizimin e tij⁶²³.

Borgji i tokës më heret është quajtur “hipoteka e pavarur” („*selbständige Hypothek*”) është zhvilluar si teknik juridike- e drejtë e pengut e izoluar në paluajtshmëri me qëllim të refinancimit⁶²⁴.

Kjo është e drejtë e pengut në paluajtshmëri e cila mund të krijohet, e që për krijimin e tij fare nuk është e nevojshme ekzistimi i ndonjë pretendimi. Ai pra, nuk është i lidhur juridikisht

⁶²⁰ Meliha Povlakić, Zemljišni dug u usporednom pravu i praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 26, 2005, fq. 214 e tutje

⁶²¹ KCGJ, neni 1191

⁶²² S. Stosić, pc, fq. 124-125

⁶²³ J. Savić, pc, fq. 29

⁶²⁴ Admir Bišćić, Pravna regulativa zemljišnog duga u njemačkom pravu u odnosu na pravnu regulativu Federacije Bosne i Hercegovine, Anali Pravnog fakulteta, nr. 21, viti 2011, fq. 221

për ndonjë pretendim,dhe nuk është as i karakterit aksesor.Borgji i tokës i jep të drejtë kreditorit që të arkëtojë nga vlera e paluajtshmërisë⁶²⁵.

Mënyra më e lehtë për tu përshkruar borgji i tokës do të ishte deklarata sipas së cilës”borgji i tokës-hipoteka pa pretendim”,ose ,thënë ndryshe,hipoteka joaksesore⁶²⁶.

1.1.2.Llojet e borgjit të tokës

Në pajtim me rolet e ndryshme të cilat ky institut mund ti bëjë,e drejta gjermane dallon disa lloje të borgjit të tokës: sigurues dhe izolues(ndarja sipas kriterit të qëllimit),me që rast borgji i izoluar është modeli më joaksesor;pastaj,pronësor dhe jopronësor(ndarja sipas titullarit),i regjistruar dhe në formë të letrës,marrë parasyshë mënyrën e themelimit dhe bartjen e mëvonshme të borgjit të tokës⁶²⁷.s

Në praktikë borgji i tokës sipas rregullës themelohet për sigurimin e pretendimeve,i ashtq.borgji sigurues i tokës (*Sicherungsgrundschuld*).

Themelimi i borgjit të tokës me qëllim të **sigurimit** të pretendimit tregon vetëm qëllimin për të cilin ai është krijuar,por nuk e bënë mjet aksesor të sigurimit,të varur nga pretendimi,sepse edhe borgji sigurues i tokës është i pavarur nga pretendimi⁶²⁸.

Lidhmëria e borgjit të tokës dhe pretendimit ekziston vetëm në nivelin detyrimor dhe nuk ka efekt sendoro-juridik.Në këtë rast,qëllimi i sigurimit të borgjit të tokës caktohet me kontratë të posaqme mbi sigurimin (*pactum de hypothecandSicherungsvertrag*). Fjala është për kontratë joformale, e cila nuk regjistrohet në regjistër të paluajtshmërive.Në bazë të kësaj kontrate ,vëhet mardhënia në mes pretendimit të siguruar dhe borgjit të tokës,respektivisht vendoset “kuaziaksesoriteti”i borgjit të siguruar të tokës⁶²⁹.

⁶²⁵ J.Vuckovic, pc,fq.232

⁶²⁶ D.Kadenić,pc,fq.395

⁶²⁷ S.Stosic,pc,fq.125

⁶²⁸ Shih Meliha Povlakić,Dopunski materijal za ispit iz predmeta Stvarno pravo u školskoj

godini 2015/16 aksesuar në:<http://www.pfsa.unsa.ba/pf/wp-content/uploads/2017/02/SP-Materijal-za-ispit.pdf>

⁶²⁹ S.Stosic,pc,fq.126

Për borgjin e **“izoluar”** të tokës është karakteristikë që kreditori ka të drejtë të pavarur për përmbushje,pavarësishtë nga qfarëdo pretendimi i cili do të ishte i siguruar me borgjin e tokës.Ky lloj borgji i tokës në praktikë është i rallë⁶³⁰.

Ky lloj i borgjit të tokës mund të shfrytëzohet kur pronari ka për qëllim ta shes paluajtshmërinë,kurse blerësi nuk është në gjendje menjëherë të paguaj çmimin.Nuk ka pengesa që pronari menjëherë të deklarojë **clausula intabulandi** për bartjenë e pronësisë në blerësinë,nëse paraprakishtë e ka krijuar borgjin e tokës në emër të vet;blerësi në këtë mënyrë e fiton paluajtshmërinë të ngarkuar me borgjinë e tokës,i cili e siguron pagesën e çmimit blerës.Borgji i tokës mund të krijohet në interes të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar(**borgji pronësor i tokës**) si dhe për personin e tretë-borgji jo-pronësor (**Fremdgrundschuld**)⁶³¹.

Borgji pronësor i tokës(**Eigentümergrundschuld**) ekziston kur kreditori i borgjit të tokës është pronar i paluajtshmërisë së ngarkuar.Me rëndësi është të potencohet se borgji pronësor i tokës ,për dallim nga hipoteka,mund të themelohet si burimor dhe i më vonëshëm.Në rastin e parë pronari i paluajtshmërisë me deklarimin e vullnetit,para gjykatës e themelon borgjinë e tokës.Në këtë rast pronarit të paluajtshmërisë i ofrohet përparësi,ashtu që mund të merr rangun e parë,me qëllim të sigurimit të kredisë.

Borgji i tokës krijohet gjithmonë me regjistrim në librin e tokës.Mirëpo ,duke pasur parasyshë mënyrën e bartjes ekzistojnë borgji i tokës i regjistruar dhe borgji i tokës në formë të shkresës(letra e borgjit të tokës).Te i pari ,bartja bëhet me regjistrim përkatës,kurse te rasti i dytë borgji i tokës bartet me dorëzimin e letrës së borgjit të tokës kreditorit,prandajë kjo formë është më e përshtatëshme për bartje më të shpejtë⁶³².

1.1.3.Raporti i borgjit të tokës dhe hipotekës

Borgji i tokës dhe hipoteka kanë shumë ngjashmëri.Të dy institutet janë të drejta sendore në sendin e huajë të cilat titullarit të tyre i mundësojnë arkëtim nga vlera e

⁶³⁰J.Vuckovic , pc,fq.233

⁶³¹Shih Meliha Povlakić,Dopunski materijal za ispit iz predmeta Stvarno pravo u školskoj godini 2015/16 aksesuar në:<http://www.pfsa.unsa.ba/pf/wp-content/uploads/2017/02/SP-Materijal-za-ispit.pdf>

paluajtshmërisë së ngarkuar. Edhe hipoteka edhe borgji i tokës mund të shfrytëzohen për sigurimin e pretendimeve. Rregullat e përmbushjes (realizimit) të kreditorit hipotekor dhe kreditorit të borgjit të tokës janë të njëjta. Në këtë kuptim edhe sipas KCGJ-së në borgjin e tokës aplikohen rregullat mbi hipotekën, nëse kjo nuk bie ndesh me natyrën joaksesore të borgjit të tokës⁶³³.

Dallimi themelor në mes të hipotekës dhe borgjit të tokës qëndron në atë që hipoteka supozonë ekzistimin e pretendimit të cilin e siguronë, gjersa borgji i tokës nga ekzistimi i pretendimit është i pavarur. Lidhshmëria e hipotekës për sigurimin e pretendimit është e fortë. Hipoteka është e pandashme nga pretendimi. Hipoteka është e drejtë aksesore e varur nga pretendimi.

Nga ana tjetër borgji i tokës në praktikë më së shpeshti shërben për sigurimin e ndonjë pretendimi, por krijimi dhe ekzistimi i tij juridikisht është i pavarur nga pretendimi i tillë. Borgji i tokës mund të ekzistojë pa ekzistimin e pretendimit. Me fjalë të tjera, gjersa hipoteka është aksesore, borgji i tokës është joaksesor⁶³⁴.

Borgji i tokës tregon përparësi të rëndësishme në raport me hipotekën; përparësia e parë është ndryshimi i qëllimit të sigurimit p.sh. ndërimi i pretendimit të siguruar nuk kërkonë regjistrim në librin e tokës. Njëjtë vlenë edhe për përdorim të përsëritur në dobi të kreditorit të ri. Pas pagesës së pretendimit të siguruar borgji i tokës mundet të shfrytëzohet për sigurimin e pretendimit tjetër dhe kreditorit tjetër pa regjistrim shtesë në libra të tokës. Me këtë rast nuk ekziston kufizim që pretendimi i ri dhe i vjetër duhet ta kenë lartësinë e njëjtë ose pretendimi i ri nuk guxon të tejkalojë lartësinë e pretendimit të vjetër⁶³⁵.

Autori i këtij punimi duke u bazuar në përparësit e shumta të borgjit të tokës në raport me hipotekën aksesore propozon që në të ardhmen ligjvënësi Kosovar të nxjerr ligj të posaqëm për një mjet të pengut në paluajtshmëri që do ishte i ngjashëm me borgjin e tokës, duke ia përshtatur kushteve dhe rrethanave Kosovare, apo të përfshihet në kodin e ardhëshëm civil.

⁶³² S.Stosic, po aty

⁶³³ Darja Softić Kadenić, pc, fq.396

⁶³⁴ J.Vuckovic, pc, fq.238

⁶³⁵ Shih Meliha Povlakić, Dopunski materijal za ispit iz predmeta Stvarno pravo u školskoj

godini 2015/16 aksesuar në: <http://www.pfsa.unsa.ba/pf/wp-content/uploads/2017/02/SP-Materijal-za-ispit.pdf>

1.1.4.Përparësit dhe të metat e mungesës së aksesoritetit

Joaksesoriteti është njëra nga dallimet esenciale në mes borgjit të tokës dhe hipotekës.Përfitimet të cilat mungesa e aksesoriteti i mundëson janë të shumëfishta.Borgji i tokës është mjet fleksibil, i cili krahas sigurimit të pretendimit mund të shfrytëzohet edhe për qëllime tjera.Mirëpo,fakti se borgji i tokës nuk është i lidhur me pretendimin ,mund të jetë i pafavorshëm për pronarin e paluajtshmërisë.Konsiderohet se thelbi i parimit të aksesoritetit është idea e mbrojtjes së debitorit nga pagesa e dyfishtë,kurse te mjetet joaksesore të sigurimit kjo mbrojtje mund të mohohet.

Prandaj,kreditori i borgjit të tokës mundet,në kundërshtim me kontratën mbi sigurimin,edhe pas pagimit të pretendimit të siguruar,ta bartë borgjinë e tokës në personin e tretë⁶³⁶.

Dyshimet në aspektin e përdorimit të borgjit të tokës si mjete të sigurimit të pretendimeve janë paraqitur sepse në një numër të madh të rasteve kreditë e siguruara me borgj të tokës nga ana e titullarëve të tyre,kryesishtë bankave,u janë shitur investitorëve të jashtëm në tregun sekondar.Kreditorët e rinjë nuk janë të lidhur me kontratë mbi qëllimin e sigurimit,dhe në mesin e pronarëve ka mbretëruar frika nga pagesa eventuale e dyfishtë.

Çmimi i fleksibilitetit të madh të borgjit të tokës është rreziku i caktuar që e bartë ky mjet i sigurimit për pronarinë e paluajtshmërisë.Duke pasur parasyshë natyrën joaksesore të borgjit të tokës ekziston mundësia që pronari i paluajtshmërisë,i cili njëkohësishtë është edhe debitor,duhet paguar pretendimin e siguruar dhe njëkohësishtë të durojë përmbushjen edhe nga borgji i tokës.Në të drejtën gjermane janë zhvilluar mekanizma të shumtë të cilët parandalojnë këso situatash,ndërsa kulmin e këtyre zhvillimeve e bëjnë ndryshimet e vitit 2008,të cilat rezultuan me vendime të cilat disa autorë i sollën në përfundim se borgji i siguruar i tokës e ka humbur karakterin e tij joaksesor⁶³⁷.

Nga ana tjetër borgji i tokës e ka vlerën e vet,është i pavarur nga pretendimi.Prandaj në procedurën përmbaruese kreditori mund të marrë shumë nominale të borgjit të tokës, i cili mund të jet më i lartë se pretendimi i cili sigurohet.Rrjedh se kreditori nuk ka obligim ti kthejë

⁶³⁶S.Stosic,pc,fq.127

⁶³⁷Darja Softić Kadenić,pc,fq.400

dhënësit të sigurimit diferencën në mes shumës së borgjit të tokës dhe pretendimit të siguruar,dhe në këtë mënyrë krijohet mundësia për pasurim të pa bazë.Tek hipoteka,veq është thënë që pronari i paluajtshmërisë ka të drejtë në kthimin e tepricës e cila mbetet nga çmimi shitës(*hiperocha*)⁶³⁸.

2.1. Borgji periodik (rentor)

Borgji periodik(rentor) është lloj specifik i borgjit të tokës i cili paraqitet para së gjithash në të drejtën gjermane.Pasi që sipas natyrës së vet është modalitet i borgjit të tokës,borgji periodik është gjithashtu i pavarur,joaksesor.Megjithatë,për dallim nga borgji i tokës i cila ka të bëjë me një shumë të caktuar parashë,borgji periodik ka të bëjë me dhënje kontinuele parashë.Me që më së shpeshti shfrytëzohet për sigurimin e pagesave të rentës shumë vjeqare,edhe kjo formë e sigurimit të së drejtës së pengut në paluajtshmëri sipas rentës edhe e ka marrë emrin⁶³⁹.

3.1. Letra mbi borgjin e të drejtës Zvicerane (*Schuldbrief*)

Në të drejtën zvicerane mbi paluejtshmërimë së shumti shfrytëzohen letra mbi borgjinë dhe e drejta hipotekore mbi paluajtshmëri të caktuar.**Gult** është e drejtë joaksesore e pengut mbi paluajtshmëri e cila nga **Schuldbrief** dallohet për nga ajo që me te krijohet përgjegjësia sendore-juridike me vlerë të paluajtshmërisë,për dallim nga **Schuldbrief** tek i cili pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar përgjigjet për pretendim edhe me pasuri të tij.Në praktikë aplikimi i**Gultit**-it është më i rallë, dhe organet kompetente zvicerane kanë propozuar shfuqizimin e tij.

Letra mbi borgjin (**Schuldbrief**) është letër me vlerë në të cilën është inkorporuar pretendimi i siguruar me peng në paluajtshmëri⁶⁴⁰.Letra me vlerë mund të jetë në prurësinë ose vet emetuesin.

Sikur borgji i tokës i të drejtës gjermane ,letra mbi borgjin krijohet sipas parimit të joaksesoritetit.Idea e letrës mbi borgjin është që ndonjë borgj nga puna kauzale(huasë,shit-

⁶³⁸S.Stosic,pc,fq.128

⁶³⁹J.Vuckovic ,pc,fq.233

⁶⁴⁰Slavica Miletic,harmonizacija regulative hipotekarnog trzista Srbije sa Evropskom Unije,doktorska disertacija ,2012,fq37

blerjes) i cili është plotësishtë i caktuar për nga lartësia(fiks),”vishet” në letrën me vlerë e cila do të inkorporonte borgjin e ri të shumës së njejtë.Në këtë mënyrë ,borgji kauzal themelor do të shuhej me krijimin e letrës mbi borgjin,respektivisht pretendimi i krijuar me atë letër,dhe një pjesë e vlerës së paluajtshmërisë e cila i përgjigjet lartësisë së atij borgji “mobilizohet”dhe bëhet i qarkullueshëm⁶⁴¹.

Letra mbi borgjin është mjet joaksesor i të drejtë së pengut.Kjo e drejtë mund të bartet pavarsishtë pretendimit.Bartet për shkak të sigurimit të mjeteve të reja,respektivishtë për shkak të refinancimit të pretendimeve.Me rastin e qarkullimit të tij të pavarur,konsiderohet se vie gjer te bartja e mardhënjes detyrimore-juridike,nga e cila është krijuar pretendimi.Në vend të pretendimit të parë,vie pretendimi i ri i kreditorit ndaj pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar,e ajo është obligimi personal i cili sigurohet me letrën mbi borgjin dhe e cila krijohet kur krijohet vet e drejta e pengut⁶⁴².

KAPITULLI I XIV

EFEKTET E TË DREJTËS SË SIGURIMIT TË KËRKESAVE NË RAST TË FALIMENTIMIT

⁶⁴¹S.Stosic ,pc,fq.133

⁶⁴² Slavica Miletic ,pc,fq,37

1.1.Nocioni i falimentimit dhe shkaqet e falimentimit

Falimentimi (në kuptim material) është shuarje e shoqërisë biznesore ,të ndërmarrësit dhe subjektit tjetër biznesor,për shkak të paaftësisë së tij të përhershme për pagesë.Në kuptimin formal , falimentimin e shpall gjykata me vendimin e vet , në të cilin vendoset subjekti i falimentimit për të cilën pasuri bëhet kompenzimi i barabartë i kreditorëve⁶⁴³.

Procedura e falimentimit si proces ligjor, paraprihet nga insolvenca e cila reflekton me vonë iniciimin e falimentimit në gjykatë, qoftë nga ana e kreditorëve apo edhe me vet vullnetin e ndërmarrjes debitorë. Në rastin kur një person ose ndërmarrje bëhet insolvent ai duhet të ndërmerr masa të menjëhershme për ta përmisuar situatën në të kundërtën do të përfundoj me falimentim⁶⁴⁴.

Në Kosovë falimentimi është i rregulluar me Ligjin Nr. 05/L-083 Për Falimentim .Ligji në fjalë rregullon dhe përcakton të gjitha çështjet që kanë të bëjnë me falimentimin dhe josolvencën e shoqërive tregtare, dispozitat për mbrojtjen, likuidimin dhe shpërndarjen e aseteve të debitorit falimentues te kreditorët dhe dispozita për riorganizimin dhe lirimin nga borxhi për shoqëritë tregtare.Ky ligj përcakton kushtet dhe dispozitat për: iniciimin dhe hapjen e procedurës së falimentimit ndaj debitorit në falimentim; procedurën e falimentimit dhe zhvillimin e procedurës së falimentimit;pasojat juridike të hapjes dhe përmbylljes së procedurës së falimentimit; riorganizimin e debitorit në vështirësi financiare, kur ekziston mundësia që debitori të vijë në gjendje falimentimi; pasojat e lirimit nga borxhi të debitorit pas përfundimit të suksesshëm të riorganizimit dhe likuidimit sipas këtij ligji.

Ky ligj është pjesërisht në përputhshmëri me Rregulloren e BE-së 2015/848 e Parlamentit Evropian dhe e Këshillit e datës 20 Maj 2015 mbi Procedurat e Falimentimit⁶⁴⁵.

Në Kosovë Ligji mbi Falimentimin është i zbatueshëm ndaj të gjitha Shoqërive Tregtare të rregulluara me Ligjin për Shoqëritë Tregtare ose me një ligj pasardhës.Ndërsa nuk është i zbatueshëm ndaj institucioneve të Republikës së Kosovës; cilitdo organ qeveritar; institucioneve financiare sipas përcaktimeve të ligjit që rregullon bankat, institucionet financiare dhe

⁶⁴³ Armand Krasniqi , E drejta Biznesore,2016,fq,323

⁶⁴⁴ Aksesuar në: <http://www.goodmanlaw.com.au/FAQRetrieve.aspx?ID=33171>.

⁶⁴⁵ LFK , neni 1

institucionet financiare jobankare; dhe kompanive të sigurimeve dhe ndërmjetësve të sigurimeve të cilët rregullohet me ligj të veçantë për kompanitë e sigurimeve dhe ndërmjetësit e sigurimeve; fondeve pensionale ose ofruesve të skemave pensionale, të licencuara dhe rregulluara nga Banka Qendrore e Republikës së Kosovës; ndërmarrjeve shoqerore nën administrim të Agjencionit Kosovar të Privatizimit; ndërmarrjet publike të rregulluara më Ligjin për ndërmarrjet publike ose më një ligj pasardhës⁶⁴⁶.

Sipas Ligjit mbi falimentim të Kosovës , falimentimi mund të inicohet në mënyrë vullnetare nga ana e vet debitorit⁶⁴⁷, ose në mënyrë jovullnetare të iniciuar nga dy ose më shumë kreditor⁶⁴⁸.

Falimentimi mund të inicohet vetëm nëse janë plotësuar si kushtet materiale ashtu edhe kushtet formale. Kushtet materiale kanë të bëjnë me pamundësinë e realizimit të kërkesave nga debitori falimentues në afatin e caktuar. Në këtë rast konsiderohet se debitori falimentues është i paaftë për pagim (jo likuid)⁶⁴⁹.

Sipas Ligjit mbi falimentimin të Kosovës do të konsiderohet se debitori është i paaftë për pagim nëse : debitori ka dështuar të paguajë të paktën nga një detyrim ndaj secilit kreditor, dhe secilit detyrim i ka kaluar afati i pagesës prej të paktën nëntëdhjetë (90) ditë; dhe totali i një detyrimi është të paktën në vlerë prej tremijë (3,000) Euro; dhe secili detyrim është detyrim pa kushte dhe nuk është në procedurë kontestimore pranë një gjykatë ose në procedurë të arbitrazhit ; debitori përgjithësisht nuk është duke i paguar borxhet pas arritjes së afatit të pagesës, dhe borxhi total i detyrimeve të papaguara ka tejkaluar pesëmijë (5,000) euro⁶⁵⁰.

1.2. Shkaqet e falimentimit në të drejtën komparative

Ligji mbi falimentimin i Republikës Gjermane parasheh këto arsye për hapjen e procedurës së falimentimit:

- jolikuditetin (*Zahlungsunfähigkeit*);

⁶⁴⁶ LFK , neni 21

⁶⁴⁷ LFK , neni 19

⁶⁴⁸ LFK , neni 20

⁶⁴⁹ Adnan Jashari, E drejta Afariste (statusore), Tetovë, 2012, fq, 339

⁶⁵⁰ LFK , neni 20

- jolikuiditeti kërcënues (*Drohende Zahlungsunfähigkeit*), dhe
- insolvenca (*Überschuldung*).

Jolikuiditeti (*Zahlungsunfähigkeit*) ekziston kur debitori nuk është i aftë të përmbush obligimet e arritura. Jolikuiditeti do të supozohet nëse debitori pushon të përmbush obligimet e tij në të holla. Edhe debitori dhe kreditori mund të paraqesin kërkesë për hapjen e procedurës së falimentimit.

Jolikuiditeti kërcënues (*Drohende Zahlungsunfähigkeit*) ekziston nëse debitori sigurisht do të jetë i paaftë të paguajë obligimin e tij në të holla kur ai do të arrijë.

Vetëm debitori mund të paraqesë kërkesë për hapje të procesit të falimentimit për këtë arsye. Kreditorët nuk mund të paraqesin kërkesë për hapje të procedurës së falimentimit për këtë arsye. Kjo arsye e falimentimit i jep mundësi debitorit të iniciojë procedurën e falimentimit në fazë të hershme dhe pas kësaj debitorit ti lejohet të riorganizohet.

Insolvenca (*Überschuldung*) ekziston kur pasuria e debitorit nuk mjafton për mbulimin e obligimeve të tia.

Ligji mbi falimentimin (*Bankruptcy code*) i SH.B.A-së parsheh që pasi kreditorët, respektivisht kreditori të paraqesë propozim për hapjen e procesit falimentues (*Involuntary case*), ky propozim mund të kontestohet. Nëse në periudhën kohore propozimi nuk kontestohet, atëherë gjykata bën vendim mbi hapjen e procesit të falimentimit. Nëse në periudhën e caktuar kohore ky propozim kontestohet, atëherë paraqitësi i propozimit duhet të dëshmojë që ekziston bazë për hapjen e procedurës së falimentimit. Ekzistojnë 2 baza. Baza e parë është që debitori përgjithësisht nuk paguan borgjet të cilat kanë arritur. Baza e dytë është që në 120 ditët e kaluara të jetë emëruar kujdestari mbi pjesën më të madhe të pasurisë së debitorit.

Në Angli ekzistojnë shumë shkaqe për të cilat mund të hapet falimentimi mbi personin juridik. Ato shkaqe mund të ndahen në dy grupe. Në grupën e parë bënë pjesë insolvenca si shkak mbizotërues. Në grupën e dytë hyjnë të gjitha arsyet tjera. Kjo do të thotë që falimentimi mund të hapet edhe ndaj personit juridik i cili nuk është insolvent ose nuk ka vështërsi financiare në afarizmin e vet; psh. pronarër shumicë të kompanisë duan ta shesin kompaninë por blerësi dëshiron të blejë tërë pasurinë gjersa personi juridik, respektivisht forma juridike nën të

cilë afaron kompania nuk i in tereson;në atë rast ,pronarët shumicë të kompanisë do ta shesin pasurinë e tillë e pastaj përmes falimentimit do të lirohen nga kompania si formë e zbrazët⁶⁵¹.

Në Republikën e Maqedonisë veriore falimentimi mund të inicohet vetëm nëse janë plotësuar si kushtet materiale ashtu edhe kushtet formale.Kushtet materiale kanë të bëjnë me pamundësinë e realizimit të kërkesave nga debitori falimentues në afatin e caktuar.Në këtë rast konsiderohet se debitori falimentues është i paaftë për pagim.Do të konsiderohet se debitori është i paaftë për pagim nëse në periudhën prej 45 ditëve nga cilado llogari e tij, te cilido bartës i qarkullimit pagesor,nuk e ka paguar shumën që është dashur të paguhet.Përrjashtimisht ,inicohet procedura e falimentimit dhe nëse ndodh që debitori gjatë procedurës paraprake të bëjë pagesën e të gjitha kërkesave që është dashur ti paguajë nga llogaritë e tij , ose nëse vjen dei te ndërmarrja e borgjit , atëherë nuk do të konsiderohet se është i paaftë për qarkullim⁶⁵².

1.3.Masa Falimentuese

Sipas LFK -së si masë falimentuese konsiderohet pasuria e falimentimit që përbëhet nga e gjithë pasuria e debitorit në kohën e paraqitjes së kërkesës për falimentim, si dhe nga e gjithë pasuria e mbledhur gjatë kohës së procedurës dhe rrjedhës normale të biznesit, duke përfshirë të gjitha interesat pronësore pa marrë parasysh a janë sende të prekshme ose të paprekshme, të luajtshme ose të paluajtshme si dhe të gjithë interesin e mbledhur në emër të debitorit në pasuritë e ngarkuara ne favor të debitorit ose palëve të treta.

Pasuria e tillë do të përfshijë por nuk do të kufizohet me: gjithë pasurinë e luajtshme, të paluajtshme, materiale dhe jomateriale, kudo që gjendet, qoftë në administrim të debitorit ose të personave të tretë; kërkesat dhe veprimet juridike të debitorit kundër personave të tretë; fitimet nga veprimet që përfshijnë të ardhurat që arkëtohen prej transfereve të pandershme apo të privileguara; trashëgimet dhe fondet tjera të pranuar brenda gjashtë 6 muajve nga data e paraqitjes së kërkesës; qiradhënien, të ardhurat dhe fitimet që dalin prej përdorimit të

⁶⁵¹ Aleksandar Milosavljević, Imovinsko-pravne posledice pokretanja stecajnog postupka u domacem pravu i uporednom pravu, doktorska disertacija, Novi Sad, 2016, fq, 95-98

⁶⁵² A.Jashari, vc ,fq, 339-340

pronësisë së pasurisë ose nga veprimet e biznesit të debitorit; dhe të drejtat e kontraktuara, licencat, ose të drejtat tjera të përcaktuara me dispozitat ligjore në fuqi⁶⁵³

Me këtë pronë ,pas fillimit të procedurës së falimentimit ,menaxhon administratori i falimentimit.Administratori i falimentimit i regjistron sendet që hynë në masën e falimentimit ,duke shënuar vlerësimet e tyre në lartësi të shumës së pritur të parave .Në qoftë se është kjo e nevojshme ,administratori i falimentimit ,në pajtueshmëri me gjyqtarin e falimentimit,vlerësimin e vlerës do t’ia besojë ekspertit⁶⁵⁴.

Kjo pasuri që shëndrohet në masë falimentuese shërben për përmbushjen e shpenzimeve të procedurës falimentuese , si dhe për përmbushjen e kërkesave të kreditorëve të debitorit falimentues,përmbushja e të cilave është siguruar me të drejta të caktuara mbi pasurinë e debitorit⁶⁵⁵.

1.4.Pasojat juridike nga hapja e procedurës së falimentimit

Me hapjen e procedurës së falimentimit shkaktohen disa pasoja juridike.Pasojat juridike pas hapjes së procedurës së falimentimit fillojnë ditën e ardhshme pasi që shpallja për hapjen e procedurës së falimentimit do të vihet në tabelën e shpalljeve.Kjo do të thotë se shkaktimi i pasojave juridike nuk shkaktohen pas plotfuqishmërisë së aktvendimit ,por me shpalljen në tabelën shpallëse⁶⁵⁶.

- Ligji mbi falimentimin i Kosovës në nenin 25 përmban pasojat juridike të hapjes së procedurës së falimentimit si vijon- hapja e rastit e krijon:
- Pasurinë e falimentimit;
- Jep gjykatës juridiksion ekskluziv për pasurinë e falimentimit dhe mbi debitorin;
- Vendos moratoriumin, sipas dispozitave të nenit vijues;
- Në procedurë të likuidimit, shkarkon tërësisht debitorin nga kontrolli i pronave të tij;
- Në procedurë të riorganizimit në të cilën nuk është i emëruar dhe nuk kërkohet administratori, i jep debitorit të gjitha të drejtat dhe detyrimet e debitorit në posedim;

⁶⁵³ LFK , neni 3 pika 1.5 -1.5.6

⁶⁵⁴ A.Krasniqi,vc,fq.328

⁶⁵⁵ A.Jashari,vc,fq,363

- Në procedurë të riorganizimit në të cilën është i emëruar administratori, e shkarkon tërësisht debitorin nga kontrolli i pronave të tij dhe e ngarkon administratorin me kontroll të plotë të atyre pronave.

Me hapjen e rastit, gjykata do të:

- Njoftojë brenda dy (2) ditëve regjistrin e bizneseve, regjistrin e pengut, bankat komerciale, regjistrin e kredive të Bankës Qendrore dhe administratën tatimore për hapjen e rastit. Forma e njoftimit duhet të jetë me shkrim. Pas pranimit të njoftimit nga gjykata, regjistri i bizneseve, regjistri i pengut, bankat komerciale, regjistri i kredive dhe administrata tatimore do të shënojnë në regjistrat e tyre fillimin e procedurës së falimentimit;
- Shpallet njoftimi në tabelën e shpalljes të Gjykatës dhe në më se paku dy (2) gazeta ditore.
- Cakton Administratorin sipas dispozitave të këtij ligji, në rast të fillimit të procedurës së likuidimit;
- Vendosi kohën, datën dhe vendin e takimit të parë të kreditorëve, më së largu pesëmbëdhjetë (15) ditë pas hapjes së rastit;
- Njofton palët për caktim të administratorit dhe do të caktoj datën, kohën dhe vendin e takimit të parë të administratorit me kreditorët. Gjkata cakton një seancë dëgjimore preliminare dhjetë (10) ditë pas caktimit të takimit të parë të kreditorëve për të përcaktuar gjendjen dhe rezultatet e takimit të kreditorëve. Gjkata urdhëron prezencën e debitorit ose përfaqësuesit të tij në këtë seancë dëgjimore⁶⁵⁷.

1.5.Debitori Falimentues

Procedura e falimentimit mund të realizohet mbi pasurinë e secilit person juridik(shoqërisë tregtare)apo person fizik(tregtar individual), i cili ka të regjistruar veprimtari të regjistruar.Varësisht nga forma e shoqërive tregtare ndryshon edhe pasuria nga e cila mund të

⁶⁵⁶ A.Jashari, vc,fq.375

përbushen kërkesat e kreditorëve. Te shoqëritë tregtare ku themeluesit përgjigjen në mënyrë të kufizuar përbushja e kërkesave të kreditorëve mund të bëhet vetëm nga pasuria e realizuar nga shoqëria tregtare dhe kapitali themelues.

Te shoqëritë tregtare ku themeluesit përgjigjen në mënyrë të pakufizuar, me kërkesë të drejtorit falimentues mund të përgjigjen edhe bashkëpjesëmarrësit. Te personi fizik (tregtar individual), për shkak të përgjegjësisë së pakufizuar të tij, përbushja e kërkesave të kreditorëve bëhet nga tërë pasuria e tij⁶⁵⁸.

Sipas LFK-së secila shoqëri tregtare mund të jetë debitor. Debitor sipas këtij ligji nuk mund të jetë: Republika e Kosovës; Institucionet Publike; institucionet financiare të definuara në ligjin për bankat, institucionet mikrofinanciare dhe institucionet financiare jo-bankare; një kompani e sigurimeve, ndërmjetës i sigurimeve, broker ose institucion financiar sigurues i rregulluar dhe licencuar nga Banka Qendrore e Republikës së Kosovës; një fond pensional ose ofrues i skemave pensionale, i licencuar dhe rregulluar nga Banka Qendrore e Republikës së Kosovës; ndërmarrjet shoqërore dhe ndërmarrjet nën administrimin e Agjensionit Kosovar të Privatizimit; ndërmarrjet publike të rregulluara më Ligjin për ndërmarrjet publike ose më një ligj pasardhës⁶⁵⁹.

1.6. Kreditorët e falimentimit dhe përbushja e kërkesave të tyre

Kreditor i falimentimit është personi i cili në ditën e hapjes së procedurës së falimentimit ka kërkesë të pasiguruar ndaj debitorit falimentues. Kreditor falimentues konsiderohet kreditori i cili ka kërkesë ndaj debitorit falimentues e cila është në para ose mund të shëndrohet në para, e cila është krijuar para hapjes së procedurës së falimentimit dhe nuk është e siguruar.

Kreditorët falimentues janë kreditor personal të debitorit falimentues kërkesat e të cilëve burojnë nga mardhënjet juridike me debitorin falimentues para hapjes së procedurës së falimentimit⁶⁶⁰.

⁶⁵⁷ LFK, neni 25

⁶⁵⁸ A. Jashari, vc, fq. 340

⁶⁵⁹ LFK, neni 6

⁶⁶⁰ A. Milosavljević, pc, fq. 150

Kërkesat e kreditorëve të falimentimit kategorizohen në radhë më të larta e më të ulëtapagesore.Gjatë realizimit të pagesave të kreditorëve zbatohen dy parime:*parimi i ekskluzivitetit* (që do të thotë se kreditorët e rendit më të ulët përmbushin kërkesat pas përmbushjes së kërkesave të rendit më të lartë) dhe *parimi i barabarësisë* në kuadër të një rendi pagues(nëse nuk ka mjete për përmbushjen e të gjitha kërkesave,bëhet përmbushja proporcionalisht në bazë të lartësisë së kërkesës së tyre).Kërkesat e kreditorëve të falimentimit nga radha pagesore më e ulët mund të përmbushen pasi që në tërësi do të përmbushen kërkesat e kreditorëve nga radha paraprake pagesore (më e lartë)⁶⁶¹.

Zgjidhje të tillë lidhur me përmbushjen e kërkesave parasheh edhe Ligji mbi falimentimin i Kosovës sipas të cilit asnjë shpërndarje nuk realizohet ndaj asnjë klase të kërkesave të pasiguruara ose bartësve të ekuitetit, përderisa kreditorët në klasët më të larta me prioritet më të lartë nuk janë paguar në tërësi.

Shpërndarje e realizuar do të konsiderohet çfarëdo pagese që ka pranuar kreditori për një detyrim të debitorit nga cilido burim tjetër ndaj pasurisë falimentuese. Nëse nuk ka mjete për t'u paguar në tërësi një klasë e kreditorëve, atëherë shpërndarja do të bëhet *pari passu* në mes të kreditorëve të asaj klase⁶⁶².

Sipas LFK-së të gjitha kërkesat e pasiguruara supozohet se kanë prioritetin e njëjtë për qëllime të shpërndarjes, përveç kur decidivisht parashihet ndryshe në këtë ligj. Prioritetet e pagesës së kërkesave të pasiguruara rradhiten si vijon: në radhë të parë paguhen shpenzimet administrative; në radhë të dytë paguhen kërkesat që rrjedhin nga marrëdhëniet familjare ose kërkesat për kompensim të viktimave; në radhë të tretë paguhen kërkesat nga marrëdhënia e punës; në radhë të katërt paguhen kërkesat tatimore; në fund paguhet çfarëdo kërkesë e mbetur e pasiguruar⁶⁶³.

1.7.Kreditorët e përjashtuar

Kreditorët e përjashtuar (*separatisti ex jure domini*) janë kreditorët të cilëve iu takon ndonjë e drejtë reale ose e drejtë personale në bazë të së cilës mund të kërkojnë që disa sende

⁶⁶¹ A.Jashari, vc ,fq.371

⁶⁶² LFK , neni 63

⁶⁶³ LFK , neni 56

të caktuara të cilat nuk janë pronë e debitorit të veçohen nga masa falimentuese. Kreditori i përjashtuar është personi i cili në bazë të drejtës reale apo personale mund të kërkojë që sendi i caktuar të veçohet nga masa falimentuese. Kreditori i përjashtuar është personi i cili është bartës i të drejtave reale, personale apo detyrimore në sendet të cilat gjinden tek debitori falimentues⁶⁶⁴.

E drejta e veçimit do të përcaktohet për pjesët, letrat me vlerë (përveç aksioneve), si dhe për kolateralët e tjerë financiarë. Nëse e drejta e personit është regjistruar në librin publik, debitori i falimentimit doemos duhet të argumentojë se sendi për të cilin ka të bëjë ajo e drejtë bën pjesë në masën e falimentimit. Shitësi të cilit çmimi blerës nuk i është paguar në tërësi, mund të kërkojë që t'i kthehet malli që i është dërguar debitorit nga vendi tjetër, para ditës së hapjes së procedurës së falimentimit, ndërsa deri në ditën e hapjes së asaj procedure nuk ka arritur në vendin e destinuar, përkatësisht nëse deri në atë ditë debitori nuk e ka ndërmarrë (e drejta e kërimit-gjurmimit).

Të drejtën e kërimit-gjurmimit e ka edhe komisionari për blerjen e mallit. Nëse debitori e ka ndërmarrë mallin që ka arritur në vendin e destinuar vetëm për ruajtje, para ditës së hapjes së procedurës së falimentimit, shitësi ka të drejtë për ta kthyer, por ka të drejtë që në procedurë të rregulltë t'i realizojë të drejtat e veta lidhur me atë mall si kreditor i përjashtuar⁶⁶⁵. Shikuar teoritikisht, kreditorët e siguruar (e përjashtuar e veçuar) kanë të drejtë më të fortë juridike në realizimin e kërkesave në raport me kreditorët e pasiguruar. Mirëpo, edhe në kuadër të kreditorëve të siguruar ekzistojnë dallime në aspektin e realizimit të kërkesave.

Kreditorët e veçuar në aspektin e mundësive të realizimit të kërkesave të tyre janë në pozitë më dobët. Kjo rrjedh nga fakti që kreditorët e përjashtuar të drejtën e vet të realizimit të kërkesës mund ta realizojnë në procedura të ndryshme duke përfshirë edhe procedurën e falimentimit si dhe në procedura të tjera, gjersa kreditorët e veçuar realizimin e kërkesës mund ta bëjnë vetëm në procedurë të falimentimit⁶⁶⁶.

⁶⁶⁴ A. Milosavljević, pc, fq. 220

⁶⁶⁵ A. Jashari, vc, fq. 372-373

⁶⁶⁶ A. Milosavljević, pc, fq. 221

1.8.Kreditorët e veçuar

Kreditorët e veçuar (*separatisti ex jure crediti*) janë ata kreditor të cilët,në procedurë të falimentimit,kanë të drejtën e përmbushjes së ndarë nga pasuria e caktuar e debitorit.Kreditorët e veçuar janë kreditorët të cilët kanë të drejtën e pengut,të drejtën e retencionit ose të drejtën e përmbushjes në sende dhe të drejta për të cilat mbahen libra publik apo regjistra,dhe të cilët kanë të drejtën e prioritetit në përmbushje,në raport me kreditorët falimentues,nga mjetet e realizuara me shitjen e sendeve të lartëpërmendura apo të drejtave⁶⁶⁷.E drejta e ndarë nënkupton kërkesën e kreditorit ndaj debitorit falimentues ,e cila është e ndarë nga kërkesat tjera të kreditorëve të njejtë apo kreditorëve tjerë dhe e cila përmbushet nga sendi i caktuar ,respektivisht mjete të debitorit falimentues që shërbejnë si sigurim i atyre kërkesave.

Kreditorët me të drejtën e përmbushjes së ndarë mund të vazhdojnë që t'i realizojnë të drejtat e tyre si kreditorët e tjerë të falimentimit,vetëm nëse heqin dorë nga realizimi i kërkesës së vet përmes përmbushjes së ndarë ose nëse nuk kanë sukses që mënyrë të ndarë të përmbushin deri në shpërndarjen e masës së falimentimit⁶⁶⁸.

Kreditorët e veçuar janë të obliguar që në afat të paraparë ta lajmërojnë gjykatën për ekzistimin e të drejtës së pengut, krahas ofrimit të dëshmive mbi ekzistimin e të drejtës së pengut dhe deklaratës mbi lartësinë monetare të pretendimit në ditën e hapjes së procedurës së falimentimit,me që rast e fitojnë cilësinë e palës⁶⁶⁹.

1.REALIZIMI I TË DREJTËS SË PENGUT NË PROCEDURË PËRMBARIMORE

1.1.Rëndësia e procedurës përmbartimore

Funksionimi i çdo sistemi juridik nuk mund të paramendohet pa procedurë përmbartimore.Procedura përmbartimore është pjesë e të gjitha degëve të së drejtës.

⁶⁶⁷ A.Milosavljević, pc ,fq.182

⁶⁶⁸ A.Jashari,vc,fq.373-374

⁶⁶⁹ A.Milosavljević, pc,fq.207

Sipasa strukturës së degëve të së drejtës në të cilat paraqitet ,ekziston e drejta përmbartimore civile,e drejta përmbartimore penale,e drejta përmbartimore administrative ,e drejta përmbartimore kundërvajtëse etj.

Për dallim nga procedura kontestimore të cilën e përbëjnë një sërë rregulla abstrakte,procedura përmbartimore përmban rregulla të cilat mundësojnë përmbushjen dhe sigurimin e disa kategorive të pretendimeve⁶⁷⁰.

E drejta procedurale përmbartuese ,si pjesë e së drejtës procedurale civile përfshinë normat juridike me të cilat rregullohet struktura e procedurës për ekzekutim të dhunshëm dhe procedurës për sigurim të kërkesave,pozita e subjekteve procedurale në këto procedura,veprimet procedurale të subjekteve dhe efekti procedural i tyre,si edhe raportet procedurale që krijohen ndërmjet subjekteve procedurale gjatë përmbartimit të dhunshëm të vendimeve që shprehen në përmbushjen e obligimit,si dhe gjatë sigurimit të kërkesave⁶⁷¹.

Procedura përmbartimore është procedurë ekzekutive ose procedurë për përmbartim të dhunshëm të vendimeve të sjella në procedurat e konjcionit.Në procedurë përmbartuese mardhëniet ndërmjet palëve definitivisht përshtaten me normën juridike të përmbajtur në vendim⁶⁷².

Për dallim nga procedura kontestimore,përmbartimi nuk ka si qëllim meritator zgjidhjen e çështjes.Përmbartimi,si rregull,zbatohet pas procesit gjyqësor të zgjidhur përfundimisht dhe debitori të jet detyruar për një prestim të caktuar.Karakteristikë e zbatimit është përdorimi i drejtpërdrejtë ose i tërthortë i veprimit me forcë drejt debitorit i cili nuk vepron në përputhje me vendimin përfundimtar⁶⁷³.

Fizionomia e procedurës përmbartimore padyshim ndikon në shkallën e rregullimit të tërë sistemit juridik.E drejta në mbrojtje juridike e fiton kuptimin e vet të vërtet vetëm pas përmbjlljes së suksesëshme të procedurës përmbartimore⁶⁷⁴.

⁶⁷⁰ Vladimir Crnjanski,izvrnost javnobeznickog zapisa,doktorska disertacija,2018,fq,29

⁶⁷¹ Arsen Janevski&Tatjana Zoroska-Kamilovska,E drejta Procedurale Civile-libri i parë-e drejta kontestimore,2009,fq,35

⁶⁷² A.Janevski& T.Zoroska-Kamilovska,vc,fq,21

⁶⁷³ Emine Zendeli, The process of enforcement of court decisions as integral part of fundamental human rights.Balkan Journal of Interdisciplinary Research IIPCC Publishing, Tirana-Albania Vol. 1 No. 3 January 2016,fq.181

⁶⁷⁴ V.Crnjanski,vc,fq,20

Zbatimi efikas i kontratave është thelbësore për zhvillimin ekonomik dhe rritje të qëndrueshme. Progresi shoqëror nuk mund të arrihet pa respektuar sundimin e ligjit dhe mbrojtjen efektive të të drejtave, të dyja të cilat kërkojnë një gjyqësor funksional që zgjidh çështjet në një kohë të arsyeshme dhe është i parashikueshëm dhe i arritshëm për publikun. Ekonomitë me një gjyqësor efikas, kanë tregjet e kredisë më të zhvilluara dhe nivel më të lartë të zhvillimit. Në përgjithësi, duke rritur efikasitetin e sistemit gjyqësor çdo shtet mund të përmirësojë klimën e biznesit, të nxisë inovacionin dhe të tërheqë investimet e huaja direkte.

Për kreditorin përmbarues nuk do të jetë me rëndësi fakti që në mënyrë të sforcuar ka realizuar të drejtën e vet, nëse kjo është bërë pas një procesi të stërgjatur, e cila zgjatje e zhvlerëson vetë të drejtën e cila realizohet. Megjithatë, si një nga mangësitë kryesore të procedurës përmbarimore, në të drejtën vendore veçohet pikërisht paefektshmëria⁶⁷⁵.

Lidhur me efikasitetin në realizimin e kontratave Kosova në listën e të bërit biznes të Bankës Botërore për vitin 2016 është e renditur në vendin e 26-të sa i përket qasjes në kredi, përderisa në zbatimin e kontratës, Kosova renditet në vendin e 140-të, kurse korporatat në Kosovë në vitin 2016i kanë pasur afërsisht 200 milion euro borxh institucioneve bankare⁶⁷⁶.

Ndërsa po që se i referohemi analizës komparative për vitin 2019 lidhur me kohëzgjatjen për përmbarimin e kontratave, Kosova në listën e të bërit biznes të bankës botërore renditet në vendin 53(330 ditë), Kroacia-27, Bullgaria-42, Bosna dhe Hercegovina-93, Shqipëria-120, Mali i Zi-44, Maqedonia Veriore-37, Greqia-146, Italia-111, SHBA-16, Anglia-32, Turqia-19, Spanja-23, Serbia-65, Sllovenia-110, Norvegjia-3, Holanda-74⁶⁷⁷.

Në Kosovë, Shqipëri dhe Serbi, huadhënësit zakonisht i kthejnë rreth 60-65% të vlerës së vlerësuar pas shitjes së dhunshme të banesave në ndonjë qytet të madh⁶⁷⁸. Në Evropën jug-lindore dhe Euroazi, bankat zakonisht kërkojnë kolateral në lartësi prej 150% nga vlera e kredisë, ndërsa në shumë raste kjo përqindje sillet prej 200-300%. Shkakët kryesore që ndikojnë që bankat kërkojnë kolateral në vlerë e cila është 2-3 herë më e lartë nga vlera e

⁶⁷⁵ S. Stosic, pc, fq, 157

⁶⁷⁶ Periodiku Bankar, Prishtinë, Korrik 2016, fq, 3

⁶⁷⁷ Aksesuar në : <https://www.doingbusiness.org/en/research>

⁶⁷⁸ Revista Bankar, REFORMA KOLATERALA / USAID i PFS savjetnički tim, 2012, fq. 7, Podgorica

kredisë në vendet evropiane janë vështërsitë të cilat bankat i kanë me rastin e fitimit të posedimit të kolateralit , nëse shitja e kolateralit kërkon aprovim gjyqësor.

Pra për shkak të stërgjatjes nga konfiskimi gjer te shitja e paluajtshmërisë, bankat rall herë realizojnë profit nga shitja e kolateralit për shkak të shpenzimeve dhe faktit që shumica e atyre shitjeve ndodh për shkak të rënies së kushteve të tregut. Parimi i mbrojtjes së huamarrësve , i përmbajtur në sistemet juridike të shumë shteteve, ende mbizotron dhe sjell deri te ajo që bankat ndërmarrin masa të kujdesit me rastin e aprovimit të kredive kur është në pyetje paluajtshmëria si kolateral⁶⁷⁹.

Në Kosovë procedura përmbarimore është e rregulluar me Ligjin Nr. 04/L-139 për procedurën përmbarimore, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës, Nr.3/31 janar 2013, (tani e tutje: LPPK)⁶⁸⁰. Me këtë Ligj në mënyrë shprehimore parashihet mënyra e realizimit të dhunshëm të së drejtës së pengut që do ta elaborojmë në vazhdim e sipër të këtij punimi.

1.2. Subjektet e procedurës përmbarimore

Çdo procedurë përmbarimore konkrete, si dhe procedura e sigurimit, subjektivisht dhe objektivisht është e determinuar. Determinimin subjektivë e caktojnë subjektet e procedurës përmbarimore, gjersa në aspektin objektiv procedura përmbarimore caktohet me pretendimin i cili realizohet ose sigurohet, si dhe me mjetin dhe objektin e përmbarimit. Me subjekte të procedurës përmbarimore nënkuptojmë organet e procedurës, palët dhe pjesëmarrësit tjerë në procedurë.

Procedura përmbarimore si edhe procedura kontestimore ka strukturë të dyfishtë. Në të marin pjesë dy subjekte procesuale me interesa kundërthënëse. Pjesëmarrës në procedurën siguruese dhe përmbarimore mund të jenë edhe personat e tretë të cilë nuk e kanë statusin e palës por me pjesëmarrje mbrojnë interesat e tyre⁶⁸¹. Sipas LPPK-së subjekte themelore të procedurës përmbarimore janë kreditori dhe debitori, ndërsa subjekte që zhvillojnë procedurën përmbarimore janë gjykata dhe përmbaruesi privat.

⁶⁷⁹ Revista Bankar, REFORMA KOLATERALA / USAID i PFS savjetnički tim, 2012, fq.6, Podgorica

⁶⁸⁰ Ligji Nr. 04/L-139 për procedurën përmbarimore, "Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës", Nr.3/31 janar 2013 /

⁶⁸¹ V.Crnjanski, vc ,fq,28

1.2.1.Roli i kreditorit

Kreditori është personi i cili e fillon dhe e ndjek procedurën përmbaremore.Pa kreditorin nuk ka procedurë përmbaremore. Kreditori përfshihet në të gjitha fazat e procedurës, siç e parasheh edhe LPPK, i cili rregullon të drejtat dhe obligimet e tij⁶⁸².

Në mesin e të drejtave dhe obligimeve të kreditorit hasim:

- Të drejtën për të kërkuar përmbaremin në bazë të dokumentit të besueshëm (për shembull, aktgjykim civil i formës së prerë, i cili është i ekzekutueshëm)⁶⁸³;
- Diskrecioni për të përcaktuar mjetet dhe mënyrën e përmbaremit. Në praktikë prona e paluajtshme në përgjithësi shihet si mundësi e fundit, sepse përmbaremi i pronës së paluajtshme zakonisht zgjatë më shumë dhe kërkon ndjekjen e një procedure të vështirë të vlerësimit, shitjes dhe shpërndarjes së mjeteve;⁶⁸⁴
- Detyra për të siguruar informata përkatëse mbi debitorin, vendqëndrimin e tij dhe pasurinë e tij.Në rastet kur kreditori nuk ka informata për debitorin, për vendqëndrimin e tij apo për pasurinë e tij,gjykata do të përdorë të gjitha mjetet në dispozicion për tëidentifikuar informatat shtesë. Nëse nuk mund të gjendet asnjë e dhënë dhe nëse kreditori dështon të sigurojë informatat ekzistuese brenda një kohe të arsyeshme, procedura duhet të konsiderohet e përfunduar⁶⁸⁵.

1.2.2.Roli i debitorit

Debitori është personi ndaj të cilit edhe kërkohet përmbaremi.Pa debitorin,nuk ka procedurë përmbaremore. Qëllimi i procedurës përmbaremore është ta detyrojë debitorin që t'i përmbushë obligimet ndaj kreditorit. Ligji mbi procedurën përmbaremore është vlerësuar si shumë i favorshëm ndaj debitorit.Në mesin e këtyre favoreve ndaj debitorit kemi hasur:

- Kërkesa që debitori të trajtohet me dinjitet dhe që veprimet epërmbaremit të jenë sa më pak të pafavorshme për debitorin. (Neni 9);

⁶⁸² Shih LPPK , neni 4

⁶⁸³ LPPK , neni 37

⁶⁸⁴ LPPK , neni 10

- Shtyrja e përmbarimit sipas kërkesës së debitorit (neni 61)
- Lejimi i Prapësimit dhe ankesës(neni67);
- Përfshirja nga përmbarimi(neni 111)
- Mundësia e ndryshimit të objektit të përmbarimit(neni 199) etj.

1.2.3.Roli i përmbaruesit privatë

Kosova gjer në vitin 2012 përballej me burime të kufizuara dhe ngarkesë të lëndëve të grumbulluara,hyrja në fuqi në vitin 2012 e Ligjit nr.04/L-139 për procedurën e përmbarimit ka sjellë një ndryshim në aspektin e përmbarimit pasi që përgjegjësia për përmbarimin ka kaluar nga gjykatat te përmbaruesit privat.Tranzicioni filloi në vitin 2010 dhe u finalizua në vitin 2014,kur në Ministrinë e Drejtësisë u betuan 12 përmbaruesit e parë privat.Përmbarimi i titujve dhe dokumenteve autentike , me disa përjashtime,është tani në duart e përmbaruesve privat,duke liruar gjykatat nga mijëra raste.

Në Kosovë procedurën e përmbarimit në shkallë të parë e udhëheq dhe për te vendosë përmbaruesi privat, ndërsa përjashtimisht gjyqtari individual kur me këtë ligj është caktuar se përmbarimin e cakton dhe zbaton Gjykata (organi i shkallës së parë). Organi përmbarues vendos për propozimin e përmbarimit brenda afatit prej shtatë (7) ditëve pas pranimit të propozimi. Vendimet në procedurën e përmbarimit organi përmbarues i nxjerrë në formë të aktvendimit ose urdhrit për përmbarim⁶⁸⁵.

LPPK - në nenin 341 ka paraparë një gamë të gjerë të të drejtave të përmbaruesit privat në procedurën e caktimit dhe të zbatimit të përmbarimit si vijon::

- Nxjerrë urdhër për përmbarim dhe zbaton përmbarimin në pajtim me autorizimet e tij;
- Pranon dhe vepron sipas propozimeve për përmbarim të kërkesave dhe të propozimeve për zbatim të përmbarimit të kërkesave dhe cakton mënyrën e përmbarimit nëse kreditori nuk e ka caktuar në propozim; të dorëzojë urdhra, akte, dhe shkresa;

⁶⁸⁵LPPK , neni 198

⁶⁸⁶LPPK , neni 3

- Të identifikojë palët dhe pjesëmarrësit në procedurën përmbaremore;
- Të mbledh të dhëna për gjendjen pasurore të debitorit;
- Të nxjerr konkluzione, përpilojë procesverbale, kërkesa dhe të dhëna tjera zyrtare në pajtim me autorizimet e parashikuara me këtë ligj;
- Të kryejë regjistrimin, vlerësimin e pronës, sekuestrimin dhe shitjen e pasurisë së luajtshme dhe të drejtave mbi pasurinë e paluajtshme;
- Të pranojë dhe ruajë pasurinë e regjistruar dhe të siguruar të debitorit, urdhërojë transferin e pronësisë dhe kryejë ndarjen e pasurisë dhe mjetet tjera monetare të realizuara me shitjen e pasurisë;
- Të kryejë zhvendosjen dhe veprimet tjera përmbaremore për qëllime të përmbaremit në pajtim me këtë ligj dhe aktet nënligjore;
- Sipas kërkesës së debitorit apo kreditorit, përmbareusi privat ndërmjetëson ndërmjet tyre për qëllime të arritjes së marrëveshjes;
- Të pranoj dhe transferoj mjete monetare në pajtim me këtë ligj;
- Të mbajë evidence të rasteve në të cilat ai vepron në pajtim me formën e përcaktuar nga Ministri⁶⁸⁷.

Autori i këtij punimi nënvizon si hap shumë pozitiv institucionin e përmbareuesve privat me qëllim të përshpejtimin të procedurës përmbaremore , mirëpo në të ardhmen propozon rritjen e numrit të tyre me qëllim të rritjes së efikasitetit të procesit përmbaremor sidomos në ato Komuna me zhvillim më të lartë ekonomik.

1.2.4.Roli i Gjykatës

Procedura e përmbaremit fillohet nga Gjykata sipas detyrës zyrtare kur me ligj parashihet një gjë e tillë.Gjykata kompetente ka kompetencë lëndore për të urdhëruar dhe për të kryer përmbareimin si dhe për të vendosur për çështjet gjatë procedurës në pajtim me dispozitat e këtij ligji përveç nëse Gjykatat dhe autoritetet tjera përmbareuese kanë juridiksionin për të urdhëruar dhe për të kryer përmbareimin si dhe për të vendosur për çështjet gjatë procedurës.

⁶⁸⁷LPPK , neni 341

Kompetenca territoriale për të vendosur për çështjet lidhur me aplikimin e procedurave përmbartimore caktohet me dispozitat Ligjit të procedurës përmbartimore, varësisht nga mjetet dhe objekti i përmbartimit, si dhe në bazë të statusit të organit përmbartues⁶⁸⁸.

Gjykata është përgjegjëse për këto veprime:

- Pas verifikimit të kërkesës, e autorizon përmbartimin.
- Njofton debitorin dhe i jep atij afat për përmbushje vullnetare.
- Urdhëron dhe merr masa të caktuara për mbledhjen e pagesës në emër të kreditorit.
- Përfundon përmbartimin pas shterimit të të gjitha mjeteve përpërmbushje, pa marrë parasysh se a kanë qenë të suksesshme apo jo.
- Vendos mbi kundërshtimet dhe apelet si dhe mbi kontestet që dalin nga përmbartimi⁶⁸⁹.

3.1.Dokumentet përmbartuese

Organi përmbartues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbartimin vetëm në bazë të dokumentit përmbartues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po qe se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër⁶⁹⁰. Sipas Ligjit të procedurës përmbartimore të Kosovës dokumente përmbartuese janë:

- Vendimi përmbartues i Gjykatës dhe ujdia (pajtimi) gjyqësore përmbartuese;
- Vendimi përmbartues i dhënë në procedurë administrative dhe aktapajtimi (më tej: ujdia);
- Dokumenti noterial i përmbartueshëm në pajtim me ligjin për noterinë;
- Marrëveshja e lidhur në procedurën e ndërmjetësimit në pajtim me Ligjin mbi ndërmjetësimin pas aprovimit të Gjykatës;
- Aktvendimet, aktet dhe memorandumet për ujdite gjyqësore të Gjykatave të huaja si dhe vendimet e Gjykatave të huaja të arbitrazhit dhe ujdite e arritura para Gjykatave të tilla në raste të arbitrazhit, të cilat janë pranuar për përmbartim brenda territorit të Republikës së Kosovës;

⁶⁸⁸ LPPK , neni 4-dhe 5

⁶⁸⁹ Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbartimore në Kosovë, Prishtinë, 2007, fq, 18

⁶⁹⁰ LPPK , neni 21

- Vendimet dhe marrëveshjet përmbauese të arbitrazhit në Republikën e Kosovës të shpallura të ekzekutueshme nga Gjykata;
- Kontrata për hipotekën e vërtetuar nga organi kompetent dhe regjistruar në regjistrin publik sipas ligjit;
- Vendimi gjyqësor i vërtetuar si urdhër përmbaues evropian;
- Dokumenti tjetër që me ligj është quajtur dokument përmbaues⁶⁹¹.

3.1.1. Dokumentet autentike-të besueshme

LPPK - parasheh që disa dokumente, të cilat nuk përcaktohen si dokumente përmbauese, mund të parashtrohen për përmbarim. Me dokument autentik, mund të parashtrojë kërkesën për përmbarim pa shkuar më parë në kontest civil. Borxhi do të jetë i vlefshëm, i përcaktuar dhe ipagueshëm. Megjithatë debitori ka të drejtë të kundërshtojë dhe kundërshtimi do ta shndërrojë procedurën përmbaimore në kontest civil⁶⁹².

Dokument i besueshëm, sipas LPP-së janë:

1. kambialet dhe çeket me potest dhe faturë kthyese, po që se janë të nevojshme për themelimin e kërkesës;
- 1.2. ekstraktet e verifikuara nga librat afariste për pagesat e shërbimeve komunale të furnizimit me ujë, energji elektrike dhe bartjen e mbeturinave;
- 1.3. faturat;
- 1.4. dokumentet që sipas dispozitave ligjore të posaçme kanë rëndësinë e dokumenteve publike;
2. Llogaritja e kamatës konsiderohet si pjesë e dokumentit të besueshëm.
3. Dokumenti i besueshëm është i përshtatshëm për përmbarim po që se në të është treguar kreditori dhe debitori, si dhe objekti, lloji, shuma dhe koha e përmbushjes së detyrimit monetar⁶⁹³.

⁶⁹¹ LPPK, neni 22

⁶⁹² Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbaimore në Kosovë, Prishtinë, 2007, fq, 24

⁶⁹³ LPPK, neni 29

4. Fillimi i përmbartimit

Procedura e përmbartimit fillon me paraqitjen e propozimit për përmbartim nga ana e kreditorit. Kreditori zakonisht është personi, kërkesa e të cilit përmbushet në procedurën përmbartimore. Kreditori është gjithnjë personi të cilit debitori duhet t'ia paguaj ndonjë shumë të hollash ose t'ia kryej apo të mos ia kryej ndonjë veprim, siç përshkruhet në dokumentin i cili paraqitet si bazë për përmbartim. Përfaqësuesi ligjor ose avokati i autorizuar mund të veprojë në emërtë kreditorit ose debitorit⁶⁹⁴.

4.1. Përmbajtja e propozimit për përmbartim

Propozimi për përmbartim duhet ta përmbajë kërkesën për përmbartim në të cilën do të tregohet dokumenti përmbartimor origjinal apo kopje e vërtetuar, apo dokumenti i besueshëm në bazë të cilit kërkohet përmbartimi, kërkuesi i përmbartimit dhe debitori, adresa e vendbanimit – vendqëndrimit apo selisë afariste të kreditorit dhe të debitorit, kredia që kërkohet të realizohet, si dhe mjeti nëpërmjet cilit duhet kryer përmbartimi, objekti i përmbartimit po qe se është i njohur, si dhe të dhënat e tjera që janë të nevojshme për zbatimin e përmbartimit⁶⁹⁵.

4.1.1. Vendimi për lejimin e përmbartimit

Nëse kriteret mbi rregullsinë e formës dhe përmbajtjes së propozimit mbi përmbartimin janë plotësuar dhe afati për përmbushjen vullnetare të obligimit ka kaluar, gjykata do të nxjerr vendim për lejimin e përmbartimit. Para marrjes së vendimit nuk është e nevojshme të mbahet ndonjë seancë. Ky vendim bazohet vetëm në shqyrtimin formal të propozimit për përmbartim.

Me vendimin mbi përmbartim vendoset për vlefshmërinë e propozimit si dhe për mënyrën e zbatimit të përmbartimit. Kjo nënkupton që përmbajtja e vendimit do të ndryshojë varësisht nga mjetet dhe subjekti i përmbartimit, të kërkuara nga kreditori. P.sh. vendimi për përmbartim në llogarinë bankare do t'i referohet llogarive bankare të debitorit dhe kreditorit dhe do të urdhërojë bankën e cila menaxhon me llogarinë bankare të debitorit që shumën e

⁶⁹⁴ Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbartimore në Kosovë, Prishtinë, 2007, fq, 29

⁶⁹⁵ LPPK, neni 38

borxhit ta bartë në llogarinë bankare të kreditorit. P.sh. vendimi mbi përmbarimin përmes shitjes së paluajtshmërisë do të përfshijë karakteristikat e paluajtshmërisë dhe referencat kadastrale të saj⁶⁹⁶.

4.1.2. Përmbarimi i kërkesës në të holla

Përmbarimi i borxhit në të holla ka për qëllim mbledhjen e të hollave për ta përmbushur obligimin ndaj kreditorit. Të hollat mund të mblidhen drejtpërdrejt përmes pagesës vullnetare ose përmes bartjes së mjeteve monetare, siç janë të ardhurat apo gjendja në llogarinë bankare. Të hollat po ashtu mund të mblidhen nëpërmjet shitjes së sendeve të luajtshme ose të paluajtshme⁶⁹⁷.

LPPK - në nenin 152 parasheh :”përmbarimi për realizimin e kredisë në të holla kundër debitorit, mundë të zbatohet për të gjitha mjetet monetare që i ka në llogaritë e tija në bankë, përveç rasteve kur me ligj parashikohet ndryshe.

Me aktvendimin për përmbarimin ose urdhrin për përmbarim në mjetet monetare që evidentohen në llogarinë e transaksionit të debitorit, urdhërohet banka që shumën e të hollave për të cilën është caktuar përmbarimi, ta kaloj nga llogaria e transaksioneve të debitorit në llogarinë e transaksioneve të kreditorit, kurse për kreditë për të cilat nuk është paraparë pagimi nëpërmjet llogarisë në bankë, që t’ia paguajë shumën e tillë kreditorit me para të gatshme.

Përmbarimi për kredinë në të holla, e cila sipas kursimit të depozituar, llogarisë rrjedhëse, llogarisë devizore, apo llogarisë tjetër në bankë, duke përjashtuar llogarinë e transaksionit të debitorit, i takon debitorit dhe caktohet ashtu që me anë të aktvendimit apo urdhri për përmbarimin, urdhërohet banka që shumën e të hollave për të cilën është caktuar përmbarimi, t’ia paguaj kreditorit shumën e përcaktuar për përmbarim”⁶⁹⁸.

4.1.3. Përmbarimi në sendet e luajtshme

⁶⁹⁶Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbarimore në Kosovë,Prishtinë,2007,fq,35

⁶⁹⁷Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbarimore në Kosovë,Prishtinë,2007,fq,37

⁶⁹⁸LPPK , neni 152

Procedura e përmbarimit në sendet e luajtshme – përmbarimi në sendet e luajtshme kalon nëpër tri faza: Përmbarimi për sendet e luajtshme zbatohet me anë të regjistrimit, dhe vlerësimit të tyre, sekuestrimit, shitjes së sendeve dhe përmbushjen e kredisë së kreditorit nga shuma e fituar nga shitja e atyre sendeve⁶⁹⁹.

Organi përmbarues në parim para se të filloj sekuestrimin, debitorit ia dorëzon aktvendimin për përmbarimin dhe e urdhëron që ta paguaj menjëherë shumën e të hollave bashkë me kamatat dhe shpenzimet procedurale, për të cilën është lejuar përmbarimi.

Nëse është e pamundshme që t'i dorëzohet debitorit aktvendimi apo urdhri përmbarimor në rastin e sekuestrimit, atëherë lejohet kryerja e njoftimit duke vendosur një njoftim për datën e sekuestrimit në tabelën e shpalljeve të organit përmbarimor dhe të lihet një kopje e vendimit përmbarues në lokalet ku bëhet sekuestrimi.

Për kohën dhe vendin e sekuestrimit të sendeve të luajtshme, kreditori do të njoftohet nga organi përmbarimor. Mos prania e palëve nuk e pengon kryerjen e sekuestrimit. Për sekuestrimin e kryer njoftohet pala e cila nuk ka qenë e pranishme në vendin e sekuestrimit të kryer⁷⁰⁰.

Sekuestrimi bëhet me anë të përpilimit të regjistrit të inventarizimit. Inventarizohen sendet e luajtshme që ndodhen në posedim të debitorit, si dhe sendet e debitorit që ndodhen në posedim të kreditorit.

Në qoftë se personat e tretë nuk e njoftojnë organin përmbarimor për të drejtat e tyre për sendet në posedim të debitorit, e as nuk i provojnë të drejtat e tyre për to në afat prej tridhjetë (30) ditëve nga data e njoftimit dhe më së voni tre (3) muaj nga data e sekuestrimit, merret se të drejtat e tilla të personave të tretë nuk ekzistojnë dhe se debitori është pronar i sendeve që ndodhen në posedimin e tij⁷⁰¹.

Ne rastin e sekuestrimit të sendeve, organi përmbarues e bënë edhe vlerësimin e vlerës së sendeve të luajtshme. Vlerësimin e bënë organi përmbarues, po qe se Gjykata nuk e ka caktuar për një gjë të tillë vlerësuesin gjyqësor apo ekspertin e posaçëm, ose përmbaruesi privat ka caktuar një ekspert të posaçëm.

⁶⁹⁹ LPPK, neni 86

⁷⁰⁰ LPPK, neni 87

Pala mund të propozojë që vlerësimin ta bëjë eksperti edhe kur një gjë të tillë nuk e ka paraparë organi përmbarues. Nëse organi përmbarues e miraton propozimin e tillë, shpenzimet e ekspertimit është i detyruar ti parapaguaj propozuesi brenda afatit të caktuar nga organi përmbarues. Nëse parapagimi nuk bëhet brenda afatit të caktuar, nga organi përmbarues, konsiderohet se propozuesi ka hequr dorë nga propozimi i tij⁷⁰².

Për regjistrimin dhe vlerësimin sekuestrues Gjykata përpilon procesverbal.

Në procesverbal veç e veç tregohen sendet e sekuestruara dhe vlera e tyre e caktuar, si dhe shënohen deklaratat e palëve dhe të pjesëmarrësve të tjerë të procedurës, e edhe ato të personave të tretë për ekzistimin eventual të të drejtave të tyre që mund ta pengojnë përmbarimin për sendet e sekuestruara. Në sendet e sekuestruara vihet shenja e caktuar nga e cila shihet se janë të sekuestruara⁷⁰³.

Shitja e sendeve të sekuestruara bëhet me anë të ankandit verbal publik ose me ujdinë e drejtpërdrejtë midis blerësit, nga njëra anë dhe organi përmbarues, apo subjektit tjetër të autorizuar, nga ana tjetër. Mënyra e shitjes së sendeve caktohet me anë të konkluzionit të organit përmbarues, duke pasur parasysh faktin që të arrihet çmimi më i volitshëm për debitorin. Ankandin publik të shitjes e administron organi përmbarues, apo personi tjetër i caktuar nga organi përmbarues.

Shitja me anë të ujdisë së drejtpërdrejtë bëhet midis blerësit, nga njëra anë dhe organit përmbarues, apo personit që kryen veprime komisioni, nga ana tjetër. Organi përmbarues sendet e sekuestruara i shet në emër dhe llogari të debitorit, kurse personi që merret me veprime komisioni, në emër të vet, por për llogari të debitorit.

Shitja me anë të ankandit do të caktohet në qoftë se është fjala për sendet e sekuestruara që kanë vlerë të madhe, ndërkaq mund të pritët se ato do të shiten sipas çmimit më të lartë nga sa është shuma e vlerësuar. Shitja e sendeve do të publikohet në tabelën e shpalljeve të organit përmbarues së paku pesëmbëdhjetë (15) ditë para se të mbahet seanca për shitjen e tyre⁷⁰⁴.

⁷⁰¹LPPK , neni 88

⁷⁰²LPPK , neni 94

⁷⁰³LPPK , neni 96

⁷⁰⁴LPPK , neni 99

Sendet e sekuestruara mund të shiten në seancën e shitjes publike me çmim më të vogël se ai i caktuar, por jo me çmimin më të vogël së pesëdhjetë përqind (50 %) e vlerës së caktuar me rastin e regjistrimit dhe vlerësimit të sendeve të luajtshme të debitorit, respektivisht në afatin që e ka caktuar organi përmbarues për shitjen e tyre me anë të ujdisë së drejtpërdrejtë..Seanca e shitjes publike mbahet brenda tridhjetë (30) ditëve nga data e sekuestrimit.

Nëse sendet e sekuestruara nuk shiten në seancën e shitjes, atëherë kreditori mund të kërkojë transferimin e sendeve në pronësi të tij, për mbulim të pjesshëm apo të plotë të kredisë në çmim të vlerësuar të atyre sendeve, në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e mbajtjes së seancës së shitjes publike.Dispozitat e lartpërmendura do të aplikohen përshtatshmërisht edhe për shitjen e sendeve të sekuestruara përmes marrëveshjes së drejtpërdrejtë⁷⁰⁵.

Organi përmbarues e pezullon përmbarimin, nëse nuk ka asnjë ofertues apo nëse nuk ka propozim për shitjen me anë të ujdisë së drejtpërdrejt brenda afatit prej tridhjetë (30) ditëve apo nëse kreditori nuk paraqet propozim për transferim të sendeve në pronësi të kreditorit⁷⁰⁶.

Në momentin në të cilin blerësi merr sendet e sekuestruara në posedim, ai bëhet edhe pronar i tyre pasi ta ketë depozituar çmimin e plotë⁷⁰⁷.

Pagimi i kreditorit sipas nenit 125 të LPPK-së përmban: Në qoftë se nga të hollat e fituara me anë të shitjes së sendeve, e realizon kërkesën e tij vetëm një kreditor, atëherë organi përmbarues pa caktuar seancë gjyqësore, me anë të aktvendimit urdhëron që nga shuma e të hollave të fituara me anë të shitjes së sendeve, të paguhet me radhë: shpenzimet procedurale, shpenzimet e caktuara në dokumentin përmbarues, kamatat deri në ditën e shitjes së sendeve dhe kërkesa kryesore për realizimin e të cilës është filluar procedura përmbarimore.Të hollat që teprojnë pas përmbushjes së kërkesës kryesore i dorëzohen debitorit, po qe se për një gjë të tillë nuk ka pengesa(hiperocha)⁷⁰⁸.

⁷⁰⁵ Ligji Nr. 05/L-118 PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E LIGJIT Nr. 04/L-139 PËR PROCEDURËN PËRMBARIMORE , neni 15.par.1 , 2 , 3 dhe 4

⁷⁰⁶ Ligji Nr. 05/L-118 PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E LIGJIT Nr. 04/L-139 PËR PROCEDURËN PËRMBARIMORE , neni 17

⁷⁰⁷ LPPK , neni

⁷⁰⁸ LPPK , neni 125

Radhën e prioritetit kur janë shumë kreditore përmban neni 126 i LPP-së: Po qe se në procedurën përbarimore i realizojnë kërkesat e tyre më tepër kreditorë, gjegjësisht nëse përpos kreditorit i realizojnë kërkesat e tyre edhe personat të drejtat e të cilëve shuhet në momentin e shitjes së sendeve të luajtshme, atëherë ata i realizojnë të drejtat e tyre sipas radhës me të cilën e kanë fituar të drejtën e pengut, apo të drejtën tjetër që shuhet në momentin e shitjes për sendet e sekuestruara dhe të shitura. Realizimi i kërkesave në mënyrën e caktuar bëhet vetëm po qe se me ligj për kërkesat e caktuara nuk është paraparë e drejta e realizimit me përparësi⁷⁰⁹.

Autori i këtij punimi kur është fjala për nenin Neni 15 par.1,2 , 3 dhe 4 i Ligjit Nr. 05/L-118 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për procedurën përbarimore ,konsideron se ky nen në të ardhmen duhet riformuluar dhe harmonizuar me nenin 22 par.3 të të njejtit ligj sepse në praktikë po krijoh dilema dhe pasiguri juridike për pjesmarësit në procedurë,pra pasuesi i nenit 15 citat” Nëse sendet e sekuestruara nuk shiten në seancën e shitjes, atëherë kreditori mund të kërkojë transferimin e sendeve në pronësi të tij, për mbulim të pjesshëm apo të plotë të kredisë në çmim të vlerësuar të atyre sendeve, në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e mbajtjes së seancës së shitjes”,kurse në nenin 22 par 3 të të njejtit ligj thuhet citat” Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet as në ankandin e dytë, atëherë me propozim të kreditorit, organi përbarues merr vendim që paluejtshmëria t’i dorëzohet kreditorit duke kaluar në pronësi të tij, me ç’rast edhe kërkesa ndaj debitorit konsiderohet si e përmbushur në tërësi”.

Pra këto dy nene janë në kolizion njëri me tjetrin sepse gjersa me njërin nen(neni 15) theksohet se me transferim të sendit në pronësi të kreditorit bëhet mbulimi i pjesërishëm apo i plotë i kredisë në nenin 22 par 3 thuhet se me dorëzimin e paluajtshmërisë në pronësi kreditorit konsiderohet se kërkesa(kredia) ndaj debitorit është përmbushur në tërësi.

Pra në rastin e parë me dorëzim të sendeve kreditorit konsiderohet se pjesërisht apo plotësisht e ka përmbushur kredinë ndërsa në rastin e dytë me dorëzim të paluajtshmërisë kreditorit konsiderohet se debitori e ka përmbushur në tërësi kërkesën(kredinë).

⁷⁰⁹ LPPK , neni 126

4.1.4.Përmbartimi në paluajtshmëri

Përmbartimi i pasurisë së hipotekuar mund të kalojë nëpër shumë faza por objektivi mbetet gjithmonë i njëjtë-gjenerimi i parave nga prona e cila do të përdoret për shlyerjen e borxhit të papaguar dhe të siguruar.Përmbartimi duhet të jetë i thjeshtë,i shpejtë dhe i lirë dhe të ardhurat nga përmbartimi i pronës së hipotekuar duhet të jenë afër vlerës së tregut të pasurisë. LPDTSK në nenin 193 par.2 ka paraparë se si mënyrë e shuarjes së hipotekës është edhe shuarja përmes shitjes së objektit të hipotekës, me qëllim të përmbushjes së kërkesës së siguruar⁷¹⁰, kurse me nenin 199 të LPDTSK ka paraparë përmbushjen e kërkesës së kreditorit hipotekues përmes përmbartimit të detyrueshëm ,ku kushtet dhe procedura e përmbartimit dhe pagesa e pretendimeve kryhet përmes dispozitave të LPPK-së ⁷¹¹ .

4.1.5.Procedura e përmbartimit në paluajtshmëri

LPPK ka paraparë 4 faza të procedurës së përmbartimit në paluajtshmëri:

- Shënimi(regjistrimi) në libra publik të paluajtshmërive;
- Vlerësimin e vlerës së paluajtshmërisë;
- Shitjen e paluajtshmërisë; dhe
- Pagesa e kreditorit të përmbartimit nga shuma e të hollave e fituar nga shitja⁷¹².

4.1.5.1. Regjistrimi në kadastër i vendimit mbi përmbartim

Regjistrimi në kadastër i vendimit mbi përmbartim – Vendimi mbi përmbartim regjistrohet në librat e tokës. Regjistrimi bëhet në libra të njëjtë në të cilat regjistrohet hipoteka. Ka një numër efektsh:

- Ndaj debitorit: hipoteka e vendosur në paluajtshmëri e ndalon debitorin nga tjetërsimi i pronës pa e përmbushur obligimin ndaj kreditorit.

⁷¹⁰LPDTSK , neni 193

⁷¹¹LPDTSK , neni 199

⁷¹²LPDTSK , neni 192

- Ndaj kreditorëve të ardhshëm: kreditori në procedurën e përmbarimit ka siguruar hipotekë mbi paluajtshmërinë. Kreditori, më vonë gjatë procedurës, ka prioritet ndaj çdo kreditori tjetër që kërkon të njëjtën të drejtë.
- Ndaj palëve të treta: regjistrimi informon palët e treta mbi të drejtën e kreditorit ndaj pronës dhe shitjes së ardhshme të saj. Nëse pala e tretë kandonjë kërkesë ndaj paluajtshmërisë (pronësi, posedim, peng, etj) atëherë kjo mund të ndërhyjë në procedurën e përmbarimit⁷¹³.

4.1.5.2. Vlerësimi

Njohja e vlerës së tregut mund të jetë e domosdoshme për qëllim të kontabiliteti, për vendime bazuar në përbërjen e pasurisë apo për konsum, ose për aplikime kredie. Vendime të gabuara mund të meren nëse vlerësimi i vlerës së tregut është i gabuar, sepse investime të favorshme mund të shtyhen për më vonë ose të bëhen më heret seq duhet.

Vlerësimi i duhur i pasurive të paluajtshme është shumë i rëndësishëm për bankat që japin kredi dhe gjithashtu dhe për investitorët⁷¹⁴.

Sipas dispozitave të LPPK-së për mënyrën e caktimit të vlerës së paluajtshmërisë organi përmbarues vendosë me konkluzion, menjëherë pasi ta nxjerrë aktvendimin për përmbarimin ose urdhrin për përmbarim. Nëse e do nevoja, para se të nxjerrë konkluzionin, organi përmbarues do të mbajë seancë dëgjimore me palët.

Përcaktimi i vlerës së paluajtshmërisë bëhet pasi të bëhet i përmbarueshëm aktvendimi për përmbarimin ose urdhri për përmbarim. Përcaktimi i vlerës do të bëhet edhe para momentit të përcaktuar në qoftë se këtë e kërkon kreditori dhe i paguhen shpenzimet e përcaktimit të vlerës së paluajtshmërisë edhe për rastin nëse procedura përmbarimore pezullohet.

Vlera e paluajtshmërisë përcaktohet në bazë të çmuarjes së ekspertit dhe të fakteve të tjera në lartësinë e çmimit të tij të tregut në ditën e çmuarjes. Me rastin e përcaktimit të vlerës

⁷¹³ Doracak për zbatimin në praktikë të procedurës përmbarimore në Kosovë, 2007, fq, 52

së paluajtshmërisë merret parasysh edhe fakti se sa vlen ajo më pak, për shkak se në te mbeten të drejtat e caktuara edhe pas shitjes⁷¹⁵.

Përveç mënyrës së vlerësimit të paluajtshmërisë në mënyrën e caktuar , organi përmbaues mund të kërkojë nga organi kompetent i administratës tatimore të dhënat për vlerën e paluajtshmërisë⁷¹⁶.

Në procedurën e përmbaimit për pjesën në bashkëpronësi, vlerësimi do t'i përmbaj vlerat e konstatuara edhe për gjithë paluajtshmerinë, e edhe për pjesën në bashkëpronësi, si dhe vlerën e pjesës në bashkëpronësi që do të fitohet në rast të shitjes së gjithë paluajtshmërisë⁷¹⁷.

Dispozitat e LPPK-së nuk aplikohen po qe se palët dhe personat e tjerë që në procedurën përmbaimit i realizojnë të drejtat e tyre me anë të marrëveshjes e caktojnë vlerën e paluajtshmërisë⁷¹⁸.

Në Kosovëprocesi i vlerësimit të paluajtshmerive është përcjellë me probleme siq janë:

- përvoja jo e mjaftueshme e vlerësuesve profesional ;
- mungesa e vlerësimit konsistent konform etikës dhe standardeve evropiane ;
- aplikimi i metodave të ndryshme të grumbullimit të të dhënave;
- mungesa e trajnimeve adekuate të vlerësuesve vendor(nënvizim i autorit të punimit).

4.1.5.3. Shitja

Sipas LPP-së pasi të kryhet procedura për përcaktimin e vlerës së paluajtshmërisë, organi përmbaues jep konkluzionin për shitjen e paluajtshmërisë me të cilin cakton vlerën e paluajtshmërisë dhe mënyrën dhe kushtet e shitjes, si dhe kohën dhe vendin e shitjes, po që se shitja bëhet me anë të ankandit publik Në procedurën e përmbaimit për pjesën në bashkëpronësi, konkluzioni për shitjen do t'i përmbajë posaçërisht të dhënat edhe për gjithë paluajtshmerinë, e edhe për pjesën në bashkëpronësi që është objekt përmbaimit, por edhe

⁷¹⁴ Juliana Imeraj,Pasuritë e paluajtshme dhe performanca e kredive bankare,teza e disertacionit,2015,fq.35

⁷¹⁵ LPPK , neni 217

⁷¹⁶ LPPK , neni 218

⁷¹⁷ LPPK , neni 219

⁷¹⁸ LPPK , neni 220

shënimin se organi përmbaues për objektin definitiv të shitjes do të vendosë në pajtim me dispozitat për seancën e ankandit dhe shitjes së paluajtshmërisë⁷¹⁹.

Konkluzioni për shitjen e paluajtshmërisë shpallet në tabelën e organit përmbaues, e me vendimin e organit përmbaues edhe në mënyrë tjetër përkatëse. Pala apo kushdo tjetër me interesa pronësore në atë pronë ka të drejtën që me shpenzimet e tij ta publikojë konkluzionin për shitjen në mjetet e informimit publik, dhe t'i njoftojë personat që merren me ndërmjetësimin në shitjen e sendeve të paluajtshme për atë konkluzion.

Prej shpalljes së konkluzionit për shitjen në tabelën e organit përmbaues deri në ditën kur duhet të bëhet shitja e paluajtshmërisë duhet të kalojnë të paktën tridhjetë (30) ditë. Konkluzioni për shitjen u dërgohet palëve, personave të cilët kanë të drejtën e realizimit me prioritet të kredive, apo të drejtën e realizimit të rangut të njëjtë me kreditorin, personave që kanë të drejtën e regjistruar, ose të drejtën ligjore të parablerjes dhe organit kompetent administrativ të tatimeve⁷²⁰.

Personi që ka të drejtën e përparësisë për blerje të pronës së paluajtshme që është objekt i përmbaimit me shitje, ka përparësi mbi ofertuesin më të mirë, nëse menjëherë pas përfundimit të ofertimit, ai jep deklaratën se ai person do të blej pronën e paluajtshme me kushte të njëjta⁷²¹.

Shitja e paluajtshmërisë bëhet me anë të ankandit publik verbal. Seanca për shitje mbahet para organit përmbaues⁷²².

Palët dhe kreditorët e siguar me peng e drejta për realizimin e kredive të të cilëve është së paku e rangut të njëjtë në relacion me propozuesin e përmbaimit, mund të merren vesh më së voni deri në momentin e shitjes së paluajtshmërisë në ankandin publik, që shitja e paluajtshmërisë të bëhet brenda afatit të caktuar me anë të ujdisë së drejtpërdrejtë nëpërmjet personit të autorizuar për shitjen e paluajtshmërive dhe organit përmbaues, ose në ndonjë mënyrë tjetër⁷²³.

Kushtet e shitjes së paluajtshmërisë inkorporohen në konkluzionin për shitjen .

⁷¹⁹LPPK , neni 222

⁷²⁰LPPK , neni 223

⁷²¹LPPK , neni 223

⁷²²LPPK , neni 227

Blerës i paluajtshmërisë nuk mund të jetë Gjykatësi, ose personi tjetër që merr pjesë zyrtarisht në procedurën e shitjes, bashkëshorti i tyre dhe personat që janë gjini gjaku me ta (paraardhësit, pasardhësit, vëllezërit e motrat dhe bashkëshortët e tyre), debitori dhe bashkëshorti i tij, vlerësuesi i tij, por as personi i cili sipas ligjit nuk mund ta fitojë të drejtën e pronësisë për paluajtshmërinë që është objekt i përmbarimit⁷²⁴.

Në seancën e parë të shitjes publike, paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmimin që është më i ulët se pesëdhjetë përqind (50%) e vlerës së përcaktuar me vlerësimin e paluajtshmërisë. Ofertat fillestare në seancën e parë të shitjes publike, të cilat janë më të vogla se pesëdhjetë përqind (50%) e vlerës së përcaktuar, nuk do të shqyrtohen.

Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë të shitjes publike, organi përmbarues e cakton seancën e dytë të shitjes publike, brenda afatit prej pesëmbëdhjetë (15) deri në tridhjetë (30) ditë. Në këtë seancë, paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se një e treta (1/3) e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë.

Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet as në ankandin e dytë, atëherë me propozim të kreditorit, organi përmbarues merr vendim që paluajtshmëria t'i dorëzohet kreditorit duke kaluar në pronësi të tij, me ç'rast edhe kërkesa ndaj debitorit konsiderohet si e përmbushur në tërësi. Po që se nuk ekzistojnë persona me të drejtë parablerjeje ligjore, apo kontraktuale, atëherë personi i cili sipas këtij ligji e ka të drejtën e realizimit me prioritet të kredisë së tij nga çmimi i shitjes, e fiton të drejtën e parablerjes së paluajtshmërisë me çmimin e arritur në seancën e dytë⁷²⁵.

Në qoftë se palët para se të ketë filluar procedura përmbarimore kanë bërë marrëveshje me organin përmbarues, që paluajtshmëria të shitet për çmimin më të ulët, atëherë paluajtshmëria mund të shitet me çmimin e tillë që në seancën e parë të shitjes. Kjo marrëveshje quhet e vlefshme vetëm në qoftë se në procedurën përmbarimore nuk marrin pjesë personat me të drejta të regjistruara në librin publik të paluajtshmërive, para regjistrimit të së drejtës së propozuesit të përmbarimit.

⁷²³ LPPK, neni 228

⁷²⁴ LPPK, neni 233

⁷²⁵ Ligji Nr. 05/L-118 Për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për procedurën përmbarimore, neni 22 par.1, 2, 3 dhe 4

Çmimi më i ulët, me të cilin mund të shitet paluajtshmëria, sipas dispozitave të LPPK-së nuk mund të jetë më i ulët se një e treta (1/3) e vlerës së përcaktuar. Palët dhe personat e siguruar me peng mund të merren vesh nëpërmjet deklaratave të dhëna në procesverbal, që paluajtshmëria të shitet me çmim më të ulët se pesëdhjetë përqind (50%) e vlerës së përcaktuar me vlerësimin e paluajtshmërisë. Përshtatshmërisht veprohet edhe në rastin kur paluajtshmëria shitet sipas ujdisë të drejtpërdrejtë⁷²⁶.

Ankandi i shitjes përfundon pasi të kenë kaluar pesë minuta pas paraqitjes së ofertës më të favorshme. Pas përfundimit të ankandit organi përmbaues konstaton se cilët janë ofertuesit që kanë ofruar çmimin mbi minimumin dhe njëherit konstaton se paluajtshmëria i shitet ofertuesit më të favorshëm nga të gjithë të tjerët, po qe se janë plotësuar kushtet e tjera⁷²⁷.

Për shitjen e paluajtshmërisë ofertuesit më të favorshëm, organi përmbaues nxjerrë konkluzion të shkruar të cilin e shpallë në tabelën e organit përmbaues dhe ua dërgon nga një ekzemplar palëve dhe personave që kanë marrë pjesë në ankand si ofertues të blerjes⁷²⁸.

Në qoftë se ofertuesi i ofertës më të madhe nuk e deponon çmimin blerës brenda afatit të caktuar, organi përmbaues me anë të konkluzionit e shpallë të pavlefshme shitjen që i është bërë këtij ofertuesi dhe me konkluzion të ri konstaton se paluajtshmëria i është shitur ofertuesit të dytë të radhës, i cili brenda afatit që e cakton organi përmbaues, e i cili afat nuk mund të jetë më i gjatë se tridhjetë (30) ditë nga dita në të cilën i dorëzohet konkluzioni, duhet ta depozitojë në organin përmbaues çmimin blerës⁷²⁹.

Pas depozitimit të çmimit organi përmbaues nxjerrë aktvendimin apo urdhrin në të cilin konstaton se paluajtshmëria i është shitur blerësit të caktuar. Me aktvendimin apo urdhër organi përmbaues vendosë që paluajtshmëria t'i dorëzohet blerësit, kurse mbajtësi i librit publik të paluajtshmërive urdhërohet që në të të regjistrohet e drejta e pronësisë së blerësit për paluajtshmërinë e blerë. Po me këtë aktvendim apo urdhër organi përmbaues e cakton fshirjen

⁷²⁶ Ligji Nr. 05/L-118 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për procedurën përmbauese, neni 23 par.1, 2, 3 dhe 4

⁷²⁷ LPPK, neni 236

⁷²⁸ LPPK, neni 237

⁷²⁹ LPPK, neni 239

e të drejtave për të cilat është thënë se do të fshihen me aktvendimin apo urdhër për shitjen e paluajtshmërisë⁷³⁰.

Pasi që të nxjerrë aktvendimin ose urdhri për dorëzimin e paluajtshmërisë, organi përmbaues me kërkesën e blerësit, me konkluzion e urdhëron debitorin që ta zbrazë paluajtshmërinë dhe t'ia dorëzojë blerësit⁷³¹.

Në Kosovë nga praktika e gjertanishme, duke iu referuar edhe deklaratave të përmbauesve privat qëia kanë dhënë autorit të këtij punimi dhe pavarësisht faktit se sistemi bankar në Kosovë është i qëndrueshëm dhe kreditë joperformuese janë në nivel të ulët, shitja e pronave të ngarkuara me hipotekë është problem evident dhe mjaft kompleks. Në të shumtën e rasteve shitja e pronave të ngarkuara me hipotekë dështon, për shkak të traditës se qytetarëve, sepse të njejtit nuk duan që të blejnë prona me probleme, por, në mungesë të blerësve potencial, këto prona në të shumtën e rasteve detyrohet t'i blejnë vetë bankat komerciale.

Zakonisht në 99 për qind të rasteve, bankat i blejnë dhe bëhen pronarë të tyre. Sipas mendimit të autorit të këtij punimi procedura e shitjes përmes ankandit nuk është mjaft efektive edhe për shkak të lartësisë së çmimit me të cilin fillon ankandi (jo më e ulët se 50% e vlerës në ankandin e parë), pa u bazuar në ofertat dhe kërkesën lidhur me objektin e përmbaimit, e ku për pasojë shpesh herë ka pasur ankande të dështuara e për pasojë edhe rritje të kredive joperformuese edhe pse Kosova sa i përket kredive joperformuese ka nivelin më të ulët të tyre në rajon. Në të ardhmen duhet gjetur një metodë më efikase për shitje më të shpejtë të kolateralit me qëllim të kursimit të kohës dhe kostos si për kreditorin ashtu edhe debitorin.

Autori i këtij punimi është i mendimit që ligjvënësi në të ardhmen duhet ta ndryshoj dispozitën ligjore me të cilën paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmimin që është më e ulët se pesëdhjetë për qind (50%) e vlerës së përcaktuar me vlerësimin e paluajtshmërisë, dhe në vend të 50% të vlerës duhet të bëhet 70% të vlerës në seancën e parë të shitjes, kurse në seancën e dytë të shitjes paluajtshmëria nuk duhet të shitet me çmim më të ulët se 50% e

⁷³⁰ LPPK, neni 242

⁷³¹ LPPK, neni 244

vlerës së përcaktuar me vlerësimin e paluajtshmërisë në mënyrë që të respektohet dhe mbrohet debitori respektivisht pronari i paluajtshmërisë që paluajtshmëria e tij mos të shitet me çmime ekstreme të ulëta .

4.1.5.4. Pagesa

Sipas dispozitave të LPP-së , Organi përmbaues bënë pagesën e kreditorit menjëherë pasi të jetë depozituar çmimi i blerjes së paluajtshmërisë së shitur⁷³².

Nga çmimi i shitjes paguhet propozuesi i përmbaimit me iniciativën e të cilit është vënë në veprim procedura përmbaimore, kreditorët e siguruar me peng dhe kur nuk i kanë parashtruar kreditë e tyre edhe personat që kanë të drejtë shpërblimi për servitutet personale.

Teprica e çmimit blerës(hiperocha) që mbetet pas përmbushjes së kërkesave të personave të sipërtheksuar i dorëzohet debitorit, po qe se për një gjë të tillë nuk ka pengesa juridike.Në qoftë se çmimi i shitjes së paluajtshmërisë nuk është i mjaftueshëm për përmbushje në tërësi të kredive të radhës së njëjtë, përmbushja e tyre bëhet në proporcion me lartësinë e kredive të tilla⁷³³.

LPPK-gjithashtu ka paraparë rradhën e përmbushjes së kredive me prioritet:” Nga shuma e fituar prej shitjes së paluajtshmërisë, paguhet në radhë të parë me këtë renditje: -- shpenzimet e procedurës përmbaimore; -kërkesat e kreditorëve të siguruar me peng, të cilat sipas radhës së prioritetit realizohen përpara propozuesit të përmbaimit; - kërkesa e propozuesit të përmbaimit; -kërkesat e kreditorëve të siguruar me peng, të cilat sipas radhës së prioritetit realizohen pas propozuesit të përmbaimit; - shpërblimet për servitutet personale, të cilat shuhen me shitjen e paluajtshmërisë.

Po qe se debitori përveç borxhit kryesor duhet të paguajë edhe kamata, atëherë ato paguhet para se të paguhet borxhi kryesor.Më tepër persona i realizojnë kërkesat e tyre sipas radhës së fitimit të së drejtës së pengut dhe të drejtës së përmbushjes së kredisë së propozuesit të përmbaimit⁷³⁴.

⁷³²LPPK , neni 252

⁷³³LPPK , neni 253

⁷³⁴LPPK , neni 254

3.REGJISTRIMI I PRONËSISË DHE TË DREJTAVE TJERA SENDORE NË KOSOVË

3.1. Llojet e sistemeve të Librave të Tokës në Botë

Regjistri iTokës është instrumenti i themeluar nga shtetet për të mbrojtur të drejtat reale dhe për të plotësuar fushën tregtare me sigurinë ligjore, me përpunimin e informacionit të plotë, ligjërish efektive në lidhje me pronësinë dhe për të drejtat e tjera reale. Regjistrat e tokës nuk janë thjesht bazat e të dhënave, por institucione ligjore.

Publikimi i Regjistrimit nuk është informacion i thjeshtë, por informacion i kualifikuar, informacion i besueshëm me vlerë ligjore dhe me efekte provueshmërie. Sistemet e regjistratit të tokës u kanë siguruar qytetarëve të drejtë themelore të pronësisë dhe u japin siguri juridike në marrëdhëniet me pasurinë, ngritjen e kushteve për zhvillimin e një tregu efikas dhe transparent⁷³⁵

Duke shikuar të drejtën komparative në fushën e evidentimit të paluajtshmërive dhe të drejtave tjera mund të thuhet se mënyra e evidentimit të paluajtshmërive dhe futja e të dhënave në regjistra kompetent të paluajtshmërive dallohet nga shteti në shtet, e në këtë ndikojnë shkaqe të ndryshme (psh. trashëgimia historike, nevojat praktike, qëllimet të cilat duan ti arrijnë etj.). Shikuar përgjithësisht aktualisht në tërë botën është prezente tendenca e dhënies së rëndësisë më të madhe evidentimit të paluajtshmërive dhe të drejtave në to, nevoja që sistemet e evidentimit të perfeksionohen dhe që aplikimi i tyre sa më shumë të zgjerohet.

Duke pasur parasysh këto tendenca të përgjithshme, trashëgimin historike dhe nevojat dhe qëllimet të cilat duan të arrijnë me regjistrim mund të thuhet se sot në të drejtën komparative si më të përfaqësuarit janë tri sisteme të evidentimit të paluajtshmërive dhe të drejtave në to. Ato janë sistemi i Torensit, sistemi francez dhe austriako-gjerman⁷³⁶.

3.1.1. Sistemi Austriako - Gjerman

⁷³⁵ Elona Saliaj, Institucioni i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në vështrim krahasues, temë disertacioni, Tiranë, 2016, fq. 162

⁷³⁶ J. Vukotic, pc, fq. 16

Ky sistem i librave të tokës,ka për bazë matjen e përgjithshme-matjen kadastrale,e para së gjithash matjen gjeografike të tokës dhe shënimet në këto regjistra bëhen sipas paluajtshmërive që do të thotë parcelave kadastrale.Në sistemin Austriako-Gjerman,të drejtat sendore ,pra pronësia dhe të drejtat tjera sendore fitohen në momentin e regjistrimit kur bëhet fjalë për bartjen e të drejtës nga një titullar në titullarin tjetër⁷³⁷.

Sistemi gjerman është më i përhapuri në Evropë.Sigurimi i regjistrimit të paluajtshmërive në Gjermani ka traditë shumë shekullore.Format e regjistrimit në shekullin e kaluar kanë qenë të ndryshme për shkak të numrit të madh të shteteve të pavaruara në territorin e Gjermanisë së sotme Federale.Nga Janari i vitit 1900 ekziston Ligji për të drejtën private për tërë shtetin.Në bazë të këtij Ligji ,sistemi i regjistrimit të të paluajtshmërive është vendosur për tërë shtetin.

Ky sistem i regjistrimit të paluajtshmërive(në gjermanisht: "*Grundbuch*") përmbanë të gjitha të drejtat e pronësisë dhe të drejtat tjera në tokë dhe ndërtesa.Ligjet në fushën e së drejtës mbi paluajtshmëri janë të ndarë në pjesën materiale dhe formale.E drejta materiale përmbanë dispozita për ndërimin e të drejtës në pjesë të parcelës,blerjen dhe shitjen,dispozitat mbi raportin nga personi në person dhe nga personi në tokë.E drejta materiale është pjesë e të drejtës private(Gjermanisht:"*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*").E drejta formale(gjermanisht: "*Grundbuchordnung, GBO*") përmban dispozita për regjistrimin e paluajtshmërive dhe rregulla se si duhet regjistruar format e ndryshme të së drejtës në paluajtshmëri⁷³⁸.

Për themelimin dhe bartjen e të drejtave në ndonjë paluajtshmëri në të drejtën gjermane konform par.873 të KCGJ nevojiten dy akte: *Eingung-pëlqimi* sendoro-juridik dhe *Eintragung*(regjistrimi në librin e tokës).Të njëjtat supozime vlejné edhe për themelimin dhe bartjen e të drejtave të regjistruara,e rregulla të ngjashme vlejné edhe për ndyshimin e përmbajtjes së të drejtave të regjistruara, e përkundrazi kësaj rregulla të ndryshme vlejné për shuarjen e këtyre të drejtave(për shuarjen e ndonjë të drejte nevojitet deklarata e personit të

⁷³⁷ A.Aliu,vc,fq.430

⁷³⁸ Radovan Đurović , Novi koncept održavanja drzavnog premera i katastra nepokretnosti, Doktorska disertacija , 2016,fq,40

autorizuar që ndonjë të drejtë e shuan dhe regjistrimi i fshirjes së asaj të drejte në librin e tokës)⁷³⁹.

Në Austri materia e fitimit të drejtave sendore mbi paluajtshmëri është e rregulluar me kodin e përgjithshëm civil nga vitit 1811(shkurt:KCA),me ligjin e përgjithshëm mbi librat e tokës nga viti 1955(shkurt:GBG) si dhe me të ashtq. Grundbuchsumstellungsgesetz, i cili paraqet bazë për udhëheqjen e librave të tokës me përpunim automatik të të dhënave nga viti 1980(shkurt: GUG).

Në shkencën juridike austriake është zhvilluar botëkuptimi që mënyra e fitimit përbëhet prej dy akteve: njëri është puna juridike (i ashtq.. Verfügungsgeschäft) e tjetri është akti real(te paluajtshmëritë regjistrimi në librat publik).

Me regjistrim pa kusht,fitohen,barten,kufizohen dhe shuhen të drejtat e regjistruara dhe ky regjistrim mund të bëhet në bazë të dokumenteteve publike dhe dokumenteve private të cilat janë të vërtetuara në gjykatë apo tek noteri,kurse tek personat fizik shënimi mbi vërtetim duhet të përmbajë edhe datën e lindjes së atij personi.

Në të drejtën austriake,baza juridike duhet të jet kauzale dmth.duhet të dihet për çfarë njëra palë obligohet të bartë ndonjë të drejtë në palën tjetër respektivisht të njejtën ta kufizojë apo shuajë,gjersa në të drejtën gjermane e njehta është abstrakte.Përveç kësaj në të drejtën austriake,për dallim nga ajo gjermane dhe zvicerane,përdorimi i aktit noterial(i hartuar nga ana e noterit) është i kufizuardhe për dokumentin privat i cili shërben si bazë juridike për regjistrim në libra të tokës është i mjaftueshëm vetëm nënshkrimi i vërtetuar i palëve pjesëmarrëse.Tutje,në të drjtën austriake,për dallim nga e drejta gjermane ku fiksioni i saktësisë së librave të tokës ndaj personit të ndërgjegjeshëm fillon menjëherë pas regjistrimit të vlefshëm në libra të tokës,ky fikSION fillon tek me kalimin e kohës prej 3 viteve nga dita e kërkesës për regjistrim⁷⁴⁰.

Sistemi Austriako-Gjerman,fitimin e të drejtës në paluajtshmëri e konsideron në momentin e regjistrimit për dallim nga sistemi Francez i librave të tokës sipas të cilit e drejta e

⁷³⁹J.Vukotic,pc,fq,30

⁷⁴⁰J.Vukotic,pc,fq,42

pronësisë fitohet në momentin kur arrihet pëlqimi i palëve respektivisht në momentin e lidhjes së kontratës. Sistemi Austriako-Gjerman i librave të tokave, është pranuar edhe në Kosovë⁷⁴¹.

3.1.2. Sistemi Francez

Sistemi Francez i librave të tokës (registres fonciers) është ndërtuar gradualisht në periudhë të gjatë kohore. Në kodin civil francez të vitit 1804 ishte paraparë që të publikohet vetëm transkriptimi i dhuratave dhe i punëve juridike bamirëse. Me ligjin e vitit 1855 është bërë reforma e parë e madhe e sistemit të librave publikë. Publiciteti është zgjeruar dhe përfshinte edhe të gjitha punët juridike në mes të gjallëve me të cilat barteshin të drejtat sendore në paluajtshmëri (edhe ato të cilat nuk mund të hipotekohen si dhe kontratat mbi qiranë me afat prej 18 vitesh e tutje).

Pas kësaj, me një Dekret-ligj nga viti 1935 është caktuar që transkriptimi i akteve të bëhet edhe kur bëhet fjalë mbi ndryshimet në të drejtën e pronësisë për shkak të vdekjes si dhe kontratat mbi ndarjen. Reforma e dytë e madhe është bërë me Dekret-ligjin e vitit 1955⁷⁴².

Ligji i vitit 1969, i kompletuar me dy dekrete në vitin 1970, ka të bëjë me formën e publikimit, e me të para së gjithashë është bërë fuzionimi i formalitetit të publikimit dhe formalitetit të regjistrimit. Me ordonansën e re nr. 2006-346 të 23 Marsit 2006 është nxjerë libri i katërt me emërtimin „Des sûretés”. Me këtë ordonansë është futur le prêt viager hypothécaire (lloj i posaqëm i huas hipotekore), lloji i posaqëm i hipotekës kontraktuese e ashtq. l'hypothèque conventionnelle rechargeable, si dhe hipoteka e cila për objekt e ka pretendimin e ardhshëm⁷⁴³.

Në sistemin Francez regjistrimi i paluajtshmërive është i rregulluar sipas sistemit personal që do të thotë në emër të titullarit të pronësisë dhe jo të paluajtshmërisë respektivisht të parcelës kadastrale. Në këtë sistem të librave të tokës arritja e pëlqimit të palëve mjafton për fitimin e të drejtës së pronësisë që do të thotë e drejta e pronësisë fitohet në bazë të kontratës për bartjen e të drejtës së pronësisë dhe nuk ka nevojë të regjistrohet në libra të veçantë.

⁷⁴¹A. Aliu, vc, fq. 430

⁷⁴²Radovan Đurović, pc, fq. 38-39

⁷⁴³J Vukotic, pc, fq. 25

Regjistrat publik , te ky sistem kanë për qëllim që vetëm të lajmërojnë personat e tretë për bartjen e bërë,e jo që me regjistrim në to të bëhet bartja e të drejtës,siç është rasti me sistemin Austriako-Gjerman⁷⁴⁴.

Udhëheqja e regjistrave i është besuar zyrtarit administrativ –i ashtq.ruajtës i hipotekës (le conservateur des hypothèques) në kuadër të Ministrisë së financave, i cili para vitit 1955 nuk kishte të drejtë të kontrollonte rregullësinë e akteve,ndërsa pas vitit 1955 është autorizuar të bëjë kontrollimin e formal të akteve⁷⁴⁵.

3.1.3. Sistemi Australian (Torrensit) i librave të tokës

Sistemi i pronësisë mbi tokë sipas ligjit të zakonshëm kërkonte dëshmi mbi pronësinë mbi një pjesë të caktuar të tokës gjer në rrënjë të pronësisë,që rezultonte me dokumente komplekse zingjirore e që në Angli nganjëherë zgjatnin me qindra vjet.Guvernatori ,Sir Robert Torrens,prezantoi një sistem të bazuar në një regjistër qendror të të gjithë tokës.Secilës pjesë të tokës i jepet një folio e veçantë.Pronari i tokës përcaktohet nga fakti se emri i pronarit regjistrohet në regjistrin e qeverisë,ngjashëm evidentohen edhe servitutet dhe hipotekat⁷⁴⁶.

Sistemi i Torrensit aplikohet në Australin Jugore që nga viti 1858, dhe për dallim nga praktika e mëhershme në të drejtën anglo-saksone(në të cilën bëhej regjistrimi i dëshmime mbi ndonjë të drejtë e cila i nënshtrohej regjistrimit e ashtq.deeds-a),ky sistem paraqet sistem të regjistrimit të title-a,respektivisht të drejtës(ose bazës juridike) të cilët regjistrohen në regjistër⁷⁴⁷.

Gjer në vitin 1874 të gjitha shtetet e Australisë ,krahas përshtatjes së interesave të tyre , e pranuan sistemin e Torrensit.Pas kësaj është pranuar në shumë shtete të botës(Kanadë,Filipine,Tunis,Keni,Tanzani,Ugandë,Zimbabve,Angola,Mozambik,Nigeri,Gvine,Marok,Nepal,Indi,Malejzi etj)⁷⁴⁸

⁷⁴⁴ A. Aliu,vc,fq.431

⁷⁴⁵ J. Vukotic ,pc, fq,26

⁷⁴⁶ J. C. GIBSON : The evolution of the Australian legal sistem , International Academy of Comparative Law, *Reports to the XVIIIth International Congress of Comparative Law*, Washington, D.C. 2010,fq.82

⁷⁴⁷ J. Vukotic, pc,fq,16

⁷⁴⁸ R. Đurović, pc,fq,41-42

Regjistrimi i paluajtshmërisë bëhet me kërkesë të personit të interesuar pas një procedure të paraparë dhe nëse kërkesa e tij nuk kundërshtohet ,atëherë i lejohet regjistrimi i paluajtshmërisë dhe për këtë i lëshohet dokumenti i cili përmban bazën (themelin)e të drejtës së pronësisë,si dhe të gjitha të dhënat që mund të jenë me rëndësi(bazat dhe të drejtat e tjera të cilat rastësisht ekzistojnë mbi atë paluajtshmëri).

Regjistrimi ka karakter konstituiv dhe pasi të regjistrohet dokumenti i cili lëshohet për regjistrimin e të drejtës në paluajtshmëri përmban prezumimin e parrëzueshëm, se personi i shënuar në atë dokument (foli)është pronar i asaj paluajtshmërie dhe se mbi atë paluajtshmëri janë të sakta vetëm ato shënime të regjistruara⁷⁴⁹.

Sistemi i Torensit funksionon mbi tri parime:

- Parimi i pasqyrës-regjistri(vërtetimi mbi pronësinë) mbanë saktësishtë dhe në tërësi faktet aktuale mbi titullin .Kjo do të thotë që,nëse personi e shet pronën,titulli i ri duhet të jet identikë me të vjetrin në kuptim të përshkrimit të tokës,përveq emrit të pronarit;
- Parimi i perdes-nuk duhet të dal vërtetimi mbi pronësinë,sepse përmban të gjitha informatat mbi titullin.Kjo do të thotë që pronësia nuk duhet të dëshmohet me kurfarë dokumentesh tjera të komplikuar të cilat ruhen nga ana e pronarit.Pra,nëse personi e shet pronën , titulli i ri duhet të jet identik në kuptim të përshkrimit të tokës,përveq përshkrimit të pronarit;
- Parimi i kompenzimit-parashef kompenzimin e humbjeve nëse ekzistojnë gabime të bëra nga ana e zyrës së regjistrimit⁷⁵⁰.

Regjistrimi në këtë sistem bëhet në procedurë administrative, e i njejtë është i shpejt dhe pa shumë formalitete.Me procedurë të regjistrimit udhëheq regjistratori gjeneral , i cili ka autorizime të gjera,shqyrton bazën juridike nga ana formale dhe materiale.

Procedura fillon me paraqitjen e aplikimit për regjistrim,të cilën e e paraqet pronari apo personi që veten e konsideron pronar.

Pronari siguron dëshmit mbi të drejtën e tij pronësore.Dokumentet,si dëshmi mbi të drejtën e pronësisë duhet ti plotësojnë kërkesat e parapara dhe mund të prezentohen në një

⁷⁴⁹ A.Aliu ,vc,fq.432

⁷⁵⁰ R. Đurović , pc,fq,42

apo dy ekzemplar,e nëse është në pyetje qiraja atëherë në dy apo tre ekzemplar.Dokumenti i dorëzuar për regjistrim do të regjistrohet sipas rregullit sipas kohës së dorëzimit të tij,përfundimisht kur dorëzohen më shumë kërkesa të cilat kanë të bëjnë me të drejtën apo interesin e njejtë,kur prioriteti llogaritet sipas datës së regjistrimit⁷⁵¹.

Ky sistem është karakteristikë për parcelat tokësore me sipërfaqe të mëdha dhe thuhet se evidentimi bëhet për çdo parcelë në listën evidentuese i cili sistem më së shumti u përhtatet shteteve me posedime të mëdha gjegjësisht me parcela me sipërfaqe të mëdha ashtu siq janë psh.në Australi,SHBA dhe vende të tjera⁷⁵².

3.2. Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë

Krijimi i institucionit të administrimit të pasurive të paluajtshme, ka një traditë juridike të ndryshme në secilin vend Evropian , si shkak kryesor i kushteve historike që e diktojnë apo e shoqërojnë atë vend.Regjistrimet e para kadastrale në Evropë, janë realizuar mbi bazën metodologjisë së sistemeve ekzistuese për kohën, kryesisht të sistemit Francez të Napolonit (Franca,Greqi, Itali, Holandë, Zvicër, Slloveni, etj.), Austro-Hungarez (Serbia, Maqedonia, Mal i Zi), sistemi Gjerman (Gjermani, pas luftës së dytë botërore u aplikua edhe në Shqipëri,Kosovë, pjesërisht në Greqi, etj.), sistemi Otoman (Shqipëri, Kosova, por edhe Serbia një periudhë kohe).

Franca në periudhën e sundimit të Napolon Bonapartit themeloi një sistem gjithëpërfshirës kadastral për vendin, e cila u adaptua edhe nga shtete të tjera Evropiane dhe konsiderohet si paraardhës i versioneve më moderne të regjistrimit⁷⁵³.

Kosova kanë qenë territor i pushtuar nga Perandoria Osmane për shekuj me radhë dhe i është nënshtruar regjimit qeverisës të saj edhe sa upërket regjistrimeve kadastrale, deri në vitin 1912.Gjatë periudhës Osmane nuk kishte matje të tokës,dhe kadastrat ishin një përzierje e regjistrave të popullsisë dhe të taksave.Pronësia dëshmohej nga një sistem tapi(çertifikatë ndarjeje).Tapia, identifikonte pronarindhe vendbanimin dhe jepte një përshkrim të parcelave,

⁷⁵¹ J.Vukotic , pc,fq,18

⁷⁵² Markovic Blazo,Nacin sticanja stvarnih prava na nepokretnostima,Anali pravnog fakulteta Nr.3-4,Beograd,1979,fq.334

⁷⁵³ Elona Saliaj,Institucioni i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshmenë vështrim krahasues , temë disertacioni ,2016,fq,28

kufijtë dhe emrat e pronarëve të parcelave fqinje. Sistemi Tapi në Kosovë u përfshi në ligje dhe rregullore edhe nga vendet që e okupuan⁷⁵⁴.

Sistemi i Tapive vazhdon edhe në Jugosllavinë e vjetër me nxjerrjen e Ligjit për Tapitë në vitin 1931. Më pas, sistemi rrjedhë nga sistemi i ish-Jugosllavisë që ishte ndikuar nga e drejta Austriake.

Në ish-Jugosllavi ishte paraparë të themelohen regjistrat e tokave bazuar në Ligjin për Librat e tokave të vitit 1930, ku u arrit të krijohen disa vende si Slloveni, Kroaci dhe Bosnje dhe Hercegovinë dhe në pjesën veriore të Serbisë etj. Por në Kosovë në vend të regjistratit të tokave është themeluar vetëm Regjistri kadastral, që përmbante shënime kadastrale si emërtimi i pronës, lokacioni, ngarkesat në pronë etj, që në fakt përmban të njëjtat shënime sikur regjistri i tokave. Megjithatë nuk është lëshuar ndonjë Tapi si dokument të dokumentimit të pronësisë, por Fleta Poseduese. Transaksionet-bartjet e të drejtave janë realizuar me këtë dokument-Fleta Poseduese. Një situatë e tillë ka vazhduar deri në nxjerrjen e Ligjit për themelimin e regjistratit për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri (Regjistri i Tokave), i themeluar me Ligjin e vitit 2002, me ndryshimet e mëvonshme në vitin 2003 dhe 2011, si dhe Ligji për Kadastrin i vitit 2003 i amendamentuar në vitin 2011. Të drejtat sendore janë rregulluar me LPDTSK⁷⁵⁵.

Ligji për themelimin e Regjistratit të Drejtave të pronës së paluajtshme (LTHRDPP) dhe ndryshimet e mëvonshme, si dhe Udhëzimi Administrativ 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastrin qeverisin procesin e regjistrimit të drejtave në RDPP, nëpërmjet Zyrave Kadastrale Komunale (ZKK).

Regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri, është sipas modelit të librave të tokave të sistemit Austriako-Gjerman, sepse mbështetet në shënimet kadastrale, dhe se fitimi i pronësisë që bëhet në bazë të punës juridike, fitohet në momentin e regjistrimit në Regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri, ku regjistrohen të drejtat sendore si

⁷⁵⁴ David Stanfield, Scott Thomas, Kathrine Kelm, Jeff F. Dorsey, An Assessment of Property Rights in Kosovo, Final Report March 2004, USAID-Kosovo, fq. 1

⁷⁵⁵ Haxhi Gashi, Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë: vështrim kritik në perspektivë krahasimore, Revista E Drejta, Prishtinë, Nr. 1-4/2015, fq. 78-79

:pronësia,Hipoteka,Servitutet,të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale,publike,shoqërore dhe pronave shtetërore,si dhe barrat dhe ngarkesat pronësore⁷⁵⁶.

Kosova sa i përket procesit të regjistrimit të pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në raport me shtetet e regjionit siq është Maqedonia e Veriut,Mali i Zi,Kroacia si dhe vendet e BE-së mbetet prapa sepse të njëjtat kanë mundësuar akses online të informacionit mbi to,si dhe të aplikimit online të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në të gjithë teritorin e vendit.

3.2.1.1 Procedura për regjistrimin e hipotekave

Të drejtat sendore në paluatshmëri mund të themelohen (krijohen) vetëm me regjistrim. Me nenin 115 tëLPDTSK, parashihen dy kushte për fitimin e të drejtave sendore, titulli juridik (një punë juridike) dhe regjistrimi i të drejtës⁷⁵⁷.

Kurse neni 173 i LPDTSK përcakton qartë:”Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëri”⁷⁵⁸.

Hipotekat do të regjistrohen në pjesën e ngarkesave të regjistrit. Regjistrimi i hipotekës do të përfshijë emrin, numrin identifikues dhe adresën e debitorit (borxhliut),pengdhënësit (debitorit-garantuesit) të pengmarrësit (kreditorit) dhe nëse debitori apo kreditori është subjekt juridik, numrin identifikues të biznesit nga regjistri i biznesit dhe adresën e selisë së biznesit, përshkrimi i pronës së futur në hipotekë shumën e kërkesës (borxhit), afatin e kthimit të kërkesës (borxhit), përshkrimi dhe vlera e pronës së futur në hipotekë nëse ekziston dhe prioritetet. Kërkesa për regjistrimin e hipotekës bëhet në bazë të formuluarit⁷⁵⁹.

Në Kosovë regjistrimi dhe aplikimi online i hipotekës ende nuk është i mundur për dallim nga vendet e tjera si : Maqedoni, Mal i Zi, Holandë, Rumani, Slloveni,Francë, Itali, Gjermani, Spanjë, etj.,ku aplikimi dhe regjistrimi i hipotekës bëhet përmes noterëve.Në Maqedoni, që nga Janari 2014, agjencia e pasurive të paluajtshme është e lidhur online me 174 zyra noteriale në

⁷⁵⁶ A.Aliu , vc, fq.438

⁷⁵⁷ LPDTSK , neni 115

⁷⁵⁸ LPDTSK , neni 173

⁷⁵⁹ Udhëzimi Administrativ –MSHP , Nr. 2004/03 – për zbatimin e Ligjit mbi themelimin e Regjistrit për të drejtat në pronën e paluajtshme , neni 17.1

vend. Noterët kanë akses jo vetëm të aplikojnë online për kërkimin e dokumenteve, por edhe për regjistrimin e titullit të pronësisë ose të drejta të tjera reale mbi pasurinë⁷⁶⁰.

Autori i këtij punimi është i mendimit që në të ardhmen të nxirret një Ligj i posaçëm për procedurat e regjistrimit ,përditësimit dhe çregjistrimit të hipotekave ku do të mundësohej aplikimi dhe regjistrimi online i hipotekës, mundësimi i aksesit online si dhe nënshkrimet digjitale me qëllim të unifikimit dhe përafrimit të legjislacionit me vendet e Bashkimit Evropian.

3.2.2. Baza ligjore për regjistrimin e të drejtave pronësore në regjistër

Konform nenit 5.1 të udhëzimit administrativ nr. MSHP 2004/03, regjistrimi i një të drejte mbi pronën e paluajtshme mund të bazohet në:

- Dokument valid nga një organ kompetent gjyqësor (aktgjykim për njohjen e pronësisë, i nxjerrë nga një kontest gjyqësor, aktvendim i trashëgimisë, marrëveshje gjyqësore, aktvendim për vendosjen e ndalesës - masës së sigurisë, vendimet për caktimin e servitutit, aktvendim për ekzekutimin e hipotekës përmes shitjes së kolateralit etj.);
- Vendim përfundimtar nga organi administrativ (vendimet për shpronësimin e pronës për interesa publike, vendime për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale dhe publike, vendimet për koncesione, vendimet e Agjencisë Kosovare të Pronave etj.);
- Me një transaksion ligjor, që përputhet me dispozitat e ligjit në fuqi (kontrata e shitblerjes, kontrata e dhurimit, këmbimit, qiradhënies, kontrata e qirambajtjes nga Agjencia Kosovare e Privatizimit, kontrata për themelimin e hipotekave, servituteve etj.)⁷⁶¹.

3.2.3. Paraqitja e kërkesës për regjistrim

⁷⁶⁰ E.Saliaj ,pc,fq.81

⁷⁶¹ Udhëzimi Administrativ –MSHP , Nr. 2004/03 – për zbatimin e Ligjit mbi themelimin e Regjistrimit për të drejtat në pronën e paluajtshme, neni 5.1

Kërkesat (aplikacioni) për regjistrim mund të bëhen nga pronari, nga personi të cilin ai e autorizon ose nga personi që ka interesa nga regjistrimi. Më së paku, secila kërkesë duhet të përmbajë të dhënat si në vijim:

- Emrin, adresën dhe numrin personal identifikues të paraqitësit të kërkesës (qoftë të pronarit, aplikuesit si përfaqësues) dhe, nëse paraqitësi i kërkesës është subjekt juridik, emrin, adresën, numrin personal identifikues dhe autorizimin e personit i cili e paraqet kërkesën në emër të subjektit juridik dhe adresën e selisë, numrit të biznesit të subjektit juridik;
- Numrin identifikues dhe adresën e saktë dhe të dhënat e tjera të domosdoshme të pronës apo pronave të cekura në këtë kërkesë;
- Të drejtat që kërkohen të regjistrohen (veprimin për të cilin paraqitet kërkesa, p.sh. ndryshimi i pronësisë, regjistrimi i qiradhënies, qirambajtja, e drejta mbi shfrytëzim, e drejta mbi posedim, hipoteka, servituti, ngarkesa, vërejtjet apo anulimin e të drejtave të mëparshme, ankesa etj);
- Listën e dokumentacionit si dëshmi e paraqitur për ta mbështetur kërkesën;
- Datën e paraqitjes së kërkesës;
- Nënshkrimin e aplikuesit;
- Të dhënat e tjera të parapara sipas formularit⁷⁶².

Zyra Kadastrale Komunale bën regjistrimin e të drejtës mbi pronën e paluajtshme, brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve, prej ditës së pranimit të kërkesës për regjistrim dhe lidhur me të do ta njoftojë parashtruesin e kërkesës. Regjistrimi hyn në fuqi kur vendimi për regjistrim i ZKK-së futet në Regjistër⁷⁶³.

3.3.Parimet e Regjistrimit për regjistrimin e të drejtave në Paluajtshmëri

⁷⁶²Udhëzimi Administrativ –MSHP , Nr. 2004/03 – për zbatimin e Ligjit mbi themelimin e Regjistrimit për të drejtat në pronën e paluajtshme , neni 6

⁷⁶³ Ligji . NR. 2002/ 5 Për themelimin e Regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme , neni 3.6

Me parimet e regjistrimit të të drejtave në paluajtshmëri nënkuptohen rregullat e përgjithshme të cilat vlejnë në këtë fushë. Në teorinë juridike ekzistojnë dallime si në numër të parimeve ,ashtu edhe në atë se qka konsiderohet parim i regjistrimit të të drejtave në paluajtshmëri⁷⁶⁴.

Shikuar historikisht,qëllimi i evidentimit të paluajtshmërive gjithnjë,në mes të tjerash,ka qenë që të sigurojë dëshmi mbi pronësinë respektivisht mbi të drejtat tjera mbi paluajtshmëri.Shikuar nga ky aspekt,me konstatim,se shumë rrethana që kanë ndikuar që në botë të paraqiten sisteme të ndryshme,qëllimi ka qenë dhe mbetet që të sigurohet sigurimi i qarkullimit juridik.Kjo nënkupton siguri juridike të titullarit për të drejtat ekzistuese mbi paluajtshmëri,por edhe të personave të tretë të ndërgjegjshëm të cilët paraqiten si titullar potencial.Duke u nisur nga kjo,është logjike që ekziston një kuadër i përbashkët si sistem i rregullave të përgjithëshme nga të cilat duhet të fillohet me qëllim që ai qëllim të realizohet.Për arritjen e tij përgjegjës janë ata të cilët i përcaktojnë rregullat⁷⁶⁵.

Parimet me të cilat mbështetet regjistrimi i të drejtave në paluajtshmëri,janë:

- Parimi i karakterit konstituiv të regjistrimit;
- Parimi i publicitetit të regjistrimit;
- Parimi i saktësisë dhe besueshmërisë të regjistrimit;
- Parimi i ligjshmërisë (oficialitetit)të regjistrimit;
- Parimi i prioritetit të regjistrimit ,dhe
- Parimi i caktueshmërisë⁷⁶⁶.

3.3.1.Parimi i karakterit konstituiv të regjistrimit

Sipas sistemit juridike në Kosovë një e drejte sendore në paluajtshmëri(pronësia, servituti, hipoteka, barrët sendore dhe e drejta e ndërtimit dhe edrejta e parablerjes) fitohen me një titull të vlefshëm juridik (iustus titullus)dhe me regjistrimin e te drejtës (modus

⁷⁶⁴ J.Vukotic,pc,fq,113

⁷⁶⁵ Radenka M. Cvetić, Domasaj Nacela Upisa i Nacela Pouzdanja u Katastar Nepokretnosti u Nasoj Sudskoj Praksi, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu,3/2015,fq,1019

⁷⁶⁶ A.Aliu ,vc,fq.440

aquirendi) në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri (regjistri i tokave). Titulli juridik mund të jetë titull derivativ- pra titull i nxjerr nga paraardhësi p.sh, kur pronësia fitohet nga shitësi. Në këtë rast kontrata është titull juridik, ndërsa titulli është derivativ sepse e drejta fitohet nga një person (titullar) i cili me parë e kishte të drejtën e tillë. Por për tu fituar e drejta kërkohet si kusht regjistrimi në regjistër. Regjistrimi është i domosdoshëm dhe ka karakter konstituiv (themelues) sepse vetëm me regjistrim fitohet e drejta⁷⁶⁷.

LPDTSK- në nenin 36par. 1, e përmban parimin e karakterit konstituiv të regjistrimit: "për bartjen e pronësisë në një paluajtshmeri është enevojshme një pune juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazëjuridike dhe regjistrimi i ndryshimit të pronësisë në regjistrin e të drejtave nëpaluajtshmëri"⁷⁶⁸.

Rregull të tillëLPDTSK ka paraparë edhe për hipotekën:"Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëri"⁷⁶⁹.

Në të drejtën tonë sendore ,puna juridike(kontrata) nuk ka efekt translativ,por paraqet vetëm bazë juridike(***iustus titulus***).Kur të lidhet kontrata lidhur me bartjen e pronësisë apo krijimin e të drejtave tjera sendore në paluajtshmëri,krijohet vetëm raport detyrimor i përmbajtjes së caktuar për palët kontraktuese.Fitimi i të drejtës sendore lidhet për momentin e realizimit të një fakti plotësues , e ai është regjistrimi në librin publik,respektivisht regjistrin përkatës të paluajtshmërive,që është ***modus acquirendi*** apo mënyrë e fitimit në kuptim të ngushtë(nënvizim i autorit).

Regjistrimi i të drejtës së pronësisë në paluajtshmëri dhe të drejtave tjera sendore ka rëndësi të veçantë sepse në rast të kontestit midis një të drejte sendore të regjistruar dhe asaj të paregjistruar ,prioritet ka e drejta e regjistruar.E drejta e regjistruar vepron ***erga omnes*** dhe në bazë të parimit të besueshmërisë të Librave të Tokave,ata që fitojnë të drejtën e pronësisë në bazë të shënimeve në regjistër konsiderohen se janë gjithmonë me mirëbesim⁷⁷⁰.

⁷⁶⁷ Haxhi Gashi, Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë:vështrim kritik në perspektive krahasimore , revista e drejta ,Prishtinë,Nr.1-4/2015,fq.77

⁷⁶⁸ LPDTSK , neni 36,par 1

⁷⁶⁹ LPDTSK , neni 173

3.3.2. Parimi i publicitetit të regjistrimit

Ky parim nënkupton se Regjistri i të drejtave në paluajtshmëri është Regjistër publik dhe shënimet që i mban Regjistri ka të drejtë t'i shikojë dhe të informohet çdo person i interesuar dhe kjo bëhet me qëllim që fituesi i ri të ketë njohuri të plota lidhur me paluajtshmërinë mbi të cilën dëshiron të fitojë ndonjë të drejtë sendore. Regjistrimi i të drejtave në paluajtshmëri mbahet me shkrim dhe në mënyrë elektronike dhe kështu që personat e interesuar kanë mundësi të informohen lidhur me të drejtat në paluajtshmëri, pra mund të dinë se kush është pronari i sendit dhe cilat të drejta ekzistojnë në atë paluajtshmëri, p.sh. a është e ngarkuar me hipotekë, servitut, barrë sendore etj, dhe nëse personat nuk e bëjnë shikimin e Regjistrimit nuk mund të thirren në faktin se nuk kanë patur njohuri për ndonjë regjistrim ose shënim në Regjistër⁷⁷¹.

Në pjesën më të madhe të vendeve Evropiane, informacioni në regjistrin e pasurive të paluajtshme është në dispozicion për këdo që e kërkon këtë shërbim. Aksesit online me zyrën e regjistrimit të pasurive është mundësuar në: Austri, Republika Çeke, Kroaci, Danimarkë, Angli, Finlandë, Hungari, Irlandë Veriut, Lituani, Itali, Holandë, Portugali, Skoci, Suedi. Por, në shtete të tjera, për arsye të mbrojtjes së të dhënave personale, aksesit në sistemin e regjistrimit të pasurive është i kufizuar⁷⁷².

Edhe në Kosovë aksesit në sistemin e regjistrimit të pasurive është i kufizuar, kurse sipas Udhëzimit Administrativ –MSHP, Nr. 2004/03 – për zbatimin e Ligjit mbi themelimin e Regjistrimit për të drejtat në pronën e paluajtshme secili person, pas pagesës së një tarife të arsyeshme (nuk specifikohet shuma e tarifës) mund të marrë nga ZKK-ja çertifikatën lidhur me një njësi specifike të pronës së paluajtshme⁷⁷³.

Ligjvënësi Kosovar në të ardhmen duhet krijuar ashtu lloj sistemi i cili do të mundësonte akses online çdo personi të interesuar në regjistra publik.

⁷⁷⁰ A. Aliu, vc, fq. 441

⁷⁷¹ A. Aliu, v ep, e cit, fq. 442

⁷⁷² E. Saliaj, pc, fq. 51

⁷⁷³ Udhëzimi Administrativ –MSHP, Nr. 2004/03 – për zbatimin e Ligjit mbi themelimin e Regjistrimit për të drejtat në pronën e paluajtshme, neni 21.1

3.3.3. Parimi i saktësisë dhe besueshmërisë së regjistrimit

Duke u nisur nga parimi i regjistrimit dhe publicitetit të librave të tokës rrjedh edhe parimi i besueshmërisë dhe saktësisë të regjistrimit. Është supozim ligjor që është e vërtetë dhe e saktë e gjithë ajo që është shënuar në librin e tokës. Sipas këtij parimi ai person i cili beson në saktësinë dhe vërtetësinë e librit të tokës nuk mund të pësojë për këtë pasoja të dëmshme në qarkullimin e paluajtshmërive dhe në raporte tjera në të cilat këto shënime shfrytëzohen.

Mirëpo, ky supozim ligjor nuk është i parrzueshëm siq është rasti tek sistemi i Torensit, por është i rrzueshëm dhe mund të dëshmohet e kundërta nga ajo qfarë është shënuar në libër të tokës. Mirëpo, supozimi vlen gjersa shënimi i kontestuar nuk fshihet nga libri i tokës. Kuptimi i këtij parimi është që blerësi i ndërgjegjshëm i ndonjë të drejte sendore mund të besojë në libra të tokës edhe atëherë kur gjendja e cila është shënuar në to nuk është e plotë dhe e saktë⁷⁷⁴.

Edhe Ligji për themelimin e Regjistrimit për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri i Kosovës përmban në vete parimin e saktësisë dhe atë në nenin 7.par.2 ku thuhet: "Futjet e të dhënave në Regjistrin e të drejtave të pronave të paluajtshme, supozohet të jenë të sakta, të vërteta dhe të ligjshme deri dhe nëse korrigjohen në bazë të procedurave të themeluara me këtë ligj. Të dhënat e futura në Regjistër do të jenë në dispozicion për të gjithë qytetarët"⁷⁷⁵.

Kur poseduesi me mirëbesim arrin t'a regjistrojë të drejtën në Regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri, e fiton të drejtën e pronësisë në paluajtshmëri pa të drejtat e huaja, kufizimet tjera të cilat nuk kanë qenë të shënuara në Regjistër, përveç atyre të drejtave, barrave dhe kufizimeve të cilat ekzistojnë në bazë të ligjit por nuk regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri⁷⁷⁶.

Në Kosovë largimi i dokumentacionit kadastral në Serbi, krijimi i sistemit të ri kadastral i cili zbaton sistem të ri të numrimit të parcelave, e ka bërë të vështirë që të përshkruhen saktë pronat ashtu që të përputhen tërësisht me dokumentacionin e vjetër kadastral dhe ka shkaktuar konfuzion përkitazi me zbatimin e Parimit të saktësisë dhe besueshmërisë

⁷⁷⁴J.Vukotic, pc, fq.123

⁷⁷⁵Ligji për themelimin e Regjistrimit për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme Nr. 2002/ 5, neni 7.2

⁷⁷⁶A.Aliu, vc, fq.443

së regjistrorit, hartat kadastrale dhe listat poseduese, në pjesën më të madhe të vendit, ende pasqyrojnë gjendjen e fundit viteve '80-të. Disa harta kadastrale që datojnë nga viti 1959 janë digjitalizuar dhe ekzistojnë ortofotot e fundit të vitit 2009, duke paraqitur mbi ato të dhëna, gjendjen në terrenit (nënvizimi i autorit).

3.3.4. Parimi i ligjshmërisë (oficialitetit) të regjistrimit

Në bazë të Ligjit për themelimin e Regjistrorit për regjistrimin e të drejtave të pronës në paluajtshmeri në Kosovë, Agjencia Kadastrale e Kosovës (në tekstin e mëtejshëm: "AKK") është kompetente që të bëjë administrimin e gjithmbarshëm të Regjistrorit në pajtim me dispozitat e ligjeve në fuqi. Zyrat Kadastrale të Komunave (në tekstin e mëtejshëm: "ZKK") do të regjistrojnë të drejtat e pronave të paluajtshme në Regjistror sipas autorizimit të AKK-së dhe në pajtim me parimin e ligjshmërisë⁷⁷⁷.

Kërkesat për regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme i parashtrohen me shkrim ZKK-së në territorin ku ndodhet prona e paluajtshme. ZKK-ja do të konfirmojë datën dhe kohën e pranimit të kërkesës për regjistrim. Parashtruesi që kërkon regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme, kërkesës duhet t'ja bashkangjes dokumentacionin përkatës për të mbështetur të drejtën e pronës së paluajtshme siç kërkohet me ligjin në fuqi⁷⁷⁸.

ZKK-ja do të shqyrtojë dokumentacionin e paraqitur dhe nëse ky dokumentacion nuk është i mjaftueshëm sipas ligjit në fuqi, ZKK-ja cakton afatin për parashtruesin për ta kompletuar dokumentacionin. ZKK-ja e refuzon regjistrimin nëse dokumentacioni i paraqitur nuk është i mjaftueshëm të provojë se parashtruesi i kërkesës është bartës i:

- të drejtës së pronës së paluajtshme, të kërkuar për regjistrim;
- nëse kërkesa dhe dokumentet mbështetëse përmbajnë parregullsi të dukshme;
- nëse validiteti i kërkesës ose ndonjë nga dokumentet mbështetës është në pyetje; dhe
- nëse dokumentacioni nuk është i kompletuar dhe nuk paraqet bazë për regjistrim⁷⁷⁹.

⁷⁷⁷ Ligji për themelimin e Regjistrorit për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme Nr. 2002/5, neni 1

⁷⁷⁸ Ligji për themelimin e Regjistrorit për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme Nr. 2002/5, neni 3

⁷⁷⁹ Ligji për themelimin e Regjistrorit për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme Nr. 2002/5, neni 3

Kjo do të thotë se me rastin e regjistrimit të të drejtave në paluajtshmëri ,duhet të respektohen dispozitat ligjore të cilat parashohin procedurën e regjistrimit të të drejtave në paluajtshmëri dhe nëse nuk është respektuar procedura e paraparë me ligj konsiderohet se as regjistrimi nuk është i vlefshëm⁷⁸⁰.

3.3.5. Parimi i prioritetit të regjistrimit

Me rastin e regjistrimit në librin e tokës vlen parimi i prioritetit(**prior tempore potior iure**).Duke e interpretuar tekstualisht këtë parim mund të thuhet se me të nënkuptohet që regjistrimi i mëhershëm i ndonjë të drejte gëzon prioritet në raport me regjistrimin e mëvonshëm,dhe se ai i cili më heret është regjistruar në libër të tokës ka prioritet ndaj atij i cili është regjistruar më vonë⁷⁸¹.

Në rast kur një paraardhës kadastral lidh dy kontrata mbi shitjen e paluajtshmërisë me dy blerës,përparësi do të ketë ai blerës i cili,me kusht ka qenë i ndërgjegjshëm(nëse nuk ka ditur dhe nuk ka mundur të dijë për kontratën e mëhershme),më heret ka kërkuar regjistrim në libër të paluajtshmërisë e jo ai i cili i pari e ka lidhur kontratën⁷⁸².

Parimi i përparësisë në regjistrim, njihet në pjesën më të madhe të vendeve të evropës Juglindore, në Shqipëri, Rumani, Maqedoni, Mal i Zi, Bullgari, etj. Gjithashtu, parimi i përparësisë njihet edhe në vende të tjera Evropiane, anëtare të BE-së.

Spanjaka të përcaktuar se të drejtat e regjistruara, kanë prioritet kundrejt të drejtave të tjera, sipas parimit të përparësisë në regjistrim.Kjo e fundit,nënkupton se personi që e ka regjistruar pasurinë e paluajtshme i pari (nëpërmjet titullit të pronësisë), ka të drejta mbi atë pasuri, edhe nëse faktohet nga një i tretë se disponon një titull juridik të fituar më herët në kohë. Nëpërmjet këtij parimi, kërkohet të sigurohet e drejta në regjistrim dhe besueshmëria në këtë regjistër publik. Në rast se pala që pretendon pronësinë kërkon ta regjistrojë të drejtën e

⁷⁸⁰ A.Aliu,vc,fq.443

⁷⁸¹ J.Vukotic,pc,fq,123

⁷⁸² R. Đurović,pc,fq,93

tij, atëherë duhet ti drejtohet gjykatës. Në këtë rast, vetëm një vendim gjykate mund të fshijë regjistrimin e mëparshëm dhe të regjistrojë atë që pretendohet⁷⁸³.

LPDTSKnë mënyrë shprehimore parasheh të drejtën e përparësisë: ”përparësia ndërmjet disa të drejtave sendore me të cilat është e ngarkuar një paluajtshmëri, përcaktohet sipas datës së regjistrimit të tyre. Të drejtat sendore, të cilat janë regjistruar në të njëjtën ditë dhe të njëjtin çast, kanë të njëjtën përparësi”⁷⁸⁴.

LPDTSKparasheh mundësinë e ndryshimit të radhës së përparësisë: ”Për një ndryshim të radhës së përparësisë është e nevojshme një marrëveshje në mes të titullarëve të drejtave të cilët preken nga ndryshimi i përparësisë dhe regjistrimi i ndryshimit në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

Nëse një hipotekë duhet të radhitet më poshtë në renditjen e të drejtave, atëherë përveç regjistrimit, është i nevojshëm edhe pëlqimi i pronarit të paluejtshmërisë. Pëlqimi i tij është i parevokueshëm. Në qoftë se e drejta e radhitur më poshtë në renditjen e të drejtave është e ngarkuar me të drejtën e një personi të tretë, atëherë është i nevojshëm edhe pëlqimi i tij. Të drejtat tjera të cilat janë renditur në mes të të drejtave të ndryshuara në renditje, mbesin të pacenuara nga ndryshimi i përparësisë”⁷⁸⁵.

3.3.6. Parimi i caktueshmërisë

Sipas parimit të caktueshmërisë (specialitetit) çdo regjistrim në librin e tokës duhet të jetë i caktuar dhe atë si në aspektin e objektit të regjistrimit, ashtu edhe në aspektin e subjektit dhe llojit të regjistrimit. Sipas kësaj, duhet të jetë i caktuar në radhë të parë objekti i regjistrimit (çfarë regjistrohet në librin e tokës). Pastaj duhet të caktohen subjektet aktive dhe pasive të regjistrimit, me shënimin se për çfarë lloji të regjistrimit bëhet fjalë⁷⁸⁶, radha e përparësisë dhe dokumentet në bazë të të cilave është bërë regjistrimi⁷⁸⁷.

⁷⁸³ E. Saliaj, pc, fq. 24

⁷⁸⁴ LPDTSK, neni 118

⁷⁸⁵ LPDTSK, neni 119 par. 1, 2, 3 dhe 4

⁷⁸⁶ J. Vukotic, pc, fq. 120

⁷⁸⁷ R. Đurović, pc, fq. 93

Në shoqëritë ku dominon tregu i lirë privat, disponuesit e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme i shkëmbejnë ato nëpërmjet tregut të pasurive të paluajtshme, në referim të legjislacionit dhe sistemit të regjistrimit që aplikohet në secilin shtet.

Nëpërmjet tjetërsimit (shitje, dhurim), shkëmbimit, pjesëtimit, apo vendosjes së të drejtave reale mbi to, pasuria e paluajtshme nuk ndryshon vendndodhjen, sepse ajo është statike në konceptin fizik të saj, por ndryshon disponuesi i saj, apo përfituesi i të drejtave reale.

Pasuritë e paluajtshme nuk mund të dorëzohen fizikisht tek pronari i ri. Për këtë arsye, kur realizohet transaksioni mbi pasurinë, nënkupton se blihet, shitet, jepet me qira, hipotekohet apo trashëgohet e drejta mbi pasurinë, pra shkëmbehet informacioni mbi pasurinë dhe mbi të drejtat e pronarit të ri apo të vjetër, dhe jo pasuria në vetvete. Kjo shpjegon faktin se në rastin e një kontrate ku si objekt ka tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme, cilësohet si një kontratë konsensuale dhe nuk është i nevojshëm dorëzimi fizikisht i sendit tek pronari i ri, por pronari i ri bëhet titullar i saj nëpërmjet kontratës dhe regjistrimit të saj në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme⁷⁸⁸.

Regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, edhe pse bëhet në bazë të kërkesës së palës, konsiderohet si detyrë zyrtare e organit shtetëror dhe regjistrimi i të drejtave në paluajtshmëri është domosdoshmëri për ekzistimin e vet të drejtës dhe fitimin e saj. Bartja e të drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore do të jetë e mundur vetëm në bazë të çertifikatës së pronësisë ose çertifikatave për të drejtat tjera sendore që janë bazë për ekzistimin e të drejtës e cila duhet të bartet⁷⁸⁹.

4.E ardhmja e të drejtës së pengut

Zhvillimi i instituteve juridike për sigurimin e pretendimeve ende nuk ka përfunduar, sepse nevojat e tregut bashkohor të shoqërisë gjithnjë imponojnë nevojën e zhvillimit të formave të reja të sigurimit të pretendimeve. Gjenerata e re e mjeteve të sigurimit të pretendimeve janë psh. leasing, faktoringu-cesioni etj. Ato janë mjete të sigurimit të gjeneratës së tretë, të ashtq. mjete funksionale të sigurimit tek të cilat nocioni i sigurimit është i

⁷⁸⁸ E. Saliaj, pc, fq. 11-120.

zgjeruar aq shumë sa që ka të bëjë edhe me institute të caktuara të cilat paraqesin vetëm situata privilegjuese. Tek to nuk është vendimtare forma juridike por efekti i sigurimit të pretendimeve.

Heterogjeniteti i sigurimit joposedimor të pretendimeve është pengesë në qarkullimin ndërkombëtar i cili nën ndikimin e globalizimit është imperativ ekonomik. Andaj në nivel ndërkombëtar që një kohë të gjatë ndjehet nevoja për harmonizim apo unifikim. Laramaninë e gjerë të sigurimit joposedimor të pretendimeve në sende të luajtshme dhe në të drejta është e nevojshme të tentohet të sjellet në disa modele themelore. Modelet e tilla do të mund të ndihmonin në zbulimin e diversitetit aktual, e ndoshta edhe në zhvillimin e ardhshëm dhe mbi nevojën e harmonizimit apo unifikimit ⁷⁹⁰.

Mjetet klasike për sigurimin e pretendimeve ,pengu dhe hipoteka historikisht janë mjetet më të hershme dhe më të përfaqësuara të sigurimit, të cilat edhe në të drejtën bashkohore duke përfshirë edhe Kosovën kanë aplikim mjaft të gjerë.

Kosova me aprovimin e Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore Nr.03/L-154 , e drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore (duke përfshirë edhe të drejtën e pengut) kanë marrë aso përmbajtje të cilën e kanë në sistemet e zhvilluara kontinentale. Por tranzicioni i të drejtës sendore duke iu përshtatur ekonomisë moderne të tregut është proces jo i lehtë dhe i gjatë dhe se i njeiti ende nuk ka përfunduar.

LPDTSK paraqet bazë të zhvillimit të mëtutjeshëm të së drejtës civile e në veqanti të së drejtës sendore. Zhvillimi i instituteve të sigurimit të pretendimeve ende nuk është përmbyllur, sepse nevojat e ekonomisë së tregut bashkëkohor gjithnjë imponojnë nevojën e zhvillimit të formave të reja të sigurimit të pretendimeve. Në këtë aspekt tani në Kosovë është hartuar edhe draft-kodi civil , me shpresë se do të përmbyllet procesi i tranzicionit në fushën e të drejtës sendore.

Në Kosovë aktualisht e drejta e pengut në sende të luajtshme dhe në të drejta pothuajse është ekuivalente me të drejtat e shteteve të regjionit dhe disa shteteve të BE-së me dallime jo

⁷⁸⁹ A. Aliu, vc, fq. 444

⁷⁹⁰ Zrinka Radic, pc, fq. 1025-1031

përmbajtësore, por që me reformat e ardhshme të së drejtës civile e në veçanti të së drejtës sendore këto dallime do të përafrohen edhe më tutje.

Në botën bashkohore , pjesa më e madhe e aktiviteteve ekonomike zhvillohet duke iu falenderuar kreditimit, e edhe plotësimi i nevojave themelore jetësore pothuajse është i pamundur pa kredi. Andaj, sistemi i mirëregulluar i sigurimit sendor të pretendimeve është kusht për zhvillim të sistemit të kreditimit e me këtë edhe zhvillimit të shoqërisë në përgjithësi.

E ardhmja e hipotekës në sistemin tonë juridik duhet të jetë në krijimin e mundshëm të atyre llojeve të hipotekave të cilat ekzistojnë në sistemet juridike moderne ,ku do të arrihej balancimi në aspektin e mbrojtjes së interesit si të kreditorit hipotekor ashtu edhe të pronarit të paluajtshmërisë së hipotekuar. Gjithashtu ligjdhënësi Kosovar duhet në të ardhmen të shqyrtojë mundësinë për nxjerrjen e një ligji për mjete joaksesore si formë të re për sigurimin e pretendimeve e ngjashëm me borgjin e tokës (grundschildin gjerman) e cila duhet të jetë e sigurt, fleksibile dhe pan-europiane (kompatibile me projektin e eurohipotekës), me qëllim të përshtatjes nevojave bashkohore të ekonomisë moderne (nënvizim i autorit të punimit).

KONKLUZION

Përmes këtij disertacioni kemi ndjekur zhvillimin e të drejtës së pengut në tërësi ,duke filluar nga fiducia, pignusi,pengu i regjistruar dhe hipoteka,si në aspektin historik,ashtu edhe në atë pozitiv e komparativ,duke filluar nga e drejta Babilonase-Kodi i Hamurabit,e drejta Egjiptase,Greke,Romake, e Gjermane gjer në ditët e sotme.

Në të drejtën e lashtë Babilonase,Egjiptase,Greke dhe Romake ,sigurimit sendor i paraprin sigurimi personal(robërimi i debitorit),sigurimi sendor është më i vonshëm dhe se mjetet personale të sigurimit të pretendimit kishin përparësi ndaj mjeteve sendore të sigurimit të pretendimeve.Nuk bëhej dallimi në mes të hipotekës dhe pignusit për faktin se këto institute nuk ishin të zhvilluara dhe se këto nuk paraqisnin siguri të duhur për kreditorin.

E drejta e pengut është një e drejtë sendore .Është e drejtë sendore në sendin e huaj, të tjetrit.E drejtë **iura in re aliena**.Mirëpo, që të arrihej kjo shkallë e zhvillimit, e diferencimit dhe e përcaktimit të të drejtave sendore në sendin e tjetrit , u desh një shkallë e caktuar e mardhënieve private të prodhimit, e në këtë kuadër edhe të mardhënieve të këmbimit.

Me zhvillimin e mardhënieve të prodhimit dhe të shoqërisë ,ekonomisë së tregut, zhvillimin e pronës private, fillon periudha e zhvillimit së të drejtës së pengut në shtetet me ekonomi dhe sistem bankar të zhvilluar .

Kodifikimet e para nacionale të shek.XIX në Evropë në fushën e sigurimit të pretendimeve u bazuan në hipotekën dhe pignusin romak,me disa modifikime nën ndikimin e së drejtës gjermane.

Hipoteka, si mjet për sigurimin e kredisë ka pasur rol marginal në ekonominë socialiste (dominimi i pronës shoqërore, ekonomia e planifikuar, mungesa e kredive komerciale, mos konsolidimi i sistemit bankar etj.). Mirëpo me zhvillimin e hovshëm të ekonomisë së tregut dhe ndryshimin e raporteve sociale në shoqëri (mbisundimi i pronës private, konsolidimi i sistemit bankar, hapja e bankave të huaja në Kosovë, kredit komerciale dhe hipotekare, investimet e jashtme –koncesionet etj.) fillon periudha e **renesansës** së të drejtës së pengut.

Në Kosovë vitet 2000-2010 mund të quhen vite të ndryshimit rrënjësor në të gjitha fushat.Procesi i përafrimit të vendit me BE-përcillet me reformimin e tërë sistemit

juridik.Ndryshime të rëndësishme kanë ndodhur edhe në fushën e të drejtës sendore si në aspektin strukturor ashtu edhe në aspektin përmbajtësor.Me këto ndryshime Kosova bën përpjekje për përafrim me standardet Evropiane në fushën e të drejtës sendore.

E drejta e pengut si institut juridik , në Kosovë para vitit 2000 ka qenë e rregulluar me ligjin mbi mardhënjet pronëso - juridike bazë dhe me ligjin mbi mardhënjet e detyrimeve. Pas vitit 2000, ligdhënësi Kosovar miraton Rregulloren Nr.2001/5 për pengun mbi pasuritë e luajtshme; Ligjin për hipotekat Nr.2002/4; Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme; Ligjin Nr.04/L-136 për regjistrimin e pengut në regjistrë për sendet e luajtshme; Ligjin për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore Nr.03/L-154; Ligjin mbi procedurën përmbartimore Nr. 04/L-139; Ligjin mbi falimentimin Nr. 05/L-083; Ligjin për lizing Nr. 03/L-103 etj., ku me miratimin e legjislacionit në fjalë u mundësua kalimi nga ekonomia e planifikuar në ekonominë moderne të tregut, thithja e kapitalit të huaj dhe zhvillimi i mëtutjeshëm i pronës private.

Sidomos me aprovimin e Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore Nr.03/L-154 e drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore(duke përfshirë edhe të drejtën e pengut)në Kosovë kanë marrë aso përmbajtje të cilën e kanë në sistemet e zhvilluara kontinentale.Por tranzicioni i të drejtës sendore duke iu përshtatur ekonomisë moderne të tregut është proces jo i lehtë dhe i gjatë dhe se i njeiti ende nuk ka përfunduar.Ky ligj paraqet bazë të zhvillimit të mëtutjeshëm të së drejtës civile e në veqanti të së drejtës sendore.Zhvillimi i instituteve të sigurimit të pretendimeve ende nuk është përmbyllur,sepse nevojat e ekonomisë së tregut bashkëkohor gjithnjë imponojnë nevojën e zhvillimit të formave të reja të sigurimit të pretendimeve. Në këtë aspekt tani në Kosovë është hartuar edhe draft-kodi civil , me shpresë se do të përmbyllet procesi i tranzicionit në fushën e të drejtës sendore .

Përveq zhvillimit në sistemin tonë juridik, e drejta e sigurimit të pretendimeve gjithashtu përjeton zhvillim të hovëshëm edhe në të drejtat e shteteve të regjionit si dhe në të drejtën komparative. Në bazë të ligjit model të Bankës Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim, pothuajse të gjitha shtetet e Evropës qendrore dhe lindore kanë miratuar rregulla të reja të cilat e rregullojnë këtë fushë.

Të drejtat sendore në periudhën e sotme gjithnjë e më tepër marrin vëmendje të shtuar. Posaqërisht kjo ka të bëjë me të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e sigurimit sendor.

Gjatë këtij punimi treguam për rëndësinë dhe funksionin kryesor ekonomik të sigurimit sendor dhe se qëllimi i sigurisë është zvogëlimi i rrezikut të kreditorit për dhënien e kredive. Kuptimi i sigurisë mund të ndryshojë nga juridiksioni në juridiksion.

Megjithatë, thelbi i sigurisë (interesi i sigurisë) mbetet i njëjtë dhe zakonisht mishëron dy aspektet:

- E drejta e kreditorit për të zbatuar sigurinë duke shitur pasurinë e siguruar dhe duke përdorur të ardhurat për përmbushje të kërkesës përpara kreditorëve tjerë; dhe
- E drejta e debitorit për "barazinë e shpengimit", dmth., e drejta për të shpenguar duke kryer detyrimin e siguruar.

LPDTSK, përmban dispozita të përgjithshme, me të cilat rregullohen çështje të cilat janë të përbashkëta për të gjitha të drejtat e sigurimit sendor, këtu bëhet fjalë për të drejtën e pengut si e drejtë e veçantë e sigurimit sendor dhe hipotekën si mënyrë tjetër e sigurimit sendor e cila për objekt të sigurimit të kërkesës e ka sendin e paluajtshëm. Të drejtat e sigurimit sendor, pra pengu dhe hipoteka, sipas LPDTSK, janë të drejta sendore dhe jo të drejta detyrimore siç është rasti në disa shtete të tjera.

Me rastin e prezentimit lidhur me të drejtën e pengut, shtjelluam edhe parimet mbi të cilat mbështetet e drejta e pengut. Ato janë: parimi i aksesoritetit (i cili rrjedh nga qëllimi i sigurimit të pengut), parimi i pandashmërisë (i cili rrjedh nga natyra sendore-juridike e pengut) dhe parimi i prioritetit (i cili rrjedh nga koha e themelimit të pengut). Disa parime të tjera janë si pasojë e zhvillimit historik dhe përvojës sepse janë treguar më të përshtatshme për nevoja praktike se sa parimet e kundërta. Parimet e tilla janë parimi i specialitetit dhe parimi i publicitetit, të cilat parime lindën si reaksion i fshehjes dhe i pengut gjeneral të së drejtës romake të recipuar në shtetet romane.

Mirëpo, siç pamë e drejta bashkohore e edhe Kosovare njeh disa përjashtime nga parimet e lartcekura, të cilat bëhen për shkak të nevojave ekonomike.

Karakter i aksesori i të drejtës së pengut vërehet gjatë gjithë ekzistimit të raportit pengor. Nëse pretendimi është nulë, nuk do të vlejë as e drejta e pengut dhe atëherë debitori

pengor mund të kërkojë kthimin e sendit të luajtshëm pengor ose çregjistrimin e hipotekës nga librat publik.Në periudhën e re parimi i akcesoritetit i është nënshtruar kritikës së rreptë , sepse ky parim sipas qëndrimeve përgjithësisht të pranura nuk i përshtatet nevojave moderne të praktikës bankare.Mangësit e mjeteve akcesore të sigurimit më së shpeshti potencohen nga ana e kreditorëve,përkatësisht bankave , sepse ato mangësi shprehen në kreditorin, të cilin jofleksibiliteti i mjeteve të sigurimit,të shkaktuara nga akcesoriteti , e frenon që atë të drejtë të tijë ta shfrytëzojë si vlerë pasurore të posaqme.

Përfjashtimet nga parimi i akcesoritetit i parasheh edhe LDTPS që kanë të bëjnë me të drejtën e pengut për sigurimin e kërkesave aktuale, të ardhshme ose të kushtëzuara, si dhe me rastin e parashkrimit , ku pengmarrësi ka të drejtë të realizojë kërkesën e parashkruar nga vlera e sendit të lënë peng.

Me përfjashtimin nga parimi i oficalitetit është krijuar mundësia që kreditori hipotekor ta shes vet paluajtshmërinë –e ashtuquajtura hipotekë afariste.Në rastin konkret intenca e ligjvënësit është forcimi i pozitës së kreditorit hipotekor dhe shtimi i efikasitetit në realizimin e hipotekës.

Gjithashtu gjatë këtijë punimi treguam se sipas LPDTSK e drejta e pengut (pengu) do të thotë krijimi i ndonjë interesi mbi pasurinë e luajtshme ose mbi ndonjë të drejtë me anë të marrëveshjes ose me anë të ligjit , i cili i jep pengmarrësit të drejtën për t’a marrë në posedim atë pasuri ose për t’a shfrytëzuar atë të drejtë me qëllim të përmbushjes së ndonjë obligimi ekzistues dhe të identifikueshëm që është siguruar me anë të pengut.Objekt i pengut të dorës mund të jet vetëm sendi i luajtshëm, jo edhe paluajtshmëria.Sendi duhet të jet në qarkullim sepse pengu realizohet me shitje.Gjithashtu sendi duhet t’a ketë vlerën e tregut sepse për realizimin e pengut nevojitet që dikush dëshiron t’a blej.

Kur lihet peng paraja ekziston e drejta e pengut jo të rregullt në formë të kaucionit.Paraja mund të jet objekt i pengut ashtu që një shumë e caktuar e parave posaqërisht veçohet.Pasuria e një bashkëpronësie ose të një pronësie të përbashkët mund të lihet peng vetëm nëse të gjithë bashkëpronarët ose pronarët e përbashkët e japin pëlqimin për pengun.Gjithashtu në këtë punim treguam se e drejta e pengut të dorës fitohet në bazë të punës juridike(kontratës); në bazë të vendimit të gjykatës dhe në bazë të ligjit.

Gjatë këtij punim përshkruam që nevojat bashkohore imponuan nevojën e krijimit të formave të reja të sigurimit të pretendimeve që dallojnë nga pengu i dorës, ku edhe Kosova ndoqi një rrugë të tillë me futjen e pengut joposedimor. E drejta e pengut me regjistrim(hipoteka në sendin e luajtshëm, hipoteka mobiliare) është e drejta e pengut në sendet e luajtshme e cila lind pa ia dorëzuar në posedim objektin e pengut kreditorit hipotekues(atij nuk i takon e drejta në posedimin e sendit që është objekt pengu), me regjistrimin e të drejtës së pengut në regjistrin e pengjeve.

Kjo formë e pengut për debitorin është shumë më e përshtatshme nëse pengu i është i domosdoshëm për jetë të përditshme ose ekonomi , dhe kështu është i papërshtatshëm edhe për kreditorin e edhe atij i konvenon që debitori të punoj dhe tregtojë me pengun , dhe kështu më shpejt dhe më lehtë t'a përmbush obligimin e tij ndaj kreditorit , në fund të fundit edhe për shoqëri është më e përshtatshme që sendet të mbesin në procesin e prodhimit.Për këtë rendet juridike e kanë futur institutin e hipotekës në sende të luajtshme.Pra tek pengu joposedimor me rëndësi është të potencohet se dorëzimi i sendit nuk është kusht për themelimin e sigurimit të pretendimit.Gjithashtu gjatë shtjellimit të kësaj forme të pengut pam se kjo formë e pengut joposedimor është prezente si në të drejtën kontinentale ashtu edhe në atë anglosaksone.

Kur është fjala për pengun joposedimor është me rëndësi të potencohet Regjistri i pengut.Regjistri i pengut në Kosovë vepron në bazë të Ligjit nr.04/L-136 për Regjistrimin e Pengut për Sendet e Luajtshme. Ky regjistër funksionon në kuadër të Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë, përkatësisht në kuadër të Agjencionit të Regjistrimit të Bizneseve në Kosovë.Përmes këtij ligji përcaktohen procedurat dhe kushtet e regjistrimit të pengut në regjistër për sendete luajtshme, ndryshimi, kërkimi i informacionit si dhe administrimi i regjistrit të pengut.

Sa i përket numrit të kërkesave të pranura në zyrën për regjistrim të pengut në bazë të raportit statistikor të siguruar nga zyra për regjistrimin e pengut për periudhën 04.01.2017-06.08.2019 rezulton se pranë kësaj zyre në cilësinë e pengmarrësit (personat juridik)janë regjistruar 183,410 ,kurse persona fizik në cilësi të pengmarrësit janë regjistruar 46 ,ndërsa në cilësi të pengdhënësit(persona juridik) janë regjistruar 42,758 ,kurse pengdhënës (persona fizik) 227,450.Pasuria specifike-njehësim e regjistruar është 109,045,ndërsa kloaterali tjetër-është

165,887. Gjithashtu më lart kemi nënvizuar se nëse e drejta e pengut shuhet, pengmarrësi duhet që brenda një muaji ta regjistrojë këtë shuarje në regjistrin e pengut duke e paraqitur njoftimin për shlyerje në zyrën për regjistrimin e pengut.

Gjatë këtij punimi trajtuam edhe të drejtën e mbajtjes dhe raportin e saj me të drejtën e pengut. E drejta e mbajtjes mund të definohet si e drejtë e kreditorit të refuzojë, gjersa nuk është i paguar, ta kthejë lëndën që i takon debitorit të tijë, edhe pse lënda nuk ka qenë lënë peng për atë qëllim në kornizat e kontratës për peng. Për këtë arsye bëhet fjalë për peng ligjor, edhe pse ky karakterizim është i diskutueshëm nga ana e praktikës gjyqësore dhe nga ana e një pjese nga doktrina. Ajo i jep vetëm një privilegj-kreditorit : të mbahet sendi gjer në pagesën e tërësishme.

Përveç të drejtës së retencionit ne shtjelluam edhe Institutin e bartjes së pronësisë fiduciare që fillimisht e hasim në qarkullim juridik dhe në praktikën gjyqësore të Gjermanisë dhe Zvicrës. Është zbatuar në funksion të sigurimit të kërkesës (*Sicherungsübereignung*), ose me qëllim të menaxhimit me pronësi të huaj (*Treuhand*). Vendi i parë evropian i cili me ligj ka implementuar bartjen fiduciare të pronësisë ka qenë Lihtenshtajni, ku në ligjin për shoqërit personale ekonomike të vitit 1926 e hasim këtë mjet të sigurimit.

Pronësia fiduciare, është një mënyrë e veçantë e sigurimit sendor të kërkesës së kreditorit që nënkuptonë kalimin e pronësisë mbi sendin e luajtshëm ose të paluajtshëm te kreditori me qëllim të sigurimit të kërkesës, dhe me përmbushjen e kërkesës, kreditori duhet t'ia kthejë pronësinë mbi sendin në të cilin e ka fituar pronësinë për sigurimin e kërkesës së vet. Ndërsa, në qoftë se debitori nuk e përmbush kërkesën e kreditorit në afatin e caktuar, atëherë debitori ka për detyrim që t'ia dorezojë kreditorit sendin në posedim, sepse kreditori tani më në atë send e ka të fituar të drejtën e pronësisë në momentin e krijimit të kërkesës së kreditorit.

Kur është fjala për të drejtën e pengut në paluajtshmëri-hipotekën e njejta definohet si e drejtë sendore në sendin e huaj të paluajtshëm në dobi të kreditorit, i cili është i autorizuar, në mënyrën e paraparë me ligj, që të kërkojë përmbushjen e pretendimit nga vlera e asaj patundshmërie, para kreditorëve të cilët në të nuk kanë hipotekë, si dhe para kreditorëve të

cilët hipotekën ndaj asaj paluajtshmërie e kanë arrit pas tij, pa marrë parasysh ndërimin e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar.

Objekt i hipotekës janë sendet e paluajtshme, paluajtshmëria më e rëndësishme është toka. Paluajtshmëri janë edhe sendet e luajtshme të cilat janë të ndërlidhura vazhdimisht me tokën ndërtimin e ndërtesave, rekonstruktimin e saj, mbindërtimin, adoptimin apo sanimin.

Ekzistojnë lloje të ndryshme të hipotekave. Më së shpeshti hipotekat ndahen sipas përfshirjes së numrit të paluajtshmërive dhe mënyrës së themelimit. Sipas përfshirjes të numrit të paluajtshmërive në të cilat konstituohen, hipotekat mund të jenë individuale dhe të përbashkëta.

Sipas mënyrës së themelimit hipotekat ndahen në kontraktuese, ligjore dhe gjyqësore. Përveq kësaj hipotekat mund të dallohen edhe për nga shkalla e aksesoritit, përshtatshmërisë për bartje dhe kriterëve tjera.

Hipoteka bashkohore ka rëndësi të madhe në botën bashkëkohore (si për kreditorët, investitorët, shtetin, si dhe ekonominë e përgjithëshme dhe për shoqërinë në tërësi). Rëndësinë më të madhe e ka gjithsesi në shtetet më të zhvilluara të botës, ku nën hipotekë janë vënë 2/3 e vlerës së përgjithëshme të patundshmërive.

Tregu i hipotekave është faktori kyq i ngritjes makroekonomike dhe lidhja esenciale në mes të financimit të tregut dhe ekonomisë reale. Përafërsisht 46% të GDP e EU-së në vitin 2017 e kanë përbërë tregjet e hipotekave. Hipotekat janë prezente në jetën e përditshme të 70% të europianëve si mjeti më i rëndësishëm financiar, instrument i cili u ofron kontribut social familjeve të tyre.

Sipas të dhënave statistikore të vitit 2015 në SHBA-vëllimi i kredive hipotekore për banim arrin në 8.882 (miliardë) me pjesëmarrje në GDP prej 68%, numri i transaksioneve të paluajtshmërive arrinë 5,4 milion, kurse në shtetet e BE-së 6.909 (miliardë), me pjesëmarrje në GDP prej 50%, numri i transaksioneve arrinë në 4,8 milion.

Aktiviteti i tregut të hipotekave nxit krijimin e vendeve të punës në shumë sektor-sipas Bankës Botërore, për çdo shtëpi të ndërtuar krijohen 5 vende pune.

Në Kosovë në bazë të raportit të Agjencisë Kadastrale të Kosovës-Vlera e përgjithshme e hipotekave prej vitit 2015 deri në muajin Korrik të vitit 2019 është: 5,031,844,807 Euro.

Tutje në këtë punim paraqitëm edhe hipotekën në të drejtën komparative-hipotekën në të drejtën gjermane,franceze,austriake,italiane dhe anglosaksone,duke treguar ngjashmërit dhe dallimet.Hipoteka franceze është rreptsishtë aksesore,si psh.hipoteka siguruese në të drejtën gjermane.Hipoteka me karakter të zbutur të aksesoritetit , si hipoteka qarkulluese në të drejtën gjermane , nuk ekziston.Gjithashtu nuk ekziston as borgji i tokës e as ndonjë formë e të drejtës joaksesore mbi paluajtshmëri. Në të drejtën franceze(për dallim nga ajo gjermane,austriake e italiane) ekziston edhe ***hypothèque rechargeable***- hipoteka plotësuese.

Gjithashtu shtjelluam edhe hipotekën angleze duke konstatuar se ekuivalenca funksionale e hipotekës evro-kontinentale në sistemin anglo-sakson është mortgage(tutje: morgixh).Morgixh në të drejtën angleze gjatë historisë është zhvilluar ashtu që fillimishtë ka qenë peng,respektivisht bartje e posedimit e jo edhe e të drejtës së pronësisë në paluajtshmëri.Shumë shpejt u konstruktua si bartje e kushtëzuar e të drejtës së pronësisë(conditional conveyance).Mortgage(hipoteka) angleze u dedikohet sendeve të paluajtshme e ndonjëherë i dedikohet edhe personal property siç është rasti me pasurinë(pronën) e luajtshme pengore ***chattel mortgage***.

Poashtu gjatë këtij punimi pasqyruam dallimin në mes hipotekës në të drejtën kontinentale dhe anglosaksone,ku dallimi themelor është tek termi-Hipotekë emërtohet në të drejtën kontinentale ndërsa mortgage në të drejtën anglosaksone,objekt i hipotekës në të drejtën kontinentale është paluajtshmëria ndërsa objekt i morgage përveç paluajtshmërisë janë edhe sendet e luajtshme,në të drejtën kontinentale mbrojtja e debitorit është më e theksuar gjersa në të drejtën anglosaksone mbrojtje më tepër gëzon kreditori,në të drejtën anglosaksone ekziston mundësia e riblerjes së objektit të hipotekuar nga ana e debitorit në afat prej 1 viti, gjersa kjo nuk mundësohet në të drejtën kontinentale, në të drejtën kontinentale ndikimi i të drejtës romake ka qenë më i theksuar gjersa në të drejtën anglosaksone ky ndikim ka qenë më i vogël.

Përveç mjeteve aksesore(hipotekës) për sigurim në paluajtshmëri ne trajtuam edhe mjetet joaksesore.kërkesat e ekonomisë moderne kanë kushtëzuar përdorimin e të drejtave joaksesore me qëllim të sigurimit.Institutet e listuara afirmimin e më të madhë e përjetojnë në

të drejtën gjermane dhe zvicerane. Në gjermani ato janë borgji i tokës dhe borgji periodik (*Grundschuld & Rentenschuld*), kurse zvica e njeh certifikatën mbi borgjin (*Schuldbrief*).

Mangësit e mjeteve aksesore të sigurimit më së tepërmi theksohen nga ana e kreditorëve, respektivisht bankave, sepse këto të meta më së tepërmi reflektojnë në kreditor, të cilin jofleksibiliteti i mjeteve të sigurimit, i shkaktuar me aksesorit, e pengon që të drejtën e vet ta shfrytëzojë si vlerë të posaqme pasurore. Duket se rezultatet e hulumtimeve të grupeve të ekspertëve të tregojnë në përparësit e dukëshme të mjeteve joaksesore mbi ato aksesore të sigurimit, gjë që edhe disa shtete anëtare të BE-së i ka shtyrë në reforma të së drejtës nacionale të sigurimit të kredive në paluajtshmëri në drejtim të dobësimit të parimit të aksesorit.

Në të ardhmen edhe ligjvënësi Kosovare duhet të shijojë mundësit e futjes së mjeteve joaksesore të ngjashëm me *grundschuldin* gjerman apo *schuldbrief-in* zviceran duke ia përshtatur kushteve dhe rrethanave vendore.

Temë që kemi trajtuar në këtë punim është edhe falimentimi-shkaqet e falimentimit, masa falimentuese, debitori falimentues si dhe kreditorët falimentues. Dallimin në mes kreditorëve të përjashtuar dhe kreditorëve të veçuar. Në Kosovë falimentimi është i rregulluar me Ligjin Nr. 05/L-083 për Falimentim. Ligji në fjalë rregullon dhe përcakton të gjitha çështjet që kanë të bëjnë me falimentimin dhe josolvencën e shoqërive tregtare, dispozitat për mbrojtjen, likuidimin dhe shpërndarjen e aseteve të debitorit falimentues të kreditorët dhe dispozita për riorganizimin dhe lirimin nga borxhi për shoqëritë tregtare.

Pjesë e trjatisë në këtë punim ishte edhe realizimi i të drejtës së pengut në procedurë përmbartimore. Konsiderojmë që nga efikasiteti i procedurës në të cilën realizohet dhunshëm e drejta e pengut, varet tërë sistemi, respektivisht instituti i sigurisë së të drejtës së pengut.

Zbatimi efikas i kontratave është thelbësorë për zhvillimin ekonomik dhe rritje të qëndrueshme. Progresi shoqëror nuk mund të arrihet pa respektuar sundimin e ligjit dhe mbrojtjen efektive të të drejtave, të dyja të cilat kërkojnë një gjyqësor funksional që zgjidh çështjet në një kohë të arsyeshme dhe është i parashikueshëm dhe i arritshëm për publikun. Ekonomitë me një gjyqësor efikas, kanë tregjet e kredisë më të zhvilluara dhe nivel më të lartë të zhvillimit. Në përgjithësi, duke rritur efikasitetin e sistemit gjyqësor çdo shtet mund të përmirësojë klimën e biznesit, të nxisë inovacionin dhe të tërheqë investimet e huaja direkte.

Lidhur me efikasitetin në realizimin e kontratave Kosova në listën e të bërit biznes të Bankës Botërore për vitin 2016 është e renditur në vendin e 26-të sa i përket qasjes në kredi, përderisa në **zbatimin** e kontratës, Kosova renditet në vendin e 140-të, kurse korporatat në Kosovë në vitin 2016 i kanë pasur afërsisht 200 milion euro borxh institucioneve bankare .

Ndërsa po që se i referohemi analizës komparative për vitin 2019 lidhur me kohëzgjatjen për përmbarimin e kontratave Kosova në listën e të bërit biznes të Bankës Botërore renditet në vendin 53(330 ditë), Kroacia-27, Bullgaria-42, Bosna dhe Hercegovina-93, Shqipëria-120, Mali i Zi-44, Maqedonia Veriore-37, Greqia-146, Italia-111, SHBA-16, Anglia-32, Turqia-19, Spanja-23, Serbia-65, Sllovenia-110, Norvegjia-3, Holanda-74.

Në fund të këtij punimi trajtuam regjistrimin e pronësisë dhe të drejtave tjera pronësore-llojet e librave të tokës, regjistrimin e hipotekës, procedurën për regjistrimin e hipotekës, paraqitjen e kërkesës për regjistrim, bazën ligjore për regjistrim si dhe parimet e regjistrimit.

REKOMANDIME

Duke u bazuar në konkluzionet e punimit si dhe objektivat kryesore që synohen të arrihen lidhur me të drejtën e pengut në Kosovë, në raport me vendet e regjionit dhe me vendet e Bashkimit Evropian rekomandimet tona janë:

- Të bëhet trajnimi i vazhdueshëm dhe të shtohet numri i përmbauesve privat nëpër Komuna ,me qëllim të shtimit të efikasitetit në përmbarim.
- Të bëhet trajnimi i vlerësuesve privat konform standardeve Evropiane si dhe të bëhet vendosja e një procedure dhe metodologjie të re të vlerësimit,që obligon krijimin e zonave me vlera të shumta ,që mundëson testim statistikor dhe siguron ndërtimin e modeleve vlerësuese që marrin parasysh karakteristikat specifike (faktorët e vlerës) që pronat individuale të paluajtshme mund të kenë.
- Të nxiret ligj i posaqëm për procedurat e regjistrimit,përditësimit dhe çregjistrimit të hipotekavei cili në mënyrë të detajuar do të rregullonte procedurat e regjistrimit,përditësimit dhe çregjistrimit të hipotekave ku do të mundësohej aplikimi dhe regjistrimi online i hipotekë,mundësimi i aksesit online si dhe nënshkrimet digjitale me qëllim të unifikimit dhe përafrimit të legjislacionit me vendet e Bashkimit Evropian.
- Të bëhet ndryshim-plotësimin e Udhëzimit Administrativ Nr.16/2016 , përkitazi me qasjen në regjistër,kur është fjala për qasje në regjistrin e pengjeve,sepse konsiderojmë se megjithatë qasja në regjistër nuk është e plotë , ngase për të pasur qasje personat fizik dhe juridik duhet të hapin llogari përdoruese kundrejt një pagese. E dihet mirëfilli se çfarë procesi i mundimshëm është hapja e llogarisë përdoruese dhe pagesa për qasje në Regjistër të pengut.Poashtu shumicës së personave fizik ju mungon edukimi dhe ekspertiza për përdorim të Regjistrit elektronik.Për të qenë qasja e plotë në regjistër elektronik duhet në të ardhmen të hiqet kushtëzimi për hapje të llogarisë përdoruese

dhe pagesë. Qasja duhet të jetë e aksesueshme për të gjithë personat e interesuar 24 orë online.

- Rekomandojmë që gjatë plotësimit ndryshimit të LPDTSK apo nxjerrjes së Ligjit të ri për hipotekë duhet bërë harmonizimi i të njejtit me Ligjin mbi Noterinë përkitazi se ku duhet bërë lidhja e kontratës –në zyrën kompetente siq është tani e rregulluar me dispozitat e LPDTSK-së neni 36 lidhur me nenin 174 apo në zyre të noterit siq figuron në Ligjin mbi Noterinë. Sipas LPDTSK-së aktualisht kontrata mbi hipotekën duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente konform nenit 36 lidhur me nenin 174 të LPDTSK. Ligjvënësi Kosovar në LPDTSK ka lënë paqartësi se në cilën zyrë kompetente duhet vërtetuar kontrata në mes palëve kontraktuese, kurse sipas nenit 40 par.1 pika 1.1 dhe 1.2 të Ligjit mbi Noterinë parashihet se: “në formën e aktit noterial përpilohen: punët juridike objekt i të cilit është bartja apo fitimi i pronësisë apo të drejtave tjera sendore në paluajtshmëri si dhe themelimi i hipotekës në pronën e paluajtshme . Punët juridike (të potencuara më sipër) të cilat nuk janë përpiluar në formën e aktit noterial nuk prodhojnë efekt juridik. Sipas mendimit të autorit të këtij punimi në të ardhmen ligjvënësi Kosovar duhet të bëjë harmonizimin e LPDTSK të Kosovës dhe Ligjit mbi Noterinë me qëllim të eliminimit të paqartësive lidhur me këtë çështje.
- Të bëhet harmonizimi i nenit Nenit 15 par.1,2 , 3 dhe 4 të Ligjit Nr. 05/L-118 PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E LIGJIT Nr. 04/L-139 PËR PROCEDURËN PËRMBARIMORE, me nenin 22 par.3 të të njejtit ligj sepse krijon pasiguri juridike për pjesmarësit në procedurë, pra pasuesi i nenit 15 citat” Nëse sendet e sekuestruara nuk shiten në seancën e shitjes, atëherë kreditori mund të kërkojë transferimin e sendeve në pronësi të tij, për mbulim të pjesshëm apo të plotë të kredisë në çmim të vlerësuar të atyre sendeve, në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditësh nga dita e mbajtjes së seancës së shitjes”, kurse në nenin 22 par 3 të të njejtit ligj thuhet citat” Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet as në ankandin e dytë, atëherë me propozim të kreditorit, organi përmbarues merr vendim që paluejtshmëria t’i dorëzohet kreditorit duke kaluar në pronësi të tij, me ç’rast edhe kërkesa ndaj debitorit konsiderohet si e përmbushur në tërësi”. Pra këto dy nene janë në kolizion njëri me tjetrin dhe sipas deklarimeve të

përmbaruesve privat gjatë bashkëbisedimeve me ta që i ka pas autori i këtij punimi po shkaktojnë konfuzion në praktikë sepse gjersa me njërin nen(neni 15) theksohet se me transferim të sendit në pronësi të kreditorit bëhet mbulimi i pjesërishtëm apo i plotë i kredisë në nenin 22 par. 3 thuhet se me dorëzimin e paluajtshmërisë në pronësi kreditorit konsiderohet se kërkesa(kredia) ndaj debitorit është përmbushur në tërësi. Pra në rastin e parë me dorëzim të sendeve kreditorit konsiderohet se pjesërisht apo plotësisht e ka përmbushur kredinë ndërsa në rastin e dytë me dorëzim të paluajtshmërisë kreditorit konsiderohet se debitori e ka përmbushur në tërësi kërkesën(kredinë). Rregullat më të mira të përmbarimit nuk mund të jenë të dobishme nëse funksioni i tyre praktik u lihet plotësisht rregullave procedurale jo-uniforme.

- Gjatë plotësim-ndryshimit të LPDTSK apo sjelljes së ligjit të rimbi hipotekat kur është çështja e realizimit të hipotekës afariste duhet të parashihet afati kohor brenda së cilit mund të realizohet hipoteka afariste sepse procedura e shitjes mund të zgjasë me vite.
- Udhëzimi Administrativ Nr.16/2016 Për Përcaktimin e procedurave Për Regjistrimin e Pengut, Taksave dhe Shërbimet Tjera- përkritazi me qasjen në regjistër duhet të ndryshohet dhe plotësohet sepse nëse i referohemi këtij Udhëzimi qasja në regjistër nuk është e plotë , sepse për të pasur qasje personat fizik dhe juridik duhet të hapin llogari përdoruese kundrejt një pagese. E dihet mirëfilli se çfarë procesi i mundimshëm është hapja e llogarisë përdoruese dhe pagesa për qasje në Regjistër të pengut. Poashtu shumicës së personave fizik ju mungon edukimi dhe ekspertiza për përdorim të Regjistrit elektronik. Për të qenë qasja e plotë në regjistër elektronik duhet në të ardhmen të hiqet kushtëzimi për hapje të llogarisë përdoruese dhe pagesa. Qasja duhet të jetë e aksesueshme për të gjithë personat e interesuar 24 orë online.
- Të nxjerret ligj i posaçëm për të drejtat e sigurimit sendor i cili duhet të jetë i unifikuar, bashkëkohor, me parime të qarta dhe i përafërt me legjislacionin në fuqi të shteteve të regjionit dhe BE-së.
- Autori i këtij punimi duke u bazuar në përparësitë e shumta të borgjit të tokës në raport me hipotekën aksesore propozon që në të ardhmen ligjvënësi Kosovë të nxjerr ligj të posaçëm për një mjet të pengut në paluajtshmëri që do ishte i ngjashëm me borgjin e

tokës,duke ia përshtatur kushteve dhe rrethanave Kosovare, apo të përfshihet në kodin e ardhëshëm civil.

LITERATURA

I.Tekstet dhe artikujt

Abdulla Aliu , E Drejta Sendore, Prishtinë 2009

Admir Biščić, Pravna regulativa zemljišnog duga u njemačkom pravu u odnosu na pravnoregulativu Federacije Bosne i Hercegovine, Anali Pravnog fakulteta,nr.21,viti 2011

Adnan Jashari,E drejta Afariste(statusore),Tetovë,2012

Alajdin Alishani , E drejta e Detyrimeve , Prishtinë, 1985

Aleksandar Milosavljević,Imovinsko-pravne posledice pokretanja stecajnog postupka u domacem pravu i uporednom pravu,doktorska disertacija,Novi Sad,2016

Aleksandra Pavicevic,pravo retencije,doktorska disertacia,Kragujevc,2016

Alessio Greco, National Reports on theTransfer of Movables in Europe Volume 7,Mynih,2008,

Andreas Rahmatian, comparison of German moveable property law and English personal property law. Journal of Comparative Law, 3,2008(1)

Andreas Zahradnik,lexology.com/library/maj,2017

Andrew Burrows et al,English private law,third edition,oxford,2013

Andrija Gams, Nesto o fiducijarnim pravnim poslovima,Anali Pravnog fakulteta u Beogradu,1960

Andrija Gams , Uvod u gradjansko pravo , Beograd,1956

Andrija Gams,Osnovi stvarnog prava, Beograd, 1955

Andrija Gams, Osnovi stvarnog prava, Beograd, 1980

Ardian Nuni, E drejta e Biznesit, Tiranë, 2007

Agron Beka, Noteria dhe Kadastri në Kosovë, Prishtinë, 2009.

Armand Krasniqi, E drejta Biznesore, Prishtinë, 2016

Arsen Janevski & Tatjana Zoroska-Kamilovska, E drejta Procedurale Civile-libri i parë-e drejta kontestimore, shkup, 2009

Asllan Bilalli & Bedri Bahtiri, E drejta Romake, 2015, Prishtinë

Atila Dudas, O celishodnosti zakonskog uredjenja fiducijarnog prenosa svojine u pravu Srbije, Zbornik radova pravnog fakulteta u Novom Sadu, 1/2014

Basic Guidelines for a Eurohypothec, Outcome of the Eurohypothec workshop, Warsaw 2005, aksesuar në: <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/content/download/107/498/file/Zeszyt%20Hi%20poteczny%20nr%2021.pdf>

Boba Brankov, Zaloga na pokretnim stvarima upisanim u registar, Glasnik Advokatske Komore Vojvodine, viti 2016 nr.2-3

Bojan Pajtic, Problem Dopustenosti fiducijarnog prenosa svojine u nasem pravu, Zbornik radova Pravnog Fakulteta u Novom Sadu 1/2017

Danica Popov, Zaloga na pokretnim stvarima upisanim u registar u pravu Republike Srbije, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, 2/2009, Novi Sad

Dusan Stojanovic, Prenosenje svojine u cilju obezbedjenju kredita, Pravni zivot, nr.5-6/1993

Dragoljub Arandjelovic, O fiducijarnim pravnim poslovima, Arhiv za pravne i drustvene nauke, Beograd 1926

Danica Borkovic-Stojanovic, Svojina radi obezbedjenja potrazivanja-fiducijarna svojina, Pravni zivot, br.10/98

Darja Softić Kadenić: Između akcesornosti i neakcesornosti, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, LIII – 2010

David Stanfield, Scott Thomas, Kathrine Kelm, Jeff F. Dorsey, An Assessment of Property Rights in Kosovo, Final Report March 2004, USAID-Kosovo

Davorin Pichler, implementacija fiducije u suvremeno Hrvatsko pravu, jus romanum, 2/2017

Dejan Brkic, Nepokretnosti - Prava na nepokretnostima i promet prava na nepokretnostima i upis u javne knjige, Beograd, 2007

Dragan Klepic , Hipoteka kao realno sredstvo obezbedjenja trazbine prema duzniku, Beograd,2004

Dragoslav R.Zhivkovic, Komentar zakona o hipoteci,Beograd, 2006

Dragor Hiber & Milos Zivkovic, Obezbedjenje i ucvrscivanje potrazivanja, Beograd,2015

Dražen Štrbac , Ius retentionis u pravnoj nauci i sudskoj praksi ,harmonius,viti : V ,nr.2017. Beograd

Duško Medić,rasprave iz gradjanskog i poslovnog prava,Banja Luka,2007

Duško Medić,Akcesornost založnog prava u Republici Srpskoj, Godišnjak Fakulteta Pravnih Nauka • viti 5 • Nr. 5 • Banja Luka, qershor 2015

D. Medić, Založno parvo , Banja Luka, 2002

Duško Medić, Hipoteka i ostala sredstva obezbedjenja potrazivanja-stanje i pravci razvoja, Banja Lluca, 2007

Duško Medić, Pravo Zaloge , Banjalluka, 2002

Ekrem Salihu,Fiduciary Transfer of Ownership in Order to Secure the Satisfaction of Claim to Contemporary Right - Proposal De Le Lege Ferenda”; EJMS January - April 2019 (<http://journals.euser.org/index.php/ejm>)

Elona Saliaj,Institucioni i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshmenë vështrim krahasues, temë disertacioni,Tiranë,2016

Elvis Zaimi,kontrata e riblerjes së titujve në legjislacionin shqiptar,aksesuar në: <https://www.academia.edu/28728553>

Ejup Statovci, E drejta e pengut – Aspekte Komparative, Prishtinë, 1989

Eugen Kluncinger, Bazat e të drejtë tregtare, Munihi, 2005

Emine Zendeli, The process of enforcement of court decisions as integral part of fundamental human rights.Balkan Journal of Interdisciplinary Research IIPCCL Publishing, Tirana-Albania Vol. 1 No. 3 January 2016

Emine Zendeli , Protection of the property right in the legal system of the Republic of Macedonia In Revista "Mendimi", pp. p. 73-85. KOLEGJI UNIVERSITAR "LUARASI" Fakulteti i Drejtësisë , UNIVERSITETI I TIRANËS, Tirane , Shqiperi, 4 / 2018

Emine Zendeli , THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES , In Law review, volume 16, pp. p. 13-25.. Iustinianus Primus, Skopje, Republic of Macedonia , 2017

Emine Zendeli. THE INSTITUTION OF COMMON PROPERTY – FEATURES AND TYPES . In Општествените промени во глобалниот свет-ЗБОРНИК НА ТРУДОВИ, pp. 97-118. Goce Delcev University in Shtip, Faculty of Law, Center for Legal and Political Research,, Stip, Maqedoni, 12 / 2016. ISBN 978-608-244-353-9

Emine Zendeli, N. Zendeli. The mortgage insurance requirements. In FIRST INTERNATIONAL CONFERENCE ON: "BUSINESS, LAW ADMINISTRATION AND SOCIAL SCIENCES – CHALLENGES TOWARDS DHE FUTURE" ICBLAS. Tirana Business University, Tirana, 2015

Emine Zendeli , The Notion and Legal Space of Exercising the Right to Ownership. In Journal of Civil & Legal Sciences. 7 / 2013. ISBN 2169-0170

Edita Čulinović-Herc, Zalaganje pokretnih stvari određenih po rodu prema Zakonu., Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 27, br. 2, 655-689 (2006)

European University Institute, Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut

Florian Klimscha , Lending and taking security in Austria: overview,maj 2016, aksesuar në:
[https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true&bhcp=1](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/5-500-9007?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&bhcp=1)

Francesco Galagano , E drejta Private,Tiranë,2006

Gale Galev, Stvari, hartije od vrednosti, prava (obligaciona i druga) i trgovačka društva kao predmet zaloge, Pravni život, nr. 10/06

Gabrijela Mihelčić, Komisiorno ostvarenje ovlasti na namirenje založnih vjerovnika iz vrijednosti pokretnina ,Zb. Prav. fak. Rij. (1991) v. 31, br. 1, Suppl., 203-217 (2010.)

Gavella Nikola: Stvarno pravo, Svezak drugi, Zgreb, 2007

GAVELLA, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007

Gennaro Mazzuoccolo&Arturo Sferruzza, New forms of security structures introduced by Law Decree No. 59, May 3, 2016 - 10 things to know,Norton Rosse Fulbright,2016

Gerard McCormack, Secured Credit under English and American Law, University of London, 2004

Gjorgji Georgievski dhe Marija Serafimovska, Lending and taking security in Macedonia, 1. gusht 2019, aksesuar

në: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/FinanceGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&navId=1742DCB0A25B6A19A38B0C687DFBB680&comp](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/FinanceGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&navId=1742DCB0A25B6A19A38B0C687DFBB680&comp)

Haxhi Gashi, Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë vështrim kritik në perspektive krahasimore, Revista E Drejta, Prishtinë, Nr. 1-4/2015

Ihor Olekhov, Security Interests in Personal Property the Perspectives of Harmonisation, Edinburg, 2002

Ilija Babic, privredno pravo, Beograd, 2008

Ines Matić & Anamari Petranovič, Antihreza u rimskoj pravnoj doktrini, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 39, nr. 3, 2018

Ivs Piko, E drejta e pengut, Paris 2008

J. C. GIBSON : THE EVOLUTION OF THE AUSTRALIAN LEGAL SYSTEM, International Academy of Comparative Law, Reports to the XVIIIth International Congress of Comparative Law, Washington, D.C. 2010

Jadranka Savič, pravo obezbedjenja potrazivanja primena i efikasnost sprovođenja u republici srbije, doktorska disertacija, Novi Sad, 2016

Jakob Nakić, Bruno Ružička, Kauciona hipoteka ŠTO JE TO? Nova Pravna Revija, nr. 1-2/2015

Jan-Hendrik Rover, COMPARATIVE PRINCIPLES OF SECURITY INTERESTS, King's College London, viti -2004- Ph.D. thesis

Jasmina M. Vukotić, sticanje zemljišnoknjiznih prava upisom u javne registre, doktorska disertacija, Beograd, 2012

Jelena Brkić, nedozvoljene odredbe kod ugovora o zalozi u našem pravu, glasnik advokatske komore Vojvodine, Novi Sad, nr. 09, 2011

Jelena Sogorov-Vukčević, ugovor o hipotekarnom kreditu, doktorska disertacija-Beograd 2012

John G. Sprankling, understanding property law, second edition, San Francisco, 2007

John H. Wigmore, The Pledge-Idea: A Study in Comparative Legal Ideas. III Source: Harvard Law Review, Vol. 11, No. 1 (Apr. 25, 1897), Published by: The Harvard Law Review Association

Jovan Stojanović, založno pravo sui generis građanskog prava, Evropska revija, naučni časopis evropskog univerziteta Brkčo district, v. II, vol. 2

Radmila -Kovačević Kustrimović, Lazić Miroslav, stvarno pravo - Nis, 2004

Kombe Bosombisa, Cynthia, La Protection Du Fiduciant (The Protection of the Settlor) (December 20, 2014). Akcesuar nē:
SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2664839> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2664839/>

Ljiljana Djurovic, Ugovor o fiducijarnom prenosu svojine, Pravni život, br. 10/1998

Lyczkowska, Karolina, The New Regime of Fiducie in French Law, in the Light of the Last Reforms (El Nuevo Régimen de Fiducie en el Derecho Francés a la Luz de las Últimas Reformas) (Spanish) (January 1, 2010). In Dret, Vol. 1, 2010. Akcesuar nē:
SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1565553/>

Miroslav Lazić, Prava realnog obezbeđenja, Niš, 2009

Mangatchev, Ivan P, Fiducia Cum Creditore Contracta in EU Law (September 16, 2009). **akcesuarnē** SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1474199> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1474199>

Marković Blazo, Nacin sticanja stvarnih prava na nepokretnostima, Anali pravnog fakulteta u Beogradu, Nr. 3-4, Beograd, 1979

Magdalena Apostolova-Marsavlevski, o problemu Porijekla rimske hipoteke, 24 Zbornik PFZ 345 1974

Medjedović Sefer, stvarno pravo, Novi Pazar, 2011

Melenica Antun, Rimsko pravo, Novi Sad, Pravin fakultet

Meliha Povlakić, Dopunski materijal za ispit iz predmeta Stvarno pravo u školskoj godini 2015/16 akcesuar nē: <http://www.pfsa.unsa.ba/pf/wp-content/uploads/2017/02/SP-Materijal-za-ispit.pdf>

Meliha Povlakić, Zemljiini dug u usporednom pravu. Zb. Prav.fak. Sveud. Ri. (1991) v. 26, br 1

Meliha Povlakić, Fiducijarno vlasništvo u usporednom pravu i sudskoj praksi, Zbornik Pravnog fakulteta Sveucilišta u Rijeci, br. 1/2003

Mihnea-Dan RADU, FIDUCIA: From Fides to trust and the new Romanian Civil Code Regulation, Valahia University • Law Study, Volume xx.ISSUE 2012

Miloš V. Janković, Tendencije Razvoja i Mehanizmi Regulacije Hipotekarnih Trzista, Doktorska disertacija, Beograd, 2016

Miloš Živković, O vansudskoj izvršnoj hipoteci u pravu Srbije, revista kobra, nr.1, 2017, Beograd

Milutin Srdic & Mirjana Prentovic, Svojinskopравни odnosi u Republici Srbiji, Sluzbeni glasnik, Beograd, 2012

Milutin Srdic, Mirjana Prentovic, Svojinskopравни odnosi u Republici Srbije, Beograd, 2012

Miroslav Lazic, zaštita hipotekarnog duznika od nepravdicnih klauzula, Zbornik radova pravnog fakulteta u Nisu, nr.70, 2015

Nenad Tešić, o predmetu založnog prava, pravni život, nr.10/2003, Beograd

Nenad Tešić, Registrovana zaloga, Beograd, 2007

Nasarre Aznar, S. (2008). Eurohypothec & Eurotrust: two instruments for a true European mortgage market after the EC White Paper 2007 on the Integration of EU Mortgage Credit Markets. Bremen

Nasarre Aznar, S, Looking for a model for a Eurohypothec, aksesuar në:
<https://www.researchgate.net/publication/240641411>

Nataša Hadžimanović, Kritički prilog o pitanju mogućnosti nekauzalnog i neakcesornog uređenja prava obezbeđenja Nova Pravna Revija Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, nr. 2/2012

Nebojša Šarkić & Vladimir Crnjanski, JAVNOBELEŽNIČKI ZAPIS I JAVNOBELEŽNIČKA OVERA NEJAVNE ISPRAVE KAO PRAVNI OSNOVI ZASNIVANJA HIPOTEKE, pravni instruktor-nr.81-82, 2014

Nerxhivane Dauti, E drejta e detyrimeve – pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2016

Perovic Slobodan, Obligaciono pravo, Beograd, 1986

Petrak Marko, Konceptija generalne vindikacijske tužbe u rimskoj pravnoj tradiciji i de lege ferenda, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 5-6/2013

Petrak Marko, Rimska pravna tradicija i hrvatska pravna kultura, u Rimsko pravo i Europa, Golden marketing-Tehnička knjiga, Zagreb, 2007

Pravna Enciklopedija-Savremena Administracija 1989-Beograd

R.A. Zeldenrust, Right of Pledge and the Transparency of Debtors' Assets, 2011, Utrecht

Radenka M. Cvetić, Domasaj Nacela Upisa i Nacela Pouzdanja u Katastar Nepokretnosti u Nasoj Sudskoj Praksi, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, 3/2015

Radovan M. Đurović, Novi koncept održavanja državnog premera i katastra nepokretnosti , doktorska disertacija, Beograd, 2016

Roger J. Goebel, Reconstructing the Roman Law , Tulane law review vol. XXXVI 1961

Romac Ante , rimsko parvo , Zagreb , 1998

Roy Goode, Commercial Law (3rd ed. LexisNexis UK and Penguin, Landon 2004)

Ruzhdi Berisha & Atdhe Berisha, E drejta civile, Tiranë, 1998.

Segre Report, 151 (kreu 7, pika 15). aksesuar
në: http://aei.pitt.edu/31823/1/Dev_Eur_Cap_Mkt_1966.pdf

Sigman, H.C., Perfection and Priority of Security Rights', in Horst, E. & Kieninger, E. (eds.), The Future of Secured Credit in Europe, 2008

Silvia Cristea, DISPOSSESSION OF ASSETS IN THE NEW ROMANIAN CIVIL CODE. COMPARATIVE LAW Perspectives of Business Law Journal, Volume 3, Issue 1, November 2014

Slavica Miletić , harmonizacija regulative hipotekarnog trzista Srbije sa Evropskom Unije, doktorska disertacija , Beograd, 2012

Slobodan Stosić, obezbedjenje potraživanja zasnovanjem založnog prava na nepokretnosti- doktorska disertacija, Beograd, 2017

Slobodan Stošić, realizacija založnog prava na nepokretnosti, Megatrend revija ~ Megatrend Review, Vol. 12, No 2, 2015

Stanković Obren & Orlić Miodrag , Stvano Pravo , Beograd, 1996

Stanojević Obrad , Rimsko Pravo , Beograd 1988

Stefano Sennhauser, Gian Luca Coggiola, The International Comparative Legal Guide to: Lending & Secured Finance , 6th Edition, 2018

Stojcević Dragoljub , rimsko privatno pravo , Savremena Administracija,Beograd, 1985

Tamara Djurdjić,Fiduciarni prenos prava svojine,Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu,2/2011

Tina Pržeska, the contract mortgage in the legal system of the Republic of Macedonia , New Perspectives of South East European Private Law. South East European Post-Doctoral Colloquium in Private Law – Proceedings. Skopje,2012

Tibor Tajti,pred reformom založnog prava u Jugoslaviju,Pravo-teorija I praksa,nr.10/2002

Vladimir Kozar & V.Vrhosek,obezbeđenje potraživanja zalogom na pravima,pravni život nr.10/2015

Valerie Seal Meiners, Formal Requirements of Pledge under Louisiana, Civil Code Article 3158 and Related Articles, Louisiana Law Review-1987

Velimirovic Mihailo, Ugovor o fiducijanom obezbeđenju tražbine,Pravni život br.11/1998

Vladetić Srdjan, „Fiducija u rimskom pravu i savremeni fiducijarni poslovi“, Doktorska Disertacija,Pravni fakultet Universiteta u Beogradu, Beograd,2010

Vladimir Crnjanski,izvrsnost javnobeležničkog zapisa,doktorska disertacija,Beograd,2018
Volume 48 , Number 1,September 1987

William H.Lawrence,William H.Henning,R.Wilson Freyermuth,understanding secured transactions,fourth edition,San Francisco,2007

Williem J.Zwalve,A labyrinth of creditors: a short introduction to the history of security interests in goods , 2004,aksesuar në <https://openaccess.leidenuniv.nl/handle/1887/3418>

Wulf Gravenhorst,movables as security in Belgium ,France , Germany , Italy ,Luxemburg and Netherlands,The Law of Property in theEuropean CommunitySTUDIES,Competition — Approximation of legislation Series No. 27Brussels, December 1972,

“Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version”,2005,aksesuar në adresën :
<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

Xuan-Thao Nguyen,collateralizing intellectual property,Georgia Law Review,vol-42,200

Zoran P. Rašović, maksimalna (okvirna) Hipoteka , Zbornik PFZ, 65, (6) 859-883 (2015)

Zrinka Radić , Uzroci heterogenosti besposjedovnih osiguranja tražbina na pokretninama i pravima , Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, v. 52, 4/2015

II. Kodet:

1. Kodi Civil i Shqipërisë, Tiranë, 2001.
2. Kodi Civil i Francës i vitit 1804, Paris, 2002.
3. Kodi Civil i Gjermanisë.
4. Kodi Civil i Zvicrës i vitit 1907, Bernë, 1985.
5. Kodi Civil i Austrisë, i vitit 1811.
6. Kodi Juridiko- Sendor i Sllovenisë.
7. Kodi Civil i Italisë
8. Kodi Uniform Tregtar i SHBA (UCC).

III. Ligjet:

1. Ligji Nr.2002/5 për themelimin e Regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 34/ 2008.
2. Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të të drejtave të pronës së paluajtshme Nr.04/L-009 , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 7 / 2011.
3. Ligji Nr.04/L-136 për regjistrimin e pengut në regjistër për sendet e luajtshme i dt.26.06.2003 , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 33/ 2012.
4. Ligji Nr.03/L -154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i dt.25.06.2009, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 57 / 2009.
5. Ligji Nr.04/L-139 për procedurën përmbartimore i dt.20.12.2012, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 3 / 2013 .
6. Ligji Nr.03/L-006 për procedurën kontestimore , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 38 / 2008.
7. Ligji Nr.04/L-029 për patenta i dt.29.07.2011, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 12 / 2011.
8. Ligji Nr.04/L-077 për mardhënjet e detyrimeve i dt.10.05.2012, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 16 / 19 .
9. Ligji Nr.06/L-005 për tatimin në pronën e paluajtshme, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 2 / 2018.
10. Ligji Nr. 05/L-083 Për Falimentimin , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 23 /2016.
11. Ligji Nr.04/L- 045 për partneritet publiko-privat i dt.21.10.2011, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 26 / 2011 .
12. Ligji Nr.03/L-163 për minierat dhe mineralet i dt.22.07.2010 , i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 80 / 2010.
13. Ligji Nr.03/L-222 për administratën tatimore dhe procedurat i dt.12.07.2010, i publikuar në Gazetën zyrtare të Kosovës Nr. 75 / 2010.
14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novina RH,nr.91/6.
15. Zakon o hipoteci Sl.glasnik RS, Nr.115 i dt.27.12.2005.

16.Ligji mbi hipotekën e kontraktuar, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.86/2000.

17. Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.18/2001.

17.Ligji për pengun e kontraktuar, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.5/2003.