

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



FAKULTETI I DREJTËSISË
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF LAW

TEZA E MAGJISTRATURËS:

***“PENGU SI MJET I SIGURIMIT TË KONTRATAVE NË
REPUBLIKËN E MAQEDONISË ME THEKS TË VEÇANTË
NË KOMUNËN E GOSTIVARIT NGA VITI 2010”***

Kandidat:
Ilza Neziri

Mentor:
Prof. Dr. Adnan Jashari

Tetovë, 2019

PËRMBAJTJA

PARATHËNIE.....	1
KAPITULLI I PARË	3
1 SHQYRTIME TË PËRGJITHSHME MBI PENGUN	3
1.1 Nocioni i të drejtës së pengut	3
1.2 Pengu në të drejtën e lashtë	5
1.3 Pengu në të drejtën bashkëkohore.....	12
1.4 Pengu në të drejtën zakonore shqiptare	14
1.5 E drejta e pengut dhe garancitë.....	15
KAPITULLI I DYTË	17
2 KARAKTERISTIKAT DHE PARIMET E TË DREJTËS SË PENGUT.....	17
2.1 Karakteristikat	17
2.2 Parimet e të drejtës së pengut.....	18
2.2.1 Parimi e drejta e pengut është e drejtë sendore	19
2.2.2 Parimi iure in re alina	20
2.2.3 Parimi i aksesuaritetit	20
2.2.4 Parimi i publicitetit	22
2.2.5 Parimi i specialitetit.....	23
2.2.6 Parimi i oficalitetit	24
2.2.7 Parimi i papjestueshmërisë.....	26
2.2.8 Parimi i prioritetit.....	27
2.2.9 Parimi i tjetërsimit (bartjes)	28
KAPITULLI I TRETË	29
3 SUBJEKTET DHE OBJEKTI I TË DREJTËS SË PENGUT NË PËRGJITHËSI DHE NË VEÇANTI NE KOMUNËN E GOSTIVARIT	29
3.1 Subjektet e të drejtës së pengut	29
3.2 Të drejtat dhe detyrimet e subjekteve te e drejta e pengut	32
3.2.1 Të drejtat dhe detyrimet e pengmarrësit te pengu i dorës	33
3.2.2 Te drejtat dhe detyrimet e pengdhënësit te pengu i dorës.....	40
3.2.3 Të drejtat e kreditorit hipotekues	41
3.2.4 Të drejtat e pronarit të sendit të lënë peng te hipoteka	45
3.3 Objekti i të drejtës së pengut.....	46
3.3.1 Sendet e luajtshme.....	50
3.3.2 Sendet e paluajtshme.....	52
3.3.3 Të drejtat.....	54
KAPITULLI I KATËRT	56
4 LLOJET, FITIMI DHE SHUARJA TË DREJTËS SË PENGUT NË PËRGJITHËSI DHE NË VEÇANTI NË KOMUNËN E GOSTIVARIT	56
4.1 Ndarja e të drejtës së pengut sipas themelimit.....	56

4.1.1	E drejta e pengut të kontraktuar.....	56
4.1.2	Pengu ligjor	62
4.1.3	Pengu gjyqësor	64
4.2	Ndarja e të drejtës së pengut sipas objektit	65
4.2.1	Sendet e luajtshme (pignusi).....	66
4.2.2	Sendi i paluajtshëm (hipoteka)	69
4.3	Ndarja e hipotekës sipas themelimit	71
4.3.1	Hipoteka e kontraktuar	72
4.3.2	Hipoteka ligjore	74
4.3.3	Hipoteka gjyqësore	74
4.4	Fitimi i hipotekës.....	75
4.4.1	Hipoteka e përbashkët.....	76
4.5	Shuarja e të drejtës së pengut	78
4.6	Procedura e fshirjes së hipotekës para Kadastrit.....	82
	PËRFUNDIMI.....	84
	Bibliografia	87

PARATHËNIE

Sot kur ekonomia e tregut është në rritje e sipër, për të ruajtur shpejtësinë dhe sigurinë e transakioneve të ndryshme afariste, është më se i nevojshëm institucioni i pengut, i cili rregullon dhe siguron uljen e rreziqeve të marrëdhëniet juridiko-civile. Ndikimi i kontratave të pengut si dhe të drejtat dhe detyrimet që burojnë nga këto kontraktime mes palëve 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.

Në mes subjekteve të së drejtës shpesh lindin marrëdhënie të atilla juridike civile, të cilat i përfshijnë të drejtat e subjekteve të caktuar të quajtur kreditorë, të cilët kërkojnë nga disa persona të përcaktuar qartë të quajtur debitorë, kryerjen e disa veprimeve me karakter pasuror, të cilat krijohen dhe zgjidhen sipas normave të së drejtës detyrimore. Mirëpo, jo gjithmonë në këto marrëdhënie shoqërore debitorët i plotësojnë detyrimet ndaj kreditorëve, sepse ka raste kur debitori nuk e plotëson obligimin e tij ndaj debitorit për shkak të papërgjegjësisë së debitorit, për shkak të gjendjes financiare të rënduar të debitorit, ose për arsye të tjera.

Sistemi juridik sanksionon dhe rregullon me dispozita juridike mundësinë që kreditori kërkesën e tij të përealizuar nga këto marrëdhënie ta realizojë nëpërmes rrugës gjyqësore sipas rregullave të procedurës kontestimore dhe përmbaruese. Por edhe në këto procedura, debitori mund të gjendet në atë pozitë që të mos mundet ta realizojë kërkesën e tij, për shkak të rrethanave të ndryshme: masa e pasurisë së debitorit mund të jetë zvogëluar deri në atë shkallë që të mos jetë në gjendje që ta përmbush detyrimin e tij, apo e drejta e përparsisë në arkëtimin e kërkesës nga debitorët e tjerë dhe të ngjajshme.

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 siguar, 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 e drejtë sendore është e lidhur ngusht me të drejtat tjera civile, si me ato sendore dhe ato detyrimore. Pengu është një e drejtë aksesore, e cila është paraqitur në forma të ndryshme që nga e drejta romake e më herët dhe si mjet sigurimi real i kontratave ka pësuar një rrugë të gjatë të zhvillimit dhe të formimit.

Në kohën e fundit kemi dëshmitarë se numri i pengut është në rritje, dhe një numër i tillë vërehet edhe në komunën e Gostivarit. Pengu është metoda më standarde me të cilën personat fizik dhe juridik mund kenë në dispozicion mjete të caktuara monetare ose jomonetare, mund të blejnë pasuri të patundshme, pa pasur nevojën për të paguar vlerën e plotë menjëherë nga burimet e tyre financiare ose në ndonjë mënyrë tjetër për t'ua lehtësuar subjekteve të së drejtës që t'i arrijnë qëllimet e tyre. Me sigurimin e kërkesës, kreditori arrinë një shkallë më të lartë të sigurisë juridike në transaksionet afariste, qoftë nëpërmjet të gjetjes së burimeve alternative për arkëtimin e kërkesës së tij, qoftë nëpërmjet kompenzimit adekuat si pasojë e mosplotësimit të detyrimit nga ana e debitorit, me çka mundësohet parimi i barazisë dhe njëtrajtshmërisë së palëve në marrëdhënien detyrimore.

Në këtë punim shkencorë i cili është i konceptuar në katër kapituj, fillimisht do të hulumtohet paraqitja e të drejtës së pengut, zanafilla, zhvillimi, objekti, subjekti, llojet dhe mënyrat e fitimit të së drejtës së pengut si dhe shuarja e pengut në Republikën e Maqedonisë në përgjithësi dhe në komunën e Gostivarit duke paraqitur edhe të dhëna statistikore mbi pengun e konstituuar në komunën e Gostivar prej vitit 2010-të deri në vitin e 2018-të.

KAPITULLI I PARË

1 SHQYRTIME TË PËRGJITHSHME MBI PENGUN

1.1 Nocioni i të drejtës së pengut

E drejta e pengut është insitut që ekziston që nga e drejta romake dhe sot është e paraparë në të gjitha sistemet juridike dhe thelbi i këtij insituti qëndron në atë që debitori duke e lënë peng sendin e tij (sendi i takon debitorit por mund t'i takojë edhe ndonjë personi të tretë), me qëllim që ta sigurojë kreditorin që në rast të mospërbushjes së detyrimit në afatin e caktuar, kreditori, vet ta realizojë kërkesën e tij nga vlera e sendit të lënë peng para kreditorëve të tjerë, gjegjësisht kreditori ka autorizim që sendin e huaj ta shndërrtojë në para për plotësimin e kërkesave të veta para kreditorëve të tjerë.

Sipas profesorit Statovci “Edhe pse jursitet romak, kanë dhënë kontribut të jashtëzakonshëm për përkufizimin e të drejtës së pengut deri në një shkallë dhe një nivel të caktuar, por jo gjithçka mbi të drejtën e pengut u detyrohet ekzkluzivisht atyre. Sepse pengu në disa forma të tij njihet edhe para të drejtës romake. Pengun disa e përcaktojnë si kontratë pengore të një natyre sendore-juridike, nga e cila burojnë të drejtat sendore aksesore, të cilat varen nga egzistimi i një marrëdhënir kryesore. Ka të atillë që pengun e përkufizojnë kryesisht si sigurim sendor. Mirëpo të dy grupet nuk e mohojnë se e drejta e pengut është sigurim sendor i kërkesave të kreditorit me sendin e huaj pengor të debitorit ose pengdhënësit. Ndërsa të tjerët të drejtën e pengut e përkufizojnë si të drejtë in rem, pra e drejtë sendore në sendin e huaj. Sipas këtij koncepti del se drejta e pengut është e drejtë sendore në sendin e huaj – iura in re aliena. Por, kjo dallon nga të tjerat të drejta sendore në sendin e huaj, ngase është e drejtë që shërben si sigurim sendor i kërkesave të kreditorit dhe jo për shfrytëzimin e sendit.”¹

¹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.99.

Sipas profesorit Aliu “E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj në bazë të së cilës kreditori mund të realizojë (paguajë) kërkesat e veta nga vlera e sendit të lënë peng (nëse debitori nuk e plotëson detyrimin e arritur) para debitorëve të tjerë, pa marrë parasysh se në duart e kujt ndodhet sendi i lënë peng”². Ose sipas profesor Gams, “e drejta e pengut është e drejtë sendore mbi objektin e huaj, e nga kjo e drejtë pengmarrësi fiton të drejtëm që të plotësoj kërkesën e tij nga objekti i lënë peng nëse debitori nuk e përmbush detyrimin në kohën e caktuar”.³ Që të sigurohet kërkesa e caktuar, mund që mbi sendin e paluajtshëm të themelohet e drejta e pengut në dobi të kreditorit, e cila njihet si hipoteka, me të cilën kreditori është i autorizuar në mënyrën e parashikuar me ligj që të kërkojë arkëtimin e kërkesës së vet së arritur nga vlera e kësaj paluajtshmërie para kreditorëve të tjerë të cilët të drejtën e pengut mbi të e kanë fituar pas tij, pa marrë parasysh ndërrimin e pronarit të sendit të paluajtshëm të ngarkuar.⁴ E drejta e pengut, si që e shohim është e drejtë aksesore në raport me ndonjë të drejtë tjetër, sepse kusht për themelimin e saj është që ndërmjet subjekteve, gjegjësisht në mes kreditorit dhe debitorit të egzistojë ndonjë marrëdhënie tjetër detyrimore.⁵

Në teorinë juridike në përgjithësi por edhe në Republikën e Maqedonisë, zotëron kuptimi se e drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj dhe e njejta paraqet formën më kryesore të sigurimit të kontratave nga marrëdhëniet juridiko-detyrimore, dhe si e tillë është e rregulluar me ligje civile të veçanta.

Sipas Ligjit mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i RM-së, “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

² A. Aliu, E drejta sendore (pronësia), Prishtinë, 2006, fq.177.

³ A. Gams, Bazat e së Drejtës reale, Prishtinë, 1972, fq.158.

⁴ A. Gams, Bazat e së Drejtës reale, Prishtinë, 1972, fq.177.

⁵ N. Krleski, Основни на правото со трговско право. Ohër, 1999, fq.84.

dhe para kreditorëve të tjerë të cilët mbi atë send kanë të drejtën e pengut, por këte të drejtë e kanë fituar pas tij, pamarrëparasysh ndërrimin e pronarit të sendit të lënë peng”.⁶

1.2 Pengu në të drejtën e lashtë

Sipas disa burimeve juridike e drejta e pengut në disa forma të saj njihet shumë më herët se e drejta e pengut e të drejtës romake. I njëjti haset që në të drejtën babilonase, ku në Kodin e Hamurabit edhe pse pengut ende nuk e kishte marrë rrugën dhe formën e vet, sendi merrej si mjet i sigurimit të kërkesave të kreditorit, i cili kërkesat e tij mund t’i plotësojë me vjeljen dhe marrjen e frutave nga sendi i paluajtshëm, i cili i është dhënë në shfrytëzim, por në qoftë se ai nuk ka vepruar në këtë mënyrë, atëherë frutat i merr vetë pronari i sendit (debitori) dhe me shitjen e tyre e realizon kërkesën e kreditorit.⁷

Edhe pse në teorinë juridike ekziston mendimi se sendi merrej si sigurim i kërkesave të kreditorit edhe në shumë sisteme të tjera të lashta, sipas të cilave kreditori ka fituar të drejta sendore mbi sendin në kushte të caktuara, mirëpo, nuk haset ndonjë përkufizim apo defincion më i përafërt me të drejtën e pengut, edhe pse përmbajnë elemente në bazë të të cilave mund të përfundojmë parashikimin dhe ekzistimin e pengut. Kontribut të rëndësishëm dhe të pamohoueshëm mbi elementet qenësore të pengut, për ta cilësuar dhe përkufizuar të drejtën e pengut, me një definicion përafërsisht të përbashkët e ka dhënë shkenca e të drejtës romake sipas së cilës thuhet se ”e drejta e pengut është e drejtë sendore e kreditorit në sendin e huaj me qëllim të sigurimit të pretendimeve të tij ndaj debitorit”.⁸

⁶ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr,18/2001, datë: 05.03.2001, neni 225 paragrafi 1.

⁷ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.66.

⁸ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.69.

Në të drejtën romake sigurimi i kreditorëve mund të ishte i shumëllojshëm edhe atë real ose personal. Sigurimi personal, ka nënkuptuar se për ta siguruar kërkesën e kreditorit, përveç debitorit, është paraqitur një ose më shumë persona të tjerë të cilët kanë marrë përsipër se do ta paguanë borxhin e debitorit (dorzani). Ndërsa sigurimi real, ka nënkuptuar kur debitori ka dorëzuar të drejtën e pronësisë ose posedimin mbi sendin të kreditorit, me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit.

Sigurimi personal i detyrimeve (lloje të ndryshme të garancioneve në procedurën civile dhe jashtë saj), është krijuar herët dhe një kohë të gjatë ka pasur kuptim më të gjërë se e drejta e pengut (fiducia, pignus, hypoteca) dhe forma të tjera të sigurimit sendor. Lindja dhe rritja e sigurimit sendor ka filluar para fundit të Republikës, kur me ligj (lex Poetelia) ka qenë e ndaluar që kreditori t'a detyrojë debitorin dhe pas gjashtëdhjetë ditësh ta mbysë ose ta shesë si rob (manus iniectio) dhe kur ky ekzekutim i veprimit të tillë është ndaluar të kryhet kundër pengdhënësit.⁹ Friga nga pasojat e rënda të sigurimit është zhdukur dhe shumë më lehtë e kanë pasur që të vendosin të garantojnë për debitorin.¹⁰

Zhvillimi i marrëdhënieve ekonomike-shoqërore por edhe vet zhvillimi i marrëdhënieve të këmbimit monetar, si dhe shfaqja e ekuivalentit ekonomik, ka kontribuar që sigurimi i kontratave përfundimisht të kalojë nga ai personal në atë real (sendor), gjegjësisht kur sigurimi bartet nga personi të sendi i personit. Sigurimi i kërkesës së kreditorit u bë shumë më i sigurt, sepse tanimë kreditori mund të kishte mbi sendin jo vetëm posedimin mbi sendin por edhe pronësinë mbi të.¹¹ Kjo është periudha kur kalohet nga sigurimi personal, kur më kërkesat nuk sigurohen me personalitetin e debitorit, por me ndonjë send të debitorit, pra pengun bartet mbi sendin e debitorit e jo mbi personalitetin e tij.

E drejta e pengut sikurse është sot, nuk është njohur si e drejtë sendore në të drejtë e hershme romake, po në atë kohë as në sistemet e tjera juridike. Sipas

⁹ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.231.

¹⁰ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.230.

¹¹ A. Jashari, Jehona e re, Tetovë, 2007, fq.22.

profesorit Statovci, “lindja e pengut si e drejtë sendore, në të drejtën romake si dhe në sistemet e tjera, kushtëzohet nga shkalla e zhvillimit të marrëdhënieve monetare të këmbimit”¹². Në të drejtën romake pengu shfaqet realtivisht vonë, diku rreth shekullit të II-të p.e.s.. E drejta e pengut, si e drejtë sendore në sendin e huaj në kuptimin e mirëfilltë, në të drejtën sendore shfaqet vetëm me lindjen e pengut të dorës (*pignus*). *Pignusi* në fillimet e para e përfshinte si sendin e luajtshëm ashtu edhe të paluajtshëm, ndërsa hipoteka si institucion njihet dhe zhvillohet shumë më vonë.¹³

Kontratat e pengut janë institucion shumë i vjetër i të drejtës romake, të cilat u shfaqën si kontrata sekondare në punët kreditore më të hershme me qëllim që kreditorët të cilët në marrëdhëniet detyimore hiqnin dorë nga përdorimi dhe të gëzuarit e sendeve të tyre për një kohë të caktuar, të mund të kërkonin garanci prej debitorëve se me të vërtetë pas afatit të paraparë do t’u ktheheshin sendet e njejta apo sasisia e njejtë e sendeve të njëjlojshme. Me kontratat e pengut si burime reale të kreditorëve, me të cilat debitorët u linin në dispozicion kreditorëve disa sende me vlerë, duke i autorizuar kreditorët që nga sendet e dhëna peng të nxjerrin borxhin nëse detyrimin e marrë nuk e kryejnë në mënyrën dhe kohën e caktuar. Kontratat e pengut ishin plotësuese, sekondare, ose aksesore, sepse lidhja dhe veprimi i tyre varej nga ekzistimi i detyrimit paraprak i debitorit.

Kontratat e pengut, si burime të të drejtave reale aksesore mbi sendet e huaja që shërbenin si sigurim kreditorëve se do t’u paguhen borxhet në kohë dhe me rregull, gjatë historisë të së drejtës romake kaluan nëper tri periudha të ndara. Edhe atë në të drejtën më të lashtë si kontratë pengu shërbente *fiducia cum creditore*, në fillim të zhvillimit të së drejtës klasike u shfaq *pignusi*, e pastaj edhe *hipoteka*.¹⁴

¹² E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.65.

¹³ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.65.

¹⁴ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq. 275.

Në të drejtën romake ***Fiducia cum creditore*** ishte forma më e lashtë e sigurimit real. Romakët për gjatë kohë pronësinë e sendit e kanë kuptuar si e drejtë e cila nuk mund të ndahet nga posedimi i sendit.¹⁵

Fiducia cum creditore ose kontrata midis kreditorit dhe debitorit, e lidhur në formë *per aes et libram* ose *in jure cession*, paraqiste kontratë me të cilën debitori ia ka transmetuar në pronësi ndonjë send kreditorit, në këtë mënyr duke e obliguar që po të njejtin send t'ia kthejë debitorit nëse e paguan borxhin primar në kohën dhe mënyrën e caktuar. Kjo formë e kontratës e lidhur fiducia cum creditor, kishte për pasojë konstituimin e të drejtës pronësore të kreditorit mbi sendin e debitorit, me ç'rast debitori nuk ia ka dorëzuar kreditorit vetëm sendin, por edhe pronësinë mbi sendin. *Pactum fiduciae* – marrëveshja që kreditoti t'ia kthente debitorit objektin e marrë pas plotësimit të detyrimit primar – nuk gëzonte mbrojtje juridike. Zbatimi i marrëveshjes varej nga vullneti i kreditorit. Pozita e kreditorit ka qenë e atillë, që ai mund të vendoste lirisht që të kërkojë plotësimin e detyrimit ose që në vend të plotësimit të detyrimit të mbajë për vete sendin, gjegjësisht ai është sjellë ndaj sendit si pronarë i tij dhe të njejtin ka mund ta bartë te ndonjë person i tretë.¹⁶ Bartja gjatë fiducia është dashtë të realizohet me bartje formale, e ashtuquajtur *macipatio* ose *in iure cessio*. Kreditori ka pranuar sërish t'ia kthejë sendin kur i është paguar borxhi. Megjithatë, si pronar, kreditori ka mund ta shesë sendin, përderisa debitori nuk e ka paguar borxhin. Dhe gjithashtu kjo formë e lidhjes së kontratës ka pasur të metë tjetër, faktin se edhe në rastet kur vlera e sendit të lënë peng ka qenë shumë me e madhe se kërkesa e kreditorit, debitori nuk ka mundur ta përdorë sendin e njëjtë për sigurimin e ndonjë kërkesë tjetër.

Pengu i dorës ose pignusi ishte kontratë pengu që lindte me dorëzimin e sendit të luajtshëm dhe të pazëvendësueshëm prej debitorit te kreditori, duke e autorizuar kreditorin që sendin ta posedojë, ta shesë dhe nga çmimi i fituar ta nxjerrë aktivin primar, nëse debitori në afatin e kontraktuar nuk e

¹⁵ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.230.

¹⁶ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.275-276.

bën vetë këtë.¹⁷ Për dallim nga fiducia cum creditore, pignusi ishte kontratë mbi pengun e dorës, me të cilën evitoheshte kalimi i pronës së objektit të pengut prej debitorit te kreditori, pra pignusi si kontratë pengu nuk e përfshin bartjen e të drejtës së pronësisë mbi sendin, por vetëm bartjen e posedimit.

Kreditorët në bazë të kontratës mbi pignusin i fitonin këto të drejta themelore:

- Posedimi i objektit ose jus possiendi, e cila u jepte atyre të drejtën që objektin e pengut ta posedonin përderisa të mos plotësohej kërkesa;

- e drejta e kushtëzuar për shitjen e objektit të pengut ose jus distractionis, e cila lindte për kreditorët në momentin kur debitori nuk e kishte plotësuar rregullisht dhe me kohë detyrimin e tij dhe

- e drejta për ta nxjerë aktivin primar nga çmimi i realizuar, me të cilën autorizoheshin kreditorët që nga çmimi i shitjes së objektit të pengut të ndalin aq sa ishte vlera e aktiveve primare.¹⁸

Në bazë të kontratës së lidhur mbi pignusin, debitorët kishin këto të drejta:

- të drejtë të kërkonin prej kreditorëve që ta ruanin objektin e pengut dhe të mos e përdornin;

- që t'ua kthenin objektin, kur u pagohej rregullisht detyrimi;

- ta shisnin objektin kur detyrimi primar nuk ishte plotësuar dhe

- pas shitjes së objektit t'ua kthenin dallimin midis çmimit të realizuar dhe lartësisë së aktivit primar (hyperochra).¹⁹

Sipas profesorit Statovci: “Burimet nuk provojnë se fiducia doemos i paraprin pignusit, sikundër që nuk provojnë se fiducia “bie” në pignusin, d.m.th., rrugë tjetër nuk ka, përpos që pignusi të zërë vendin e fiducia-s, që posedimi si

¹⁷ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.276.

¹⁸ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.277.

¹⁹ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.277.

sigurim të zërë vendin e pronësisë, që pronësia të "bjerë", të degradohet në posedim, ngase posedimi, të thuash, mjafton që të sigurojë pretendimin e kreditorit ndaj debitorit, ashtu edhe vetë debitorin e siguron nga kthetrat e kreditorit".²⁰

Pignusi me të vërtetë i ka dhënë përparsi më të madhe pengdhënësit sesa fiducia, sepse pse nuk e ka kërkuar pronësinë e sendit, por megjithatë e ka kërkuar bartjen e posedimit të sendit të lënë peng mbi pengmarrësin. Pengdhënësi e ka humbur posedimin mbi sendin, ndërsa në të njëjtën kohë ka mundur që të sigurojë vetëm një borxh. Si përgjigje e nevojave për formën më të përshtatshme të kontratës së pengut, në periudhën e mëvonshme në Republikën u paraqit një formë tjetër e pignusit – **hipoteka** – sipas së cilës pengdhënësit i janë premtuar të drejta mbi sendin e debitorit edhe kur nuk ka qenë i paguar borxhi, ndërsa pengdhënësi, në ndërkohë, e ka ruajtur të drejtën e pronësisë dhe posedimin. Në këtë mënyrë ka filluar një etapë e re e të drejtës së pengut për të cilën, duke filluar nga shekulli III i erës së re juristët romak e kanë miratuar me emërtimin grek hipoteka (hypotheca).²¹

Në teorinë juridike hasen të dhëna sipas të cilave sistemi i hipotekës-pengut-sigurimit, origjinën e ka nga greqishtja e lashtë. Termi "Hypothec" u përdor për herë të parë nga Archon Solon në shekullin e VI p.e.s.. Gjatë reformave në vitin 594, Solomoni vendosi sundimin e ri, sipas të cilit - kolona u ngrit në tokën e huamarrësve dhe u shkrua "Kjo tokë është garanci për detyrimin". Kjo kolonë ishte quajtur "Hypotheca" që do të thotë - Baza (Shengelia Tamar, 2002).²²

Në Romë pasiqë filloi të lëkundet ekonomia skllavopronare dhe kur pronarët e latifundeve (komplekse tokash bujqësore) të mëdha u detyruan që t'ua jepnin për t'i punuar qiraxhinjëve të vegjël pjesët e pasurive të tyre, mungesa e madhe e kontratave mbi pengun e dorës, doli në shesh. Qiraxhinjtë e vegjël kur merrnin pjesë të latifundeve me qesim, zakonisht nuk disponin asnjë pasuri tjetër, me

²⁰ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.20.

²¹ A. Bilalli; B. Bahtiri, E drejta Romake-Ius Romanorum, Prishtinë, 2015, fq.340.

²² <https://eujournal.org/index.php/esj/article/viewFile/5506/5296>.

përrjashtim „*invecta et illata*” – sendet e futura në pasurinë e marrë me qesim – të domosdoshme për punimin e tokës dhe nevojat e përditshme më të domosdoshme të qiraxhinjëve. Marrja peng e *invecta et illata* në emër të garancisë se qiraxhinjtë e vegjël do ta paguajnë me të vërtetë qiranë e kontraktuar, do të thoshtë të bëhet i pamundur punimi i latifundeve. Meqë poseduesit e mëdhenj nuk pranonin të ngelnin pa kurrfarë garantimi real, në të drejtën romake hyri institucioni i hipotekës, i njohur në të drejtën greke si peng pa kalimin e posedimit në anën e kreditorit të pengut: *proprie pignus dicimus, quod ad creditorem transit, hypothecam, cum non transit nec possessio ad creditorem*. Receptimi i hipotekës në sistemin e të drejtës romake të pengut qe bërë me të ashtuquajturin *interdictum Salvianum* dhe *actio Serviana*. Pronarët e pasurive të mëdha me ndihmën e mjeteve të përmendura juridike, fituan mundësinë që të kërkojnë posedimin mbi *invecta et illata* të qiraxhinjëve të vegjël në çdo rast kur qiraxhinjtë e vegjël nuk i plotësonin detyrimet nga kontratat mbi qesimin e tokave.²³

Hipoteka si kontratë pengu pa të drejtë posedimi mbi sendin e pengut, i jep të drejtë kreditorit që në momentin e vonesës së debitorit, sendin e lënë peng ta shesë dhe nga çmimi i shitjes të përmbush kërkesën e tij.

Sipas Profesorit Puhan “Hipoteka krijohet me marrëveshje të thjeshtë midis kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor.”²⁴ Përveç hipotekave të kontraktuara e drejta romake gjithashtu njihet edhe për hipotekën ligjore apo legale, që janë krijuar *ipso jure* të cilat vepronin pa pëlqimin paraprak të palëve. Poashtu në të drejtën romake në disa raste të caktuara edhe hipoteka me testament si dhe hipoteka gjyqësore. Sipas së drejtës romake kur mbi të njejtin objekt të pengut më shumë kreditorë krijojnë të drejta hipotekore, jepet mundësinë për kumulimin e hipotekave të më shumë kreditorëve hipotekorë, me ç’rast për arkëtimin e kërkesës zbatohet parimi “*qui prior est tempore potior est jure*”- cili është i pari për nga koha është më i fortë për nga e drejta. Në bazë të së cilës rregull, kreditorët hipotekorë

²³ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.278.

²⁴ I. Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1980. 279.

të kohës më vonë mund të pritnin realizimin e kërkesës së tyre pas pagimit të plotë të kreditorëve të mëparshëm.²⁵

Mirëpo edhe e hipoteka e të drejtës romake, si fiducia dhe pignusi ka pasur të metat e saj, të cilat kanë konsistuar në faktin se ajo e ngarkon sendin pa marrë parasysh se në duart e kujt gjendet sendi dhe për shkak të kësaj mangësie kreditori nuk ka mundur që ta vërtetoj se sendi të cilin e merr peng a është i ngarkuar me hipotekë, me ç'rast i është shtruar mundësia që sendi më vonë ti merret sipas *actio hypothecaria*²⁶, sipas së cilës kreditorët hipotekor më të lartë në rang, kishin të drejtë ta kërkonin posedimin e objektit nga ana e çdo poseduesi.

Megjithatë, sipas kuptimeve të juristëve romak, nuk ka ekzistuar ndonjë dallim i rëndësishëm në mes të pignusit dhe hipotekës, gjegjësisht të pignusi kreditori e ka fituar sendin në pronësi menjëherë, ndërsa të hipoteka e ka fituar në momentin kur debitori nuk ka mundur ta përmbush detyrimin e tij ndaj kreditorit.²⁷

1.3 Pengu në të drejtën bashkëkohore

Të drejtën e pengut si e drejtë sendore, e përkufizojnë shumë kode civile botërore, me të cilat rregullohet dhe përcaktohet nocioni i të drejtës së pengut. Ndër kodet e para civile, të cilat të drejtën e pengut e kanë trajtuar si e drejtë sendore, jashtë çdo dyshimi është Kodi civil famoz frëng i vitit 1804. Hipotekën si të drejtë sendore në sendin pengor e përkufizon shprehimisht edhe Kodi civil Shqiptar i 1929-tës, i cili përgjithësi paraqet një përkthim të shkurtuar të Kodit Civil Frëng dhe atij italian, zviceran e gjerman etj. Edhe shumë kode të tjera civile të shumë sistemeve juridike evropiane, si Kodi Civil i Përgjithshëm i Austrisë i vitit 1811, Kodi Civil i Gjermanisë i vitit 1990, si dhe kode civile të shteteve të tjera si Japonija, Kina, Kalifornia, Jordania, Iraku, Siria e të kode të tjera civile të cilët të drejtën e pengut e

²⁵ I. Puhani, E drejta romake, Prishtinë, 1980, fq.279.

²⁶ A. Bilalli; B. Bahtri, E drejta romake – Ius Romanorum, Prishtinë, 2015, fq.340.

²⁷ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.231.

përcaktojnë si sigurim sendor i pretendimeve të debitorit nga vlera e sendit. Për sigurimin sendor-juridik të pretendimeve, përkufizimet ligjore mbi të drejtën e pengut theksin e vejnë në sendin e luajshëm dhe të paluajshëm, i cili është në të drejtën e pronësisë së debitorit apo të pengdhënësit. Pra e drejta e pronësisë është kriter përcaktues për sendin pengor, d.m.th., ligjet në përkufizimet e tyre përcaktojnë që sendi pengor të jetë send në të cilin ekziston e drejta e pronësisë.²⁸

Si e drejtë reale për sigurimin e kontratave, pengu ka një rol tejet të rëndësishëm në sistemin juridik ndërkombëtar në përgjithësi dhe në Republikën e Maqedonisë në veçanti.

Si e drejtë sendore mbi sendin e huaj e drejta e pengut dallohet nga të drejtat e tjera sendore, për arsye sepse e drejta e pronësisë si e drejtë absolute sendore dhe e drejta e servitutit si e drejtë sendore, titullarin e të drejtës e autorizojnë që sendin e vet, gjegjësisht të huajin, ta shfrytëzojnë dhe ta përdorin në mënyrën e plotë (pronësinë) ose të pjesërishme (servituti sendor). E drejta e pengut edhe pse dallon nga e drejta e pronësisë është e drejtë sendore, edhe në Kosovë, Maqedoni dhe vendet e tjera rregullohet me ligje të veçanta. Në literaturën juridike, thuhet se: “Marrëdhëniet juridiko-sendore janë ato marrëdhënie pasurore të cilat objekte të drejtpërdrejta janë sendet”.²⁹

Sa i përket çështjes së rregullimit juridik të së drejtës së pengut, në Republikën e Maqedonisë, legjislacioni pozitiv të drejtën e pengut, nuk e rregullon vetem me një ligj të vetëm, por me ligje të ndryshme.

Dispozita juridike me të cilat është e rregulluar e drejta e pengut në Republikën e Maqedonisë i hasim në Ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore (në tekstin e mëtutjeshëm: LPDTS) me nenet 225-235 (i shpallur në Gazetën zyrtare të RM-së nr.18/2001 me datë 05.03.2001), Ligjin mbi pengun e kontraktuar (në tekstin e mëtutjeshëm: LPK) (i shpallur ne Gazetën zyrtare të RM-së nr.5/2003 me datë 31.01.2003), Ligjin për përmbarim, (në tekstin e mëtutjeshëm:

²⁸ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.91.

²⁹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.299.

LP) (i shpallur në Gazetën zyrtare të RM-së nr.59/2011 me datë 20.04.2011), Ligjin mbi marrëdhëniet e detyrimore (në tekstin e mëtutjeshëm: LMD) (i shpallur në Gazetën zyrtare të RM-së nr.18/2001 me datë 05.03.2001), Ligji për sigurimin e kërkesave monetare (në tekstin e mëtutjeshëm: LSKM), (i shpallur në Gazetën zyrtare të RM-së nr.87/2007 me datë 12.07.2007), si dhe me ligje të tjera të cilat përmbajnë norma juridike mbi të drejtën e pengut, me të cilën rregullohet mënyra, kushtet dhe procedura e themelimit të pengut, ekzistimi, realizimi, shuarja si dhe mbrojtja e pengut mbi sendet e luajtshme, të paluajtshme, letrave me vlerë, kërkesave dhe të drejtave të tjera.

1.4 Pengu në të drejtën zakonore shqiptare

Analizat e shumta e të gjithanshme të sistemeve të ndryshme të lashta juridike si dhe të drejtat zakonore, duke përfshirë këtu edhe të drejtën zakonore shqiptare përmban norma dhe doke të cilat qartë tregojnë për origjinën e pengut, kuptimi i të cilit përfshin si sendin e luajtshëm ashtu edhe sendin e paluajtshëm.

Në historinë e popullit shqiptar rol të rëndësishëm luan Kanuni i Lek Dukagjinit, sepse përbën bazat juridike dhe etiko morale të shoqërisë shqiptare, ku mes ligjeve, rregullave, normave, zakoneve përfshin edhe rregulla që i dedikohen pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj, sipas së cilës kërkesat e kreditorit i siguron me sendin mbi të cilin e fiton të drejtën e pengut. Këtu na del e qartë lidhja e pengut si e drejtë sendore me dhënien ose marrjen hua të ndonjë sendi, të parave ose diçka tjetër me vlerë. Sipas KLD, me qëllim që të sigurohet kreditori dhe të eliminohet çdo lloj dyshimi mbi kthimin e borxhit, është e lejuar themelimi i të drejtës së pengut mbi sendin e debitorit. Këtë e parasheh shprehimisht edhe paragrafi 501 i KLD: “Për me shëndoshë punën e huasë e për me largue çdo dyshim pabesie për hua të dhanun, mund të mirret pengu.”³⁰ Sipas KLD objekt i pengut mund të jetë një send që e ka vlerën njejt apo vlerë më të madhe se vlera e

30 E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.28.

kërkesës e cila sigurohet, kështu paragrafi 502 i KLD përcakton obehjtin e sendit: “Pengu përbëhet prej një sendi, qi të ket çmim a sa uhaja e dhanun, a edhe më tepër”.³¹ 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 erdh marsi me u pa me uhasin, ky ka tager me shitë pengun e me nxjerrë uhan e vet”. Si dhe rastet kur 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”³².

1.5 E drejta e pengut dhe garancitë

Varësisht nga lloji i drejtës subjektive të cilën e fiton kreditori me krijimin e ndonjë prej mjeteve konkrete të sigurimit, mjetet për sigurimin e kërkesave mund ndahen në dy grupe edhe atë: juridike-personale dhe juridiko-sendore. Nëse me mjetin e sigurimit, kreditori fiton të drejtë relative, gjegjësisht të drejtën të kërkojë arkëtim – mjeti është juridiko personal, dhe shembull tipik i tillë është garancioni. Ndërsa nëse me mjetin e sigurimit, krijohet ndonjë e drejtë sendore – mjeti është juridiko real, dhe shembull tipik i tillë është pengu. Përderisa mjetet juridiko-personale janë të orientura kundrejt gjithë pasurisë së debitorit, mjetet juridiko-sendore janë të drejtuara kundrejt një sendi të caktuar nga pasuria e debitorit.

Derisa disa tekste bëjnë dallimin ndërmjet tyre, nocionet peng dhe garanci zakonisht shfrytëzohen si sinonime, megjithatë duhet të bëhen përpjekje të dallohen këto dy nocione.

Legjislacioni i RM-së e përcakton se cilat kërkesa mund të sigurohen, edhe atë Ligji mbi marrëdhëniet detyimore të RM-së, parasheh se: “Lëndë e sigurimit,

31 Sh. Gjeçovit, Kanuni i Lekë Dukagjinit, Tiranë, 1999, fq.55.

32 Sh. Gjeçovit, Kanuni i Lekë Dukagjinit, Tiranë, 1999, fq.55.

është çdo kërkesë që del nga marrëdhënia detyrimore e plotëfuqishme, pamarrëparasysh përmbajtjen e marrëdhënies.”³³ Gjegjësisht, nuk është e rëndësishme nëse burim i kërkesës është kontrata, shkaktimi i dëmit, deklaratë e njëanshme e vullnetit etj., lënd e sigurimit mund të jetë çdo kërkesë që lind në qarkullimin juridik. Garancioni është mjet juridik personal për sigurimin e kërkesës. Ky mjet konstituohet me lidhjen e kontratës për garanci. Sipas Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore të RM-së, detyrimi ndërpritet kur plotësohet, si në rastet tjera të përcaktuara me ligj dhe me ndërprerjen e detyrimit kryesor, garancia, pengu dhe të drejtat e tjera të vogla shuhet.³⁴ Marrëveshja e garancisë detyron garantuesin tek kreditori që ai do të përmbushë detyrimin e duhur dhe të detyruar të debitorit, nëse kjo nuk bëhet nga debitorit.³⁵

Fjala garanci financiare nuk është e domosdoshme të kuptohet në kuptimin e saj teknik, por në kuptimin e saj gjenerik dhe i referohet të drejtave të kreditorit të pa siguruar. Kreditori i pasiguruar mundet vetëm ta detyrojë që debitorit ta plotësojë detyrimin e vet në procedurë të caktuar, menjëherë posa ka arritur kërkesa e tij, kreditori i pasigurar do të mundeshte ta konfiskojë dhe shesë pronën e debitorit, por megjithatë, me përjashtim të pronës që nuk mund të jetë lëndë e konfiskimit.³⁶

³³ Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr,18/2001, datë: 05.03.2001, neni 1040 par.1.

³⁴ Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr,18/2001, datë: 05.03.2001, neni 284.

³⁵ Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr,18/2001, datë: 05.03.2001, neni 1036.

³⁶ I, Piko, E drejta e pengut, Paris,2008, fq.2.

KAPITULLI I DYTË

2 KARAKTERISTIKAT DHE PARIMET E TË DREJTËS SË PENGUT

2.1 Karakteristikat

Si çdo e drejtë e sistemit juridik, ashtu edhe e drejta e pengut e ka karakterin dhe karakteristikat e veta që e veçojnë nga të drejtat e tjera, si në përmbajtje, natyrën juridike dhe në nocion. E drejta e pengut, është e drejtë reale në sendin e huaj, e cila shërben për sigurimin real të ndonjë kërkese të kreditorit. Në rastet kur kreditori nuk mundet që t'a realizojë të drejtën e tij, për shkak të pamundësisë së debitorit, atëherë kreditori pengdhënës ka të drejtë që nga sendi i lënë peng të realizojë të drejtën e tij, para të gjithë kreditorëve të tjerë (e ashtuquajtura e drejta e prioritetit).

Sipas Dr.Mehdi J. Hetemi, të drejtën e pengut e veçojnë disa karakteristika nga të drejtat e tjera sendore të cilat janë:

- E drejta e pengut është e drejta akcesore, që nënkupton se pengu si e drejtë subjektive nuk mund të ekzistojë e pavarur, nuk ka egzistencë të mëvetësishme. Kjo egziston vetëm nëqfotëse ekziston borxhi apo kërkesat për të cilat është themeluar. Pra, pengu e ndjek kërkesën (validitetin apo nulitetin e saj) e ndan edhe pengu.
- E karakterizon parimi i saktësisimit dhe i veçimit, çka do të thotë në momentin e themelimit të pengut, duhet të përcaktohen saktë dhe qartë kërkesat të cilat do të sigurohen dhe sendi që do të shërbejë si objekt i pengut.
- E drejta e pengut mund të themelohet vetëm mbi sende individuale të përcaktuara, por jo edhe në sendet e konsumueshme.

- E drejta e pengut do të realizohet vetëm në rastet kur debitori nuk e përmbush kërkesën e tij në kohën dhe mënyrën e caktuar, e kursesi të veprojë në mënyrë arbitrare.
- Monetizmin e objektit të pengut kreditori mund ta realizojë vetëm me anën e gjyqit dhe sipas rregullave të shitjes në ankand publik.
- E drejta e pengut është e pandashme. Kjo e siguron kërkesën përderisa ajo mos të jetë plotësisht e përmbushur. Çka do të thotë pagesa e pjesërishme e kërkesës nuk do të sjellë as deri të pushimi i pengut e as deri te përkufizimi i pjesëve të sendit të lënë peng.³⁷

2.2 Parimet e të drejtës së pengut

Mbi bazë të karakteristikave të së drejtës së pengut është më lehtë që të veçohen edhe parimet e të drejtës së pengut. Edhe pse e drejta pengut të dorës dhe hipotekës, kanë veçori të theksuara në mënyrë që i bëjnë që të dallojnë në mes tyre për sa i përket mënyrës së themelimit, të posedimit, regjistrimit, të drejtave dhe detyrimeve të subjekteve në marrëdhëniet e të drejtës së pengut, megjithatë kanë disa rregulla të përgjithshme që praktikohen te të dyja llojet e të drejtës së pengut.

Parimet e të drejtës së pengut janë të rregulluara me dispozitat me të cilat është e rregulluar e drejta e pengut mbi sendet e paluajtshme, sendet e luajtshme dhe të drejtat, nga mënyra se si themelohet e drejta e pengut (në bazë të kontratës, vendim gjyqësor apo me ligj) si edhe veprimin e drejtës së pengut dhe ato kryesisht janë: parimi e drejta e pengut është e drejtë sendore, parimi iure in re alina, parimi i aksesoritetit, parimi i publicitetit, parimi i specialitetit, parimi i oficalitetit, parimi i papjestueshmërisë, parimi i përparsisë, parimi i tjetërsimit (bartjes).

³⁷ M. J, Hetemi, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq.187-188.

Sipas dispozitave ligjore me të cilat është rregulluar e drejta e pengut në Republikën e Maqedonisë mbi sendet e paluajtshme, të luajtshme dhe në të drejta, kryesisht bazohet në parimet të cilat janë të padiskutueshme për të drejtën e pengut dhe të njejtat do t'i elaborojmë në vijim, për të dhënë një pasqyrë në lidhje me rregullat bazike të cilat qeverisin institutin e të drejtës së pengut.

2.2.1 Parimi e drejta e pengut është e drejtë sendore

Si çdo e drejtë sendore, ashtu edhe për të drejtën e pengut karakteristike është se për objekt e ka sendin. Sendi, si objekt i të drejtës së pengut mund të jetë i luajshëm, i paluajtshëm si dhe të drejta.

Megjithëse si e drejtë sendore dallon prej të drejtave tjera sendore sepse për sigurimin sendor të kërkesës së kreditorit, debitori ose ndonjë person i tretë për të siguruar pretendimet e kreditorit, e lë peng sendin e tij, nga i cili kreditori e realizon kërkesën e tij të arritur. Por e drejta e pengut e kreditorit nuk nënkupton se kreditori ka të drejtë në shfrytëzimin apo përdorimin e sendit, por ai ka të drejtë nga vlera e sendit të lënë peng të arkëton kërkesën e tij të arritur, nëse atë nuk e përmbushë në kohë dhe me rregull debitori. Karakteristika sendore-juridike e të drejtës së pengut konsiston në faktin se ajo e ndjek sendin pengor te kushdo që ndodhet ai. Del se e drejta e pengut e ngarkon sendin dhe nuk “ndahet” nga ai edhe kur sendi pengor e ndërron pronarin. Pronari i ri tani do t'i arkëtoj kërkesat e kreditorit, sikurse debitori i mëparshëm. Kur sendi pengor e ndërron pronarin, nuk lirohet nga e drejta e pronësisë. E tërë kjo tregon se sendi pengor i siguron drejtëpërsëdrejti pretendimet nga ku del edhe vetia tjetër e të drejtës së pengut, e cila si e drejtë sendore vepron ndaj të gjithëve – *erga omnes*, qoftë ndaj pronarit të sendit pengor, qoftë ndaj personave të tretë.³⁸

³⁸ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.120.

2.2.2 Parimi iure in re alina

Nga vetë nocioni i së drejtës së pengut kuptojmë se e drejta e pengut është e drejtë sendore në sendin e huaj. Objekti i huaj është send i luajtshëm, send i paluajtshëm si dhe e drejta. Sendi pengor nuk është i vetë kreditorit pengmarrës, por i debitorit ose i ndonjë personi të tretë që për debitorin garanton sigurimin e të drejtës së kërkesës së kreditorit. Vetëkuptohet se sendi pengor nuk është në pronësi të kreditorit pengor, por pronarë të tij janë debitori pengor ose personi i tretë që lë sendin peng.³⁹

Si e drejtë sendore mbi sendin e huaj, e drejta e pengut dallon nga pronësia, me atë që bartësit të së drejtës së pengut – kreditori pengmarrës, nga autorizimet pronarit i takon e drejta për administrimin me sendin e huaj vetëm për sa i përket realizimit të kërkesës nga vlera e sendit të lënë peng, nëse kërkesa e tij nuk përmbushet me kohë. Edhe sipas dispozitave të përmbajtura në LPDTS të RM-së, “E drejta e e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj...”⁴⁰

2.2.3 Parimi i aksesoritetit

Pengu është e drejtë e karakterit aksesor, sepse pavarësisht së në cilën nga format paraqitet, krijimi, ekzistimi dhe shuarja e pengut varet nga kërkesa plotësimin e së cilës e siguron.⁴¹

Me parimin e aksesoritetit nënkuptojmë se e drejta e pengut është një e drejtë aksesore dhe për atë është e varur nga kërkesa si e drejtë kryesore,⁴² e cila është pasojë e ekzistimit të një marrëdhënie paraprake juridiko-civile me karakter detyrimor, me ç’rast kreditori e siguron kërkesën e tij ndaj debitorit. Debitori

³⁹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.121.

⁴⁰ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr,18/2001, datë: 05.03.2001, neni 225.

⁴¹ P. Klariç; M. Vedrish, Gradjansko Pravo, Zagreb, 2006, fq.337.

⁴² O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.239.

mundet që kërkesën e tij ndaj kreditorit ta plotësojë edhe pa egzistimin e të drejtës së pengut, por me qëllim të mbrojtës së kreditorit, pengu paraqitet si mjet për sigurimin e kërkesës së kreditorit të cilën e ka ndaj debitorit. E drejta e pengut është e drejtë e varur nga e drejta e kërkesës, që në këtë rast është e drejtë kryesore. Kjo e siguron të drejtën kryesore, kërkesën, pra egzistimi i të drejtës e pengut kushtëzohet nga kërkesa e kreditorit. Edhe me saktë, lindja dhe ekzistimi i të drejtës së pengut varet nga e drejta kryesore – kërkesa e caktuar, realizimi i të cilit sigurohet me pengun. Pretendimi kushtëzon të drejtën e pengut dhe atë e mban. Vetvetiu del se, si e drejtë aksesore e drejta e pengut e ndjek fatin e të drejtës kryesore, d.m.th., ekziston vetëm atëherë, sa ekziston edhe e drejta e pretendimit të caktuar që sigurohet.⁴³

Sipas profesor Aliut, “e drejta e pengut është e karakterit aksesori, që nënkupton se lindja, ekzistimi dhe shuarja varen nga ekzistimi i kërkesës, përmbushja e të cilit sigurohet, ose e drejta e pengut është e drejtë e dorës së dytë, dytësore ose si thuhet e njihet zakonisht, është e drejtë aksesore. Ajo i mvishet një të drejte tjetër vetë ekzistuese, kryesore.⁴⁴ Si e tillë sipas LPTDS i RM-së “E drejta e pengut mund të bartet te personi i tretë vetëm me bartjen e kërkesës, e cila me atë të drejtë të pengut është siguruar (aksesoariteti i pengut).⁴⁵

Që të bëhet bartja e të drejtës së pengut, është e nevojshme që të bëhet edhe bartja e kërkesës së siguar nga një kreditor tek tjetri, gjegjësisht që të bëhet bartja është e nevojshme që baza e caktuar juridike të këtë kaluar te kreditori tjetër.⁴⁶ Mirëpo nga kjo rregull ekziston një përjashtim edhe atë: E drejta e pengut mund të lind edhe para se të jenë plotësuar të gjitha prezumimet për krijimin e kërkesës së siguar me atë peng. Këtë rast e hasim kur kërkesa e cila sigurohet me peng, që të lind, varet nga plotësimi i ndonjë afati ose kushti.⁴⁷

⁴³ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.12.

⁴⁴ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq. 309.

⁴⁵ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 233.

⁴⁶ N. Gavella; T. Josipović; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipković, Stvarno Pravo, Zagreb, 2007, fq.374.

⁴⁷ P. Klarić; M. Vedriš, Gradjansko Pravo, Zagreb, 2006, fq.337.

2.2.4 Parimi i publicitetit

E drejta e pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj dhe absolute me veprim erga omnes, e cila e siguron një pretendim të caktuar që arkëtohet nga vlera e sendit të lënë peng, me çdo kusht është publike. Të gjithë ata që duhet ta respektojnë, duhet ta dinë se ajo është e krijuar dhe egziston, pra askush nuk mund të thuret në mosnjohjen e egzistimit të saj. Kjo nuk është ndonjë veti e veçantë e drejtës së pengut, por e të drejtave sendore në përgjithësi. Natyrisht, këtu duhet të dihet se një send i huaj është i ngarkuar me të drejtën e pengut. Kjo publikshmëri realizohet e shprehet në atë mënyrë që sendi i luajtshëm pengor i dorëzohet kreditorit në posedim, ndërsa te sendi i paluajshëm, hipoteka regjistrohet në regjistrat publik.⁴⁸ Mirëpo në Republikën e Maqedonisë, legjislacioni ka paraparë që të regjistrohen pranë librave kompetent, edhe kur objekt i pengut janë sendet e luajtshme, gjegjësisht te pengu joposëdës. Edhe pse nuk është e përjashtuar mundësia që të regjistrohet edhe pengu posëdës.

Në Republikën e Maqedonisë e drejta e pengut mbi paluajtshmëritë regjistrohet pranë Agjensionit për Kadastar të Patundshmërisë, pranë të cilit kanë qasje të gjithë qytetarët, duke mos pasur nevojë që të arsyetojnë interesin e tyre. Këtë shërbim mund ta shfrytëzojnë në çdo kohë edhe në mënyrë elektronike në web faqen e kadastrit.⁴⁹ Ndërsa te drejta e pengut mbi sendet e luajtshme, letrat me vlerë, kërkesat dhe mbi të drejta (pengu joposëdimor), detyrimisht regjistrohet pranë Regjistrat Qendrorë të Republikës së Maqedonisë, të dhënat e të cilit kanë karakter publik dhe mund të kërkohen nga çdo person i interesuar. Këtë shërbim mund ta shfrytëzojnë në çdo kohë edhe në mënyrë elektronike në web faqen e regjistrat qendror.⁵⁰

⁴⁸ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.131.

⁴⁹ <http://www.katastar.gov.mk>.

⁵⁰ <https://www.crm.com.mk>.

2.2.5 Parimi i specialitetit

Meqenëse tham se e drejta e pengut krijohet mbi një send të caktuar për një kërkesë të caktuar, parimi i specialitetit nënkupton:

- Me të drejtën e pengut mundet të sigurohet vetëm kërkesë e caktuar e një kreditori (dhe jo numër i papërcaktuar ose shumë e papërcaktuar e kërkesave) dhe

- E drejta e pengut mundet të ekzistojë vetëm në sende të caktuara dhe jo mbi të gjitha sendet e debitorit.⁵¹

Kërkesa llogaritet mjaftueshëm e përcaktuar nëse janë të caktuar kreditori dhe debitori, baza juridike dhe lartësia ose së paku shuma më e lartë e cila sigurohet me peng. Në lidhje me individualizimin e sendeve si objekt i pengut, në praktikë paraqitet problem në lidhje me kufizimin e sendeve të cilat mund të jenë objekt i pengut, gjegjësisht përjashtohen shumë sende përderisa nuk janë mjaftueshëm të individualizuara.

Prandaj karakteristikë dhe veti cilësuese e parimit të specialitetit është se pretendimi, qoftë një i vetëm ose më shumë sish, duhet të jenë të caktuara me njëri anë, si dhe pengu, qoftë një send i vetëm pengor ose më shumë sish duhet të jetë individualisht i përcaktuar në anën tjetër.

Kërkesa e kreditorit duhet të jetë e përcaktuar, qoftë te pengu i dorëspignusi, qoftë te hipoteka, sikurse që edhe sendi pengor i luajtshëm apo i paluajtshëm duhet të jenë të përcaktuar individualisht. Në të drejtën e pengut, sa i përket parimit të specialitetit, ka edhe përjashtime dhe kjo haset kur ligjvënasi parasheh se e drejta e pengut mund të krijohet edhe mbi marrëdhënie të ardhëshme dhe të kushtëzuar.⁵² Poashtu edhe ligjislacioni në RM me nenin 6 të Ligjit mbi pengun e kontraktuar e ka rregulluar këtë çështje në këtë mënyrë: “Pengu

⁵¹ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.243

⁵² Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 230, paragrafi 2.

mund të jepet edhe për një detyrim të ardhshëm ose të kushtëzuar, dhe mbi to të themelohet mbipengu.”

Përrjashtim tjetër është kur ligjvënësi thotë se në qoftëse pas lidhjes së kontratës mbi pengun, mirëpo para se të realizohet kërkesa e siguruar me peng, pengmarrësi fiton edhe ndonjë pretendim tjetër ne bazë të kontratës së lidhur me pengdhënësin, në rastin e tillë e drejta e pengut shërben edhe për sigurimin e pretendimeve të lindura më vonë.⁵³

2.2.6 Parimi i oficialitetit

Sipas parimit të oficialitetit, kreditori mundet t’ a arkëtojë kërkesën e tij nga sendi i lënë peng vetëm nëpërmjet organit publik kompetet (noteri ose përmbaruesi). Sipas ligjvënësit në RM e drejta e pengut duhet të përmbajë klauzolën për shitjen e sendit të lënë peng në ndonjë nga mënyrat komerciale (marrëveshje e drejtëpërdrejtë, ankand publik, nëpërmjet të agjensionit për shitjen e paluajtshmërive dhe sendeve të luajtshme, bursa për tregtimin e letrave me vlerë dhe të ngjajshme), si dhe zgjedhjen e një nga subjektet e autorizuar të cilët do të realizojnë pengun, (noter, përmbarues, agjensioni për shitjen e paluajtshmërive dhe sendeve të luajtshme, bursa për tregtimin e letrave me vlerë dhe të ngjajshme).⁵⁴

Nëse debitori nuk e plotëson detyrimin e tij, kreditori ka të drejtë që kërkesën të cilën e ka siguruar me të drejtën e pengut t’ a realizojë nga sendi i lënë peng. Por këtë gjë ai nuk mund ta bëjë vet, ashtu që ta shes sendin të cilin e ka në mbajtje. Kreditori me qëllim që ta realizojë kërkesën e tij nga vlera e sendit të lënë peng, duhet t’ i drejtohet gjyqit dhe të kërkojë shitjen e sendit ne ankand publik. Në

⁵³ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.133.

⁵⁴ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 23 par.2

pajtim me parimin e ofcialitetit, gjatë realizimit të kërkesës, në sistemin tonë juridik, është e ndaluar e ashtuquajtura Lex commissoria.⁵⁵

Lex commissoria e njohur në të drejtën romake ose në të drejtat e lashta zakonore, ose në sistemet e lashta juridike para ose krahas së drejtës romake, nuk lejohet, është e ndaluar edhe atë jo vetëm në sistemin tonë juridik, por edhe në sistemet e tjera juridike bashkëkohore. Kjo nënkupton se kreditori nuk mund ta mbajë për vete sendin pengor dhe nuk mund ta fitojë atë në pronësi, në rast se pengdhënësi pas arritjes së kërkesës nuk e përmbush detyrimin e tij. Ai ka vetëm një zgjidhje dhe të drejtë, që të kërkojë nga gjyqi që të marrë vendim për shitjen e sendit pengor. Te ne kreditori nuk mund ta bëjë vetë shitjen. Për mospërmbushje, kreditori nuk mund as të përdorë as të shfrytëzoj sendin pengor as që sendin pengor ta bartë në përodrim të tjetrit, bile as ta lërë në nënpeng, përjashtimit kur atë e lejon pengdhënësi.⁵⁶

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 me qëllim që të thjeshësohet sa më shumë çështja e shndërrimit të pengut në vlerë pasurore dhe në këtë mënyrë të përmbushen kërkesat e kreditorëve si domosdoshmëri e zhvillimit të papenguar të ekonomisë së tregut. Megjithatë shitja e sendit sipas procedurave të përcaktuara, nuk duhet të shkojë në dëm të interesave të debitorit. Duhet të ruhet ekuivalenca e këmbimit të vlerave pasurore për aq sa është e mundur.⁵⁷

⁵⁵ O. Stanković, M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.241.

⁵⁶ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.135.

⁵⁷ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë 2014, fq.311.

2.2.7 Parimi i papjestueshmërisë

Sipas parimit të papjestueshmërisë i tërë sendi i lënë peng e siguron pretendimin derisa ajo nuk është e realizuar plotësisht, gjegjësisht sendi i lënë peng nuk zvogëlohet me zvogëlimin e pretendimit i cili është i siguar. Për këtë arsye përderisa ekziston edhe ndonjë pjesë e panjohur e kërkesës (ose prej kërkesës sekondare), sigurimi me të drejtën e pengut ekziston i pazvogëluar mbi tërë sendin. Nëse sendi i pengut mundet të ndahet, atëherë e drejta e pengut ekziston edhe mbi pjesën tjetër të sendit dhe i ngarkon edhe të gjitha pjesët e tjera të sendit të lënë peng, ose dhe të pjesëve të ndara.⁵⁸

Parimi i papjestueshmërisë nënkupton se nuk lejohet pjesëtimi i sendit sepse e drejta e pengut sipas natyrës së vet është e papjestueshme, gjegjësisht objekti i lënë peng apo e drejta e siguron kërkesën e kreditorit, si e tërë deri në shlyerjen e plotë të kërkesës së arritur të kreditorit.⁵⁹

Edhe ligjvënësi në RM, parasheh: “Sendi pengor e siguron kërkesën e kreditorit pengmarrës deri në përmbushjen e kërkesës në tërësi, pa marë parasysh në ndarjen e mëvonshme të sendit (papjestueshmëria e pengut)”.⁶⁰ I tërë sendi i lënë peng siguron kërkesën deri sa nuk përmbushet në tërësi, mirëpo nga ky rregull ka përjashtim, sepse dhe mund të lirohet një pjesë e sendit nga pengu, kur vlera e sendit është më e madhe se kërkesa e siguar. Mirëpo, pjesëtimi i sendit mund të lejohet vetëm në rastet kur ekziston marrëveshja midis kreditorit pengmarrës dhe debitorit pengdhënës.⁶¹

⁵⁸ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.595.

⁵⁹ Aliu A., E drejta sendore(pronësia), Prishtinë 2014, fq.313.

⁶⁰ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 231.

⁶¹ A. Aliu, E drejta sendore (pronësia), Prishtinë, 2006, fq.314.

2.2.8 Parimi i prioritetit

Sendi pengor e siguron sipas rregullit kërkesën e caktuar të kreditorit, nga vlera e të cilit edhe arkëtohet kërkesa. Mbi sendin pengor kreditori e fiton të drejtën e pengut në bazë të së cilës ka të drejtë të arkëtojë pretendimet e tij para kreditorëve të tjerë, si dhe të 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 pretendimeve eventuale nga presona të tjerë mbi këtë send.⁶²

E drejta e pengut ekziston mbi një send të caktuar, i cili mund të jetë objekt i më shumë të drejtave të pengut. Sendi mund të lehet peng për me shumë kërkesa të ndryshme të kreditorëve pengmarrës, pra mbi sendin e njejtë pengor, mundet që më shumë se një kreditor t'i sigurojnë kërkesat e tyre, atëherë edhe pretendimet e kreditorit duhet të sigurohen edhe në rast të konkurrencës mbi të njejtin send. Kjo paraqet një kumulim të të drejtave të pengut, të cilat mund të lindin në të njejtën kohë ose në kohë të ndryshme. Në këto raste duhet të parashihet mundësia e radhës së përmbushjes së kërkesave të siguruara me peng.⁶³

Parimi i prioritetit i mundëson kreditorit pengmarrës që kërkesën e vet ta realizojë në tërësi nga sendi i shitur, para kreditorëve të tjerë të cilët të drejtën e pengut mbi atë send e kanë krijuar më vonë dhe konsiderohen se nuk janë të radhës së parë por të radhës tjetër. Pra këtu merr shprehje maksima romake, kush është i pari për nga koha është i më i fortë për nga e drejta. Në këtë rast, kreditori i radhës së parë e përmbush kërkesën e vet në tërësi dhe pastaj vazhdon përmbushja e kërkesave të kreditorëve të tjerë sipas radhëve. Nëse të drejtat e pengut janë themeluar njëkohësisht në një objekt të njëjtë, ata janë të radhës së parë të gjithë.

⁶² E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.142.

⁶³ A. Aliu, E drejta sendore (pronësia), Prishtinë, 2006, fq.191.

Andaj, edhe kërkesat e veta i përmbushin në mënyrë proporcionale më vlerën e kërkesës.⁶⁴

2.2.9 Parimi i tjetërsimit (bartjes)

E drejta e pengut si e drejtë sendore në sendin e huaj është e tjetërsueshme, pra mund të bartet, gjegjësisht të kalojë në persona të tretë. E drejta e pengut është e drejtë e cila krijohet, kushtëzohet nga e lindja dhe ekzistimi i kërkesës së kreditorit, më të cilin sigurohet kërkesa e kreditorit nga vlera e sendit të lënë peng, kur këtë nuk arrinë ta bëjë debitori në afatin e caktuar. Pra ekziston si e drejtë aksesore e të drejtës kryesore që në këtë rast është detyrimi i debitorit, apo kërkesa e kreditorit. Dhe si e drejtë aksesore ajo është e lidhur me të drejtën kryesore, që e bën të mundshme që si e drejtë aksesore të mund të bartet në persona të tretë vetëm se bashku me të drejtën kryesore, me kërkesën, ngase për kërkesën është krijuar dhe këtë e siguron në mënyrë të pandërprerë.

E drejta e pengut është e drejtë e tjetërsueshme në persona të tretë; kreditori pengor mund ta bartë atë në personin e tretë; bartja është e lirë, që nënkupton se kreditori pengor e bart të drejtën e pengut në subjektin e tretë dhe për këtë nuk është i detyruar ta pyes apo të marrë pëlqimin e debitorit pengor apo të pengdhënësit. Kreditori, madje, ka të drejtë edhe ta lërë peng atë.⁶⁵

⁶⁴ A. Aliu A, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.315.

⁶⁵ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.147.

KAPITULLI I TRETË

3 SUBJEKTET DHE OBJEKTI I TË DREJTËS SË PENGUT NË PËRGJITHËSI DHE NË VEÇANTI NE KOMUNËN E GOSTIVARIT

3.1 Subjektet e të drejtës së pengut

Marrëdhënia juridiko-civile, është marrëdhënia e cila ekziston vetëm midis subjekteve të së drejtës. Subjektet janë element esencial (prezumim) i çdo marrëdhënie juridiko civile,⁶⁶ të cilët janë bartës të të drejtave dhe detyrimeve në një marrëdhënie juridike. Pra asnjë marrëdhënie juridike, nuk mund të krijohet dhe të egzistojë pa persona të caktuar, ashtu edhe e drejta e pengut nuk mund të ekzistojë pa subjekte.

Marrëdhënia juridike e pengut krijohet në mes dy subjekteve të caktuara, edhe atë në mes të subjekteve të së drejtës që mund të jenë si personat fizik ashtu edhe ato juridik, të cilat kanë interesa të kundërta, dhe emërtohen nga njëra anë si kreditor-pengmarrës ose pengmarrës dhe nga ana tjetër si debitori-pengdhënës ose pengdhënës.

Ligjvënësi në Maqedoni e rregullon se cilët mund të jenë subjekte në marrëdhënien juridike-pengore, edhe atë sipas LPDTS i RM-së, neni 27, “Debitor pengdhënës dhe kreditor pengmarrës mund të jenë të gjithë personat fizik dhe juridik në kufijtë e zotësisë juridike dhe zotësisë së tyre të veprimit.”

Gjegjësisht, përkrah debitorit pengdhënës dhe kreditorit pengmarrës, në marrëdhënien juridiko-pengore mund të ekzistojë edhe palë e tretë: debitori i detyrimit i cili sigurohet me peng, përderisa debitori pengdhënës dhe kreditori pengmarrës janë persona të ndryshëm. Kjo për arsye se debitori pengdhënës, me lënjen e sendit (të luajtshëm ose të paluajtshëm) peng, mund të garantojë me

⁶⁶ A. Aliu, E drejta civile, Prishtinë, 2013, fq.231.

vlerën e atij sendi, për arkëtimin e kërkesës së kreditorit pengmarrës ndaj debitorit. Domethënë gjatë ekzistimit të marrëdhënies juridiko-pengore ekzistojnë palë juridiko-personale: debitori dhe kreditori, të cilët janë bartës të të drejtave dhe detyrimeve të cilat janë krijuar me marrëdhënien juridiko-pengore në mes tyre dhe palë juridiko-sendore: kreditori pengmarrës dhe debitori pengdhënës, të cilët janë bartës të të drejtave dhe detyrimeve të marrëdhënieve juridiko-sendore – marrëdhënieve juridiko-pengore të cilat janë krijuar në mes tyre, gjatë krijimit të së cilës debitori pengdhënës mund të jetë edhe ndonjë person i tretë a jo personi i cili është debitor nga marrëdhënia juridiko-detyrimore.⁶⁷ Gjegjesisht, neni 13 paragrafi 2 i Ligjit mbi pengun e kontaktuar shënon se “Debitori pengor mund të jetë edhe ndonjë person i tretë, i cili nuk ka borxh ndaj kreditorit pengmarrës, a pajtohet që të përgjigjet për borxhin e huaj me themelimin e të drejtës së pengut mbi sendin e tij, me çka ky person kreditorit pengmarrës i përgjigjet vetëm me sendin e lënë peng.”⁶⁸

Debitori pengdhënës mund të jetë çdo person fizik dhe juridik i cili ka borxh të caktuar në para ose borxhi i të cilit mund të shndërrohet në para në lidhje me kreditorin pengmarrës nga ndonjë marrëdhënie e caktuar detyrimore ose ndonjë lidhje tjetër juridike.⁶⁹

Kreditor pengmarrës dhe debitor pengdhënës mund të jetë çdo person fizik dhe juridik. Sipas kësaj, këto janë persona të cilët kanë zotësi juridike, a personat juridik – edhe zotësi të veprimit, përderisa personi fizik i cili nuk ka zotësi të veprimit mund të jetë kreditor pengmarrës, gjegjesisht debitor pengdhënës ashtu që veprimet juridike për themelimin e marrëdhënies juridiko-pengore do t’i ndërmerr

⁶⁷ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.549-550.

⁶⁸ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 13, paragrafi 2.

⁶⁹ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 13, paragrafi 1.

përfaqësuesi i tij ligjor, përdërisa për diçka të atillë ka autorizim nga organi i kujdestarisë, në pajtim me normat e Ligjit mbi familjen.⁷⁰

Kreditori pengor (pengmarrësi) është personi, pretendimi i të cilit nga marrëdhënia detyimore juridike sigurohet me sendin pengor, me çka e fiton të drejtën e pengut, në bazë të së cilës ka të drejtë të realizojë (arkëtojë) pretendimin e vet nga vlera e sendit me të arritur (të skaduar) të pretendimeve. E drejta e pengut e kreditorit pengor, si e drejte sendore dhe absolute, vepron ndaj të gjithëve.⁷¹ Sipas Ligjit për Pengun e kontraktuar të RM-së, “Kreditori pengmarrës mund të jete çdo person fizik apo juridik, i cili ka një kërkesë të caktuar monetare ose kërkesa e të cilit mund të shndërrohet në para në lidhje me debitorin e tij, i cili ka dhënë pëlqim që mbi sendin e tij të lejojë krijimin e pengut në favor të kreditorit ose në vend të tij ta bëjë të njejtën ndonjë person i tretë i cili nuk ka ndonjë detyrim të tillë, ndërsa ka dhënë pëlqim që mbi sendin e tij të krijohet e drejta e pengut.”⁷²

Në Komunën e Gostivarit shikuar në praktikën pranë zyrave të noterëve, si subjektë të së drejtës së pengut, gjegjësisht në cilësinë e debitorit pengdhënës dhe kreditorit pengmarrës paraqiten si personat fizik ashtu edhe ato juridik. Edhe pse në cilësinë e kreditorit pengmarrës paraqiten personat juridik, kryesisht bankat, si subjekte që paraqiten në cilësinë e kreditorit të cilat me lidhjen e kontratave të ndryshme, gjegjësisht kontratave të kredive të cilat në praktikën afariste shprehen në trajta dhe modalitete të ndryshme, u mundësojnë personave të tjerë fizik dhe juridik shfrytëzimin e mjeteve të caktuara. Ndërsa në cilësinë e debitorit pengdhënës paraqiten personat fizik, ndërsa nga personat juridik më shumë paraqiten shoqëritë me përgjegjësi të kufizuar, ndërsa më rrallë paraqiten shoqëritë aksionare sepse te shoqëritë aksionare për të lënë peng aksionet e tyre nevojitet që të vendosin rreth 75 % e aksionarëve.⁷³

⁷⁰ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.550.

⁷¹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.152-153.

⁷² Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 13, paragrafi 3.

⁷³ Të dhëna nga praktika te noterët ne Komunën e Gostivarit.

3.2 Të drejtat dhe detyrimet e subjekteve të drejta e pengut

Me lindjen, ndryshimin apo shuarjen e të drejtës së pengut të dorës, lindin edhe një tërësi të drejtash dhe obligimesh për palët nga kjo marrëdhënie juridiko-specifike. Si për kreditorin pengmarrës ashtu edhe për debitorin pengdhënës nga kjo marrëdhënie juridiko-sendore, të drejtat dhe detyrimet që ekzistojnë kanë veprim juridik dhe si të atilla ato përcaktohen me dispozitat të cilat e rregullojnë institutin juridik të së drejtës së pengut.⁷⁴

Të drejtat dhe detyrimet në këtë marrëdhënie juridiko-sendore, të cilat lindin me kontratën e pengut, janë të kushtëzuara si nga mënyra ashtu edhe nga përmbajtja e të drejtës së pengut poashtu edhe nga afati deri në përmbushjen e kërkesës apo deri në realizimin e të drejtës së pengut.⁷⁵ Gjegjesisht kur bëhet fjalë për të drejtat dhe detyrimet e kreditorit pengmarrës nënkuptohet si antitezë e detyrimeve dhe të drejtave të debitorit pengor, dhe e kundërta. Pra, në këtë mënyrë bëhet e dukshme pozita juridike e kreditorit pengor në atë të debitorit pengor, dhe e kundërta.

Të drejtat dhe detyrimet e subjekteve të së drejtës së pengut, gjegjesisht të kreditorit pengmarrës dhe të kreditorit pengdhënës, edhe pse janë të ngjajshme, ato nuk janë të njejta kur janë në pyetje palët nga e drejta e pengut mbi sendin e luajtshëm dhe palët nga e drejta e pengut mbi sendin e paluajtshëm apo kur objekt i të drejtës së pengut është ndonjë e drejtë me karakter pasuror.

Në vazhdim të këtij punimi do të flasim një herë për të drejtat dhe detyrimet e kreditorit dhe debitorit nga marrëdhënia juridiko-sendore, kur objekt i pengut është send i luajtshëm, ndërsa më pas për të drejtat dhe detyrimet e kreditorit dhe debitorit nga marrëdhënia juridiko-sendore, kur objekt i pengut është send i paluajtshëm.

⁷⁴ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.329.

⁷⁵ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.329.

3.2.1 Të drejtat dhe detyrimet e pengmarrësit të pengut i dorës

Të drejtat e kreditorit pengmarrës janë të përcaktuara në dispozitat ligjore apo në dispozitat e kontraktuara dhe dalin edhe nga vetë natyra juridike të drejtës së pengut.

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

- Kreditori pengmarrës ka të drejtë ta arkëtojë kërkesën e tij nga vlera e sendit pengor

Duke qenë se kreditori pengmarrës, është subjekt nga një marrëdhënie juridike-detyrimore, ai ka të drejtë, që në rast të pasigurisë ta kërkojë sigurimin e pretendimit të tij nga ana e debitorit me lënien peng të një sendi të tij. Kreditori e fiton të drejtën e pengut mbi sendin e tillë pengor, si e drejtë sendore e cila vepron ndaj të gjithëve.⁷⁶

Kreditori pengmarrës ka të drejtë ta arkëtojë kërkesën e tij nga vlera e sendit pengor nëse kërkesa e tij nuk plotësohet kur të jetë arritur. Kjo është e drejta bazë të cilën e fiton kreditori pengmarrës.⁷⁷ Këtë të drejtë kreditori pengmarrës mund ta realizojë vetëm në rastin kur debitori pengdhënës nuk e përmbush kërkesën e kreditorit në kohën dhe mënyrën e caktuar. Në bazë të vendimit gjyqësor të plotfuqishëm, i cili ka fuqinë e dokumentit përmbarues, kreditori e urdhëron debitorin që ta paguajë borxhin. Në bazë të këtij vendimi, kreditori pengmarrës mundet të paraqes pranë gjyqit propozim që në procedurë përmbaruese sendi i lënë peng të shitet në ankand me qëllim të arkëtimit të kërkesës së siguruar me peng. Është rregull që sendi të shitet në ankand publik.⁷⁸

⁷⁶ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.158.

⁷⁷ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.248.

⁷⁸ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.248.

Shtija e pronës patjetër duhet të bëhet me vendim të gjykatës, sipas kushteve të parapara me të drejtën e procedurave financiare ekzekutuese. Klauzola me qëllim të mbrojtjes, e cila i mundëson kreditorit që ta shesë pronën e lënë peng pa autorizim gjyqësor, mbetet si edhe në të kaluarën, e ndaluar. Kjo do të mundej të sjellë deri te ajo që kreditori shfrytëzues i pengut të pajtohet me shitjen për çmim nën vlerën e pronës, me çka i mundësohet që të realizojë kërkesën e vet në dëm të interesave të kreditorëve të tjerë. Palët nuk duhet ta injorojnë këtë rregull, çdo klauzolë e kundërt tradicionalisht llogaritet si e pavlefshme juridikisht, vetë pengu mund të llogaritet si i pavlefshëm nëse klauzola është impulsive dhe shkak vendimtar për parjen e obligimit.⁷⁹

Përjashtimit ekziston mundësia që në disa raste edhe vetë kreditori pengmarrës të mund ta shesë sendin e lënë peng kur ekziston çmimi i paraparë dhe kur ekziston marrëveshje me debitorin, edhe për këtë pajtohet edhe gjykata.⁸⁰

- Posedimi i sendit të lënë peng

Nga fakti se drejta e pengut posedues, lind me dorëzimin e posedimit të sendit të pengut, del qartë se dispozitat ligjore i japin kreditorit pengmarrës të drejtën për posedimin e sendit të lënë peng.

Posedimi i sendit të lënë peng i garanton sigurinë juridike kreditorit pengmarrës dhe i lehtëson realizimin e kërkesës të siguruar me peng në qoftë se ajo nuk përmbushet në afatin e caktuar.⁸¹ Te e drejta e pengut me posedim, debitori pengdhënës është i detyruar që sendin e pengut t'ia dorëzoj kreditorit pengmarrës ose ndonjë personi të tretë të cilin e kanë përcaktuar bashkërisht, por mundet që me marrëveshje të përcaktojnë edhe bashkërisht ta ruajnë sendin e lënë peng.

Dispozitat pozitive si dorëzim të posedim të sendit të lënë peng konsiderojnë edhe dorëzimin e dokumentit që kreditori pengor, i jep të drejtën ekskluzive të disponojë me sendin, gjegjësisht dorëzimi i dokumentit me rastin e dorëzimit të

⁷⁹ I. Piko., E drejta e pengut, Paris, 2008, fq.280.

⁸⁰ A. Aliu, E drejta sendore (pronësia), Prishtinë, 2006, fq.202-203.

⁸¹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.331.

sendit paraqet dorëzimin simbolik të sendit. Kështu si posedim i sendit të pengut të llogarit, e drejta e mbajtjes së fletëpengut kur fletëpengu bartet pa çertifikatë, e drejta e transportuesit të pengut, e drejta e pengut e komisionarit etj.⁸²

- Të drejtën e përparsisë në realizimin e kërkesës

Kreditori pengmarrës ka të drejtë në realizimin e kërkesës përpara të gjithë kreditorëve të tjerë të debitorit. Nëse ka edhe kreditorë të tjerë pengmarrës, atëherë të drejtën e përparsisë në realizimin e kërkesës nga sendi i lënë peng, e ka ai kreditorë pengmarrës e drejta e të cilit është regjistruar i pari në Regjistrin Qendror të RM-së, në të cilin është i detyrueshëm regjistrimi i pengut të dorës joposuedes.

Në Republikën e Maqedonisë, me dispozita ligjore është rregulluar edhe e drejta e prioritet gjatë realizimit të kërkesave të kreditorit pengmarrës, kur mbi të njejtin send pengor, më shumë kreditorë e kanë siguruar kërkesën e tyre, sipas parimit prior tempore potior jure. E drejta e prioritetit gjatë realizimit të pengut posedues dhe joposuedes, është rregulluar me nenin 36 paragrafi 1 të LPK të RM-së, ku thotë: “Kur mbi të njejtin send ekzistojnë më shumë të drejta pengore, rradhitja sipas të cilës do të realizohen kërkesat nga vlera e sendit përcaktohet sipas datës së regjistrimit në Regjistrin qendror, gjegjësisht në librin publik, a përderisa data e regjistrimit është e njejtë, atëherë rradha e përparsisë në realizimin e kërkesës do të përcaktohet në bazë të orës së pranimit të kërkesës për regjistrim në Regjistrin qendror, gjegjësisht librin publik.”⁸³ Ndërsa sa i përket përparsisë në realizimin e pengut, kur bëhet fjalë për pengun posedues dhe pengun joposuedes, neni 36 paragrafi 3 i po këtij ligji thotë: “Kur mbi të njejtin send është themeluar pengun posedues dhe pengun jo posedues, e drejta e përparsisë në realizimin e kërkesës së siguruar përcaktohet sipas asaj se cili peng është regjistruar para në

⁸² E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.160.

⁸³ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 36 paragrafi 1.

regjistrin pengor, gjegjësisht librin publik, a nëse nuk ka regjistrim të atillë, atëherë kur është themeluar para.”⁸⁴

- Përdorimi dhe mbledhja e frutave nga sendi i lënë peng

Ligjvënësi në Republikën e Maqedonisë, për kreditorin pengmarrës te pengu posedues thotë shprehimisht se e ka ndaluar që ta shfrytëtoj sendin e pengut, ose ta lërë në mbipeng, përveç në rastet kur e lejon pengdhënësi, edhe atë: “Kreditori pengmarrës te pengu i dorës posedues, nuk ka të drejtë ta përdorë sendin e lënë peng, ose t’ia dorëzojë sendin në përdorim, ndonjë personi të tretë, ose ta lejë në mbi peng, përveç nëse atë i’a lejon debitori pengdhënës.”⁸⁵

Për të ardhur në shprehje mbledhja e frutave nga sendi i lënë peng, duhet që sendi të jetë frytdhënës. Është thelbësore të dihet se frutat janë sende anësore të sendit, të cilat i prodhon sendi kryesor, vetë ose me ndihmën e njerëzve dhe mund të jenë fruta natyror (prodhime organike, frutat e pemëve), fruta joorganik ose industrial (rëra e nxjerë nga gurorja) si dhe fruta civil (qiraja, kamata etj). Sipas neni 27 paragrafi 2 i Ligjit mbi pengun e kontraktuar të RM-së, “Nëse sendi i pengut jep frute, frutet pas ndarjes, debitori pengdhënës do t’i mbajë për vete, përveç nëse me kontratë nuk është përcaktuar ndryshe”. Sipas këtyre dispozitave ligjore palët mundet që te pengu i kontraktuar ta përcaktojnë që frutat t’i takojnë kreditorit pengmarrës, me qëllim të arkëtimit të kërkesës. Nëse kjo ndodh, atëherë shuma neto e të ardhurave prej fruteve zbritet nga shpenzimet, në kompensimin e të cilave kreditori pengmarrës ka të drejtë, pastaj nga kamata vjetore, si dhe në fund nga kryegjëja.⁸⁶

- Të drejtën për ndërrimin e sendit të lënë peng

Kreditori pengmarrës ka të drejtë të kërkojë nga debitori pengdhënës, ndërrimin e sendit të lënë peng në rastet kur sendi i lënë peng, për shkak të

⁸⁴ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 36 paragrafi 3.

⁸⁵ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 30, paragrafi 1.

⁸⁶ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.160.

pakujdesisë së debitorit pengdhënës, apo nëse ka mangësi fizike dhe juridike, që ndikojnë në uljen e vlerës materiale të sendit, gjegjësisht kreditori pengmarrës ka të drejtë që të kërkon t'i jepet send tjetër adekuat për objekt të së drejtës së pengut. Sipas LPK të RM-së: "Nëse tregohet se objekti i pengut ka ndonjë mangësi ligjore ose materiale, debitori pengdhënës me kërkesën e kreditorit pengmarrës është i detyruar, që në kohë të arsyeshme ta lirojë e objektin e pengut nga mangësitë përkatëse, përndryshe ka për detyrim që brenda afatit të përcaktuar nga kreditori të lejojë regjistrimin e një pengu tjetër në Regjistrin e Qendror, gjegjësisht në librin publik, në përputhje me dispozitat e këtij ligji".⁸⁷ Edhe pse dispozitat e këtij neni japin udhëzim në ndërrimin e sendit, te pengu joposedues, e njejta duhet të zbatohet në mënyrë analogjike edhe te pengu posedues.

- Të drejtën e barjtes të së drejtës së pengut

E drejta e pengut është në qarkullim juridik dhe si çdo e drejtë tjetër pasurore ajo mund të bartet, trashëgohet, të ngarkohet me mbipeng, por vetëm bashkë me bartjen e kërkesës për të cilën është krijuar. E drejta e pengut mund të bartet mbi ndonjë person tjetër vetëm me bartjen e kërkesës e cila me atë të drejtë të pengut është siguruar (pengu akcesor).⁸⁸ Kreditori pengmarrës kërkesa e të cilit është e siguruar me të drejtën e pengut, në kufijtë e kërkesës së tij të siguruar, ka të drejtën e vet të pengut me të cilën e ka të siguruar kërkesën e tij të mund ta bartë te persona të tjerë pa pëlqimin e debitorit. Këtë në mënyrë shprehimore e parasheh edhe neni 233 i LPDTS i RM-së ku thotë "Kreditori pengmarrës mund të themelojë të drejtën e pengut mbi pengun ekzistues në favor të ndonjë personi të tretë pa pëlqimin e debitorit pengdhënës (mnipeng)".

⁸⁷ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 32, paragrafi 1.

- Të drejtën e mbrojtjes – paraqitjes së padisë (vindication pignoris)

Nëse sendi, i cili është objekt i pengut, del nga posedimi i kreditorit kundër vullnetit të tij, kreditori pengmarrës ka të drejtë të paraqesë padi kundër debitorit pengdhënës me thirrje për kthimin e sendit të luajtshëm në posedim për qëllim të ruajtjes së sendit, i cili paraqet objekt të së drejtës së pengut. Kreditori pengmarrës ka të drejtë që të kërkojë mbrojtje juridike edhe në rastë kur shqetësohet posedimi i tij mbi sendin që është objekt i së drejtës së pengut.⁸⁹

- Të drejtën e shitjes së dhunshme

Në rastet kur sendi i lënë peng fillon të shkatërohet, ose në ndonjë mënyrë tjetër e humb vlerën e tij, atëherë kreditori pengmarrës ka të drejtë që sendin e lënë peng ta shesë, me qëllim që të realizojë kërkesën e tij.

Për kreditorin pengmarrës te pengu i dorës si detyrime kryesore janë:

- Ruajtja e sendit të lënë peng

Një prej detyrimeve kryesore të kreditorit pengmarrës është që sendin e marrë peng ta ruajë me kujdesin e veçantë, konkretisht duhet të jetë jashtëzakonisht shumë i kujdesshëm, me një nivel më të lartë në krahasim me ruajtjen e sendeve të veta. Këtë detyrim e parahesh edhe legjislacioni i RM-së ku thotë: “Kreditori pengmarrës te pengu posedues, është i detyruar që sendin e lënë peng ta ruajë me vëmendje të një shtëpiaku të mirë, gjegjësisht të një ekonomisti të mirë.”⁹⁰

- Mos përdorimi i sendit

Çdo përdorim i sendit ndikon në zhvleftësimin e sendit të lënë peng. Mospërdorimi i sendit të lënë peng nga ana e kreditorit pengmarrës, është rregull në marrëdhëniet e të drejtës së pengut. Ruajtja e sendit mund të bëhet në nivel të duhur vetëm nëse nuk përdoret. Nga ky rregull ka përjashtim, vetëm në rastet kur

⁸⁹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.334.

⁹⁰ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 29, paragrafi 3.

palët janë marrë vesh shprehimisht që kreditori ta përdorë sendin e lënë peng, sepse kjo është e lejuar me dispozitat e të drejtës së pengut.⁹¹ Sipas LPK të RM-së, “Kreditori pengmarrës, i cili e shfrytëzon sendin e pengut, pa lejen e pengdhënësit ose sendin i’a dorëzon në shfrytëzim ndonjë personi të tretë, ose e len në peng, do të përgjigjet edhe për rrënimin ose shkatërrimin e rastësishëm të sendit.”⁹²

- Kthimi i sendit të lënë peng

E drejta e pengut është e drejtë e cila krijohet me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit, dhe me plotësimin e kësaj kërkesë, e drejta e pengut shuhet dhe sendi i kthehet debitorit pengdhënës. Në mënyrë shprehimore është e rregulluar edhe me dispozitat e ligjit mbi pengun e kontraktuar të RM-së se “Kreditori pengmarrës te pengu posedues, është i detyruar që ta kthejë sendin e lënë peng sapo ta realizojë kërkesën e tij.”⁹³ Nëse mbi sendin e njejtë i cili gjendet te kreditori pengmarrës, më vonë është krijuar e drejta e pengut në favor të personave të tjerë nga ana e debitorit pengdhënës, dhe në kontratën e pengut e lidhur në mes të atyre kreditorëve pengmarrës dhe debitorit pengdhënës, kanë përcaktuar që sendi të ngel në ruajtje te kreditori i parë pengmarrës dhe në rastin kur këtij kreditori i është plotësuar kërkesa, ai nuk është i autorizuar që sendin e pengut t’ia kthejë debitorit pengmarrës, por duhet ta ruajë edhe më tej sendin e pengut, derisa edhe kreditorët e tjerë pengmarrës, të cilët mbi atë send kanë të drejtën e pengut, ta realizojnë kërkesën e tyre ndaj debitorit, ose mundet që sendin t’ia dorëzojë ndonjërit nga kreditorët pengmarrës. Nëse debitori pengdhënës, nuk jep pëlqim për diçka të atillë, atëherë, kreditorit pengmarrës i cili e ka realizuar kërkesën e tij, është i autorizuar që sendin e pengut ta deponojë në gjyq.⁹⁴

⁹¹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.335.

⁹² Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 30, paragrafi 2.

⁹³ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 29, paragrafi 4.

⁹⁴ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.671.

3.2.2 Te drejtat dhe detyrimet e pengdhënësit te pengu i dorës

Për sigurimin e kontratës, debitori mund të lejë peng sendin e tij, apo sendin e ndonjë personi të tretë, i cili në këtë rast është debitori pengdhënës, pra mund të jetë vet debitori personal ose një person i tretë, d.m.th., debitori sendor. Meqenëse debitori pengor dhe kreditori pengor janë palë të një marrëdhie juridike-civile, nënkuptohet se të drejtat dhe detyrimet midis tyre janë të ndërsjella, ajo që është e drejtë për kreditorin pengor, është detyrim për debitorin pengor dhe e kundërta, megjithëse këto raporte nuk mund të vihen me përpikëri në baraspeshë dhe të bëhet matja e tyre precize.⁹⁵

Pengdhënësi edhe pse e len peng sendin e tij për sigurimin e kërkesës së kreditorit, ai edhe më tej është pronar i sendit, gjegjësisht ai nuk e humb të drejtën të disponojë me sendin e vet i cili është lënë peng, d.m.th., ai ka të drejtë sendin e vet ta shes, ta dhurojë, të konstituojë 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 zvogëlon të drejtat e pengmarrësit.

Sipas profesorit Aliu, "Pengdhënësi ka të drejtë ta lejë peng të njëjtin send për sigurimin e kërkesave të më shumë personave-kreditorëve të ndryshëm. Në këtë rast kreditorët, të drejtat e tyre i realizojnë sipas radhës së përparësisë. Sendi i lënë peng mund të jetë në dorëmbajtjen (posedim) e njërit prej kreditorëve ose te personi i tretë i cili e dorëmban (e posedon) sendin për të gjithë. Sendi dorëzohet në dorëmbajtje nga i pari në të dytin kreditor sipas rradhës së përmbushjes së kërkesës të siguruar me peng."⁹⁶

Debitori pengor është i detyruar ta dorëzojë sendin pengor në detencion të kreditorit pengor, ose të durojë barrësimin e sendit të tij të paluajtshëm me të

⁹⁵ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.166.

⁹⁶ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.338.

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 vet⁹⁷

3.2.3 Të drejtat e kreditorit hipotekues

Kreditori hipotekues si titullar i të drejtës së hipotekës, ka disa autorizime, respektivisht të drejta që dalin nga vet përmbajtja e të drejtës së hipotekës si e drejtë subjektive absolute. Për disa nga të drejtat e kreditorit pengmarrës, si subjekt nga një marrëdhënie juridike-detyrimore, u fol edhe më lartë në këtë punim, te të drejtat e kreditorit pengmarrës te pengu i dorës, sepse të njejtat nuk dallojnë në thelb pavarësisht, nëse sendi i debitorit pengdhënës është send i luajtshëm apo send i paluajtshëm.

Në vazhdim të këtij punimi do t'i elaborojmë me pak fjalë të drejtat që janë specifike vetëm për të drejtat e kreditorit pengmarrës që dalin nga hipoteka, të cilat janë të rregulluara me legjislacionin e R. Maqedonisë, edhe ato janë si në vijim:

- E drejta e realizimit të kërkesës nga vlera e sendit hipotekues

Kreditori hipotekues para se gjithash ka të drejtë të kërkojë realizimin e kërkesës së tij nga vlera e sendit hipotekues, nëse debitori hipotekues nuk e përmbush detyrimin e tij ndaj kreditorit⁹⁸. Dhe kjo paraqet të drejtën më qenësorë të kreditorit pengmarrës. Sipas, LPK i RM-së: "Kërkesa e cila është e siguruar me peng, nëse nuk plotësohet në afatin e arritur, kreditori pengmarrës ka të drejtë që kërkesën e tij ta realizojë nga vlera e sendit të lënë peng ose në kushtet dhe mënyrën e paraparë me këtë ligj që të arrihet e drejta e pronësisë mbi sendin e pengut (lex commissoria)."⁹⁹ E drejta e kreditorit që ta përmbush kërkesën e vet të

⁹⁷ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtine, 2009, fq.166.

⁹⁸ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.274.

⁹⁹ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 2, paragrafi 2.

siguruar më hipotekë mund të realizohet në bazë të kërkesës së vet drejtuar gjykatës, por edhe në rastet kur të tjerët kërkojnë përmbushjen e kërkesave të tyre dhe në këtë mënyrë nga shitja e sendit të lënë peng dhe ky mund të përmbush kërkesën e vet sipas radhës që i takon.¹⁰⁰

- E drejta e përparsisë në realizimin (arkëtimin) e kërkesës

Me LPTDS i RM-së është rregulluar çështja e rradhës së realizimit të kërkesës, në rastet kur mbi sendin e njejtë egzistojnë më shumë të drejta pengore, pavarësisht nëse këto të drejta dalin nga e drejta e pengut të themeluar në bazë të kontratës (pengu i kontraktuar), me vendim gjyqësor (pengu gjyqësor) ose me ligj (pengu ligjor) dhe sipas tij: “Kur mbi të njejtin send ekzistojnë më shumë të drejta pengore, rradhitja sipas të cilës do të realizohen kërkesat përcaktohet sipas datës së regjistrimit në librat publik kompetent. Nëse mbi të njejtin send janë regjistruar me shumë të drejta pengore, rradhitja sipas së cilës do të bëhet realizimi i kërkesës do të përcaktohet sipas orës së pranimit të kërkesës për regjistrim në librin publik kompetent. Kërkesat e dorëzuara në të njejtin moment (dita dhe ora) kanë trajtim të njejtë në pikëpamje të realizimit të kërkesës, përveç në rastet kur me ligj është e parashikuar ndryshe.”¹⁰¹ Gjatë realizimit të këtillë sipas kohës së regjistrimit, gjegjësisht sipas kohës së regjistrimit të hipotekës pranë Kadastrit të Paluajtshmërive, realizohet e tërë kërkesa e kreditorit pengmarrës, si edhe kërkesat shtesë (shpenzimet, kamata), ndërsa disa kërkesa të tjera mund të plotësohen plotësisht ose pjesërisht.

- E drejta që të mos lejojë zvoglimin e vlerës së sendit hipotekues

Kreditori pengmarrës, ka të drejtë që të kërkojë nga debitori, respektivisht pronari i sendit të lënë peng, që të mos e zvogëlojë vlerën e sendit i cili është objekt i hipotekës. Kreditori hipotekues gjithmonë nën kushtet e parapara me ligj, ka të drejtë të kërkojë nga gjykata që debitori hipotekues të përmbahet nga veprimet me

¹⁰⁰ A.Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.388.

¹⁰¹ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 232.

të cilat zvogëlohet vlera e sendit dhe në këtë mënyrë i bëhet e pamundur kreditorit përmbushja e kërkesës nga paluajtshmëria e lënë peng.¹⁰² Sipas dispozitave ligjore pozitive në Republikën e Maqedonisë, nëse debitori hipotekues nuk i përmbahet kërkesës së kreditorit hipotekues, dhe vazhdon me ndërmarrjen e veprimeve që ndikojnë në zvogëlimin e vlerës së sendit hipotekues, kreditori hipotekues ka të drejtë të kërkojë nga gjykata që t'a urdhërojë debitorin hipotekues që të përmbahet nga veprimet e tilla, dhe në rastë se nuk i përmbahet urdhërit, mund të kërkojë që t'a realizojë kërkesën e tij të siguruar me pengun dhe para aritjes së kërkesës, në pajtim me LPK.¹⁰³

- E drejta e barjtes së hipotekës

Me legjislacionin e vendin, kreditorit hipotekues i është mundësuar e drejta që të drejtën e hipotekës ta bart në një subjekt tjetër, megjithatë bartja e hipotekës ndodh vetëm me bartjen e kërkesës e cila sigurohet me hipotekë. Kështu sipas nenit 233 i LPTDS i RM-së, "E drejta e pengut mund të bartet vetëm me bartjen e kërkesës e cila me atë të drejtë pengu është siguruar (aksesoritetit të pengut).¹⁰⁴ Në këtë rast kur bëhet bartja, atëherë duhet që në regjistrin përkatës të bëhet evidentimi se është ndryshuar kreditori hipotekues.

- E drejta e mbrojtjes të së drejtës së hipotekës

Titullari i të drejtës së hipotekës gëzon mbrojtjen e të drejtës së vet sikurse edhe çdo titullar i të drejtës sendore. Kjo do të thotë se, në rast se i mohohet e drejta e hipotekës ose i cenohet ndonjë e drejtë tjetër lidhur me të drejtën e hipotekës, ai ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës me paditë që i ka në dispozicion dhe të iniciojë procedurë gjyqësore për mbrojtjen e të drejtës së tij.

¹⁰² A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.391.

¹⁰³ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 26 paragrafi 2.

¹⁰⁴ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 233.

- E drejta e krijimit të mbi hipotekës

Këtë të drejtë e lejon LPDTS i RM-së me nenin 230 paragrafi 3 sipas të cilit, “kreditori hipotekues mundet të themelojë të drejtën e pengut mbi sendin e lënë peng egzistues në favor të personit të tretë pa pëlqimin e debitorit hipotekues (mbihipotekë).”

Gjithashtu edhe me Ligjin mbi Pengun e Kontraktuar të Republikës së Maqedonisë, është e paraparë mundësia e themelimit të mbihipotekës, si dhe të drejtat dhe detyrat e palëve nga ajo marrëdhënie mbi hipotekore. Kreditori hipotekues, kërkesa e të cilit është e siguruar me të drejtën e pengut, mundet në kufijtë e kërkesës së tij nga sendi i pengut, të themelojë mbi të drejtën e pengut që ekziston, të drejtë pengu në favor të personit të tretë (mbi hipotekë) edhe pa pëlqimin e debitorit hipotekues.¹⁰⁵ Domethënë, kreditori hipotekues, në bazë të drejtës së tij të pengut, në kufijtë e realizimit të kërkesës së tij nga sendi i lënë peng, mundet pengun ta lejë në mbi hipotekë (pignus pignoris, subpignus), gjegjësisht ta lejë peng për person tjetër – kreditori mbi hipotekues, me qëllim të sigurimit të kërkesës së atij personi.

- E drejta e kreditorit që ta shikojë paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë gjatë shfrytëzimit të sendit nga ana e debitorit

Sipas LPK: “Kreditori hipotekues ka të drejtë që t’a mbikqyr gjendjen në të cilën gjendet sendi i lënë peng.”¹⁰⁶ Me këtë nen është e rregulluar e drejta e mbikqyrjes, të cilën kreditori hipotekues mund ta realizojë në çdo kohë, vetëm jo në asnjëfarë kohe. Realizimin e kësaj të drejte, të paraparë me këtë ligj, përderisa debitori hipotekues ja pamundëson, kur e njejta dispozitë nuk është e paraparë me kontratën e pengut e lidhur në mes palëve kontraktuese, i cili paraqet dokument përmbarues, atëherë kreditori hipotekues ka të drejtë që këtë të drejtë ta realizojë me padi nëpërmjet gjykatës, ose me propozim për sigurimin e provave në pajtim me nenin 257-261 të Ligjit për Procedurë Kontestimore, me kërkesë të mundësohet

¹⁰⁵ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 25.

¹⁰⁶ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 28.

shiqimi dhe vërtetimi i gjendjes së sendit, me qëllim të realizimit të të drejtave të parapara në nenin 26-të të Ligjit mbi pengun e kontraktuar, për të cilën gjë do të kishte ndjekur paraqitja e padisë. Nëse në kontratën e pengut është cituar dispozita përkatëse për mbikqyrjen, përmbarimi i kësaj dispozite do të bëhet nëpërmjet të përmbaruesit.¹⁰⁷

3.2.4 Të drejtat e pronarit të sendit të lënë peng te hipoteka

Paluajtshmëria e cila është objekt i hipotekës mund të jetë në pronësi të debitorit, por mund të jetë edhe në pronësi të personit të tretë i cili e len paluajtshmërinë hipotekë me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit, nëqoftëse, debitori nuk e përmbush detyrimin e vet në mënyrë të rregullt.¹⁰⁸

Pronari i paluajtshmërisë së lënë në hipotekë ruan posedimin në sendin e hipotekuar dhe ai ende është pronar i sendit, prandaj si pronar mund t'a shfrytëzojë sendin t'i mbledhë frutat nga sendi, mund t'a lejë paluajtshmërinë hipotekuese në mbi-hipotekë por edhe mund t'a shesë.

Pronari i sendit të paluajtshëm ka të drejta të caktuara mbi sendin që e ka në pronësi, por të ngarkuar me hipotekë. Këto të drejta janë si në vijim:

- Përdorimi i sendit dhe mbledhja e frutave

Duke qenë se debitori pengdhënës, e mban edhe më tej të drejtën e posedimit të sendit të pengut, siç është rasti te hipoteka, ai ka të drejtë ta përdorë dhe ta shfrytëzojë sendin pengor. Sendi pengor është individualisht i përcaktuar dhe si i tillë thelbi i tij mbetet e paprekur.¹⁰⁹

¹⁰⁷ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.671

¹⁰⁸ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.393.

¹⁰⁹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.167.

Pronari ka të drejtë që ta përdorë sendin e vet në mënyrën e rregullt dhe t'i mbledh frutat, përjashtimisht nëse me kontratën e pengut është përcaktuar ndryshe. Ai këtë të drejtë e humb vetëm kur vjen deri te realizimi i të drejtës së pengut.

- E drejta e disponimit me sendin e lënë hipotekë

Pronari i sendit të lënë hipotekë lirisht mund të disponojë me sendin e tij, por vetëm me pëlqimin paraprak me shkrim të kreditorit pengmarrës, të vërtetuar te noteri.

- Të drejtën ta përmbushë kërkesën e debitorit

Pronari i paluajtshmërisë së lënë në hipotekë, ka të drejtë që ta përmbush detyrimin e debitorit, në rastet kur debitori nuk e përmbush në kohë detyrimin e tij ndaj kreditorit.¹¹⁰

- Të drejtën e kundërshtimit në lidhje më kërkesën e siguruar

Pronarit të paluajtshmërisë me të cilën sigurohet kërkesa e kreditorit, i takojnë të gjitha kundërshtimet kundër kreditorit hipotekor.

3.3 Objekti i të drejtës së pengut

Marrëdhëniet sendore-juridike, karakterizohen për faktin se krijohen mbi një send të caktuar. Si çdo marrëdhënie juridike-sendore, ashtu edhe e drejta e pengut për objekt mund të ketë çdo send individualisht të përcaktuar, i cili emërtohet si peng, me të cilin sigurohet kërkesa e arritur e kreditorit, ndërsa realizohet nga vlera e pengut. Mirëpo fjala send, nuk duhet të miret në kuptimin e plotë të fjalës, sepse objekt i pengut mund të jenë edhe të drejta.

¹¹⁰ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.395.

E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj në bazë të cilës kreditori pengmarrës mund të realizoj, gjegjësisht të arkëtoj kërkesat e veta nga vlera e sendit të lënë peng (nëse debitori nuk e plotëson detyrimin e arritur) para kreditorëve të tjerë, pa marrë parasysh së në duart e kujt ndodhet sendi i lënë peng¹¹¹. Ose, 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 caktuar¹¹².

Që një send të mund të jetë objekt i të drejtës së pengut, sendi duhet të jetë individualisht i përcaktuar, d.m.th, sipas cilësive të tij (në formë, pamje, emër etj.) ose në bazë të disa rrethanave të tjera që janë jashtë tij (si p.sh., vendi ku gjendet sendi), që e bëjnë që sendi të dallohet prej sendeve të tjera, të paktën aq sa është e nevojshme që në jetën e përditshme ta konsiderojmë si cilësi e veçantë. Kjo nuk do të thotë, se sendet që i takojnë një gjinije, nuk mund të jenë objekt i të drejtës së pengut, por ato në ndonjë mënyrë duhet të përcaktohen, gjegjësisht sendi i një gjinije duhet të ketë marrë cilësitë e veta karakteristike, të cilat e dallojnë nga sendet e tjera gjenerike të së njejtës gjini, që në praktikë të mos hamendemi në lidhje me sendin.

Objekt i të drejtës së pengut mund të jetë send i luajtshëm, send i paluajtshëm dhe të drejta, të njejtën shprehimisht e ka paraparë edhe Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, neni 228, paragrafi 1, sipas të cilit, “E drejta e pengut mund të egzistojë mbi sendet e luajtshme, sendet e paluajtshme dhe të drejta.”

Nga definicioni i lartëcituar nuk duhet kuptuar se objekt i të drejtës së pengut mund të jetë çdo send dhe çdo e drejtë. Sikurse, edhe nuk duhet kuptuar se e drejta e pengut në vetë e përfshin vetëm sendin, sepse e drejta e pengut në vete i përmbledh edhe aksesoret e përkatësitë (pertinencat) e tij. Sikundër, nënkuptohen edhe sendet që ekzistojnë në momentin e fillimit të së drejtës së pengut dhe ato që

¹¹¹ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.345.

¹¹² A. Gams, Bazat e së Drejtës reale, Prishtinë, 1978, faqe 156.

në atë çast nuk ekzistojnë, gjegjësisht janë të kushtëzuara ose afatizuara; ose ato që mund të shndërrohen në vlerë monetare dhe ato që nuk mundet; ato që nga aspekti juridik civil mund të kenë objekt pasuror në vetë dhe ato që nuk kanë etj.¹¹³

Sipas neni 10 të Ligjit për Pengun e Kontraktuar të RM-së, që një send të jetë objekt i pengut duhet të plotësohen dy prezumime edhe atë:

“Objekt i pengut duhet të jetë në pronësi të debitorit pengdhënës dhe të jetë në qarkullim juridik. Përjashtimisht nga paragrafi 1 i këtij neni, objekt i pengut mund të jetë send i cili nuk është në pronësi të debitorit pengdhënës, nëse ai në momentin e realizimit të pengut e ka fituar të drejtën e pengut (mbipeng).”¹¹⁴ Sipas kësaj dispozite ligjore, vërejmë se objekt i pengut mund të jetë edhe sendi mbi të cilin veçmë është krijuar e drejta e pengut, gjegjësisht mbi atë send është krijuar e drejta e pengut në favor të kreditorit pengmarrës, edhe këtë shprehimisht e parashohin dispozitat ligjore në Republikën e Maqedonisë: “Në peng mund të lihet edhe sendi mbi të cilin egziston e drejta e pengut.” Këtu vjen në shprehje parimi i prioritet, sipas të cilit kreditori pengmarrës e realizon kërkesën e tij të arritur ndaj debitori, para të gjithë kreditorëve të tjerë, të cilët atë të drejtë e kanë fituar pas tij.

Në legjislacionin e RM-së, ligjvënësi mundëson që e drejta e pengut të mund të krijohet edhe mbi sendet të cilat nuk ekzistojnë, por është e sigurtë që do të krijohen, kështu ligji përcakton se: “Pengu mund të krijohet dhe mbi send të ardhshëm.”¹¹⁵ Kjo dispozitë i referohet edhe themelimit të drejtës së pengut të dorës edhe të hipotekës, sepse sendi i ardhshëm mund të jetë i luajtshëm ose i paluajtshëm, ashtu që gjatë lidhjes së kontratës kjo siguri se do të krijohet një send, specifikohet mjaftueshëm.

Objekt i të drejtës së pengut, qoftë në sende të luajtshme apo të paluajtshme mund të krijohet edhe në sende, të cilat janë në pronësi të shoqërive tregtare, ose të personave të tjerë juridik. Kur objekt i pengut është në pronë të shoqërisë tregtare, në të drejtën e pengut hynë edhe pjesët përbërëse të sendit, pra

¹¹³ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.176.

¹¹⁴ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 10.

¹¹⁵ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 7.

me gjithë pertinencat dhe aksedimet e sendit. Shoqëria tregtare, e cila paraqitet në cilësinë e debitorit pengdhënës, është e detyruar në pajtim me nenin 12 paragrafi 2 të Ligjit mbi pengun e kontraktuar, që në afat prej 15 ditëve nga themelimi i pengut, ta shpallë pengun e regjistruar, në Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë, e cila është e detyruar që shpalljen ta publikoj në numrin e parë të ardhshëm. Në komunën e Gostivarit, sipas praktikës pranë zyrave të noterëve, noteri i cili e përpilon aktin noterial, ose e solemnizon kontratën për themelimin e pengut, e bën edhe shpalljen e pengut të themeluar.

Objekt i të drejtës së pengut (neni 5 i LPK i RM-së) mund të jetë jo vetëm sendi i plotës, por edhe pjesë ideale e sendit. Sipas nenit 11 paragrafi 1 të LPK të RM-së, “nëse mbi sendin ekziston e drejta e bashkëpronësisë, me të drejtën e pengut do të ngarohet vetëm pjesa ideale e sendit e cila i takon debitorit pengdhënës” pra në përputhje me ligjin bashkëpronari ka të drejtë që mbi pjesën e tij ideale të themeloj të drejtën e pengut, pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë, dhe e drejta e pengut do të konsistoj vetëm në pjesën ideale të sendit. Ndërsa sipas nenit 11 paragrafi 3 të LPK të RM-së: “Nëse mbi sendin e pengut ekziston e drejta e pronësisë së përbashkët, për themelimin e të drejtës së pengut është i nevojshëm pëlqimi i vërtetuar i të gjithë pronarëve të përbashkët.” Mirëpo, nëse e drejta e pengut është regjistruar mbi pronësinë e përbashkët, edhe pse debitori pengdhënës, nuk ka arrit që të sigurojë pëlqimin nga pronarët e tjerë të përbashkët, atëherë do të llogaritet se e drejta e pengut mbi pronësinë e përbashkët, është themeluar në pjesën e pronësisë së përbashkët që i takon pronarit të përbashkët.

Duke u nisur nga neni 70 i LPDTS i RM-së, bashkëshortët me marrëveshje në mënyrë të përbashkët disponojë dhe administrojnë me pasurinë e përbashkët, dhe gjithashtu kur është në pyetje themelimi i pengut, kryesisht të themelimi i hipotekës, është i nevojshëm edhe pëlqimi i vërtetuar në noter i bashkëshortit, kur njëri nga bashkëshortët e len në hipotekë sendin, pronësinë e të cilit e kanë arritur gjatë jetës së përbashkët bashkëshortore.

Edhe në Komunën e Gostivar duke marrë parasysh të dhënat pranë noterëve dhe regjistrave publik, si objekt i të drejtës së pengut paraqiten: Sendet e luajtshme, sendet e palujatshme, pjesët ideale të sendit, sendi i cili është në pronësi të përbashkët, frutat, më shumë sende bashkërisht, send i ardhshëm, letra me vlerë si dhe kërkesat dhe të drejtat tjera pronësore.

Nga se vërejmë nga ajo që u tha më sipër, është e qartë se objekt i të drejtës mund të jetë sendi i luajtshëm, sendi i paluajtshëm dhe të drejta, dhe më tej për të njejtat do të flasim në mënyrë më të detajuar.

3.3.1 Sendet e luajtshme

Objekt i pengut, mund të jetë sendi i luajtshëm, nga vlera e të cilit kreditori pengmarrës mund ta realizojë kërkesën e tij, por kjo nuk do të thotë se objekt mund të jetë çdo send i luajtshëm.

Ligji (neni 13 i LPDTS-RM-së) e ka përcaktuar, se sendi i luajtshëm janë ato sende të cilat mund të lëvizin plotësisht ose të ndryshojë vendodhja e tyre prej një vendi në vendin tjetër, pa ndryshuar esenca e tyre.

Mirëpo që një send i luajtshëm të jetë objekt i të drejtës së pari duhet të jetë send i cili është i luajtshëm dhe i përcaktuar individualisht, por jo i konsumueshëm dhe mbi të cilin ekziston e drejta e pronësisë, në mënyrë që kreditori pengmarrës para kreditorëve të tjerë të ketë mundësi ta bëjë arkëtimin nga vlera e këtij sendi, nëse kërkesa (borxhi) nuk i arkëtohet në afatin e arritjes, kurse kreditori obligohet që sendin e lënë peng ta ruaj dhe pas realizimit (pushimit) të kërkesës së tij t'ia kthejë sendin e padëmtuar debitorit pengëdhënës.¹¹⁶

Sendi duhet të jetë individualisht i përcaktuar dhe i pakonsumueshëm. Nëse objekti i sendit do të ishte sendi i konsumueshëm, atëherë mbi pengmarrësin kalon

¹¹⁶ M. J, Hetemi., E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq.176.

e drejta e pronësisë dhe ai me rastin e kthimit të sendit e kthen sasin e njejtë. Në literaturë e quajnë pengun jo i rregulltë (pignus irregulare).¹¹⁷ Sendi i luajtshëm gjithashtu duhet të plotësojë edhe kriterin e shndërrimit e tij në vlerë monetare, sepse nga vlera e tij do të përmbushet kërkesa e siguruar me pengun e dorës.

Objekt i të drejtës së pengut përjashtimisht mund të jenë edhe sendet e ardhshme, por këtu është fjala vetëm për frutat si dhe sendet gjenerikisht të përcaktuara. Nga frutat si sende të ardhshme, objekt i të drejtës së pengut mund të jenë si frutat natyrore, ashtu edhe ato civile. E drejta e pengut edhe pse fitohet përnjëherë në sendin kryesorë, mirëpo realizimi i kërkesës së kreditorit bëhet nga sendet e ardhshme, kjo në këtë rast do të thotë se nga frutat e sendit, qoftë të atyre natyrore (fructus naturalis) me separimin e tyre, qoftë të atyre civile (fructus civiles) pas skadimit (me të arritur) të tyre.¹¹⁸ Edhe sipas Ligjit mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore të R.M., “E drejta e pengut referohet mbi sendin e plotë, pjesën ideale të sendit dhe në frutat e tij përderisa nuk janë të ndarë, si dhe në pjesët përbërëse të saj dhe pjesët që i takojnë.”¹¹⁹

Objekt i të drejtës së pengut të dorës mund të jetë çdo send i luajtshëm që ndodhet në qarkullim juridik, duke përfshirë edhe pjesën e bashkëpronësisë, mirëpo kur është pjesa e bashkëpronësisë nevojitet edhe pëlqimi i bashkëpronarëve të tjerë.¹²⁰ Pjesa ideale e debitorit pengdhënës, duhet të jetë e aftë, që të përmbush kërkesën e kreditorit pengmarrës. Debitori pengdhënës (debitori ose i treti) mund të lë peng vetëm sendin e vet. Sendi i luajtshëm që lihet peng duhet të jetë send në të drejtën e pronësisë së debitorit pengdhënës, gjegjësisht mbi sendin duhet të ketë të drejtën e pronësisë që të mund të disponojë lirisht me të.

Si e cekëm edhe më lartë, objekt i pengut të dorës, nuk mund të jetë çdo send, sepse juridikisht egziston mundësia që një send edhe pse mund të jetë objekt i pengut të dorës sipas njërit ligj, sipas ligjeve të tjera mund të jetë i përjashtuar për

¹¹⁷ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.323.

¹¹⁸ M. J. Hetemi., E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq.177.

¹¹⁹ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.200, neni 230

¹²⁰ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.322.

shitje në procedurën përbaruese. Ka sende të cilat nuk mund t'i merren debitorit pengdhënës dhe t'i shiten për shkak se përjashtohen në procedurën e përbarimit.¹²¹ Si sende të tilla të cilat përjashtohen nga procedura e përbarimit janë sendet elementare të debitorit pengdhënës që shërbejnë për plotësimin e nevojave të domosdoshme për jetën dhe familjen e tij, veglat me të cilat ushtron veprimtari, mjetet mjekësore, si dhe sende të tjera të përcaktuara me ligj.

Për pengun mbi sendet e luajtshme do të flitet në vazhdim të këtij punimi kur do të flitet për ndarjen e të drejtës së pengut sipas objektit, gjegjësisht te e drejta e pengut te dorës (pignusi).

3.3.2 Sendet e paluajtshme

Objekt i të drejtës së pengut pos sendit të luajtshëm mund të jetë edhe sendi e paluajtshëm. Sendi i luajtshëm është objekt i pignusit, kurse sendi i paluajtshëm është objekt i hipotekës. Hipoteka është e drejtë e pengut mbi sendet e paluajtshme, e cila fitohet me regjistrimin në librat publik, ndërsa paluajtshmëria e ngarkuar me hipotekë vazhdon të mbetet në posedim të debitorit pengdhënës.¹²²

Objekt i hipotekës, mund të jetë vetëm paluajtshmëria e individualizuar, e cila është në qarkullim juridik, pra objekt i hipotekës mund të jetë ndonjë e drejtë sendore, nga vlera e së cilës mund të realizohet kërkesa e siguruar e kreditorit pengmarrës.

Objekt i hipotekës mund të jetë: Sendi i paluajtshëm (parcela tokësore); pjesë ideale e paluajtshmërisë në pajtim me vendimin për ndarje; pjesë ideale nga bashkëpronësia në paluajtshmëri; pjesë e veçantë e ndërtesës në të cilën ekziston e drejta e pronësisë, respektivisht e drejtë tjetër e cila në vetvete përfshin të drejtën e disponimit (banesë, hapsirë afariste, garazhë, hapësirë për garazhë, hapsirë

¹²¹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.322.

¹²² O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.269.

ndihmëse, etj.); objekt në ndërtim, si dhe pjesë të objektit në ndërtim, pa marrë parasysh a është veçmë i ndërtuar, me kusht që të jetë lëshuar leje për ndërtim në pajtim me ligjet të cilat rregullojnë çështjen e ndërtimit, e cila duhet të jetë e plotëfuqishme.¹²³ Kur ngarkohet me hipotekë objekt i cili është në ndërtim, e drejta e pengut të hipotekës regjistrohet në listën për pararegjistrimin e ndërtimit në kadastrin e paluajtshmërive.

Në teorinë juridike është pranuar fakti se objekt i hipotekës është send i paluajtshëm, por kjo nuk do të thotë se nga kjo rregull nuk ka përjashtim, sepse objekt i hipotekës mund të jenë edhe sendet e luajtshme në rastet e parashikuara me ligj, gjegjësisht sendet e luajtshme të cilat me ligj barazohen me sendet e paluajtshme. Si sende të tillë që janë të luajtshme por barazohen me karakterin e sendeve të paluajtshme janë anijet dhe aeroplanët. Edhe dispozitat pozitive të RM-së kanë paraparë rastet dhe mënyrën se si kreditori mundet që kërkesën e tij ta realizojë nga vlera e anijes ose aeroplanit edhe atë: “Mbi të drejtën e hipotekës mbi anijet, objektet tjera lundruese dhe mbi ajërlundrueset zbatohen dispozitat e këtij ligji, përveç nëse është e parashikuar diçka tjetër me ligj tjetër.”¹²⁴ Mbi to e drejta e hipotekës fitohet me regjistrim në librat publik përkatës (regjistrimi i pengut të anijes bëhet pranë Regjistrimit për anije në Ohër, ndërsa regjistrimi i aeroplanëve pranë Agjencionit për aeroplanë civil në Shkup) dhe vlejné dispozitat ligjore me të cilat rregullohet hipoteka.

Hipoteka, si e drejtë pengore, e përfshin sendin pengor në tërësi me të gjitha pjesët përbërëse, me pertinenat dhe aksedimet, si dhe me frutat, gjithashtu përfshin aksesoret ashtu si janë në momentin e fitimit, por gjithashtu edhe të ardhurat.¹²⁵

Sërisht në këtë punim do të flitet për të drejtën e pengut mbi sendet e paluajtshme, kur do të trajtohet ndarja e të drejtës së pengut sipas objektit, gjegjësisht për hipotekën.

¹²³ I. Babić, *Osnovi imovinskog prava- Uvod u građansko pravo i stvarno pravo*, Beograd, 2008, Fq. 296.

¹²⁴ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, *Gazeta Zyrtare*, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 35.

¹²⁵ E. Statovci, *E drejta e pengut*, Prishtinë, 2009, fq.207.

3.3.3 Të drejtat

Objekt i të drejtës së pengut, përveç sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme mund të jenë edhe të drejta. E drejta e pengut bazën e fitimit e ka si te fitimi i pengut në sendet e luajtshme, pra mund të lind në bazë të veprimit juridik, vendimit gjyqësor dhe ligjit. E drejta e pengut në të drejta, ekziston kur pengdhënësi lë peng ndonjë të drejtë apo kërkesë të veten që e ka ndaj ndonjë personi të tretë ose ndonjë të drejte tjetër.¹²⁶

E drejta duhet të jetë e karakterit pasuror, pra e drejtë e cila ka vlerë pasurore, nga e cila mund të shndërrohet në para dhe të bartet në tjetrin, si për shembull, e drejta e autorit, të drejtat nga pronësia industriale, vet e drejta e pengut, etj., por nuk mund të jenë objekt i të drejtës së pengut në të drejta: servitutet personale, servitutet sendore, të drejtat statusore, etj.¹²⁷ Peng mund të lihen të gjitha të drejtat, përveç atyre që për nga natyra, janë jo të bartshme, bartja e të cilave është e ndaluar me ligj, si dhe ato të cilat janë të lidhura me personalitetin e debitorit.¹²⁸

Nga dispozitat juridike del se për lidhjen e pengut në të drejta së pari duhet të lidhet kontrata në mes të debitorit pengdhënës dhe kreditorit pengmarrës, në bazë të së cilës debitori detyrohet që mbi kreditorin të bart një pretendim të vetin, me qëllim që kreditori të sigurojë kërkesën e tij, duke e fituar të drejtën e pengut mbi pretendimin pengor të pengdhënësit pengor. Për fitimin e të drejtës së pengut mbi të drejtën me ligj janë përcaktuar dy kushte edhe atë: debitori duhet të njoftohet me shkrim mbi lidhjen e kontratës së pengut (përndryshe pengu nuk prodhon fuqi juridike) dhe nga ana tjetër pengdhënësi ka për detyrë t'ia dorëzoj pengmarrësit dokumentin (shkresën) mbi pretendimin pengor.¹²⁹ Rasti i tillë mund

¹²⁶ Aliu, A, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.215.

¹²⁷ Aliu, A, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.349.

¹²⁸ Stankoviç O., Orliç M., Starvno prano, Beograd, 1999, fq.257.

¹²⁹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.209-2010.

të jetë kur debitori pengdhënes, për sigurimin se do ta plotësoj kërkesën (kreditë) e tij ndaj kreditorit pengmarrës (bankës), len peng kërkesën e tij, që e ka ndaj një personi të tretë, nga ndonjë marrëdhënie tjetër (p.sh. qiraja mujore që rrjedh nga kontrata e lidhur në mes të debitorit pengdhënës, në cilësinë e qiradhënësit, dhe të personit të tretë, në këtë rast në cilësinë e qiramarrësit).

Ligjvënësi thotë se edhe kërkesat nga letrat me vlerë mund të jenë objekt i pengut, dhe kjo e drejtë buron prej Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M.-së, neni 9, ku thotë: “Kur objekt i pengut janë letra me vlerë, kërkesa pasurore të caktuara ose të drejta të tjera, nëse ndryshe nuk është e rregulluar me këtë ligj ose ligj tjetër, atëherë zbatohen dispozitat e këtij ligji.” Letrat me vlerë, gjithashtu kanë një rol të rëndësishëm në sigurimin e kontratave. Bankat duke dashur që të sigurojnë kërkesën e tyre, mundësojnë lidhjen e kontratave për kreditë në bazë të lënies peng të letrave me vlerë, me të cilat marrin peng letrat me vlerë të cilat mund t’i takojnë debitorit ose ndonjë personi të tretë. Shembull i tillë paraqet kredia e llombardit, në të cilën për objekt të pengut paraqiten ekskluzivisht letrat me vlerë.

Sipas legjislacionit të vendit, varësisht nga lloji i letrave me vlerë (kambiali, çeku etj.) mund të themelohet e drejta e pengut joposuedes mbi letrat me vlerë, edhe atë me lidhjen e kontratës së pengut mbi letrën me vlerë, me përshkrimin e letrës me vlerë dhe me regjistrimin në Regjistrin Qendror të RM-së ose e drejta e pengut posedues mbi letrat me vlerë, edhe atë me lidhjen e kontratës së pengut mbi letrën me vlerë dhe me bartjen e letrës me vlerë kreditorit pengmarrës, si dhe letrat me vlerë (akcionet e shoqërive tregtare, instrumente nga tregu i parave, obligacionet, etj.) të cilat sipas Ligjit për letrat me vlerë udhëhiqen si të dhëna elektronike pranë Depozitit për letrat me vlerë në RM, dhe te ato, nuk vjen në pyetje posedimi ose joposedimi i tyre, sepse e drejta e pengut regjistrohet vetëm me bartjen e tyre në formë elektronike, në mënyrën e rregulluar me Ligjin për letrat me vlerë dhe rregullat e Komisionit për letra me vlerë.¹³⁰

¹³⁰ K. Çavdar; K. Çavdar, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за договорен залог, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Shkup, 2012, fq.642.

KAPITULLI I KATËRT

4 LLOJET, FITIMI DHE SHUARJA TË DREJTËS SË PENGUT NË PËRGJITHËSI DHE NË VEÇANTI NË KOMUNËN E GOSTIVARIT

4.1 Ndarja e të drejtës së pengut sipas themelimit

Duke qenë se e drejta e pengut themelohet në bazë të kontratës, ligjit dhe vendimit gjyqësor, ajo mund të ndahet në të drejtën e pengut të kontraktuar (në bazë të veprimit juridik), pengun ligjorë dhe pengun gjyqësor.¹³¹

Në vazhdim të këtij punimi në mënyrë më të detajuar do të flasim veç e veç për mënyrat e themelimit të drejtës së pengut dhe kur vijnë në shprehje këto forma të themelimit të drejtës së pengut.

4.1.1 E drejta e pengut të kontraktuar

Kur kontrata paraqet bazën juridike për lindjen e pengut, bëhet fjalë për pengun e kontraktuar. Një ndër format më të shpeshta të themelimit të drejtës së pengut, paraqitet themelimi i të drejtës së pengut me kontratë, të cilat vjen në shprehje vullneti i palëve kontraktuese, e cilat reflektohet edhe në vet përmbajtjen e kontratës. Kontrata për pengun lidhet me pajtimin e vullnetit të palëve kontraktuese rreth elementeve esenciale të kontratës. Kjo do të thotë se, kontrata për pengun sëpari është kontratë konsensuale, pastaj kauzale, sepse shihet se qëllimi i lidhjes së kontratës, është i obligueshëm.¹³²

E drejta e pengut të kontraktuar në Republikën e Maqedonisë, është rregulluar me Ligjin mbi pengun e kontraktuar (LPK), i shpallur në Gazetën zyrtare të RM-së nr.5/2003 me datë 31.01.2003 dhe ka hyrë në fuqi me datë 08.02.2003 me ndryshime dhe plotësime të mëvonshme të shpallura në Gazetën Zyrtare të RM-së

¹³¹ A. Aliu, E drejta sendore(pronësia), Prishtinë 2006, fq.182.

¹³² A. Aliu, E drejta sendore(pronësia), Prishtinë 2006, fq.182.

nr.4/2005, nr.87/2007, nr.51/2011, nr.74/2012, nr.115/2014, nr.98/2015, 61/2016, sipas të cilit në nenin 1 është përcaktuar se: “Me këtë ligj rregullohet mënyra, kushtet dhe procedura e themelimit, ekzistimit, realizimit dhe shuarjes të së drejtës së pengut të kontraktuar mbi sendet e luajtshme, letrat me vlerë, kërkesat dhe të drejtat e tjera (pengu i dorës) dhe mbi sendet e paluajtshme (hipoteka), (në tekstin në vazhdim: pengu, e drejta e pengut).”

Duke u mbështetur në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë, nga pengu i kontraktuar dallojmë të drejtën e pengut të kontraktuar mbi sendet e luajtshme dhe të drejtën e pengut të kontraktuar mbi sendet e paluajtshme. Sipas LPDTS i RM-së hipoteka e kontraktuar themelohet me lidhjen e kontratës për peng dhe me regjistrimin në regjistrat publik kompetent kur sendi i lënë peng është i paluajtshëm, a kur sendi i lënë peng është i luajtshëm ose ndonjë e drejtë, hipoteka e kontraktuar themelohet me lidhjen e kontratës së pengut dhe me dorëzimin e sendit kreditorit pengmarrës (peng i paregjistruar), gjegjësisht me lidhjen e kontratës së pengut dhe me përshkrimin e sendit të lënë peng, pa mos e dorëzuar në posedim sendin e lënë peng të kreditori pengmarrës (pengu i regjistruar)¹³³.

Sa i përket të drejtës së pengut të kontraktuar mbi sendet e luajtshme “Kontrata e pengut e detyron debitorin apo ndonjë person të tretë (pengdhënësin) t’ia dorëzojë ndonjë send të luajtshëm kreditorit pengmarrës, në mënyrë që ky të mundet nga vlera e sendit të realizoj kërkesën e tij para kreditorëve të tjerë, nëse kërkesa nuk i paguhet në kohën e arritjes, ndërsa kreditori pengmarrës obligohet që sendin e marrë ta ruajë dhe pasi ta ketë realizuar kërkesën e tij, sendin t’ia kthejë të padëmtuar debitorit.” Vetë për vete kontrata e pengut nuk e krijon të drejtën e pengut (si të drejtë sendore). Kontrata paraqet bazë (titulus) për krijimin e të drejtës së pengut. Përveç kontratës, është e nevojshme edhe dorëzimi i sendit (modus aquirendi). Kreditori e arrinë të drejtën e pengut në sendin e luajtshëm në momentin kur debitori ia dorëzon sendin.¹³⁴ Mirëpo edhe te e drejta e pengut të

¹³³ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 226, paragrafi 2.

¹³⁴ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.235.

dorës, ndonjëherë nuk është i nevojshëm dorëzimi i sendit, gjegjësisht varësisht nga ajo nëse pengu i dorës është posedues ose joposedues.

Në bazë të kontratës, përcaktohet edhe lloji i pengut, i cili te sendet e luajtshme mund të jetë posedimor ose joposedimor, varësisht, nga ajo se a dorëzohet sendi në posedim të kreditorit ose jo, ndërsa kur janë në pyetje sendet e paluajtshme, gjegjësisht hipoteka, atëherë sendi i paluajtshëm mbetet në posedim të pengdhënësit.

Kontrata e pengut që të jetë e vlefshme dhe të prodhojë efekt juridik, është e nevojshme të përmbajë disa elemente qenësore të cilat janë të përcaktuara me LPK në menyrë taksative. “Kontrata e pengut duhet t’i përmbajë këto elemente:

- të dhëna për palët kontraktuese, emër, mbiemër, vendbanim ose vendqëndrim, numrin amë të qytetarit, gjegjësisht emri ose firma, selija dhe numri amë i subjektit;

- të dhëna mbi palët kontraktuese të cilët janë shtetas të huaj: për persona fizik - emër, mbiemër, adresë, numër të pasaportit dhe shteti i cili e ka dhënë pasaportin, a për person juridik të huaj – emër ose firma, selija, numër identifikimi me të cilin udhëhiqet në shtetin e huaj pranë regjistrimit kompetent, dhe emri i shtetit në të cilin është regjistruar;

- përshkrimi i sendit të lënë peng, me përshkrim specifik të mjaftueshëm që të mund të identifikohet;

- baza juridike e kërkesës e cila sigurohet me peng dhe shuma e saj;

- afati i aritshmërisë së kërkesës;

- koha dhe vendi i lidhjes së kontratës;

- pëlqim nga debitor pengdhënës, që kreditori pengmarrës të mund të kërkojë që të regjistrohet e drejta e pengut në regjistrin, gjegjësisht në librin publik (clausula intabulandi);

- identifikimi i debitorit, në rastë se nuk është pengdhënës, gjegjësisht debitorit pengdhënës;

- çdo fakt tjetër relevant, duke e përfshirë edhe çdo kufizim të së drejtës së bartjes së pengut ose e drejta e shfrytëzimit apo tjetërsimit të sendit të lënë peng;

- e drejta e kreditorit pengmarrës në rast se ka vonesë nga ana e debitorit pengdhënës që të mundet të ndërmerr masa mbrojtëse në lidhje me sendin e lënë peng, me qëllim që ta ruaj, mirëmbaj ose ta zmadhoj vlerën e shitjes të sendit të lënë peng, mirëpo me mjetet e investuara të mos mundet që të arrihet e drejta e pronësisë mbi sendin e pengut dhe

- klauzola sipas së cilës kreditori pengmarrës, me rastin e mosplotësimit të detyrimeve të debitorit, ka të drejtë me rastin e vonesës së debitorit pengdhënës, a me qëllim që ta ruaj, mirëmbaj ose ta shes sendin e lënë peng, ta marrë në posedim sendin e lënë peng, përderisa është i themeluar me kontratë e cila e ka fuqinë e dokumentit përmbarues.

- përveç elementeve të lartpërmendura, kontrata e pengut, mund të përmbajë edhe klauzolë për shitje të sendit të lënë peng në një prej mënyrave komerciale (marrëveshje të drejtëpërdrejtë, ankand publik, nëpërmjet të agjensionit për shitje të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme, bursa për tregëtinë e letrave me vlerë dhe të ngjajshme), si dhe për zgjedhje të subjektit kompetent për realizimin e pengut (noter, (gjyq), përmbarues, agjensioni për qarkullim të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshmërive, bursa për tregëtinë e letrave me vlerë dhe të ngjajshme).¹³⁵

Përveç elementeve të detyrueshme që duhet t'i plotësojë kontrata, që të jetë e vlefshme, ajo mund të përmbajë edhe marrëveshje të palëve, në lidhje me të drejtat dhe detyrimet, por deri në atë pikë që mos jenë në kundërshtim me rregullat imperative të LPK të RM-së.¹³⁶

¹³⁵ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 23.

¹³⁶ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.303-304.

Ligji mbi Pengun e Kontraktuar i RM-së, me dispozitat e tij e ka rregulluar edhe bazën juridike (iustus titulus) dhe mënyrën e fitimit (modus asquirendi) të pengut të dorës, edhe atë: “E drejta e pengut joposuedes themelohet me lidhjen e kontratës së pengut, me përshkrimin dhe evidentimin e sendit dhe regjistrimi i sendit në Regjistrin Qendror. E drejta e pengut posedues themelohet me lidhjen e kontratës së pengut dhe me dorëzimin e sendit të pengut në posedim te kreditori pengmarrës.”¹³⁷ Te e drejta e pengut joposuedimor, posedimin e sendit të pengut e ka edhe më tej vetë debitori pengdhënës, ndërsa te e drejta e pengut posedimor, sendi i pengut i dorëzohet në posedim kreditorit pengmarrës.

Ndërsa, e drejta e pengut të kontraktuar mbi sendet e paluajtshme (hipoteka kontraktuese) arrihet me lidhjen e kontratës dhe regjistrimin e pronës në librat publik në bazë të kontratës. Kontrata në këtë rast paraqet vetëm bazën juridike (iustus titulus) dhe lidhur me atë është e nevojshme të përcaktohet mënyra e krijimit të së drejtës së pengut (modus aquirendi),¹³⁸ gjegjësisht regjistrimi në librin publik.

Sipas kësaj që u tha më lartë, sigurimin e kërkesës kreditori pengmarrës te e drejta e pengut posedues e fiton me regjistrimin në librat publik, gjegjësisht te e drejta e pengut të dorës joposuedus, sendi i pengut mbetet te debitori, dhe e drejta e pengut arrihet me regjistrimin pranë Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë, pranë zyrës në të cilën gjëndet sendi i pengut, ose ku e ka vendbanimin ose selinë, debitori pengdhënës. Ndërsa te hipoteka e drejta e pengut fitohet me regjistrimin pranë Agjensionit të kadastrës së pasurisë të patundshme pranë zyrës ku ndodhet sendi i paluajtshëm. Ndërsa sa i përket fitim të pengut, te pengu i dorës posedues, arrihet me lidhjen e kontratës dhe me dorëzimin e sendit. Pra të dhënat në lidhjen me pengun e kontraktuar mbi pengun e dorës joposuedes dhe mbi hipotekën janë të regjistruar në libra publik te të cilat ka qasje çdo qytetar, dhe askush nuk mund të thuret në mosnjohjen e ekzistimit të tyre.

¹³⁷ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 14.

¹³⁸ O. Stanković; M. Orlić, *Стварно право, девето издање*, Beograd, 1999, fq.235.

Te themellimi i hipotekës së kontraktuar, lidhja e kontratës me shkrim është e detyrueshme, ndërsa subjektet e marrëdhënies juridiko-sendore te pengu i dorës, mund të zgjedhin para ose pas regjistrimit në Regjistrin Qendror, që kontratës t'i japin cilësinë e dokumentit përmbarues, përderisa kontratën e vërtetojnë pranë noterit dhe i japin pëlqim shprehimor që kontrata të ketë cilësinë e dokumentit përmbarues. Kontrata e pengut mbi sende të luajtshme me klauzolë për përmbarim, vërtetohet te noteri selija e të cilit ndodhet në krahinën në të cilën gjendet sendi i pengut ose vendbanimi, gjegjësisht selija e kreditorit pengmarrës. Sipas kontratës së pengut mbi letrat me vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera, vepron noteri te i cili gjendet krahina zyrtare, ku gjendet vendbanimi, gjegjësisht selia e debitorit pengdhënës.¹³⁹

Në vazhdim do të paraqesim numrin e kontratave të pengut mbi sendet e luajtshme të cilët janë lidhur gjatë periudhës 2010-2018 pranë zyrave të noterëve në Komunën e Gostivarit.¹⁴⁰

Të dhëna mbi pengun e dorës

Viti	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Numri	14	16	12	10	9	12	13	10	8

Nga të dhënat e paraqitura vërejmë se gjatë periudhës 2010-2018, për lidhjen e kontratës mbi pengun e dorës jo posedues, regjistrimi i të cili është i detyrueshëm pranë Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë, gjatë vitit 2010-të janë regjistruar 14 raste, gjatë vitit 2011-të janë regjistruar 16 raste, gjatë vitit 2012-të janë regjistruar 12 raste, gjatë vitit 2013-të janë regjistruar 10, gjatë vitit 2014-të janë regjistruar 9 raste, gjatë vitit 2015-të janë regjistruar 12, gjatë vitit

¹³⁹ I. Kambovski, Стварно право-авторизирани предавања, Shkup, 2013, fq.229.

¹⁴⁰ Duke qenë se sigurimi i të dhënave mbi numrin e përgjithshëm të pengjeve të regjistruara pranë Regjistrin Qendror, zyra Gostivar, ishte i vështirë, për të nxjerrë një përfundim mbi gjendjen realë të çështjes, të dhënat e paraqitura janë nga zyrat e 7 (shtatë) noterëve në Komunën e Gostivarit.

2016-të janë regjistruar 13, gjatë vitit 2017-të janë regjistruar 10 raste, gjatë vitit 2018 janë regjistruar 8 raste.¹⁴¹

Numri i paraqitur më lartë, tregon se numri i pengut të dorës, respektivisht pengu i dorës joposedues në territorin komunës së Gostivarit, përveç faktit që është më i ulët në raport me pengun mbi sendet e paluajtshme, gjegjësisht hipotekën, i njejtë shkon duke u zvogëluar nga viti në viti. Kjo rrjedh nga fakti se të drejtën e pengut të dorës kreditorët pengmarrës e gjejnë më pak të përshtatshme për realizimin e kërkesës së tyre, në raport me hipotekën.

4.1.2 Pengu ligjor

Pengu ligjor, është formë tjetër e veçantë e të drejtës së pengut në sende dhe të drejta, i cili krijohet *ex lege*. Si objekt i të drejtës së pengut edhe këtu janë sendet e paluajtshme, sendet e luajtshme, e në disa raste edhe të drejta të karakterit pasuror. Për dallim nga pengu i kontraktuar, te e drejta e pengut ligjor nuk është i nevojshëm deklarimi i vullnetit të palëve kontraktuese, gjegjësisht nuk është i nevojshëm pëlqimi i debitorit. Kështu edhe sipas Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i RM, neni 226, paragrafi 4 është paraparë shprehimisht se “Pengu ligjor, mund të fitohet me plotësimin e kushteve të parapara me ligje të veçanta.”

Pengu ligjor parashihet me ligje të veçanta kështu që ai *ex lege* konstituohet dhe parashihet mënyra e realizimit të atij llojit të pengut, që nënkupton se nuk mund të lind në ndonjë mënyrë tjetër, pra gjithmonë kushtëzohet nga kushtet e parapara ne ligj.¹⁴²

¹⁴¹ Të dhëna nga shtatë noter në Komunën e Gostivarit. Numri i noterëve në teritorin e komunës së Gostivarit, është i ndryshueshëm, duke filluar prej vitit 2010 (gjithsejt 6 noter) deri vitin 2018 (gjithsejt 10 noter). Sigurimi i të dhënave nga të gjithë noterët në komunën e Gostivarit ishte i pamundur, pasi që disa nga noterët nuk e ushtrojnë më këtë profesion, ndërsa të tjerët nuk dispononin të dhëna mbi pengun e dorës.

¹⁴² A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.303.

Ligji mbi marrëdhëniet detyimore të RM-së e ka paraparë në shumë raste pengun ligjor. Shembull se kur paraqitet pengu ligjor me plotësimin e kushteve të parapara me ligje të veçanta në Republikën e Maqedonisë e hasim te kontrata mbi veprën, e cila shprehimisht është e rregulluar me Ligjin mbi marrëdhëniet detyimore të RM-së, edhe atë: “Për sigurimin e përmbushjes së kërkesave të kompensimit për punën dhe kompensimin për materialin e shpenzuar, si dhe të kërkesave tjera të bazuara në kontratë mbi veprën, kryerësi i veprës ka të drejtën e pengut mbi sendet që i ka bërë ose riparuar, si dhe mbi sendet e tjera që kanë lidhje me punën e tij që e ka urdhëruar porositësi i veprës, për aq kohë sa i mban ata dhe derisa të ndalojë vullnetarisht t'i mbajë.”¹⁴³ E drejta e pengut ligjor, është paraparë gjithashtu: “Për sigurimin e kompensimit dhe shpenzimeve, urdhërdhëmarrësi ka të drejtën e pengut mbi sendet e luajtshme të urdhërdhënësit që i ka marrë në bazë të urdhërit, si dhe shumën e parave që e ka paguar në llogari të urdhërdhënësit.”¹⁴⁴

Pengu ligjor egziston edhe në rastin kur ndahet bashkëpronësia, dhe njërit prej bashkëpronarëve i jepen në emër të pjesës së bashkëpronësisë sende të cilat e kalojnë vlerën e pjesës së bashkëpronësisë së tij, e i cili duhet të paguaj ndryshimin e vlerës, dhe derisa të bëjë pagimin e ndryshimit të vlerës, sendet janë objekt i pengut për bashëpronarët tjerë.¹⁴⁵

E meta e pengut ligjor konsiston në faktin se mund të egzistojë edhe pa publicitet. Ashtu që kur bëhet fjalë për sende të luajtshme, për pengun ligjor nuk është e nevojshme që debitori t’ia dorëzojë sendin në mbajtje kreditorit pengmarrës për themelimin e të drejtës së pengut. Mungesa e publicitetit haset edhe te sendet e paluajtshme. Këtu është edhe pika e dobët e pengut ligjor, se personat e tretë nuk mundet ta kuptojnë për egzistimin e tij nga librat publik ose nga librat e tjerë ku shënohen këto të drejta.¹⁴⁶ Duke qenë se e drejta e pengut

¹⁴³ Ligji mbi marrëdhëniet detyimore të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 647.

¹⁴⁴ Ligji mbi marrëdhëniet detyimore të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 819.

¹⁴⁵ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë 2014, fq.304.

¹⁴⁶ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.237.

ligjor është e “padukshme” dhe është rënd të kuptohet egzistimi i saj, kjo paraqet pasiguri juridike në qarkullimin juridik.

4.1.3 Pengu gjyqësor

Kur vendimi i gjykatës paraqet titull juridik për themelimin e të drejtës së pengut, atëherë paraqitet pengu gjyqësor. Ky peng ndryshe njihet edhe si peng i dhunshëm, sepse themelohet në kundërshtim me vullnetin e debitorit, gjegjësisht me vendim gjyqësor. E drejta e pengut gjyqësor themelohet me vendim gjyqësor të sjellur në procedurën për sigurimin e detyrueshëm të kërkesave dhe me regjistrim në librat publik përkatës. Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet procedura për sigurimin e kërkesave monetare i përcakton kushtet nën të cilat gjyqi mund të vendos për themelimin e pengut ligjor.¹⁴⁷

Ky lloj pengu vjen në shprehje vetëm gjatë procedurës përmbarese, që nënkupton se objekt i pengut gjyqësor mund të jenë vetëm ato sende që mund të jenë edhe objekt i procedurës së përmbarimit, të cilat me inventarizim, krijojnë bazën juridike për kreditorin që sendet e inventarizuara të konsiderohen si e drejtë e pengut gjyqësor. E drejta e pengut gjyqësor mundëson realizimin e kërkesës e cila ka hyrë në procedurën gjyqësore në fazën përmbarese, Ligji mbi Përmbarim i RM-së, i ka të rregulluara rastet kur fitohet e drejta e pengut. Kështu: “Me inventarizim kreditori e fiton të drejtën e pengut mbi sendet e inventarizuara.”¹⁴⁸ E drejta e pengut mund të jetë edhe mbi kamatën; “E drejta e pengut e themeluar mbi kërkesën mbi të cilën rrjedh kamata, i referohet edhe kamatës që arrinë pas ndalimit”¹⁴⁹ Edhe Ligji mbi sigurimin e kërkesave i RM-së, parasheh se për sigurimin e kërkesës monetare të kreditorit mund të themelohet pengu gjyqësor mbi sendet e luajtshme dhe të paluajtshme të debitorit edhe atë: “Në bazë të titullit përmbarese

¹⁴⁷ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 226, paragrafi 3.

¹⁴⁸ Ligji për përmbarim i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.35/2005, datë: 18.05.2005, neni 91 paragrafi 1.

¹⁴⁹ Ligji për përmbarim i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.35/2005, datë: 18.05.2005, neni 110.

që është një kërkesë monetare, kreditori ka të drejtë për sigurimin e asaj kërkesë të kërkojë themelimin e të drejtës së pengut mbi paluajtshmërinë e debitorit.”¹⁵⁰ “Në bazë të titullit përmbarues që është një kërkesë monetare, kreditori ka të drejtë për sigurimin e asaj kërkesë të kërkojë themelimin e të drejtës së pengut mbi sendet e luajtshme të debitorit.”¹⁵¹

4.2 Ndarja e të drejtës së pengut sipas objektit

E drejta e pengut ndahet në të drejtën e pengut mbi sendet e luajtshme (pengu i dorës) dhe e drejta e pengut mbi sendet e paluajtshme (hipoteka). Kriteri në bazë të se cilës pengu i dorës dhe hipoteka dallohen ka të bëjë me llojin e sendit mbi të cilin krijohet e drejta e pengut. Pengu i dorës krijohet kur debitori i'a dorëzon sendin kreditorit në mbajtje, përderisa hipoteka krijohet ashtuqë e drejta e pengut mbi paluajtshmërinë regjistrohet në librat publik, ndërsa sendi vazhdon të jetë në posedim të debitorit. Prej këtui, e drejta e pengut mbi sende te luajtshme gjithmonë e ndjek dorëzimi e sendit në mbajtje të kreditorit, ndërsa te sendet e paluajtshme sendi vazhdon të jetë në dorë të debitorit.”¹⁵²

Me dispozitat pozitive, është e rregulluar shprehimisht se kush mund të jetë objekt i pengut të dorës , a kush mund të jetë objekt i hipotekës. Kështu me LPK të RM-së, është përshkruar se: “Objekt i pengut të dorës mund të jetë send i luajshëm, letra me vlerë, kërkesë e caktuar pronësore ose ndonjë e drejtë tjetër, a objekt i hipotekës mund të jetë vetëm paluajtshmëri e caktuar, gjegjësisht send i cili është i barabartë me paluajtshmëri, me ketë ose ligj tjetër.”¹⁵³

Edhe pse është tradicionale të bëhet ndarja e të drejtës së pengut në pignusin, kur objekt është sendi i luajshëm dhe për hipotekën, kur objekt është sendi i paluajshëm, në të drejtën bashkëkohore kjo ndarje e së drejtës së pengut ka

¹⁵⁰ Ligji për sigurimin e kërkesave monetare i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.87/2007, datë: 12.07.2007, neni 12.

¹⁵¹ Ligji për sigurimin e kërkesave monetare i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.87/2007, datë: 12.07.2007, neni 17.

¹⁵² O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Београд, 1999, fq.233.

¹⁵³ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 4.

pësuar ndryshime, meqenëse tani egziston edhe pengu i regjistruar jo posedues, i cili regjistrohet në regjistër të veçantë, si hipoteka e cila regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri.

Në vazhdim do të flitet veçmas mbi të drejtën e pengut në sendet e luajtshme (pignusin) dhe mbi të drejtën e pengut në sendet e paluajtshme (hipotekën).

4.2.1 Sendet e luajtshme (pignusi)

E drejta e pengut në sendet e luajtshme është lloji më i vjetër i të drejtës së pengut dhe ka luajtur një rol shumë të rëndësishëm për sigurimin e kërkesave të kreditorëve. Me ekzistimin e pengut të dorës, kërkesat e debitorëve janë bërë të realizueshme në mënyrë më të lehtë dhe më të thjeshtë.

Pignusi është e drejtë sendore në sendin e huaj. Objekt i pignusit është sendi i luajtshëm pengor, më të cilin sigurohet një pretendim i kreditorit pengmarrës ndaj debitorit pengdhënës dhe i cili i dorëzohet kreditorit pengmarrës në mbajtje (në ndorësi), nga vlera e të cilit ky e realizon kërkesën e tij e cila ka arritur. Sendi i luajtshëm pengor në të cilin konsiston pignusi, është individualisht i përcaktuar. Objekt i pignusit mund të jetë edhe një e drejtë. Kreditori pengmarrës me të dorëzuar të sendit të luajtshëm në mbajtje, fiton të drejtën sendore në sendin pengor që të realizojë pretendimet e veta me të skaduar të tyre nga vlera e sendit me rrugë gjyqësore. E drejta sendore e pengut është absolute dhe vepron ndaj të gjithëve – erga omnes¹⁵⁴.

Si që folëm më herët në këtë punim në përgjithësi për fitimin e të drejtës së pengut sipas themellimit, edhe e drejta e pengut të dorës fitohet në bazë të punës juridike (kontratës); në bazë të vendimit të gjykatës dhe në bazë të ligjit. Fitimi i të drejtës së pengut, në bazë të kontratës – pengu kontraktues, është forma më e

¹⁵⁴ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.225

rregullt. Kontrata duhet të jetë me shkrim dhe t'i përmbajë elementet esenciale të përcaktuara me ligj si dhe nënshkrimet e palëve të vërtetohen pranë noterit që të prodhojë fuqi juridike. Vendimi i gjykatës, si bazë për krijimin e të drejtës së pengut është pa vullnetin e pengdhënësit, por përjashtimit ekziston mundësia që me marrëveshje të palëve në procedurën përmbarese të lidhet marrëveshja për themelimin e pengut, e cila në të njëjtën kohë do të paraqesë edhe titull përmbarese për përmbushjen e kërkesës së siguruar me këtë lloj pengu. Ndërsa, lloji më i veçantë i të drejtës së pengut në sendet e luajtshme është pengu ligjor, i cili krijohet ex lege.¹⁵⁵

Veçanti e të drejtës së pengut të dorës mbi sendet e luajtshme, qëndron në atë se e njëjta krijohet me dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit pengmarrës. Gjegjësisht *modus aquarendi* është gjithmonë dorëzimi i sendit kreditorit pengmarrës, pavarësisht, se baza juridike mund të jetë e ndryshme. Zakonisht baza juridike për themelin e pengut të dorës është kontrata. Prej kësaj del se instituti i të drejtës së pengut të dorës në R. Maqedonisë është i rregulluar e normat e Ligjit mbi pengun e kontraktuar.

E drejta e pengut të dorës konsiderohet si e drejtë sendore dhe është objekt trajtimi në ligjet për çështjet pronësore ose rregullohet me ligje të veçanta. Meqenëse pengu i dorës ndahet, në posedues dhe joposedues, pengu posedimor (pengu i dorës) nuk regjistrohet në regjistrin e pengjeve sepse konsiderohet peng i paregjistruar, ndërsa pengu joposedimor pra kur pengmarrësit nuk i dorëzohet sendi por vetëm e regjistron të drejtën e vet mbi sendin e lënë peng, ai fitohet me regjistrimin në regjistrin e pengjeve,¹⁵⁶ gjegjësisht në Regjistrin Qendror të RM-së.

Objekt i pengut të dorës mund të jenë: sendet e luajtshme, letrat me vlerë, dhe kërkesë pasurore e caktuar ose ndonjë e drejtë tjetër që ka vlerë pasurore dhe e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme.

¹⁵⁵ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.323.

¹⁵⁶ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.319.

Në Komunën e Gostivarit, nga të dhënat e mara nga zyrat e noterëve, më shpesh si objekt i pengut të dorës paraqiten veturat, si dhe mjetet e tjera motorike transportuese, pastaj mjetet makinerike për punë, teknikë e bardhë, kërkesat, pastaj më pak mund të hasim kur objekt i pengut mund të jetë ar, aksione, piktura etj.

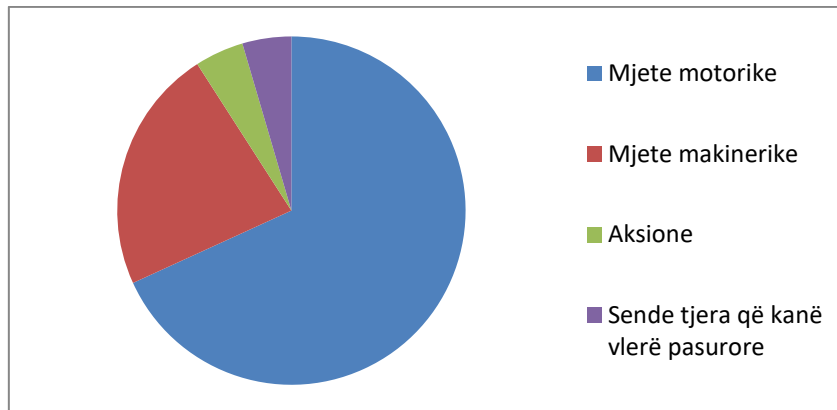


Figura 1. Objektet e pengut ne komunën e Gostivarit

Nga ky grafikon mund të vërejmë se prej sendeve të luajtshme në Komunën e Gostivarit, lihen peng veturat, ose në përgjithësi mjetet motorike transportuese. Kjo vjen edhe nga fakti se shumë banka në cilësinë e kreditorit për blerjen e veturave, apo mjeteve të reja motorike mundësojnë kredite bankare automobilistike, të cilët sigurohen me regjistrimin e veturës të debitorit pengdhënës pranë Regjistrimit Qendror. Si dhe arsye tjetër është se gjatë realizimit të drejtës së pengut, veturat shiten më lehtë, dhe numri i të interesuarve për blerjen e veturave është më i madh, në raport me sendet tjera të luajtshme. Gjithashtu numër të konsiderueshëm paraqesin mjetet makinerike si objekt i të drejtës së pengut të dorës, edhe atë shumë nga shoqëritë dhe ndërmarrjet e ndryshme tregtare, prodhuese ose ndërtimore të cilët mjetet makinerike i shfrytëzojnë për ushtrimin e veprimtarive të tyre, të njejtat i ngarkojnë me të drejtën e pengut.

4.2.2 Sendi i paluajtshëm (hipoteka)

Objekt i të drejtës së pengut pos sendit të luajtshëm mund të jenë edhe sendet e paluajtshme. Përderisa sendi i luajtshëm është objekt i pignusit, sendi i paluajtshëm është objekt i hipotekës. Hipoteka është e drejtë e pengut mbi sendet e paluajtshme, e cila fitohet me regjistrimin në librat publik, ndërsa paluajtshmëria e ngarkuar me hipotekë vazhdon të mbetet në posedim të debitorit.¹⁵⁷

E drejta e pengut mbi paluajtshmëri (hipoteka) fitohet me regjistrim në librat publik dhe kjo mjafton për t'u siguruar kërkesa e kreditorit. Hipoteka, krijohet, bartet me regjistrimin në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. Kjo mënyrë e fitimit të hipotekës garanton siguri absolute për kreditorin por edhe për personat e tretë.¹⁵⁸

Si një nga sigurimet reale në sistemin e sigurimit të kërkesave, hipotekës i kushtohet rëndësi më e madhe si mjet i sigurimit të kontratave. Kjo rëndësi e pengut manifestohet me absolutizmin e saj. Do të thotë se kreditori hipotekor mund të paguajë borxhin nga hipoteka e konstituuar pavarësisht se në duar të kujt gjendet sendi i hipotekuar (e drejta rrjedhëse). Do të thotë se në sendin e hipotekuar kreditori ka përparsi (të drejtë përparsie në pagimin e borxhit) para të gjithë kreditorëve të tjerë personal të debitorit, pa marrë parasysh atë se debitori sendin e hipotekuar më vonë e ka tjetërsuar apo jo, domethënë se e drejta e pengut vlen ndaj të gjithëve, bile kjo do të vlejë edhe ndaj pronarit të ri të sendit të hipotekuar, po qe se ky nuk ia paguan borxhin debitorit në vend të pronarit të mëparshëm.¹⁵⁹

Në teori egziston një qëndrim mbizotrues që përcakton hipotekën, si e drejtë sendore, e cila vepron erga omnes. Hipoteka e krijuar mbi një send, nënkupton një barrë e cila e ndjek sendin, e cila përgjigjet për kthimin e borxhit, në vend të debitorit. Lidhja e veçantë në mes të hipotekës dhe sendit, ajo e drejtë e

¹⁵⁷ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.269.

¹⁵⁸ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.353.

¹⁵⁹ M. J. Hetemi., E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq.187

ndjekjes, e përcakton karakterin juridiko-sendor. Nëse do bëheshte fjalë për të drejtën sendore, e mjaftueshme do të ishte që të ketë posedim mbi sendin, pa pasur nevojë që për realizimin e atij posedimit të sigurohet bashkëpunimi i ndonjë personi tjetër, që zakonisht është rast te e drejta detyrimore.¹⁶⁰

Hipoteka themelohet mbi sendet paluajtshme, ajo është një e drejtë sendore edhe atë në sendin e huaj, që siguron një pretendim që mund të shndërrohet në para, se është e drejtë aksesore e kushtëzuar nga ekzistimi ose mosekzistimi i kërkesës dhe si e tillë është e papjestueshme. Është fakti se hipoteka është e drejtë sendore e themeluar mbi një send individualisht të përcaktuar dhe të paluajtshëm. Kreditori pengmarrës fiton të drejtën e përparsisë që të realizojë pretendimet e tij para çdo kujt, qoftë kreditori i siguar ose të kreditorëve të tjerë, sikurse që ai ka të drejtë ta ndjekë sendin te kushdo qoftë të ndodhet dhe nga vlera e këtij sendi pengor të realizojë pretendimin e vet. Me që e drejta e hipotekës regjistrohet në librat (regjistrat) publik, pretendimi në para i kreditorit duhet të jetë i caktuar paraprakisht me rastin e regjistrimit. Edhe pse hipoteka është e drejtë e pengut mbi sendin e paluajtshëm të huaj, sendi pengor nuk i dorëzohet (ne ndorësi, posedim) kreditorit pengmarrës, por vazhdon të mbetet në posedim të debitorit pengdhënës, kështu që debitori pengdhënës ka mundësi ta përdorë dhe ta shfrytëzoj sendin e dhënë peng vetëm në atë mënyrë dhe deri në atë shkallë, sa të mos rrezikojë të drejtat e kreditorit pengmarrës.¹⁶¹

Me rastin e definimit të hipotekës shumë gjëra janë të njejta siç i kemi cekur edhe te pignusi, edhe e drejta e hipotekës është e drejtë sendore në sendin e huaj, vetëm se këtu objekt është sendi i paluajtshëm. Sendi i lënë peng, i cili mbetet në posedim të pengdhënësit, siguron kërkesën e kreditorit në rast se debitori nuk e përmbush detyrimin e vet në afatin e caktuar dhe se, për fitimin e kësaj të drejte përveçse kërkohet baza juridike, duhet të bëhet edhe regjistrimi i kësaj të drejte në librat publik¹⁶².

¹⁶⁰ Z. Rashoviç, Стварно право, Podgoricë, 2008, fq.458.

¹⁶¹ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.235.

¹⁶² A. Aliu, E drejta sendore (Pronësia), Prishtinë, 2006, fq.221.

Hipoteka është e drejtë sendore, por njëkohësisht është e drejtë aksesore, sepse si e drejtë kryesore është e drejta e kërkesës së kreditorit. Me hipotekë vetëm sigurohet kërkesa. Kreditori hipotekues si titullar i të drejtës ka dy të drejta: të drejtën e kërkesës ndaj debitorit, që është e karakterit detyrimor, dhe të drejtën e pengut (hipotekën) të krijuar mbi sendin e caktuar që është e drejtë sendore. Hipoteka, pra, varet nga e drejta e kërkesës. Hipoteka është e drejtë sendore në sendin e paluajtshëm - e drejtë e kreditorit i cili është i autorizuar që në mënyrën e paraparë me ligj të kërkojë përmbushjen e kërkesës së vet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë peng para kreditorëve të tjerë të cilët hipotekën mbi sendin e njejtë të paluajtshëm e kanë fituar pas tij pa marrë parasysh ndryshimin eventual të pronarit së paluajtshmërisë të ngarkuar me hipotekë¹⁶³.

4.3 Ndarja e hipotekës sipas themelimit

Duke u nisur nga mënyra se si themelohet e drejta e pengut, në legjislacionin tonë po ashtu edhe në doktrinën juridike, egzistojnë mendime sipas së cilave themelimi i hipotekës varet nga baza juridike sipas së cilës krijohet. Nga kjo vjen në pah se e drejta e pengut, mund të jetë vullnetare apo e “dhunshme”, varësisht nga ajo se themelohet me deklarin e vullnetit të lirë të palëve apo kundër vullnetit të tyre. LPDTS i RM-së, Neni 226 paragrafi 1 parasheh se: “E drejta e pengut mund të krijohet në bazë të kontratës (pengu i kontraktuar), vendimit gjyqësor (e drejta e pengut gjyqësor) dhe në bazë të mënyrës së përcaktuar me ligj.”¹⁶⁴

Në literaturën juridike, po edhe në Republikën e Maqedonisë, kur bëhet fjalë për llojet e pengut, pra edhe të hipotekës, njihen: **hipoteka e kontraktuar**, **hipoteka ligjore dhe hipoteka gjyqësore**. Në rastin e parë pengu është i vullnetshëm, ose kontraktor, në të dytin është idhunshëm, kursë në të tretin i ligjshëm.

¹⁶³ A. Aliu, E drejta sendore (Pronësia), Prishtinë, 2006, fq.222.

¹⁶⁴ Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.18/2001, datë: 05.03.2001, neni 226 par.1

4.3.1 Hipoteka e kontraktuar

Hipoteka e kontraktuar, sikundër e dimë konstituohet në bazë të kontratës (punë juridike). Hipoteka e kontraktuar është e karakterit vullnetar sepse ajo krijohet me vullnetin e kreditorit dhe debitorit respektivisht debitori pajtohet t'a lejë paluajtshmërinë në hipotekë për sigurimin e kërkesës së kreditorit ndaj debitorit.

Hipoteka e kontraktuar është ai lloj i hipotekës e cila krijohet me kontratën mbi hipotekën të lidhur në mes kreditorit pengmarrës (hipotekues) dhe debitorit pengdhënës (ose pronarit të sendit i cili e len peng sendin e tij për detyrimin e debitorit), në formën me shkrim, mbi sendin e paluajtshëm sipas të cilës obligohet debitori (ose ndonjë i tretë) të lejojë kreditorin hipotekues të regjistrojë të drejtën e vet të pengut (hipotekën) në librat publik si ngarkesë (barrë) mbi atë paluajtshmëri, ndërsa kreditori obligohet që pas shuarjes së kërkesës e cila është e siguruar me hipotekë, t'i mundësoj debitorit shlyerjen e hipotekës nga librat publik - librat e intabulacionit. Për fitimin e të drejtës së hipotekës nuk mjafton vetëm ius tus titulus, por gjithmonë kërkohet edhe modus aquirendi – regjistrimi në librat publik.¹⁶⁵

Kontrata është titull juridik (bazë juridike) për fitimin e hipotekës. Titulli juridik duhet të jetë të jetë gjithmonë i vlefshëm për të krijuar të drejtën e hipotekës në të kundërtën nuk mund të lind e drejta e hipotekës. Sipas nenit 21 të Ligjit mbi hipotekën e kontraktuar të RM-së, kontrata e hipotekës detyrimisht duhet të lidhet në formën me shkrim, përveç e drejta e mbajtjes e cila mund të lidhet në cilëndo formë. Kontrata e hipotekës pa mbajtje e cila nuk është e lidhur me formën me shkrim, nuk prodhon fuqi juridike.¹⁶⁶

Nënshkrimet e palëve kontraktuese nga kontrata e hipotekës, gjegjësisht të pronarit të paluajtshmërisë dhe kreditorit hipotekues duhet të vërtetohen sipas të

¹⁶⁵ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.365.

¹⁶⁶ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 21

njejtave rregulla sikurse punët e tjera juridike rreth paluajtshmërisë. Kjo nënkupton se ajo duhet të vërtetohet te noteri dhe në bazë të kontratës ose aktit noterial duhet të bëhet regjistrimi i hipotekës në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri. Kontrata e hipotekës, bën pjesë në kontratat formale sepse për vlefshmërinë e saj kërkohet të lidhet në formën me shkrim dhe të vërtetohet nga noteri si dhe të regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri.¹⁶⁷ Kontrata e hipotekës mbi paluajtshmërinë vërtetohet te noteri, selia e të cilit është pranë gjykatës themelore në të cilën gjendet paluajtshmëria. Nëse për sigurimin e një kërkesë monetare themelohet e drejta e pengut mbi më shumë paluajtshmëri të cilat gjenden në krahinave të më shumë gjykatave në Republikën e Maqedonisë dhe nëse e drejta e pengut duhet të regjistrohet në librat publik të atyre krahinave, kompetent është cilido noter i krahinave të atyre gjykatave, kjo u lidhet në dispozicion palëve kontraktuese që ta zgjidhin sipas vullnetit të tyre.¹⁶⁸

Në LPK në mënyrë taksative janë të përshkruara elementet të cilat duhet t'i përmbajë kontrat e pengut që ajo të jetë e vlefshme dhe të prodhojë fuqi juridike, dhe të njejtat i kemi cekur më lartë në këtë punim kur kemi folur për të drejtën e pengut të kontraktuar. Me dispozitat e LPK është e rregulluar përmbajtja e kontratës mbi pengun, si baza juridike (iustus titulus) për lindjen e të drejtës së pengut, si dhe mënyra e regjistrimit të hipotekës në Kadastrën e Patundshmërive . Sepse te hipoteka e kontraktuar që të egzistojë dhe mos jetë e shpallar e pavlefshme juridikisht, përveç lidhjes së kontratë, është e nevojshme të përcaktohet edhe (**modus aquirendi**), gjegjësisht regjistrimi në librin publik.

¹⁶⁷ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.364.

¹⁶⁸ I. Kambovski, Стварно право-авторизирани предавања, Shkup, 2013, fq.229.

4.3.2 Hipoteka ligjore

Hipoteka ligjore ekziston gjithmonë kur ajo themelohet drejtpërsëdrejti nga ligji. Në këto raste vetë ligji paraqitet si titull juridik për fitimin e të drejtës së hipotekës. Hipoteka ligjore mund të themelohet në momentin kur përmbushen kushtet e parapara me dispozitat ligjore.¹⁶⁹ Mbi hipotekën ligjore vlejné dispozitat me të cilat rregullohet në përgjithësi e drejta e pengut në bazë të ligjit për të cilën është folur më lartë në këtë punim, kur e kemi shtjelluar themelimin e të drejtës së pengut në bazë të ligjit.

4.3.3 Hipoteka gjyqësore

Hipoteka gjyqësore ekziston atëherë kur themelohet me vendimin e gjykatës. Në raste të caktuara, duke u mbështetur në ligjin mbi ekzekutimin e kërkesave, gjykata ekzekutuese (përmbaruese) mund të caktojë hipotekën dhe kjo është hipoteka e dhunshme, për sigurimin e kërkesës e cila duhet të përmbushet në procedurën e përbarimit.¹⁷⁰ Në praktikën juridike, themelimi i hipotekave, si rregull gjithmonë bëhet me lidhjen e kontratës, ndërsa themelimi i hipotekës ligjore dhe gjyqësore janë më të rralla.

Më gjërësisht për themelimin e të drejtës së pengut në bazë të vendimit gjyqësor në përgjithësi dhe të hipotekës në veçanti është folur më lartë në këtë punim, kur e kemi elaboruar themelimin e të drejtës së pengut në bazë të vendimit gjyqësor.

¹⁶⁹ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.368.

¹⁷⁰ Po aty, fq.368.

4.4 Fitimi i hipotekës

Hipoteka krijohet me regjistrim në kadastrin patundshmërive në bazë të kontratës e cila është e lidhur në mes të kreditorit pengmarrës dhe debitorit (ose ndonjë personi të tretë i cili e len peng sendin e tij për debitorin). Kontrata, si që e kemi potencuar, paraqet bazë për themelimin e hipotekës, nëpërmjet së cilës është e nevojshme edhe regjistrimi (si *modus acquirendi*). Hipoteka regjistrohet në regjistrin e patundshmërive. Por edhe vetë regjistrimi nuk e themelon hipotekën. Regjistrimi i hipotekës, si dhe regjistrimi i të drejtave të tjera të paluajtshmërive është kauzale, që nënkupton se varet prej egzistimit dhe vlefshmërisë së bazës juridike (*iustus titulus*). Në përgjithësi që hipoteka përfundimisht të regjistrohet në regjistrin e patundshmërive janë të nevojshme këto kushte: **1.pronari paraprak i regjistruar i patundshmërisë dhe 2. dokument për regjistrim**. Para se gjithash, është e nevojshme, që personi mbi patundshmërinë e të cilit regjistrohet hipoteka, të jetë i regjistruar në regjistrin e patundshmërive si pronar. Gjegjësisht, hipoteka mund të themelohet vetëm nëse, personi, i cili në regjistrin e patundshmërive është i regjistruar si pronar, jep deklaratë të qartë në formë të shkruar se pranon që patundshmëria e tij mund të ngarkohet me hipotekë (*clausula intabulandi*). Prej kësaj nënkuptohet, se personi i cili e mban patundshmërinë, nëse nuk është i regjistruar në regjistrin e patundshmërive nuk mundet që të themelojë hipotekë. Për regjistrimin e hipotekës në regjistrin e patundshmërive është i nevojshëm dokument i veçantë. Dokumenti duhet të përmbajë bazën juridike për regjistrim. Dokumenti më shpesh mund të jetë kontratë mbi borxhin, kontratë për kredi, por mund të jetë edhe kontratë tjetër (ose testament, etj.)¹⁷¹

Sipas Profesorit Statovci: “Që një sendi i paluajtshëm të jetë objekt i hipotekës, përveç se duhet të jetë send i përcaktuar individualisht duhet të jetë edhe në qarkullim juridik që nga vlera e tij kreditori hipotekor të arkëtoj kërkesën e tij”.¹⁷²

¹⁷¹ O. Stanković; M. Orlić, *Стварно право, девето издање*, Beograd, 1999, fq.270.

¹⁷² E. Statovci, *E drejta e pengut*, Prishtinë, 2009, fq.189.

Përveç debitorit, i cili e lë peng paluajtshmërinë e tij, që të siguroj kërkesën e kreditorit, mundet që edhe ndonjë person i tretë që është pronar i paluajtshmërisë të siguroj kërkesën e kreditorit, respektivisht të paraqitet në cilësinë e debitorit pengdhënës, duke e lënë sendin e tij në hipotekë për detyrimin e debitorit, por me kusht që të japë shprehimisht pëlqim për lejimin që mbi sendin e tij të themelohet hipoteka për detyrimin e debitorit.

Mënyra e themellimit të se drejtë së pengut në sendet e paluajtshme fitohet njësoj si edhe e drejta e pengut në sendet e luajtshme, pra në bazë të **iustus titulus** dhe te **modus acquirendi**. Bazat juridike (iustus titulus) për fitimin e të drejtës së pengut në sendet e paluajtshme, janë po ato që janë të nevojshme dhe për fitimin e pengut në sendet e luajtshme, Ato janë shprehimisht të parashikuara 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 publik.¹⁷³

4.4.1 Hipoteka e përbashkët

Sigurimi i kërkesës së kreditorit hipotekues ka për objekt paluajtshmërinë e caktuar, e cila me tërësinë e vet e siguron kërkesën e kreditorit, nëqoftëse debitori nuk e përmbush kërkesën e kreditorit në afatin e caktuar. Mirëpo, për sigurimin e një kërkesë të kreditorit hipotekues mund të themelohet hipoteka mbi disa sende të paluajtshme, dhe kjo quhet hipoteka e përbashkët ose hipoteka simultane. Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i R. Maqedonisë në nenin 229 parasheh se e drejta e pengut mund të ekzistojë mbi një ose më shumë sende, sipas të cilës një hipotekë mund të krijohet për të njëjtën kërkesë në disa paluajtshmëri të të njëjtit pronar ose të pronarëve të ndryshëm (hipoteka e përbashkët). Secila paluajtshmëri përgjigjet për tërë kërkesën e siguruar.

¹⁷³ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.252.

Kërkesa e siguruar me hipotekë të përbashkët, përmbushet në mënyrë të përpjestueshme nga vlera e të gjitha paluajtshmërive ose kreditori mund të zgjedhë se nga cila paluajtshmëri që është objekt i hipotekës së përbashkët do t'a përmbushë kërkesën e vet. Kjo nënkupton se kërkesa e kreditorit hipotekues përmbushet duke i shitur të gjitha sendet e paluajtshme që janë objekt i hipotekës dhe nga vlera e tyre të përmbushet kërkesa e debitorit hipotekues të radhës së parë. Kjo mënyrë e përmbushjes së kërkesës bëhet me qëllim që të mos ndikojë në negativisht në pozitën e kreditorëve të tjerë hipotekues. Kreditori hipotekues në rastet kur ekziston hipoteka e përbashkët ka të drejtë të zgjedh se a do t'a përmbushë sendin nga të gjitha sendet e lëna në hipotekë apo nga njëri prej sendeve të paluajtshme të lëna hipotekë.¹⁷⁴

Në teorinë dhe praktikën juridike në Republikën e Maqedonisë, egziston edhe mundësia e kundërt, që më shumë kërkesa të sigurohen me hipoteka në lidhje me një send apo më një paluajtshmëri. Kur ndodh rasti që mbi një paluajtshmëri të konstituohen më shumë hipoteka, lind pyetja e realizimit të kërkesave të siguruar në këtë hipotekë në raste të shitjes së sendit të hipotekuar. Duhet cekur se për dallim nga kreditorët e rëndomtë, që kërkesën e tyre e realizojnë proporcionalisht me vlerën e pasurisë së debitorit të tyre, këtu të hipoteka në përgjithësi përcaktohet lista rendore e të drejtave të pengut. Kjo bazohet në faktin kohor të regjistrimit të hipotekës në librat e regjistrimit të hipotekës në librat e tokës dhe kështu kreditori hipotekues, i cili i ka shënuar këto të drejta, më parë (para të tjerëve) të cilët janë regjistruar më vonë në librat e tokës, e realizon kërkesën e tij para të gjithë këtyre, pra vjen në shprehje prarimi; prior tempore, potiri iure – i pari në kohë, më i forti në të drejtë.¹⁷⁵

¹⁷⁴ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.364.

¹⁷⁵ M. J, Hetemi., E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 1996, fq.190.

4.5 Shuarja e të drejtës së pengut

Kur debitori e shlyen detyrimin e tij ndaj kreditorit në kohën dhe mënyrën e caktuar, kërkesa e siguruar me hipotekë mbaron dhe pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar me hipotekë mund të kërkojë fshirjen e hipotekës nga regjistri publik. Si e drejtë aksesore, hipoteka nuk mund të ekzistojë vet pa kërkesën si e drejtë kryesore.¹⁷⁶ Shuarja mund të jetë jo vetëm pas përmbushjes së kërkesës që është rregull, por edhe para përmbushjes së kërkesës së kreditorit hipotekues, p.sh. me marrëveshje midis kreditorit dhe debitorit ose me kërkesën e kreditorit kur plotësohen kushtet ligjore ose kur paluajtshmëria merret për interes të përgjithshëm (shpronësohet) apo shkatërohet paluajtshmëria.¹⁷⁷

Ligji për Pengun e Kontraktuar të R.M. në nenin 41 në mënyrë shprehimore i ka paraparë kushtet për shlyerjen e pengut, qoftë të pengut të dorës ashtu dhe të hipotekës, edhe atë: “humbja e posedimit mbi sendin e pengut te pengu posedimor, nëse humbja ka ndodh sipas mënyrës ligjore; përmbushja e kërkesës nga debitori pengor (përfundimi i kërkesës); me heqjen dorë të plotëfuqishme nga mjeti që e siguron kërkesën; bashkimi i kreditorit pengor dhe debitorit pengor në një subjekt të vetëm; shkatërrimi i sendit për shkak të ndonjë fatkeqësie natyrore, përveç nëse sendi i cili është objekt i pengut është i siguruar; shitja e objektit të pengut për të përmbushur të drejtën e pengut; shuarja e personit juridik i cili është kreditori pengor, ndërsa nuk ka trashëgimtar juridik; shkëputja e njëanshme e kontratës së pengut nën kushtet e përcaktuara me ligj; shkëputja me marrëveshje e kontratës për pengun; kalimi i kohës së caktuar, përveç tek hipoteka dhe në raste të tjera të parapara me ligj.”¹⁷⁸ Që të llogaritet e shuar hipoteka ajo duhet edhe të ç’regjistrohet nga regjistri përkatës, këtë gjë mund ta kërkojnë si kreditori pengmarrës, ashtu edhe debitori pengdhënës.

¹⁷⁶ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, , fq.280.

¹⁷⁷ A. Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, fq.397.

¹⁷⁸ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 41.

Në vazhdim do t'i shtjellojmë më detalisht disa nga mënyrat për shuarjen e të drejtës së pengut, të cilat i hasim në Republikën e Maqedonisë, e në veçanti edhe në Komunën e Gostivarit.

Shuarja e pretendimeve. E drejta e pengut, si e drejtë akcesore, meqenëse lind me egzistimin e pretendimit, ajo gjithashtu shuhet edhe me shuarjen e pretendimit, për të cilin ekziston. E drejta e pengut, nuk mund të ekzistojë pa pretendimin. Me shuarjen e pretendimit, pengmarrësi është i detyruar t'ia kthejë sendin debitorit pengdhënës.

Se shuarja e pretendimit merret si shkak edhe për shuarjen e të drejtës së pengut shihet edhe nga vetë dispozitat pozitive, kështu sipas dispozitave ligjore të RM-së: “E drejta e pengut shuhet kur e drejta e kërkesës së siguruar me peng plotësisht do të jetë arkëtuar ose do të shuhet me të gjitha kërkesat sekondare (kamata, shpenzimet dhe të ngjajshme) dhe kur do të fshihet nga Regjistri qendror, gjegjësisht nga librat publik.”¹⁷⁹

Realizimi i kërkesës në bazë të pengut, nën kushtet, mënyrën dhe procedurën e rregulluar me ligj mundet të realizohet edhe me arritjen e të drejtës së pronësisë mbi sendin apo të drejtën e lënë peng, nëse ajo është e paraparë me kontratën e pengut. Normat me të cilat rregullohet e drejta e pengut në mënyrë adekuate ushtrohen edhe në bartjen e pronësisë me qëllim të sigurimit të realizimit të kërkesës, nëse me ligj nuk është e rregulluar ndryshe.¹⁸⁰

Shkatërrimi i sendit. E drejta e pengut, është e drejtë sendore mbi sendin e huaj, dhe me shkatërimin e sendit, i cili është edhe objekti sigurues, nuk mund të mendohet as lindja po as ekzistimi i të drejtës së pengut. Meqenëse objekti mbi të cilin themelohet e drejta e pengut, është send individualisht i përcaktuar edhe ai mund të jetë send i luajtshëm dhe i paluajtshëm, vim në konkludim se më lehtë është të shkatërrohet kur bëhet fjalë për pengun e dorës, por mund të ndodh që të

¹⁷⁹ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 45 paragrafi 1.

¹⁸⁰ I. Kambovski, Стварно право – авторизирани предавања, Shkup, 2013. fq.222.

shkatërrohet edhe hipoteka. Hipoteka shuhet kur shkatërrohet paluajtshmëria e hipotekës (p.sh. toka përmytet nga uji, ose ndërtesën e kaplon zjarri ose shkatërrohet nga ndonjë tërmet, etj.). Megjithatë, nëse paluajtshmëria përsëri ripërtrihet, qoftë në mënyrë natyrore (p.sh. tërhiqet përmytja) ose me punë (mbi rrënojat e ndërtesës, ndërtohet objekt i ri), hipoteka ripërtrihet.¹⁸¹

Shuarja me konsolidim dhe me bashkim (confusion, shuarja nga bashkimi i cilësisë së kreditorit pengmarrës dhe të debitorit pengdhënës në një person). Sipas profesorit Statovci, “Midis konsolidimit dhe bashkimit ka dallime. Konsolidimi është kur i njëjti person, kreditori pengmarrës njëherësh bëhet edhe pronar i sendit (pengor-hipotekor). Sendi pengor kalon në pronësinë e kreditorit pengmarrës. Ndërkaq, bashkimi është i cilësisë së kreditorit dhe të debitorit në një person.”¹⁸² Deri te konsolidimi dhe bashkimi mund të vijë me dispozita singulare, kontratë dhe të ngjajshme, por mund të vijë edhe me trashëgimi, si dhe me bashkimin dhe shkrirjen e personit juridik etj.

Shuarja me heqje dorë. Me dispozitat ligjore të RM-së janë rregulluar edhe rastet kur shuarja e të drejtës së pengut bëhet me heqje dorë të kreditorit pengmarrës, në të gjitha modalitetet e tij. “E drejta e pengut shuhet me dorëheqje të plotëfuqishme të kreditorit pengmarrës. Dorëheqja është e plotëfuqishme nëse kreditori pengmarrës ka dhënë deklaratë të vërtetuar në noter për fshirjen e pengut prej Regjistrisë qendror, gjegjësisht librit publik”.¹⁸³ Deklarata përveç dorëheqjes së kreditorit pengmarrës duhet të përmbajë edhe deklaratën për fshirjen e pengut nga Regjistri qendror, gjegjësisht libri publik.

Shuarja me kalimin e kohës ose me paraqitjen e kushtit. Kjo është një mënyrë tjetër të cilën e parasheh legjislacioni i RM-së sipas të cilit, “E drejta e

¹⁸¹ O. Stanković; M. Orlić, Стварно право, девето издање, Beograd, 1999, fq.285.

¹⁸² E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.276.

¹⁸³ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 43 paragrafi 1 dhe paragrafi 2.

pengut e cila është e kufizuar me afat ose me kusht, shuhet pas kalimit të afatit ose me plotësimin e kushtit".¹⁸⁴

Shuarja me shitjen e pengut. Qëllimi i fundit i të drejtës së pengut është, që me vlerën e fituar nga shitja e sendit të pengut, kreditori të mund të realizoj kërkesën e tij e cila ka skaduar. Për këtë arsye shitja është e dhunshme dhe si e tillë shkakton shuarjen e të drejtës së pengut, jo vetëm ndaj kreditorit pengor që kërkon shitjen e sendit, por edhe ndaj të gjithë të tjerëve që e pasojnë. E rëndësishme është të dihet e theksohet se shitja e sendit pengor me rrugë gjyqësore shpie në shuarjen e të drejtës së pengut për të gjithë, si për kreditorin e parë, ashtu edhe për të tjerët që të drejtën e pengut e kanë fituar më pas.¹⁸⁵

Shuarja me humbjen e posedimit. Te sendi pengor i luajtshëm (posedues) parashikohet me dispozita ligjore mundësia e shuarjes të së drejtës së pengut me humbjen e posedimit. Mirëpo parashihet që sërish të lihet kjo e drejtë e pengut kur kreditori pengmarrës arrinë ta kthejë posedimin e sendit pengor. Dispozita në fjalë e precizon këtë, duke thënë se me humbjen e posedimit të sendit pengor të luajtshëm, shuhet e drejta e kreditorit pengmarrës që në mënyrë prioritare të arkëtohet nga vlera e sendit. Dhe e drejta dhe mundësia e tij për arkëtim rilindet sërish kur e rimerr në posedim sendin e pengut.¹⁸⁶

Shuarja me kalim të sendit të paluajtshëm në pronësinë shoqërore. Më lartë në këtë punim është cekur se e drejta e hipotekës nuk mund të krijohet në sendet e paluajtshme në pronësinë shoqërore. Ligjvënësi nuk ka lejuar të bëhet shartimi i një të drejte subjektive e absolute sendore me përkatësi private në një send të paluajtshëm në pronësinë shoqërore. Mbi këtë bazë, sendi i paluajtshëm në të drejtën e pronësisë në të cilin është konstituuar e drejta e hipotekës, mund të kalojë (fitohet) në pronësi shoqërore, por me vete nuk mund të bartë edhe të drejtën e hipotekës. Si rezultat, sendi i paluajtshëm kalon në pronësinë shoqërore, por ky kalim shkakton shuarjen e të drejtës së hipotekës që ishte konstituuar mbi të.

¹⁸⁴ Ligji mbi pengun e kontraktuar të RM-së, Gazeta Zyrtare, nr.5/2003, datë: 31.01.2003, neni 44.

¹⁸⁵ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.280.

¹⁸⁶ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.280.

Dispozitat pozitive këtë e rregullojnë shprehimisht, duke parashikuar se e drejta e hipotekës shuhet kur sendi i paluajtshëm i ngarkuar me hipotekë kalon në pronësinë shoqërore.¹⁸⁷

4.6 Procedura e fshierjes së hipotekës para Kadastrit

Në Republikën e Maqedonisë, lidhur me evidentimin e paluajtshmërive dhe regjistrimin e të drejtave në paluajtshëmri funksionin Agjensioni për Kadastrin e Paluajtshmërive, si libër publik në të cilin bëhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë, të drejtave tjera sendore si dhe regjistrimi i fakteve të tjera të caktuara me Ligjin mbi Kadastrin e Paluajtshmërive të RM-së, të cilin e udhëheq dhe e mban Agjensioni për Kadastrin e Paluajtshmërive.

Sic e kemi cek më lart hipotekat regjistrohen me shënim në librat publik pranë Agjensionit për Kadastrin e Paluajtshmërive dhe mund të shuhet me fshierjen po nga ky regjistër me kërkesën e debitorit apo kreditorit, e cila është e paraparë në nenin 42 të Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M. Për fshierjen dhe regjistrimin e hipotekës, regjistruesi vendos me parashtrimin e kërkesës me shkrim e përgatitur sipas formës së përcaktuar me ligj, në momentin kur janë plotësuar kushtet të përcaktuara sipas rregullave ligjore Fshierja e hipotekës përbën një akt veprimi juridik i cili përmban veprime të karakterit të detyruar juridik dhe administrativ, me ndërmarrjen e të cilave shkon deri në fshierjen e hipotekës. Veprimet e caktuara që ndërmerren në këtë procedurë nënshkruhen nga regjistruesi.¹⁸⁸

Në vazhdim do të paraqesim në mënyrë garfike, një pasqyrë në lidhje me numrin e përgjithshëm të regjistrimit dhe fshierjes së hipotekave pranë Agjensionit mbi kadastrin e paluajtshmërive me zyrë në Gostivar prej vitit 2014-2018.

¹⁸⁷ E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 2009, fq.281.

¹⁸⁸ B. Selmani, Regjistrimi I të drejtave të paluajtshmërive, Tetovë, 2011, fq.130.

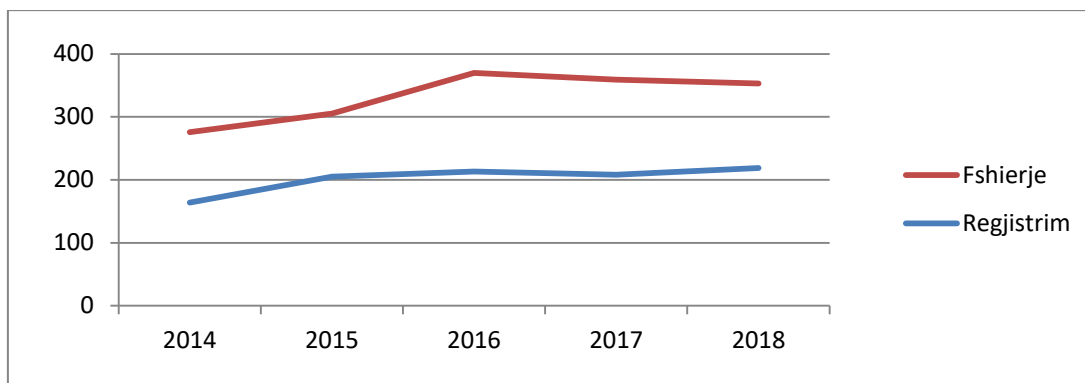


Figura 2. Numrin i përgjithshëm i regjistrimit dhe fshirjes së hipotekave - Gostivar 2014-2018

Nga grafiku i paraqitur, mund të vërejmë se numri i rasteve të hipotekave që janë regjistruar dhe fshirë pranë Kadastrit të Paluajtshmërive me zyrë në Gostivar prej vitit 2010-të e deri në vitin 2018-të është i ndryshueshëm, pra varion prej vitit në vit dhe nuk mund të thuash nëse është në rritje apo në zvoglim, edhe pse anon më tepër nga rritja si për regjistrimin poashtu edhe sa i përket fshirjes së hipotekës.

Gjatë vitit 2010-2013 janë regjistruar gjithsejtë 517 hipoteka, gjatë vitit 2014 janë regjistruar gjithsejtë 164 hipoteka, gjatë vitit 2015 janë regjistruar gjithsejtë 205 hipoteka, gjatë vitit 2016 janë regjistruar gjithsejtë 213 hipoteka, gjatë vitit 2017 janë regjistruar gjithsejtë 208 hipoteka si dhe gjatë vitit 2018 janë regjistruar gjithsejtë 219 hipoteka.

Ndërsa sa i përket numrit të përgjithshëm të hipotekave të cilat janë fshirë nga Agjensioni i kadastrit të paluajtshmërive me zyrë në Gostivar prej vitit 2010-2018, është si vijon:

Gjatë vitit 2010-2013 janë fshirë gjithsejtë 314 hipoteka, gjatë vitit 2014 janë fshirë gjithsejtë 112 hipoteka, gjatë vitit 2015 janë fshirë gjithsejtë 100 hipoteka, gjatë vitit 2016 janë fshirë gjithsejtë 157 hipoteka, gjatë vitit 2017 janë fshirë gjithsejtë 151 hipoteka si dhe gjatë vitit 2018 janë fshirë gjithsejtë 134 hipoteka.¹⁸⁹

¹⁸⁹ Të dhëna nga zyra e Kadastrit të Paluajtshmërive – zyra Gostivar.

PËRFUNDIMI

Duke përcjellë lindjen e të drejtës së pengut që nga nga sistemet e lashta juridike e deri në sistemet bashkëkohore, marrëdhëniet të cilat e prodhuan lindjen e saj, mënyra se si u zhvillua si dhe objektin mbi të cilin mund të krijohet, është i pamohueshëm fakti se e drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj të luajtshëm apo të paluajtshëm, me të cilën kreditori e siguron kërkesën e tij, e cila ka lindur nga një marrëdhënie detyrimore paraprake e lidhur në mes të kreditorit dhe debitorit. Pengu siguron pretendimin e kreditorit i cili ka arritur dhe nëse debitori nuk e përmbush detyrimin e tij në afatin e caktuar. Pra e drejta e pengut është e drejtë akcesore, e cila egziston vetëm deri në përmbushjen e kërkesës së kreditorit, e cila paraqet të drejtën kryesore.

Nisur nga fakti, se shumë subjekteve të së drejtës për plotësimin e nevojave të përditshme, ose për të ushtruar veprimtari të caktuara afariste, u nevojiten mjete të caktuara, qofshin ato financiare ose mallra të ndryshëm, e drejta e pengut u mundëson këtyre subjekteve që t'u drejtohen institucioneve të caktuara të cilat me ligj janë të autorizuara për dhënien e këtyre mjeteve.

Lind pyetja, se prej cilave marrëdhënie detyrimore dalin këto kërkesa. Këto marrëdhënie juridiko-civile në praktikën e përditshme më së shpeshti janë rezultat i kontratës së kredisë të lidhur në mes të dy subjekteve me interesa të kundërta, mandej kontrata e borxhit, kontrata mbi depozitin, kontrata mbi garancionin etj., gjegjësisht nga kontratat objekt i të cilave është shuma e caktuar e mjeteve financiare ose malli i caktuar, i cili i vëhet në dispozicion debitorit, që ky t'i përdorë këto mjete në mënyrën e caktuar dhe të bëjë kthimin e këtyre mjeteve në afat dhe kushte të caktuara. Për shfrytëzimin e këtyre mjeteve debitorët paguajnë kamatë të caktuar gjatë përmbushjes së detyrimit, kur kreditori paraqiten bankat, e cila paraqet një vërejtje në vete, sepse është një shumë e madhe në raport me borxhin kryesor, gjë e cila i dëmton tepër debitorët.

Këtu shtrohet çështja e nevojës së këtyre subjekteve, gjegjësisht të kredithënësit, që të sigurojnë kthimin e mjeteve të dhëna në një mënyrë ose në një tjetër. Për sigurimin e këtyre kontratave, gjegjësisht që kreditorit të mos i ngel e pa plotësuar kërkesa ndaj debitorit, paraqitet pengu si mjet për sigurimin e kontratës. Kontrata e siguar me të drejtën e pengut, paraqet një institut shumë të qëlluar në sistemin juridik, e cila e siguron kthimin e këtyre mjeteve me lënjen peng të ndonjë send të debitorit (ose të ndonjë personi të tretë-debitorit pengdhënës), se nëse këto mjete nuk kthehen në kohën dhe mënyrën e caktuar, atëherë kreditori ka të drejtë kërkesën e tij ta realizojë nga çmimi i sendit të lënë peng.

Si pikë tjetër diskutimi paraqitet çështja e mjeteve për sigurim të kërkesës së këtyre instituteve financiare ndaj debitorëve. Mjetet të cilat sigurojnë kërkesën në sistemin tonë juridik, varësisht nga objekti i tyre mund të jenë pengu mbi sendet e luajtshme ose pignusi dhe pengu mbi sendet e paluajtshme ose hipoteka. Sa i përket, vlerësimit të objektit i cili lihet peng, sidomos kur janë në pyetje sende e paluajtshme (hipoteka), objekti nga vlerësuesit e autorizuar, vlerësohet më pak se sa vlera e tyre reale në treg, gjegjësisht sa vlera e sendit në treg. Pengu edhe pse paraqet mjet sigurimi për kreditorit, nuk duhet që nga ana tjetër ta dëmtojë debitorin pengdhënës, në raste duke çuar deri te kërcënimi i ekzistencës së tij materiale.

Legjislacioni i Republikës së Maqedonisë, ka paraparë dispozita ligjore më të cilat i rregullon veprimet juridike të institucioneve të caktuara të cilat mundësojnë realizimin e kontratës së pengut me të cilën është siguar kërkesa që buron nga një marrëdhënie detyrimore.

Kontrata e kredisë përmban klauzolë përmbarese, e cili paraqet një element jashtëzakonisht të rëndësishëm në jetën juridike dhe si e tillë ajo sigurohet me lidhjen e kontratës së pengut mbi sendin e paluajtshëm (hipoteka) ose mbi sendin e luajtshëm (pengu joposuedes), e cila lidhet me vullnetin e palëve, gjegjësisht në mes të kredithënësit - kreditorit pengmarrës dhe kredimarrësit - debitorit (ose debitorit pengdhënës) e vërtetuar me akt noterial i cili e ka cilësinë e

titullit përmbartes dhe si i tillë mund të shërbejë si titull përmbartes dhe pa ndonjë procedurë tjetër shtesë, por vetëm me vendosjen e vulës së aktit noterial është përmbartes në datën e caktuar nga noteri i cili e ka përpiluar aktin noterial dhe mund të dërgohet deri tek përmbartesi për të bërë përmbartimin e të njëjtës.

Në fund sugjerojmë që të bëhet presizimi i gjuhës së Ligjit mbi pengun e kontraktuar, sepse është shumë i përgjithshëm dhe gjatë leximit në disa raste bje në dilemë në lidhjen me llojin e pengut, nuk mund të kuptohet nëse bëhet fjal për pignusin ose hipotekën.

Bibliografia

- Arsen, Janevski; Tatjana, Zoroska-Kamilovska. (2009). E drejta procedurale civile. E drejta kontestimore. Shkup.
- Abdulla, Aliu. (2006). E Drejta Sendore (Pronësia). Prishtinë.
- Abdulla, Aliu. (2009). E Drejta e detyrimeve. Tetovë.
- Abdulla, Aliu. (2013). E Drejta civile. Prishtinë.
- Abdulla, Aliu. (2014). E Drejta Sendore. Prishtinë.
- Adnan, Jashari. (2007). Subjetet e të drejtës afariste. Tetovë.
- Andrija, Gams. (1967). Hyrje në të drejtën civile. (Pjesa e përgjithshme). Botimi i dytë. Prishtinë.
- Andrija, Gams. (1972). Bazat e së drejtës reale. Prishtinë.
- Anila, Mandro. (2001). E drejta romake. Tiranë.
- Asllan, Bilalli; Bedri, Bahtiri. (2015). E drejta Romake- Ius Romanorum. Prishtinë.
- Bashkim Selmani. (2007). Regjistrimi i të drejtave të paluajtshmërive. Tetovë.
- Ejup, Statovci. (1983). Pronësia – origjina dhe zhvillimi – studim komparativ. Prishtinë.
- Ejup, Statovci. (2009). E Drejta e Pengut – Aspekte komparative -. Prishtinë.
- Faik, Brestovci. (2002). E drejta e procedurës civile. Prishtinë.
- Francesko, Galgano. (2006). E drejta private. Tiranë.
- Gjeçovit, Shtjefen. (1999). Kanuni i Lekë Dukagjinit. Tiranë.
- Igor, Kamovski. (2013). Стварно право – авторизирани предавања. Shkup.
- Ilija, Babiq. (2008). Основи имовинског права- Увод у граѓанско право и стварно право. Beograd.
- Ivo, Piko. (2008). E drejta e pengut. Paris.
- Ivo, Puhan. (1989). E Drejta Romake. Botimi i Pestë. Gjilan.
- Ken, Dhima. (2007). E drejta romake. Tiranë.
- Mehdi, J, Hetemi. (2002). E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste. Prishtinë.
- Mirjana, Polenak-Aqimovska. (1990). Римското право и развојот на правото на сопственост. Shkup.
- Nerxhivane, Dauti. (2001). E drejta e detyrimeve. Prishtinë.
- Niko, Gavella; Tatjana, Josipoviç; Igor, Gliha; Vlado, Belaj; Zlata, Stipkoviç. (2007). Stvarno, Pravo. Zagreb.
- Obren, Stankoviç; Miodrag, Orliç. (1999). Стварно Право – Девето Издание. Beograd.
- Petar, Klariç; Martin, Vedrish. (2006). Gradjansko Pravo. Zagreb.

- Raportet aktuale ndërmjet të drejtës shtetërore dhe të drejtës zakonore shqiptare Prof. Dr. Aleks LUARASI E drejta e jetës –E drejta Universale Konferncë Kombëtare 11-12 djetoj 2001.
- Rodna, Zhivkovska. (2005). Стварно право. Shkup.
- Çavdar, Kiril, Çavdar Kimo, Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sednore, Ligji mbi pengun e kontraktuar.(2012). Shkup.

Akte juridike

- Ligji mbi hipotekën e kontraktuar, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.86/2000.
- Ligji mbi marrëdhënie detyrimore, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.18/2001.
- Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.18/2001.
- Ligji për letrat me vlerë, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.95/2005.
- Ligji për noterinë, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.55/2007.
- Ligji për pengun e kontraktuar, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.5/2003.
- Ligji për përmbarim, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.35/2005.
- Ligji për procedurë kontestimore, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.79/2005.
- Ligji për sigurimin e kërkesave monetare, i publikuar në Gazetën zyrtare të RM-së nr.87/2007.

Burime nga interneti

- <https://eujournal.org/index.php/esj/article/viewFile/5506/5296>.
- www.academia.edu
- www.drejtësia.gov.al
- www.juristi.info
- www.pravdiko.mk

Të dhëna burimore

- Të dhëna nga Kadastra e Gostivarit.
- Të dhëna nga noterët në Gostivar.

