



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

Fakulteti Juridik

Studime Pasdiplomike - programi “E drejta civile”

Teza:

“Hipoteka e kontraktuar – themelimi dhe realizimi i saj sipas legjislacionit pozitiv të Republikës së Kosovës”

Kandidati:

Arlind Loxha

Mentori:

Doc. Dr. Emine Zendeli

Tetovë, 2018

PËRMBAJTJA

Shkurtesat	6
Hyrje	7
KAPITULLI I	9
Hipoteka – themelimi	9
1. Historiku i hipotekës	9
2. Nocioni i Hipotekës	11
2.1 Objekti i hipotekës	13
3. Llojet e hipotekës	14
3.1 Hipoteka e kontraktuar	15
3.2 Hipoteka ligjore	20
3.3 Hipoteka gjyqësore	22
4. Parimet e hipotekës	22
4.1 Parimi i akcesoritetit	22
4.2 Parimi i specialitetit (Specificiteit)	24
4.3 Parimi i oficialitetit	24
4.4 Parimi i publicitetit	25
4.5 Parimi i papjestueshmërisë	26
4.6 Parimi i prioritetit	27
5. Fitimi i hipotekës	28
6. Hipoteka afariste dhe hipoteka e shumës maksimale	30
6.1 Hipoteka afariste	30
6.2 Hipoteka e shumës maksimale	31
7. Shuarja e hipotekës	32
8. Shembull i kontratës së hipotekës	33

KAPITULLI II	43
1. Regjistrat për tokën	43
2. Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore	44
3. Kadastri i tokave	45
4. Shembull i Aktvendimit mbi regjistrimin e hipotekës nga Zyra Kadastrale Komunale	47
KAPITULLI III	51
Përmbartimi i hipotekës	51
1. Procedura përmbartimore, parimet dhe subjektet e procedurës përmbartimore	51
2. Inicimi i procedurës përmbartimore nga kreditori – hipoteka objekt përmbartimorë	58
3. Përmbajtja e propozimit për përmbartim	59
4. Veprimet e Përmbartuesit Privat/Shqyrtimi, nxjerrja e Aktvendimit/Urdhërit për lejimin e përmbartimit, Njoftimi i palëve	60
5. Të drejtat e debitorëve	61
5.1 Mjetet e rregullta juridike të goditjes	62
5.1.1 Prapësimi	62
5.1.2 Ankesa	64
5.2 Mjetet e jashtëzakonshme juridike të goditjes	65
5.2.1 Kërkesa për mbrojtjen e ligjshmërisë	65
6. Të drejtat e kreditorit	66
6.1 Përgjigje në Prapësim	66
6.2 Përgjigje në Ankesë	66
7. Caktimi i seancave, Ankandeve Publike për shitjen e paluajtshmërisë, përmes konkluzioneve	67
8. Aktvendimi/Urdhëri për shitje	68
9. Zbrazja dhe dorëzimi i paluajtshmërisë kreditorit	69
10. Bartja e paluajtshmërisë së blerë përmes procedurës përmbartimore, tek pronari i ri ...	70
11. Shembull i Propozimit për përmbartim të hipotekës	71
12. Shembull i Urdhërit për shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar	76

13. Shembull i Aktvendimit për bartjen e paluajtshmërisë në emër të blerësit	83
KAPITULLI IV	85
Përfundim	85
Rekomandime	88
Tekste, monografi, akte	89
Akte normative	91

Shkurtesat

KRK	Kushtetuta e Republikës së Kosovës
LPDTS	Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore
LN	Ligji për Noterinë i Kosovës
LMD	Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve
LFK	Ligji i Familjes i Kosovës
LT	Ligji për Trashëgiminë i Kosovës
LTHRDPP	Ligji për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së paluajtshme
LK	Ligji për Kadastër
GJEDNJ	Gjykata Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtat e Njeriut
KEDNJ	Konventa Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut
LFK	Ligji i Familjes i Kosovës
LPP	Ligji për Procedurën Përmbartimore
CEPEJ	Komiteti Evropian për Efikasitetin e Drejtësisë
KEBL	Komiteti Evropian për Bashkëpunim Ligjor

Hyrje

Hipoteka si e drejtë sendore e regjistruar mbi paluajtshmëri e posaqërisht hipoteka e kontraktuar është e drejtë subjektive përmes së cilës kreditorët sigurojnë kërkesat e tyre karshi debitorëve.

Në Republikën e Kosovës hipoteka e kontraktuar është forma më e shpeshtë e themelimit të hipotekës mbi paluajtshmëri. Duke pas parasysh se ky lloj i hipotekës krijohet me vullnetin e lirë të palëve, është mjaft e përhapur në sektorin bankar, pasqisë bankat preferojnë që kërkesat e tyre apo shumat e kredive të lëshuara për klient t'i sigurojnë me hipotekë d.m.th. me regjistrimin e të drejtës sendore mbi paluajtshmëri.

Si rrjedhojë mund të thuhet se hipoteka në Republikën e Kosovës ka një rrol shumë të madh në zhvillimin ekonomik të vendit, ngase bankat lëshojnë shuma të mëdha të mjeteve financiare tek qytetarët (persona fizik e juridik) të cilat mjete investohen në sektorë të ndryshëm me qëllim të rritjes së bizneseve dhe profitit të tyre.

Duke u bazuar në të lartëcurat në këtë punim do sqarohet hipoteka si institut juridik – historiku, themelimi, respektivisht mënyra e fitimit, qëllimi dhe rëndësia e hipotekës si një e drejtë sendore mbi sendin e huaj, po ashtu objekti, parimet, llojet e hipotekës, në veçanti hipoteka e kontraktuar, regjistrimi i hipotekës në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme.

Po ashtu në rastet kur debitorët dështojnë në përmbushjen e kërkesës së kreditorëve të njejtit mund të humbin paluajtshmërinë e cila mund të shitet përmes procedurës përmbartimore dhe pjesë e këtij punimi do të jetë edhe sqarimi i bazës ligjore për përmbartimin e hipotekës, duke filluar nga inicimi i propozimit për përmbartimin, deri tek Urdhëri i Përmbartuesit Privat/Aktvendimi i Gjykatës si dhe procesi i bartjes së pronës tek pronari i ri, në regjistër kadastral.

Në Republikën e Kosovës janë të aprovuar një mori ligjesh me të cilat rregullohen dhe garantohen të drejtat dhe detyrimet në mes palëve, respektivisht kreditorëve dhe debitorëve. Kjo mundëson Institucioneve financiare/bankave në ushtrimin e veprimtarisë duke dhënë në shfrytëzim mjetet financiare në formë të kredive personave fizik apo juridik dhe sigurimi e këtyre mjeteve kryesisht bëhet përmes regjistrimit të hipotekës mbi

paluajtshmëritë e debitorëve hipotkeor. Në këtë punim po ashtu do të tentohet të elaborohen dispozitat ligjore të ligjeve të cilat e rregullojnë fushën e themelimit të hipotekës dhe përmbarimit të të njejtës.

Pjesë e këtij punimi do të paraqiten edhe shembuj të kontratës së hipotekës të përpiluar nga noteri, aktvendim i Zyrës Komunale Kadastrale për regjistrimin e hipotekës, propozim për përmbarimin e hipotekës, Urdhër i Përmbaruesit Privat për shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar dhe aktvendim i Zyrës Komunale Kadastrale për bartjen e paluajtshmërisë tek pronari i ri, pas blerjes përmes procedurës përmabrimore.

Në këtë tezë të magjistraturës nuk është e mundur të pasqyrohen statistikat e numrit të propozimeve për përmbarim të hipotekës të parashtruara pranë Përmbaruesve Privat, numrit të lëndëve të përfunduara nga Përmbaruesit Privat ku objekt përmabrimi është hipoteka dhe as numri i lëndëve të transferuara nga Gjykatat tek Përmbaruesit Privat që nga fillimi i punës së Përmbaruesve, ku objekt ekzekutimi është hipoteka. Kjo për faktin se Oda e Përmbaruesve Privat në Republikën e Kosovës nuk mban të dhëna të veçanta për numrin e këtyre lëndëve. Mirëpo pavarësisht kësaj në praktikë me fillimin e punës së Përmbaruesve Privat, institucionet financiare/kreditorët, një numër shumë të madh të lëndëve i kanë transferuar tek Përmbaruesit Privat dhe efekti i punës së tyre është shumë i madh, ngase shumica e këtyre lëndëve është përfunduar. Si rezultat i kësaj janë realizuar një numër shumë i madh i kërkesave të kreditorëve të cilat përmes gjykatës nuk kanë mundur të realizohen apo janë realizuar pas shumë viteve si pasojë e mosefikasitetit të gjykatave. Kjo ka ndikuar që kreditorët të ndihen më të sigurtë në realizimin e kërkesave të tyre dhe po ashtu në vetëdijësimin e debitorëve se në rastin e mospërmbarjes së detyrimeve karshi kreditorëve mund të humbin paluajtshmërinë.

Përfundimisht, kjo tezë e magjistraturës bazohet në studimin e normave juridike që rregullojnë krijimin e hipotekës me theks të veçantë hipotekës së kontraktuar dhe realizimin e saj sipas legjislacionit të aplikueshëm në Republikën e Kosovës.

KAPITULLI I

HIPOTEKA – THEMELIMI

1. Historiku i hipotekës

E drejta sendore ka ekzistuar qysh në kohët e lashta dhe në kohën e Babilonisë respektivisht në Kodin e Hamurabit (shekulli VXIII p.r. së re) i është kushtuar një rëndësi e veçantë. Kodi i Hamurabit të drejtën sendore e ka rregulluar nga neni 6 deri tek neni 126. E drejta Babilonase ka njohur tri institute themelore si: pronësinë, serviturin dhe pengun.¹

Në kohën e Babilonisë po ashtu ishte e njohur hipoteka dhe librat e tokës të cilat quheshin “kuduru”.² Personat të cilët merrnin kredi, për sigurimin e detyrimeve e ofronin tokën e cila mirrej peng nga kredithënësi. Mënyra e regjistrimit hipotekës mbi paluajtshëri ishte shumë më primitive se sa regjistrimi i hipotekës në ditët e sotme, ashtu që në paluajtshmërinë apo ngastrën e cila mirrej peng vendosej një gur në të ciën shënohej shuma e borxhit dhe po ashtu bëhej edhe një kopje e gurit i cili ruhej në Tempull,³ me qëllim që në rast të zhdukjes apo dëmtimit të gurit i cili ishte i vendosur në ngastër, të përdorej si dëshmi. Pasi që kjo formë e mbajtjes së regjistrimit lidhur me ngastrat e lëna peng nuk ishte e përshtatshme filloj përdorimi i pllakave të argjiit në të cilat shënohej borxhi dhe e njejtë ruhej vetëm në Tempull. Pasi që për të funksionuar kjo metodë duhej të bëhej skicimi i terrenit dhe secila ngastër të kishte numrin identifikues dhe shënimet identifikuese të pronarit, kjo ndikoj në krijimin e zyrave të para kadastrale ose librave tokësorë primitiv.⁴

Në Greqinë e vjetër e drejta reale Athinase e njihte pengun e dorës dhe hipotekën si e drejtë e pengut mbi paluajtshmërinë e tjetrit. Hipoteka themelohej përmes kontratës dhe aktgjyqimit. Paluajtshmëria e hipotekuar mbetej në posedim të debitorit dhe nëse i njejtë nuk e përmbushte detyrimin karshi kreditorit ky i fundit bëhej pronar i paluajtshmërisë së hipotekuar dhe nëse debitori e pengonte atëherë kreditori mund të iniconte procedurën gjyqësore të përmbarimit.

¹ Ismaili Hilmi dhe Sejdiu Fatmir, Historia e Përgjithshme e Shtetit dhe së Drejtës, Prishtinë, 2000, fq.73.

² Po aty.

³ Po aty.

⁴ Ismaili Hilmi dhe Sejdiu Fatmir, Historia e Përgjithshme e Shtetit dhe së Drejtës, Prishtinë, 2000, fq.74.

Në të drejtën romake të drejtat reale mbi sendet e huaja ndaheshin në tri lloje dhe atë në servitute, në kontrata afatgjatë mbi qesimin dhe në kontrata të pengut. Në të drejtën romake janë zhvilluar tri forma të pengut: fiducia, pignus dhe hypotheca.⁵ Hipoteka në të drejtën romake ka filluar të paraqitet në fillim të shekullit III i erës së re me emërtimin grek hypotheca. Padia e kreditorit/actio Serviana është quajtur actio hypothecaria.⁶

Karakteristikë e hipotekës ka qenë se objekti i pengut mbetej te debitori, ndërsa e drejta e kreditorit ka qenë se i njëjti ka mundur ta marr në posedim objektin e hipotekës në rast se debitori nuk e përbushte kërkesën sipas afatit të përcaktuar mes kreditorit dhe debitorit. Objekt i hipotekës ishin të gjitha sendet e luajtshme dhe të paluajtshme. Hipoteka është themeluar me kontratë, testament dhe në mënyrë ligjore.

Hipoteka në të drejtën romake ka mundur të themelohet mbi një send, më shumë se një herë dhe tek kreditor të ndyshëm. Parimi i i prioritetit se cili kreditor ka të drejtën e hipotekës i pari, është bërë sipas parimit “i pari për nga koha, më i fort për nga e drejta”, që nënkupton se kreditori i cili e ka themeluar të drejtën e hipotekës i pari mbi një send, ka fituar të drejtën e realizimit të kërkesës së tij para kreditorëve të tjerë, të cilët e kanë themeluar të drejtën e hipotekës më vonë.

Aplikimi parimor i rregullës së përmendur ishte i mundur gjersa hipotekat nuk filluan të ndryshonin sipas rangut.⁷ Rangun më të lartë a veprimin më të fortë e kishin hipoteka të privileguara gjenerale: hipoteka e shtetit mbi pasurinë e debitorit për shkak të mospagimit të detyrimeve publike, hipoteka e gruas mbi pasurinë e burrit për sigurimin e pajës dhe hipoteka e investitorit mbi objektin e investimeve.⁸ Që nga fillimi i aplikimit të kësaj ndarje parimi “i pari për nga koha, më i fort për nga e drejta” aplikohet vetëm në rastet kur hipoteka ishte e rangut të njëjtë.

Në të drejtën romake hipoteka ka pasur një të metë të madhe, të metën publike, ngase nuk është bërë kryerja e organizuar e hipotekës dhe marrësi i një sendi nuk ka mundur

⁵ Bilalli Asllan dhe Bahtiri Bedri, E drejta Romake, Prishtinë 2015, faqe 337.

⁶ Bilalli Asllan dhe Bahtiri Bedri, E drejta Romake, Prishtinë 2015, faqe 340.

⁷ Puhani Ivo, E drejta Romake, Prishtinë 1980, faqe 279.

⁸ Pa aty.

të dijë se ai send a është hipotekë apo jo dhe si rrjedhojë ka qenë i rrezikur që ai send t'i merret sipas padisë së kreditorit - actio serviana apo actio hypothecaria.

Në periudhën e feudalizmit në Francë njihej e drejta e pengut e cila paraqitej në dy forma ku njëra kishte të bëjë me atë se kreditori me qëllim të sigurimit të detyrimeve, e merrte peng palujtshmërinë e debitorit, të cilën edhe e shfrytëzonte duke gëzuar dhe frytet që nuk llogariteshin në borxh, që do të thotë se borxhi i debitorit nuk zvogëlohej nga shfrytëzimi i tokës së tij nga ana e kreditorit. Nëse debitori nuk e kthente borxhin sipas afatit të përcaktuar, atëherë palujtshmëria shitej me qëllim të shlyerjes së borxhit. Ky lloj i pengut quhej “dora e vdeku”, që nënkuptonte se sendi i lënë peng ishte i vdekur për debitorin.⁹ Në formën tjetër të pengut frytet e marra nga shfrytëzimi i parcelës nga ana e kreditorit, llogariten në borxhin kryesor, do të thotë se vlera e borxhit ulej. Ky lloj i pengut quhej “pengu i gjallë”.¹⁰ Në shekullin XII në Francë është paraqitur pengu ashtu që palujtshmëria mbetej në posedim të debitorit dhe me kontratën e huasë përcaktohej se palujtshmëria mund të mirrej nga kreditori dhe e njehta të shitej për shlyerjen e detyrimeve, respektivisht borxhit të debitorit ndaj kreditorit.

Kanuni i Lekë Dukagjinit po ashtu kishte rregulluar instituti juridik e drejta e pengut, respektivisht në paragrafin 501 përcaktohet se “për me shndoshë punen e uhas e per me largue çdo dyshim pabesije per uha të dhanun, mund të mirret pengu”. Pengu përbëhet prej një sendi që të ketë çmim sa huaja e dhënë ose më tepër.¹¹

Në Republikën e Kosovës hipoteka është e rregulluar me Ligjin Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës dhe Ligji Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Palujtshme.

2.Nocioni i Hipotekës

Me termin hipotekë nënkuptohet e drejta e pengut mbi pasurinë e palujtshme.

Hipoteka ka një rëndësi të madhe në zhvillimin ekonomik të një vendi e sidomos tek vendet me ekonomi të lirë të tregut, pasi që kreditorëve hipotekor u mundëson sigurimin e

⁹ Ismaili Hilmi dhe Sejdiu Fatmir, Historia e Përgjithshme e Shtetit dhe së Drejtës, Prishtinë, 2000, faqe 214.

¹⁰ Po aty.

¹¹ Gjeçovi-Kryeziu Shtjefën, Kanuni i Lekë Dukagjinit, faqe 100.

kërkesave të tyre karshi debitorëve hipotekor. Bankat të cilat operojnë në Republikën e Kosovës shumicën e parave të cilat i japin në formë të kredive, personave fizik apo juridik, i sigurojnë me anë të hipotekës, pasi që krijon siguri më të madhe në kthimin e detyrimeve nga ana e kredimarrësve.

Në Republikën e Kosovës krijimi i hipotekës është i rregulluar me Ligjin Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, i cili në nenin 172, hipotekën e përkufizon si “krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës i jep të drejtën të iniciojë procedurën për heqjen e të drejtës mbi paluajtshmërinë e vënë në hipotekë për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet”.

Krijimi i hipotekës me kontratë në LPDTS të Kosovës përcakton se “Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë”.¹² Pra hipoteka është e drejtë sendore në sendin e huaj, në paluajtshmëri e cila konstituohet me regjistrimin e kësaj të drejte në favor të kreditorit, në Regjistrin për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme.

Kreditori hipotekor nuk posedon me paluajtshmërinë e pronarit të paluajtshmërisë, mirëpo me themelimin e hipotekës mbi paluajtshmërinë, siguron kërkesat e kreditorit dhe në rast se debitori hipotekor dështon në përmbushjen e detyrimeve sipas marrëveshjes mes palëve, atëherë kreditori hipotekor gëzon të drejtën e shitjes së paluajtshmërisë së hipotekuar sipas dispozitave ligjore të LPP-së dhe nga çmimi i shitjes të përmbush detyrimet që debitori hipotekor ka ndaj kreditorit hipotekor.

Për fitimin e hipotekës përveç titulli juridik e cila në Republikën e Kosovës rregullohet me Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore nevojitet edhe mënyra e fitimit, respektivisht regjistrimi në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme e cila në Republikën e Kosovës është e rregulluar me Ligjin Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

¹² Neni 173 i Ligjit Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t'i referohemi si LPDTS.

Hipoteka është e drejtë sendore mbi sendin e huaj e cila siguron një detyrim dhe në rastin e kredidhënies, nënkupton se fillimisht në mes palëve, kredidhënësit dhe kredimarrësit lidhet një kontratë kredie dhe më pas kontrata mbi hipotekën, me qëllim të sigurimit të kërkesës së kreditorit hipotekor. Kjo nënkupton se Kontrata e hipotekës është e drejtë e karakterit akcesor (sekondar) pasi që si e drejtë kryesore paraqitet kërkesa e kreditorit hipotekor. D.m.th. hipoteka është e varur nga e drejta kryesore që në këtë rast lind nga kontrata mes kreditorit hipotekor e debitorit hipotekor që ka karakter detyrimor. Hipoteka varet nga përmbushja apo mospërmbushja e detyrimeve të cilat burojnë nga kontrata e kredisë, që d.m.th. se nëse debitori hipotekor i përmbushë të gjitha detyrimet e përcaktuar në kontratën e kredisë atëherë hipoteka, repsektivisht e drejta e kreditorit hipotekor mbi sendin e huaj do të pushoj, mirëpo në rast se debitori hipotekor nuk i përmbush detyrimet sipas kushteve të përcaktuara në kontratën e kredisë, atëherë kreditori hipotekor gëzon të drejtën e shitjes së paluajtshmërisë së hipotekuar përmes procedurës ligjore me qëllim të shlyerjes së detyrimeve të debitorit hipotekor.

2.1 Objekt i hipotekës

Objekt i hipotekës është vetëm paluajtshmëria dhe LPDTS përcakton se *“Hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën”*.¹³

Në nenin 177 që përcakton se hipoteka shtrihet mbi senet aksesore thuhet se *“Hipoteka përfshin edhe të gjitha pjesët tjera dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë, përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor”*, po ashtu në paragrafin e dytë të po të njejtit nen thuhet se *“Hipoteka përfshin edhe tërë sendet aksesore të paluajtshmërisë, të cilat qëndrojnë në pronësi të pronarit të paluajtshmërisë”*.

Objekt i hipotekës është edhe kërkesa nga qeraja *“Nëse paluajtshmëria është dhënë me qira, hipoteka shtrihet edhe në kërkesat nga qiraja të pronarit të paluajtshmërisë”*.¹⁴

Që paluajtshmëria të jetë objekt i hipotekës duhet të jetë në qarkullim juridik, të jetë e individualizuar dhe të mund të shndërrohet në vlerë pasurore.¹⁵

¹³ Neni 176, LPDTS i Kosovës.

¹⁴ Paragrafi 1, neni 178 i LPDTS i Kosovës.

LPDTS i Kosovës parasheh se objekt i hipotekës mund të jetë edhe e drejta e ndërtimit “ Pas shuarjes të së drejtës së ndërtimit kreditori nga një barrë e të drejtës së ndërtimit (kreditori hipotekues ose i legjitimuar nga barra sendore) fiton kërkesën për përmbushje nga kërkesa për shpërblim. Pronari lirohet nga detyrimi i tij që të paguajë shpërblimin, nëse ai kryen detyrimin plotësues te kreditori hipotekues ose te të legjitimuarit nga barra sendore. Përndryshe kreditori hipotekues dhe titullari nga barra sendore kanë të njëjtat të drejta, të cilat u takojnë atyre në të ardhurat në rast të përmbarimit të dhunshëm”.¹⁶

LPDTS i Kosovës parasheh dhe rregullon edhe hipotekën e përbashkët e cila përbëhet nga disa paluajtshmëri të cilat sigurojnë një kërkesë të vetme “Një hipotekë mund të vihet 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”.¹⁷

Në rastet kur objekt i hipotekës të jetë paluajtshmëria me disa pronarë, atëherë duhet të jepet pëlqimi nga të gjithë bashkëpronarët apo pronarët e përbashkët se të njëjtit pajtohen që paluajtshmëria të hipotekohet “Në një pjesë të bashkëpronësisë ose të pronësisë së përbashkët nuk mund të vihet hipoteka pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë ose të pronarëve të përbashkët”.¹⁸

3.Llojet e hipotekës sipas themelimit

Në Republikën e Kosovës, për nga themelimi ekzistojnë tri lloje të hipotekës dhe ato janë:

- 3.1 Hipoteka e Kontraktuar,
- 3.2 Hipoteka ligjore dhe
- 3.3 Hipoteka gjyqësore.

Në vijim do të sqarojmë secilën nga llojet e sipërcituara të hipotekës, veç e veç.

¹⁵ Aliu Abdulla, E drejta Sendore, botimi i vitit 2014, faqe 362.

¹⁶ Paragrafi 1, 2 dhe 3, neni 281 i LPDTS i Kosovës.

¹⁷ Neni 180 i LPDTS i Kosovës.

¹⁸ Neni 179 i LPDTS i Kosovës.

3.1 Hipoteka e kontraktuar

Hipoteka e kontraktuar themelohet përmes një pune juridike, respektivisht kontratës së hipotekës dhe regjistrimit në regjistrat e të drejtave pronësore. Kontata e hipotekës duhet të përpilohet në harmoni me LPDTS dhe e vërtetuar nga noteri. Në Komunitet në territorin e të cilave nuk ka të emëruar noter për ushtrimin e veprimtarisë së tyre, kontrata e hipotekës duhet të vërtetohet në Gjykatën Themelore e cila vepron në territorin e Komunitet në të cilën ndodhet paluajtshmëria. Karakteristikë tek Kontrata e hipotekës është shprehja e lirë e vullnetit të palëve. Debitori hipotekor pajtohet që paluajtshmëria e tij të hipotekohet në favor të kreditorit hipotekor për sigurimin e kërkesës, në njërin anë dhe në anën tjetër kreditori hipotekor pajtohet të regjistroj të hipotekën në paluajtshmërinë e ofruar nga debitori hipotekor.

Hipoteka e kontraktuar është forma më e shpeshtë e krijimit të hipotekës pasi që themelohet me vullnetin e lirë të palëve dhe si rrjedhojë ka ndikim të madh në zhvillimin ekonomik, sidomos në sektorin bankar ku bankat ofrojnë kredi për personat juridik apo fizik dhe me qëllim të sigurimit të kredive regjistronë të drejtën e pengut, respektivisht hipotekës mbi paluajtshmëri, ashtu që në rast të moskthimit të kredisë të mund të përmbushin kërkesat nga shitja e paluajtshmërisë.

Kontrata e hipotekës është kontratë formale.¹⁹ Kontrata e hipotekës lidhet në formë të shkruar dhe LMD i Republikës së Kosovës përcakton se *“Kontrata në bazë të së cilës transferohet titulli i paluajtshmërisë ose përmes së cilës krijohet një e drejtë tjetër subjektive për paluajtshmërinë duhet të lidhet në formën e shkruar”*.²⁰

Në LPDTS të Kosovës përcaktohet se *“Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë”*.²¹

¹⁹ Dauti Nerxhivane, E Drejta e Detyrimeve, Prishtinë 2008, faqe 80.

²⁰ Neni 52 i Ligji 04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t'i referohemi si LMD.

²¹ Neni 173 i LPDTS i Kosovës.

Bazuar në Ligjin për Noterinë në Kosovë, kompetenca për përpilimin e kontratës së hipotekës është e Noterit. Me nenin 30 të këtij ligji përcaktohet përpunimi i detyrueshëm noterial i dokumenteve ndër tjera edhe “themelimi i hipotekës në pronën e patundshme”.²²

Me nënshkrimin e kontratës së hipotekës nga subjektet e kontratës së hipotekës d.m.th nga kreditori hipotekor dhe debitori hipotekor nuk krijohet hipoteka, por bazuar në këtë kontratë është e domosdoshme të bëhet edhe regjistrimi në regjistrat e së drejtave pronësore, me çka do të fitohej e drejta e kreditorit hipotekor mbi paluajtshmëri. *“Hipoteka për të qenë e vlefshme duhet të regjistrohet në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë”*.²³

Pronari, personi fizik apo juridik mund ta lë hipotekë paluajtshmërinë. Në qoftë se ka më shumë pronarë në një paluajtshmëri, atëherë që hipoteka të jetë e vlefshme dhe të shtrihet mbi tërë paluajtshmërinë, duhet të japin pëlqimin të gjithë pronarët apo bashkëpronarët ashtu që të njëjtit pajtohen që paluajtshmëria, respektivisht pjesa e tyre e paluajtshmërisë të lihet hipotekë. Dokument i cili vërteton se paluajtshmëria është paluajtshmëria e një personi apo disa personave fizik apo juridik mund të jetë çertifikata e pronës dhe kopja e planit, e cila lëshohet nga Zyra Komunale Kadastrale e nënshkruar dhe vulosur nga zyrtarët e caktuar.

Hipoteka e regjistruar mbi një paluajtshmëri vlen për të gjitha objektet e ndërtuara mbi të dhe kjo është e specifikuar në LPDTS të Kosovës ku thuhet se *“Hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën”*.²⁴ Bazuar në këtë dispozitë ligjore mund të kuptojmë se në rast se vie deri te shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar përmes procedurës përmbarimore, me qëllim të përbushjes së detyrimit të debitorit hipotekor, atëherë nëse mbi paluajtshmëri ka të ndërtuara ndërtesa/shtëpi/lolale, të njejtat do ta kenë fatin e njejtë me paluajtshmërinë.

Kontrata e hipotekës duhet të përmbajë disa të dhëna dhe në LPDTS janë specifikuar elementet kryesore që kjo kontratë duhet të përmbajë. Në kapitullin III, nën kapitulli II, neni 174 paragraf 2, nën paragraf 2.1. specifikohet se “kontrata e hipotekës duhet të përmbajë

²² Nënparagraf 1 .2, paragraf 1, neni 30 i Ligji Nr. 03/L-010 për Noterinë, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës.

²³ Neni 194 i LPDTS i Kosovës.

²⁴ Neni 176 i LPDTS i Kosovës.

“emrat dhe adresat e pronarit të paluajtshmërisë dhe të kreditorit hipotekor si dhe të debitorit hipotekor të kërkesës së siguruar, në rast se ky nuk është njëkohësisht pronar i paluajtshmërisë së ngarkuar”. Kjo nënkupton se kontrata e hipotekës duhet të përmbaj të dhënat e kreditorit hipotekor, p.sh. në rast se hipotekmarrës është banka (person juridik), atëherë duhet të specifikohet emri i bankës, numri i biznesit, adresa e sakt, përfaqësuesit e bankës, të cilët mund të jenë të autorizuar me autorizim për nënshkrimin e kontratave të hipotekës, të dhënat personale të të autorizuarve (emri mbiemri, numri personal, data e lindjes, adresa) në njërën anë dhe në anën tjetër të dhënat e pronarit të paluajtshmërisë dhe debitorit të kërkesës së siguruar, në rast se pronari i paluajtshmërisë nuk është edhe debitori i kërkesës së siguruar. Në rast se debitori hipotekor është person juridik atëherë duhet të specifikohet emri i personit juridik, numri i biznesit, adresa e saktë, pronari apo përfaqësuesi, i cili mund të jetë i autorizuar me autorizim për nënshkrimin e kontratave të hipotekës, të dhënat personale të autorizuarit (emri mbiemri, numri personal, data e lindjes, adresa). Po ashtu nëse debitori nuk është pronar i paluajtshmërisë objekt i kontratës së hipotekës, atëherë duhet të specifikohen edhe të dhënat personale të tij dhe nëse paluajtshmëria është pronë e personit fizik, duhet të verifikohet statusi martesor dhe nëse i njëjti është i martuar/kurorëzuar atëherë në kontratën e hipotekës duhet të shënohet edhe bashkëshortja (të dhënat personale) dhe deklarata se e njëjta jep pëlqimin/pajtohet që paluajtshmëria objekt i kontratës mund të lihet hipotekë për qëllimin e caktuar. Kjo për faktin se paluajtshmëria mund të jetë pronë e përbashkët e bashkëshortëve ndërsa në çertifikatën e pronës të figuroj si pronar me 1/1-tën vetëm njëri nga bashkëshortët. Ligji për Familjen i Kosovës përcakton se *“Pasuri e përbashkët e bashkëshortëve është pasuria e fituar me punë gjatë vazhimit të martesës, si edhe të hyrat që rrjedhin nga pasuria e tillë”,*²⁵ dhe se *“Pasuria e përbashkët mund të përfshijë gjithashtu të drejtat sendore dhe të detyrimeve”.*²⁶ Më tej në nenin 47 paragrafi 4 të Ligjit për Familjen specifikohet se *“Bashkëshortët janë pronarë të përbashkët në pjesë të barabarta të pasurisë së përbashkët nëse ndryshe nuk janë marrë vesh”.*

²⁵Paragraf 1, neni 47 i Ligji Nr. 2004/32 për Familjen, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t’i referohemi si LF.

²⁶ Paragrafi 2 i LF i Kosovës,

Në Ligjin për Familjen të Kosovës është përcaktuar se *“Të drejtat e bashkëshortëve për sendet e paluajtshme, të cilat janë pasuri e tyre e përbashkët, ashtu siç parashihet në nenin 47 të këtij Ligji, regjistrohen në Regjistrin publik të pasurive të paluajtshme në emër të të dy bashkëshortëve, si pasuri e përbashkët në pjesë të papërcaktuara”*²⁷. Mirëpo në paragrafin e 2 të nenit 50 të LP të Kosovës në mënyrë shumë të kurtë specifikohet se *“Kur vetëm njëri prej bashkëshortëve regjistrohet si bartës i së drejtës pronësore për pasurinë e përbashkët në regjistrin e të drejtave në pasuri të patundshme, do të konsiderohet se regjistrimi është bërë në emër të dy bashkëshortëve. Pasuria nuk mund të tjetërsohet pa pëlqimin e të dy bashkëshortëve, ashtu siç është përcaktuar me ligjin në fuqi”*. Si rrjedhojë duke u bazuar në të lartëcekurat, respektivisht dispozitat ligjore të LPDTS dhe LF të Kosovës është shumë e rëndësishme që nga ana e përpiluesit të kontratës së hipotekës dhe vërtetimit të saj, të verifikohet në mënyrë të sakt e drejta e pronësisë mbi një paluajtshmëri objekt i kontratës ashtu që të gjithë pronarët të jenë të njoftuar dhe të japin pëlqimin që paluajtshmëria mund të lihet hipotekë për sigurimin e një kërkesë të caktuar. Në të kundërtën, secili pronar i cili nuk është i njoftuar se paluajtshmëria apo pjesa e paluajtshmërisë së tij është e hipotekuar, mund të parashtojë padi pranë gjykatës kompetente për anulimin e kontratës së hipotekës me qëllim të mbrojtjes së të drejtave të tij, me pretendimin apo arsyetimin se nuk ka qenë në dijeni që pjesa e paluajtshmërisë së tij është hipotekuar në favor të një kreditori hipotekor.

Të dhëna tjera, të cilat duhet të përmbajë kontrata e hipotekës të cilat janë shumë të rëndësishme, janë të dhënat e paluajtshmërisë e cila është objekt i kontratës, d.m.th. të dhënat e paluajtshmërisë mbi të cilën do të regjistrohet e drejta e hipotekës, si numri identifikues/njesisë kadastrale, sipërfaqja e paluajtshmërisë, adresa e vendit ku ndodhet paluajtshmëria, Zona Kadastrale, lloji i paluajtshmërisë, shfrytëzimi. Lidhur me këtë LPDTS i Kosovës përcakton se kontrata duhet të përmbajë *“përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas vendit, rrugës dhe numrit të shtëpisë”*,²⁸ *“të dhëna të tjera të sakta rreth*

²⁷ Paragrafi 1, neni 50 i LF i Kosovës.

²⁸ Nënparagraf 2.2, paragraf 2, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

pozitës si dhe numrin kadastral”,²⁹ “një fletë poseduese dhe vërtetimet rreth përdorimit të paluajtshmërisë, nëse është e nevojshme”.³⁰

Kontrata e hipotekës po ashtu duhet të përmbajë kërkesën e cila sigurohet, respektivisht shumën e kërkesës duke përfshirë edhe interesin “shumën e kërkesës së siguruar përmes hipotekës duke përfshirë edhe kamatën, eventualisht jepet shuma maksimale e kontraktuar”.³¹

Në mënyrë që pronari i paluajtshmërisë të jetë i njoftuar në mënyrë sa më të qartë dhe të saktë rreth rëndësisë së të drejtës së hipotekës të regjistruar mbi paluajtshmërinë e tij, LPDTS i Kosovës përcakton se kontrata e hipotekës duhet të përmbajë “një paralajmërim në shkrim me shkronja të mëdha se në rast të vonesës së pagesës ose paraqitjes (arritjes) së kushteve të tjera të kontraktuara kreditori hipotekor do të nisë procedurën e përmbarimit, e cila mund të shpie tek humbja e pronësisë në paluajtshmërinë e ngarkuar dhe braktisjen e shtëpisë dhe paluajtshmërisë”.³² Kontrata e hipotekës po ashtu duhet të ketë datën e nënshkrimit dhe nënshkrimet e palëve kreditorit hipotekor dhe debitorëve apo personit të tretë nëse i njëjti është pronar i paluajtshmërisë dhe kjo është e paraparë edhe në LPDTS neni 174 paragraf 2 nënparagraf 2.9 “datën e nënshkrimit të kontratës” dhe nënparagraf 2.10 “Nënshkrimet e vërtetuara të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe të kreditorit hipotekues”.

Për të qenë një kontratë e hipotekës e vlefshme, paraprakisht duhet të ketë një kontratë nga e cila buron kërkesa e kreditorit hipotekor dhe detyrimet e debitorit hipotekor. Si rrjedhojë kontrata e hipotekës e cila nënshkruhet para se të ekzistonte titulli juridik që ka krijuar kërkesën e kreditorit hipotekor, të cilin do ta siguronte hipoteka, nuk është e vlefshme. LPDTS i Kosovës parasheh se “Një e drejtë e pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme nëse kërkesa e cila duhet të sigurohet përmes të drejtës së pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme”.³³ Sipas neni 180 të LPDTS të Kosovës, neni 143 vlen përshtatshëm për hipotekën.

²⁹ Nënparagraf 2.3, paragraf 2, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

³⁰ Nënparagraf 2.4, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

³¹ Nënparagraf 2.5, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

³² Nënparagraf 2.6, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

³³ Neni 143, LPDTS i Kosovës.

LPDTS i Kosovës parasheh edhe rastet tjera kur kontrata e hipotekës konsiderohet nule, ashtu që në nenin 130 përcaktohet se “Marrëveshja, e cila është lidhur para arritshmërisë të kërkesës së siguruar është nule, nëse ajo përcakton që në rast të mos pagesës pas arritjes të kërkesës së siguruar e mira e siguruar të kalojë në pronësi sigurimarrësit; ose e mira e siguruar të shitet me një çmim të caktuar”. Po ashtu “Nule është edhe një marrëveshje e cila arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit dhe ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë”.³⁴ Siç mund të vërehet, këto dispozita ligjore mbrojnë dhe janë në favor të debitorit hipotekor nga ndonjë përfitim i padrejtë i kreditorit hipotekor e që do të dëmtonte debitorin hipotekor respektivisht pasurinë e paluajtshme të tij duke shfrytëzuar situatën e vështirë ekonomike në të cilën do të mund të ndodhej debitori hipotekor, respektivisht pronari i paluajtshmërisë.

LPDTS ka përcaktuar edhe situatë tjetër kur marrëveshja konsiderohet nule, ku thuhet se “Nule është edhe një marrëveshje, përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë detyrohet kundrejt kreditorit hipotekues që paluajtshmerinë mos ta shesë apo të mos e ngarkojë më tej”.³⁵ Kjo do të thotë se pronari i paluajtshmërisë ka të drejtë që paluajtshmerinë e tij e cila është e hipotekuar në favor të ndonjë kreditori hipotekor, të mund ta shesë për interesa të tij apo që të njejtën ta ngarkojë përsëri me hipotekë, p.sh. paluajtshmerinë e njejtë mund ta lë hipotekë në favor të ndonjë kreditori hipotekor tjetër për marrjen e një kredie.

3.2 Hipoteka ligjore

Duke u nisur nga vet emërimi i hipotekës ligjore mund të kuptohet se hipoteka ligjore themelot nga ligji dhe nuk ka të bëjë me deklarimin e vullnetit të lirë të palëve.

Për dallim nga kontrata e hipotekës ku për themelimin e hipotekës nevojitej përpilimi i kontratës së hipotekëstë si titull juridik, tek hipoteka ligjore në cilësi të titullit juridik paraqitet ligji. Kjo është e përcaktuar me LPDTS të Kosovës “Hipoteka do të thot krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës (pengmbajtësit) i jep të drejtën të iniciojë procedurën për heqjen e së drejtës mbi

³⁴ Paragrafi 1, neni 175 i LPDTS i Kosovës.

³⁵ Paragrafi 2, neni 175 i LPDTS i Kosovës.

pronën e vënë në hipotekë për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet".³⁶

Në Republikën e Kosovës Ligji Nr. 2004/26 për Trashëgiminë përcakton se *"Me kërkesën e trashëgimtarit që ka bashkëjetuar ose ka punuar në një bashkësi me trashëgimlënësin gjykata, kur gjen se ka bazë të arsyeshme për këtë kërkesë, mund të vendosë që t'i lihen disa sende të luajtshme ose të paluajtshme ose grupe sendesh që do t'i takonin pjesës së trashëgimtarëve të tjerë, kurse ky t'u paguajë me të holla vlerën e këtyre sendeve, brenda afatit që cakton gjykata duke marrë parasysh rrethanat e rastit*".³⁷

Në paragrafin vijues parashihet se *"Për shumën e caktuar në këtë mënyrë këta trashëgimtarë derisa ta paguajnë kanë pengun ligjor për pjesët e pasurisë trashëgimore që i janë dhënë trashëgimtarit, i cili është i detyruar t'u bëjë pagesën*".³⁸ Ndërsa në nenin 142 paragraf 3 të LT i Kosovës parashihet se *"Në qoftë se nuk u bëhet pagesa brenda afatit të caktuar, ata kanë të drejtë të kërkojnë përmbushjen e detyrimit ose dorëzimin e sendeve që zakonisht do t'u takonin në emër të pjesës trashëgimore*".

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë përcakton edhe raste tjera të hipotekës ligjore *"a) shitësi e çdo tjetërsues tjetër mbi sendet e paluajtshme të tjetërsuara për përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga tjetërsimi; b) bashkëtrashëgimtarët, anëtarët e shoqërive me aktivitet ekonomik e bashkëpjesëtarët e tjerë mbi sendet e paluajtshme të përbashkëta, në pjesët që u kanë takuar atyre për pagimin e shumave të caktuara për barazimin dhe plotësimin e pjesëve*".³⁹

Raste tjera të krijimit të hipotekës ligjore janë rastet e krijimit të hipotekës mbi paluajtshmëritë e kujdestarit për të siguruar interesat e personave nën kujdestari.⁴⁰

³⁶ Neni 172 i LPDTS i Kosovës.

³⁷ Paragrafi 1, neni 142 i LT i Kosovës.

³⁸ Paragrafi 2, neni 142 i LT i Kosovës.

³⁹ Pika a) dhe b) Neni 563, Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë i vitit 1994, miratuar me Ligjin nr. 7850, datë 29.07.1994.

⁴⁰ Zendeli, Emine, Zendeli Nagip, Sigurimi hipotekor i kërkesave që dalin nga kontrata, Book of proceedings, 1-st International Conference on Business, Law, Administration and Social Sciences, 17 Janar 2015, Tirana, Albania, faqe 403 – 408.

3.3 Hipoteka gjyqësore

Për dallim nga themelimi i hipotekës përmes kontratës së hipotekës apo përmes ligjit hipoteka gjyqësore krijohet me vendim të gjykatës. Krijimi i hipotekës gjyqësore mund të bëhet nëse trashëgimtari paraqet kërkesën pranë gjykatës kompetente sipas nenit 142 paragraf 1 dhe paragraf 2 të Ligjit për Trashëgimi dhe nëse gjykata gjen se kërkesa ka bazë atëherë mund të marrë vendim për aprovimin e kërkesës, respektivisht themelimin e hipotekës.

4.Parimet e hipotekës

Disa nga parimet kryesore të hipotekës janë:

- 4.1 Parimi i akcesoritetit;
- 4.2 Parimi i specialitetit (Specificiteit);
- 4.3 Parimi i oficalitetit;
- 4.4 Parimi i publicitetit;
- 4.5 Parimi i papjestueshmërisë;
- 4.6 Parimi i Parimi I prioritetit.

Në vijim do të sqarojmë kuptimin për secilën nga prioritetet e cekura më lart veç e veç.

4.1 Parimi i akcesoritetit

Ashtu siç kemi thënë më lartë në këtë punim se “një e drejtë e pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme nëse kërkesa e cila duhet të sigurohet përmes të drejtës së pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme”⁴¹ mund të kuptojmë se hipoteka është e drejtë akcesore, pasi që varet nga e drejta kryesore e që në këtë rast është e drejta e kërkesës së kreditorit hipotekor e cila buron nga marrëdhënia e detyrimeve. Rezultat i këtij akcesoriteti është fakti se hipoteka ndan fatin e të drejtës kryesore.⁴² P.sh. kontrata e kredisë e nënshkruar në mes kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotkeor ku objekt i kontratës është një shumë e parave e cila shumë i jepet kredimarrësit i cili detyrohet që të njejtën ta kthejë

⁴¹ Neni 143 i LPDTS i Kosovës.

⁴² Statovci Ejup, E drejta e Pengut, Prishtinë 1988, faqe 138.

nën kushtet dhe afatin e caktuar kohor dhe si rrjedhojë kredimarrësi me qëllim të sigurimit të shumës së kredisë e regjistron të drejtën e pengut respektivisht hipotekën mbi paluajtshmërinë e debitorit hipotekor. Nga kjo vërehet se hipoteka është e drejtë sendore aksesore ngase varet nga një kërkesë e cila buron nga një marrëdhënie detyrimore me ç’rast edhe ekzistimi i hipotekës varet nga ekzistimi i kërkesës. Mirëpo edhe nëse detyrimi i debitorit hipotekor respektivisht kërkesa e kreditorit hipotekor, hipoteka vazhdon të mbetet e regjistruar mbi paluajtshmëri deri në momentin e fshirjes nga Regjistri i Regjistrimit të Drejtave të Pronësisë dhe Drejtave Tjera Sendore “Hipoteka shuhet përmes shlyerjes së regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë”.⁴³

Vlen të theksohet se me kalimin apo bartjen e kërkesës nga një subjekt në subjektin tjetër, nuk shuhet hipoteka por ajo vazhdon të sigurojë kërkesën pa marrë parasysh subjektin respektivisht se kush është kreditori hipotekor dhe këtë e përcakton LPDTS i Kosovës në nenin 197. Po ashtu edhe në rastet kur vdes pronari i paluajtshmërisë e cila është e hipotekuar dhe pronar të paluajtshmërisë bëhen disa trashëgimtarë, krijohet hipoteka e përbashkët,⁴⁴ e cila vazhdon të sigurojë kërkesën.

E drejta e hipotekës mund të konstituohet edhe për të siguruar një kërkesë të ardhshme ose një kërkesë të kushtëzuar, kjo përfaqëson një përjashtim nga parimi i aksesoritetit.⁴⁵ Në sistemin juridik gjerman jo-aksesoriteti ka gjetur disa themele të forta. Hipoteka e tillë jo-aksesore në sistemin juridik gjerman është në gjendje t’i përgjigjet nevojave të secilit për një hua.⁴⁶ Themelimi i të drejtës së hipotekës së pavarur është përfshirë në letrat me vlerë të borxhit, kështu që pronari i siguruar konsiderohet mbajtësi i së drejtës së hipotekës.⁴⁷ Në rastet e tilla të konstituimit të hipotekës për sigurimin e kërkesës së kushtëzuar “pengu për kërkesën e ardhshme quhet pengu kreditor ose i kaucionit, gjegjësisht hipoteka kreditore ose e kaucionit”.⁴⁸

⁴³ Neni 193 i LPDTS i Kosovës.

⁴⁴ Paragrafi 3, neni 197 i LPDTS i Kosovës.

⁴⁵ Zendeli, Emine, THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES. Iustinianus Primus, Law review, volume 16, 2017, faqe 13.

⁴⁶ Po aty.

⁴⁷ Po aty.

⁴⁸ Vedrish, Martin & Klaric, Petar, Gradjansko Pravo, Zagreb 2003, faqe 328.

4.2 Parimi i specialitetit (Specificiteit)

Me parimin e specialitetit nënkuptohet se hipoteka siguron vetëm kërkesën e kreditorit hipotekor e cila është e caktuar dhe jo numër të pacaktuar të kërkesave, si dhe shumën e caktuar. Hipoteka mund të ekzistojë vetëm mbi sendet individualisht të përcaktuara.⁴⁹ Lidhur me këtë LPDTS i Kosovës ka përcaktuar se kontrata e hipotekës duhet të përmbajë *“përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas vendit, rrugës dhe numrit të shtëpisë”*⁵⁰ dhe *“të dhëna të tjera të sakta rreth pozitës si dhe numrin kadastral”*.⁵¹

E drejta e hipotekës, si e drejtë sendore në sendin e huaj është objekt vetëm në paluajtshërinë e përcaktuara individualisht. Ky parim vlen si për sendet e luajtshme ashtu edhe për ato të paluajtshme.⁵² P.sh. në rastin kur kreditor paraqitet banka e cila ka dhënë një kredi, shuma e kredisë duhet të jetë e caktuar dhe paluajtshmëria e cila hipotekohet për sigurimin e kredisë, respektivisht kontratës së kredisë, duhet të jetë e individualizuar që nënkupton se nuk mund të jetë mjet sigures tërë pasuria e paluajtshme e debitorit hipotekor. Mirëpo, hipoteka mund të jetë e regjistruar në më shumë paluajtshmëri të individualizuara për sigurimin e një kërkesë të kreditorit hipotekor, ashtu që vlera totale e tyre të mund të sigurojë kërkesën e kreditorit hipotekor.

LPDTS i Kosovës po ashtu ka përcaktuar se kontrata e hipotekës duhet të përmbajë edhe shumën e kërkesës të cilën e siguron paluajtshmëria e hipotekuar *“shumën e kërkesës së siguruar përmes hipotekës, duke përfshirë edhe kamatën eventualisht jepet shuma maksimale e kontraktuar”*.⁵³

4.3 Parimi i oficalitetit

Me parimin e oficalitetit nënkuptohet se hipotekmarrësi në rastin kur kërkesa e tij nuk është përmbushur nga ana e debitorit hipotekor, me qëllim që të përmbush kërkesën

⁴⁹ Aliu Abdullah, E drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 375.

⁵⁰ Nënparagraf 2.2, paragraf 2, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

⁵¹ Nënparagraf 2.3, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

⁵² Statovci Ejup, E Drejta e Pengut, faqe 149.

⁵³ Nënparagraf 2.5, neni 174 i LPDTS i Kosovës.

duhet që përmes procedurave të parapara me ligj të shes paluajtshmërinë e hipotekuar dhe nga mjetet e shitjes të përmbush kërkesën.

*Shitja e paluajtshërisë mund të bëhet përmes Përmbaruesit Privat, Gjykatës “Në rast të vonesës ose të një shkelje tjetër të kontratës nga debitori, kreditori hipotekues mund të fitojë të drejtën përmes padisë gjyqësore që paluajtshmërinë e ngarkuar ta shesë dhe kërkesën e siguruar ta përmbush në radhë të parë nga shuma rezultuese (e fituar nga shitja)”.*⁵⁴

LPDTS i Kosovës në kapitullin e V nënkapitulli 1 nga neni 198 deri tek neni 200 ka përcaktuar rregullat e përgjithshme për ekzekutimin e hipotekës përmes përmbarimit të detyrueshëm.

Në rastet e parapara me ligj shitja e paluajtshërisë mund të bëhet edhe përmes procedurës jashtë gjyqësore nga Agjenti i shitjes. Në LPDTS të Kosovës në kapitullin V, nënkapitullin 2 nga neni 201 deri tek neni 217, janë të rregulluara kushtet dhe mënyrën e shitjes së hipotekës në procedurë jashtëgjyqësore përmes Agjentit të shitjes dhe kjo mënyrë e shitjes ka të bëjë me hipotekën afariste.

4.4 Parimi i publicitetit

Në momentin e themelimit të hipotekës, respektivisht regjistrimin e hipotekës mbi paluajtshmërinë e caktuar, në regjistrin për regjistrimin e të drejtave sendore, kjo e drejtë bëhet publike. Si rrjedhojë edhe të dhënat, informatat se paluajtshmëria e caktuar është e regjistruar hipotekë për sigurimin e detyrimeve të caktuara të kreditorit hipotekor bëhet publike.

Hipoteka është e dukshme, sepse çdonjëri ka të drejtë të shikojë në regjistrin e paluajtshmërive se ajo vërtetë ekziston.⁵⁵ Bazuar në këtë një kreditor para nënshkrimit të një kontratë kredie me debitorin hipotekor mund të verifikoj që paluajtshmëria e ofruar nga debitori hipotekor për sigurimin e kërkesës nëse është e hipotekuar apo jo. Me bërjen publike të hipotekës mundt të shmangen mashtrimet e mundshme nga pronari i

⁵⁴ Paragrafi 1, neni 199 i LPDTS i Kosovës.

⁵⁵ Statovci Ejup, E Drejta e Pengut, faqe 148.

paluajtshmërisë, pasi që të gjithë personat me interes lidhur me paluajtshmërinë e caktuar mund të njoftohen me të drejtat sendore të regjistruar mbi atë paluajtshmëri. Përshkrimet dhe të gjitha të dhënat e tjera nga librat publik kanë fuqinë argumentuese të dokumenteve publike, p.sh certifikata e pronës e lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale e nënshkruar dhe vulosur nga zyrtarët e caktuar.

4.5 Parimi i papjestueshmërisë

Duke u nisur nga vet fjala papjestueshmëri mund të kuptojmë se hipoteka është e papjestueshme. Paluajtshmëria e hipotekuar siguron kërkesën e kreditorit hipotekor sipas kushteve të përcaktuara në kontratën nga e cila ka dalë kërkesa dhe atë në shumën e përcaktuar dhe deri në shlyerjen apo përmbushjen totale të kërkesës. Toka e cila siguron, mbulon edhe ndërtesën e ngritur në të si dhe gjithçka që ka përreth saj si (universitas rerum). Paluajtshmëria e hipotekuar konsiston edhe në sendet e veçanta që vijnë në këtë tërësi si dhe në përkatësitë (pretinencat) e tij. Pra trualli i lënë peng shtrihet edhe në tërësitë e ngastrave (pjesëve) që përbëjnë trupin tokësor.⁵⁶ Në nenin 176 paragraf 1 të LPDTS të Kosovës është e përcaktuar se Hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën. Ndërsa në rastet e ndarjes së paluajtshmërisë sipas dispozitave ligjore dhe si rrjedhojë krijohen më shumë paluajtshmëri, atëherë hipoteka shtrihet mbi të gjitha paluajtshmëritë e krijuara *“Në rast të ndarjes së paluajtshmërisë së ngarkuar krijohet një hipotekë e përbashkët sipas nenit 180 në paluajtshmëritë, të cilat janë krijuar nga ndarja”*.⁵⁷

Me kërkesën e debitorit hipotekor, kreditori hipotekor mund të pajtohet që një pjesë e paluajtshmërisë të lirohet nga hipoteka. Kjo mund të vijë në shprehje p.sh në rastet kur debitori hipotekor ka përmbushur një pjesë të kërkesës dhe vlera e paluajtshmërisë që do të mbetet e hipotekuar do të siguronte mjaftueshëm kërkesën e kreditorit hipotekor.

⁵⁶ Statovci Ejup, E Drejta e Pengut, faqe 153.

⁵⁷ Paragrafi 2, neni 188 i LPDTS i Kosovës.

4.6 Parimi i prioritetit

Hipoteka mbi paluajtshmëri mundëson sigurimin e kërkesës së kreditorit hipotekor, në raport me debitorin hipotekor dhe në raport me kreditorët e tjerë. Ashtu siç kemi sqaruar më lart në këtë punim pronari i paluajtshmërisë ka të drejtë që paluajtshmërinë e tij ta hipotekoj në favor të disa kreditorëve me ç'rast sigurohen kërkesat e secilit kreditor. Nga kjo mund të kuptojmë se një kreditor mund të regjistrojë të drejtën e hipotekës mbi një paluajtshmëri më shumë se një herë e po ashtu disa kreditor mund të regjistrojnë hipotekën në të njëjtën paluajtshmëri. D.m.th mbi një paluajtshmëri mund të regjistrohen disa të drejta sendore dhe përmes parimit të prioritetit bëhet e mundur të përcaktohet përparësia në rast të përmbushjes së kërkesave të kreditorëve. Prioriteti fitohet nga koha e fitimit të të drejtës së pengut, sipas parimit i pari për nga koha i pari për nga e drejta.⁵⁸

LPDTS i Kosovës përcakton përparësinë e të drejtave si në vijim *“Përparësia ndërmjet disa të drejtave sendore me të cilat është e ngarkuar një paluajtshmëri, përcaktohet sipas datës së regjistrimit të tyre. Të drejtat sendore, të cilat janë regjistruar në të njëjtën ditë dhe të njëjtin çast, kanë të njëjtën përparësi”*.⁵⁹ Kjo i mundëson kreditorit hipotekor i cili i pari e ka thmeluar të drejtën e pengut mbi paluajtshmërinë e caktuar të përmbushë kërkesën e tij nga shitja e paluajtshmërisë, para të gjithë kreditorëve tjerë.

Ligji i Procedurës Përmbaremore në nenin 254 *“ëmbushja e kredive me prioritet”*, përcakton edhe radhën e pagesave që do të realizohen nga e shitja e paluajtshmërisë duke filluar nga paragraph 1, nënparagraf 1.1 *“shpenzimet e procedurës përmbaremore”*, më pas paragraph 1 nënparagraf 1.2 *“kërkesat e kreditorëve të siguar me peng, të cilat sipas radhës së prioritetit realizohen përpara propozuesit të përmbaremit”*, paragraph 1 nënparagrafi 1.3 thot se *“kërkesa e propozuesit të përmbaremit”*, paragraph 1 nënparagrafi 1.4 *“kërkesat e kreditorëve të siguar me peng, të cilat sipas radhës së prioritetit realizohen, pas propozuesit të përmbaremit”*.

⁵⁸ Aliu Abdullah, E Drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 381.

⁵⁹ Paragrafi 1, neni 118 i LPDTS i Kosovës.

Duke u bazuar në të lartëcekuar, kreditorët hipotekor mund të përmbushin kërkesat e tyre pasi të jetë përmbushur kërkesa e kreditorit hipotekor i cili e ka prioritetin e parë, nga vlera e mbetur nga shitja e paluajtshmërisë, sipas radhës së prioriteteve.

E drejta e përmbushjes së kërkesës nuk shuhet nëse nuk ka mbetur vlerë pasurore nga sendi i shitur. Kreditori hipotekor mund ti drejtohet gjykatës për përmbushjen e kërkesës së vet nga masa pasurore e debitorit.⁶⁰

5. Fitimi i hipotekës

Në sistemin juridik në Republikën e Kosovës ekzistojnë tri lloje të hipotekës dhe atë hipoteka e kontraktuar, e cila themelohet përmes një pune juridike - kontratës dhe regjistrimit në regjistrat e të rejtave pronësore, Hipoteka ligjore e cila themelohet sipas ligjit dhe hipoteka gjyqësore e cila themelohet me vendimi të gjykatës.

Në Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore në nenin 172, përcakton se “Hipoteka do të thotë krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës (pengmbajtësit) i jep të drejtën të iniciojë procedurën për heqjen e së drejtës mbi pronën e vënë në hipotekë për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet”.

Për fitimin e hipotekës nevojitet titulli juridik dhe mënyra e fitimit (modus aquirendi).⁶¹ Si titull juridik për fitimin e së drejtës së hipotekës janë veprimi juridik, ligji dhe vendimi gjyqësor. Në rastet kur e drejta e hipotekës për titull juridik e ka një veprim juridik apo një vendim gjyqësor, atëherë fitimi i saj bëhet me regjistrimin në librat publik, ndërsa kur titull i së drejtës së hipotekës është ligji, atëherë fitimi i hipotekës bëhet në momentin kur janë plotësuar kushtet e caktuara me ligj.⁶²

Krijimi i hipotekës me veprim juridik – kontratë të hipotekës, në këtë rast kontrata është titull juridik dhe mënyra e fitimit është regjistrimi në regjistrin e të drejtave të paluajtshmërisë, përmes kontratës së hipotekës dhe me LPDTS të Kosovës përcaktohet se

⁶⁰ Aliu Abdullah, E Drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 381.

⁶¹ Aliu Abdullah, E Drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 383.

⁶² Aliu Abdullah, E Drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 384 dhe 385.

*“Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e së drejtave për paluajtshmëritë”.*⁶³ Nga kjo mund të kuptohet se për të qenë një hipotekë e vlefshme nuk mjafton vetëm kontrata e vlefshme e hipotekës mirëpo përmes saj duhet të regjistrohet hipoteka mbi paluajtshmërinë e cila është objekt i kontratës së hipotekës. Në momentin kur regjistrohet në regjistrin e pronave të paluajtshme hipoteka kontraktuese bëhet e drejtë sendore publike.⁶⁴

Titulli juridik duhet të jetë gjithmonë i vlefshëm për të krijuar të drejtën e hipotekës. Nëse një titull juridik nuk është i vlefshëm juridikisht atëherë nuk mund të lindë edhe vetë e drejta e hipotekës.⁶⁵

Kërkesa për regjistrimin e hipotekës duhet të bëhet në formë të shkruar dhe të parashtrohet pranë Zyrës Komonale Kadastrale në territorin në të cilën ndodhet paluajtshmëria objekt i hipotekës. Mënyra dhe procesi i regjistrimit të hipotekës është e rregulluar me Ligjin për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, cili përcakton se *“Të drejtat e pronave të paluajtshme, ashtu siç rregullohen me dispozitat e ligjeve në fuqi, që i takojnë tokës, ndërtesave dhe banesave do të regjistrohen në regjistër”.*⁶⁶ Ndërsa në nenin 3 paragraf 1 përcaktohet se *“Kërkesa për regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme i parashtrohen me shkrim ZKK-së në territorin ku ndodhet prona e paluajtshme. ZKK-ja do të konfirmoj datën dhe kohën e pranimit të kërkesës për regjistrim”.*

Kontrata e hipotekës themelohet në mes palëve me vullnetin e lirë ashtu që të njejtit pajtohen që e drejta e hipotekës të regjistrohet mbi paluajtshmërinë e caktuar. Nënkuptohet se pëlqimi i pengdhënësit duhet të jetë shprehimor dhe të nënshkruhen palët për krijimin e hipotekës mbi atë send.⁶⁷

Në Republikën e Kosovës Ligji Nr. 2004/26 për Trashëgiminë përcakton se *“Me kërkesën e trashëgimtarit që ka bashkëjetuar ose ka punuar në një bashkësi me trashëgimlënësin gjykata, kur gjen se ka bazë të arsyeshme për këtë kërkesë, mund të vendosë që t’i lihen disa sende të luajtshme ose të paluajtshme ose grupe sendesh që do t’i*

⁶³ Neni 173 i LPDTS i Kosovës.

⁶⁴ Statovci Ejup, E Drejta e Pengut, faqe 289.

⁶⁵ Aliu Abdullah, E Drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 384.

⁶⁶ Neni 2 i Ligji Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t’i referohemi si LTHRDPP.

⁶⁷ Statovci Ejup, E Drejta e Pengut, faqe 289.

takonin pjesës së trashëgimtarëve të tjerë, kurse ky t'u paguajë me të holla vlerën e këtyre sendeve, brenda afatit që cakton gjykata duke marrë parasysh rrethanat e rastit".⁶⁸

Në paragrafin vijues të LT të Kosovës përcaktohet se *"Për shumën e caktuar në këtë mënyrë këta trashëgimtarë derisa ta paguajnë kanë pengun ligjor për pjesët e pasurisë trashëgimore që i janë dhënë trashëgimtarit, i cili është i detyruar t'u bëjë pagesën".⁶⁹ Ndërsa në nenin 142 paragraf 3 të LT i Kosovës parashihet se *"Në qoftë se nuk u bëhet pagesa brenda afatit të caktuar, ata kanë të drejtë të kërkojnë përmbushjen e detyrimit ose dorëzimin e sendeve që zakonisht do t'u takonin në emër të pjesës trashëgimore".**

6. Hipoteka afariste dhe hipoteka e shumës maksimale

6.1 Hipoteka afariste

Tek pjesa e hipotekës së kontraktuar kemi përmendur se subjekte të kontratës janë kreditori hipotekor, debitori apo personi i tretë në rast se është pronari i paluajtshmërisë dhe se subjekte mund të jenë persona fizik apo persona juridik. Në rastet kur subjektet në themelimin e të drejtës së hipotekës mbi një paluajtshmëri, janë personat juridik d.m.th edhe kreditori hipotekor edhe debitori hipotekor janë perosna juridik atëherë kemi të bëjmë me hipotekë afariste.

Hipoteka afariste është e paraparë dhe e rregulluar me LPDTS të Kosovës i cili përcakton se duhet të plotësohen disa kushte për ekzistimin e hipotekës afariste *"pronari i paluajtshmërisë duhet të jetë një tregtar ose një shoqëri tregtare",⁷⁰ si dhe "kreditore hipotekues duhet të jetë një institut kreditor vendas dhe i regjistruar".⁷¹ Në nenin 201 paragraf 1 nënparagraf 1.1 të LPDTS të Kosovës ndër tjera parashihen kushtet që duhet të plotësohen për themelimin e hipotekës afariste, ku përcaktohet se *"Mbi paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë të zhvillohet një shoqëri tregtare".* Po ashtu është paraparë edhe situata kur për shkaqe të ndryshme një veprimtari ekonomike ndërpritet, kjo nuk ndikon në kualifikimin e hipotekës afariste të krijuar më parë *"Nëse pas krijimit të hipotekës mbi paluajtshmërinë ndërpritet një veprimtari ekonomike, atëherë përmes saj nuk cenohet kualifikimi i një hipoteke të caktuar më parë".⁷²**

⁶⁸ Paragrafi 1, neni 142 i LT i Kosovës.

⁶⁹ Paragrafi 2, neni 142 i LT i Kosovës.

⁷⁰ Nënparagraf 1.1, paragraf 1, neni 201 i LPDTS i Kosovës.

⁷¹ Nënparagraf 1.1, paragraf 1, neni 201 i LPDTS i Kosovës.

⁷² Nënparagraf 1.1, paragraf 1, neni 201 i LPDTS i Kosovës.

Në rast se debitori hipotekor dështon në përmbushjen e kërkesës së kreditorit hipotekor shitja e paluajtshmërisë objekt hipoteke mund të shitet përmes procedurës përmbarimore ose edhe përmes procedurës jashtëgjyqësore.

LPDTS – së i Kosovës e ka rregulluar procedurën e shitjes, jashtëgjyqësore me qëllim që nga mjetet e shitjes së paluajtshmërisë të mund të përmbushet kërkesa e kreditorit hipotekor. Lidhur me shitjen e paluajtshmërisë, pronari i saj pajtohet që në rast të mospërmbushjes së detyrimeve karshi kreditorit hipotekor, paluajtshmëria të shitet përmes procedurës jashtëgjyqësore e paraparë me ligj dhe si rrjedhojë përpilohet një Autorizim për shitje, me të cilën autorizohet kreditori hipotekor të shes paluajtshmërinë e hipotekuar. LPDTS ka përcaktuar kushtet të cilat duhet të plotësohen me rastin e përpilimit të Autorizimit për shitje dhe shitja realizohet nga Agjenti i shitjes i caktuar nga ana e kreditorit hipotekor “Disponimi i një “hipoteke afariste” pason ose sipas procedurës së përmendur në nënkapitullin 1 ose në mënyrë jashtëgjyqësore përmes një agjenti të shitjes sipas dispozitave vijuese”.⁷³

Vlen të theksohet se në Republikën e Kosovës kreditorët hipotekor nuk e praktikojnë shitjen e paluajtshmërive të hipotekuara përmes Agjentit të shitjes, por këtë e bëjnë përmes procedurës përmbarimore për shkak të realizimit më të shpejtë dhe më sigurtë të kërkesave të tyre.

6.2 Hipoteka e shumës maksimale

Me hipotekën e shumës maksimale nënkuptojmë hipotekën e cila është regjistruar mbi një paluajtshmëri e cila e siguron një kërkesë maksimale të caktuar.

LPDTS i Kosovës e ka rregulluar edhe hipotekën e shumës maksimale ku përcaktohet se *“Një hipotekë mund të vihet edhe për sigurimin e një shume maksimale të caktuar (hipoteka e shumës maksimale)”*.⁷⁴ Në nenin 182 paragraf 2 përcaktohet se *“Hipoteka e shumës maksimale mund të sigurojë një kërkesë të veçantë apo të gjitha kërkesat nga një marrëdhënie juridike e caktuar”*. Po ashtu edhe kamatat dhe shpenzimet e tjera duhet të jenë brenda shumës maksimale të caktuar të kërkesës *“Kamatat dhe shpenzimet e kërkesës së siguar ose kërkesat mund të parashtrihen vetëm brenda shumës maksimale”*.⁷⁵

Në rast kur objekt i një kontrate të kredisë është një limit kreditor/shumë e caktuar, dhe për sigurimimin e të njejtës regjistrohet e drejta e hipotekës mbi një paluajtshmëri për një kohë të caktuar, duke specifikuar në kontratën e hipotekës se e njejtja siguron edhe të gjitha kamatat, interesat komisionet etj, brenda shumës maksimale atëherë kredimarrësi mundet që brenda shumës maksimale dhe brenda afatit kohor sa vlenë hipoteka të marrë

⁷³ Paragrafi 1, neni 201 i LPDTS i Kosovës.

⁷⁴ Paragrafi 1, neni 182 i LPDTS i Kosovës.

⁷⁵ Paragraf 3, neni 182 i LPDTS i Kosovës.

produkte të ndryshme bankare respektivisht kredi për qëllime të ndryshme por brenda limit të përcaktuar në kontratën bazë të kredisë.

7. Shuarja e Hipotekës

E drejta e hipotekës i mundëson kreditorit hipotekor që nëse kërkesa nuk përmbushet nga ana debitorit apo nga personi i tretë i cili është pronar i paluajtshmërisë së hipotekuar, të mund të inicojë procedurat e parapara me ligj për shitjen e të njejtës nga ana e organeve të caktuara. Në Republikën e Kosovës shitja e paluajtshmërive përmes procedurës përmbartimore kryesisht bëhet përmes Përmbartuesve Privat e në numër më të vogël edhe nga Gjykatat, ndërsa nuk praktikohet shitja përmes procedurës jashtgjyqësore apo Agjentit të shitjes.

Krijimi i së drejtës së hipotekës mbi një paluajtshmëri është i rregulluar me dispozita ligjore dhe po ashtu edhe shuarja e saj përcaktohet me dispozita ligjore.

E drejta e hipotekës ashtu siç krijohet me regjistrimin në Regjistrin e regjistrimit të drejtave në paluajtshmëri për tu shuar duhet të shlyhet nga e regjistrimi i regjistrimit për të drejtat në paluajtshmëri.

LPDTS i Kosovës përcakton se shuarja e hipotekës mund të kërkohe në disa raste, apo me plotësimin e disa kushteve dhe atë *“debitori i kërkesës së siguruar ka përmbushur kërkesën përmes pagesës ose në ndonjë mënyrë tjetër”*.⁷⁶

Kreditori Hipotekor është i obliguar të lejojë fshirjen apo lirimin e hipotekës mbi paluajtshmërinë e cila ka pasur për qëllim sigurimin e kërkesës dhe e cila kontratë, respektivisht kërkesë e kreditorit hipotekor është përmbushur në tërësi nga ana e debitorit hipotekor. P.sh në rastin kur një kontratë e kredisë e nënshkruar mes një banke në cilësinë e kredihënëses në njërin anë dhe në anën tjetër një personi në cilësinë e kredimarrësit, ku për sigurimin e kësaj kredie është regjistruar e drejta e hipotekës mbi paluajtshmërinë e kredimarrësit apo personit të tretë dhe kredimarrësi ka përmbushur detyrimet të cilat rrjedhin nga kontrata e kredisë, atëherë kredihënësi duhet të përpilojë kërkesën për lirim të

⁷⁶ Nënparagrafi 1, paragraf 2, neni 193 i LPDTS i Kosovës.

hipotekës mbi paluajtshmëri dhe të dy palët të kërkesën për lirim ta dërgojnë në Zyrën Komunale Kadastrale ku është e regjistruar hipoteka.

Raste tjera të për shuarjen e hipotekës pajnë përcaktuar në nenin 193 paragraf 2 nënparagraf 2.2 ku thuhet se “kërkesa e siguruar shuhet për arsye të tjera”, “kreditore hipotekues heq dorë nga hipoteka në formën me shkrim dhe duke vërtetuar nënshkrimin e tij”⁷⁷, paragrafi 2 nënparagrafi 4 i nenit të lartëcekur thot se “kreditore hipotekues dhe pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar janë ose bëhen i njëjti person” dhe “paluajtshmëria e ngarkuar shitet për të përmbushur kërkesën e siguruar”.⁷⁸

8. Shembull i kontratës së hipotekës

Në shembullin/formën e kontratës për themelimin e hipotekës, të paraqitur më poshtë, paluajtshmëria e cila do të hipotekohej është pronë individuale e një pronari e fituar përmes trashëgimisë.

Në rast se prona do të ishte në bashkpronësi edhe të bashkëshortes, atëherë në kontratën e hipotekës do duhej të përfshihet edhe bashkëshortja me të gjitha të dhënat personale, adresën e saktë dhe do të mirrej pëlqimi nga e njëjta, ashtu që do të përshkruhej deklarata e se pajtohet që paluajtshmëria objekt i kontratës së hipotekës mund të hipotekohet për sigurimin e detyrimeve të cilat dalin nga kontrata e kredisë e cila është e specifikuar në kontratën e hipotekës. Po ashtu e njëjta do të nënshkruante kontratën e hipotekës.

REPUBLIKA E KOSOVËS

NOTER _____ (Emri, mbiemri)

Nr. Rendor LRP: ____/____

Nr. i Referencës: ____/____

KONTRATË HIPOTEKE

Më datë ____/____/____ (me shkronja) para meje Noter (emri, mbiemri), me seli zyrtare në (qyteti) Rr. “Emri i rrugës”, Nr. ____, me kërkesë dhe në bazë të vullnetit të tyre të lirë të përpilojë aktin noterial-Kontratë Hipoteke, janë paraqitur:

⁷⁷ Nënparagrafi 3, paragraf 2, neni 193 i LPDTS i Kosovës.

⁷⁸ Nënparagrafi 5, paragraf 2, neni 193 i LPDTS i Kosovës.

1. (Emri i personit juridik/institucionit financiar), i regjistruar pranë Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë, me numër të regjistrimit numër: _____ me seli në (qyteti/adresa e sakt), konstatuar nga lformatat e Biznesit dhe informata që konstatohen nga Kontrata e Kredisë që sigurohet me këtë kontratë, përfaqësuar me autorizim nr. _____ datë __/__/____, nga

(Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes) me datë __/__/____, emri i babës (____), me adresë të banimit rr. (____), nr. _____, (vendi), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftimit nr. _____, me numër personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë __/__/____, dhe

(Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes) me datë __/__/____, emri i babës (____), me adresë të banimit rr. (____), nr. _____, (vendi), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftimit nr. _____, me numër personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë __/__/____, këtu e tutje referuar si “Kreditori Hipotekues” në njëren anë, ndërsa në anën tjetër,.....

2. (Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes), me datë __/__/____, emri i babës (____), sipas deklaratës së tij me adresë në rr. (____), nr. _____, (vend), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftit me numër _____, me nr. personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë __/__/____, beqar, fakt që u konstatua nga Ekstrakti nga Regjistri Qendror i Gjendjes Civile, i cili i bashkangjitet këtij Akti si shtojca nr. _____,

3. (Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes), me datë __/__/____, emri i babës (____), sipas deklaratës së tij me adresë në rr. (____), nr. _____, (vend), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftit me numër _____, me nr. personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë __/__/____. I njëjti deklaron së është i martuar, dhe se prona është pronë e veçantë e tij, gjë që u konstatua nga përshkrimi në çertifikatën e pronës ku figuron përshkrimi regjistrimit sipas Aktvendimt për trashëgimi

(Emri, mbiemri _____) (këtu e tutje, referuar si “Debitori Hipotekor”.

Kopjet e dokumenteve të identifikimit të palëve nënshkruese janë bashkangjitur si shtojca me numër.....

Pasi që noteri u bind se prona në të cilën do të krijohet hipoteka gjendet në juridiksionin territorial të zyrës së noterit, me vullnetin e lirë të palëve, aftësinë e tyre të plotë të veprimit dhe pas shpjegimeve për shtrirjen juridike dhe pasojat e këtij akti notarial, të drejtat dhe detyrimet, palët e pranishme kanë deklaluar se pajtohen si në vijim:

.....NENI 1.DETYRIMET E SIGURUARA.....

1. Qëllimi i kësaj Kontrate mbi Hipotekën është që të sigurohen detyrimet që dalin nga “KONTRATË KREDIE BANKAKRE” me numër ____/____/____, e datës ____/____/____ (e bashkangjitur këtij Akti si shtojcë nr. ____) e lidhur ndërmjet

➤ KREDIDHËNËSI.....

(Emri i personit juridik/banka/institucionit financiar), i regjistruar pranë Ministrisë së Tregtisë dhe Industrisë, me numër të regjistrimit numër: _____ me seli në (qyteti/adresa e sakt), konstatuar nga lformatat e Biznesit dhe informata që konstatohen nga Kontrata e Kredisë që sigurohet me këtë kontratë, përfaqësuar me autorizim nr. _____ datë ____/____/____, nga

- 1) (Emri, mbiemri), i datëlindjes _____, shtetas Kosovar, mbajtës i letërnjoftimit numër _____, me numër personal _____, me detyrë: _____ (emri i pozitës), në _____ (vendi) dhe.....
- 2) (Emri, mbiemri), i datëlindjes _____, shtetas Kosovar, mbajtës i letërnjoftimit numër _____, me numër personal _____, me detyrë: _____ (emri i pozitës), në _____ (vendi) dhe.....

➤ KREDIMARRËSI:

(Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes), me datë ____/____/____, emri i babës (____), sipas deklaratës së tij me adresë në rr. (____), nr.____, (vend), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftit me numër _____, me nr. personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë ____/____/____,

➤ GARANTUESIT:

(Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes), me datë ____/____/____, emri i babës (____), sipas deklaratës së tij me adresë në rr. (____), nr.____, (vend), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftit me numër _____, me nr. personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë ____/____/____,

(Emri, mbiemri), i lindur në (vendi i lindjes), me datë ____/____/____, emri i babës (____), sipas deklaratës së tij me adresë në rr. (____), nr.____, (vend), identiteti i të cilit u konstatua në bazë të letërnjoftit me numër _____, me nr. personal _____, i lëshuar nga MPB, i vlefshëm deri më datë ____/____/____,.....

Pas shiqimit nga ana e Noterit konstatohet se “KONTRATË KREDIE BANKARE” me numër ____/____/____ e datës ____/____/____, përfshin kushtet në vijim:

- Banka bën aprovimin e limitit të kreditimit ndaj Kredimarrësit, duke e kufizuar atë në një total kreditimi jo më shumë se _____ € (me shkronja)

Euro. Brenda këtij limiti, krediamrrësit do ti lejohet shfytëzimi i produkteve të ndryshme si kredi, mbitërheqje, letërkredi, garancion banker dhe produktet tjera bankare, por që secili produkt dhe secila shumë në kuadër të këtyre produkteve do të jetë i aprovuar nga banka/institucioni financiar

- Brenda kësaj shume të caktuar, palët janë pajtuar për produktet e poshtëshënuara:

PRODUKTI KREDIA

Brenda limitit të kreditimit siç është shënuar më sipër, palët e lartëshënuara janë pajtuar për produktet e poshtëshënuara:

Sipas “Aneks i Çeljes dhe Përdorimit të Kredisë” i datës ___/___/____, lidhur mes (bankës/institucionit financiar) në cilësinë e Kredidhënsit përfaqësuar nga (emri, mbiemri) dhe (emri, mbiemri) dhe në cilësinë e Kredimarrësit (emri, mbiemri) mbi bazën e “KONTRATË KREDIE BANKARE” me numër _____/___ e datës ___/___/____, (bashkangjitur këtu si shtojca nr. ___) palët janë pajtuar si në vijim:

- Shuma që Kredimarrësi do të tërheqë nga llogaria bankare do të jetë _____ € (me shkronja) Euro, prej të cilave:
- 1) _____ € (me shkronja) Euro, me destinim (përshkrimi i destinimit të kredisë)
- 2) _____ € (me shkronja) Euro, me destinim (përshkrimi i destinimit të kredisë)
- Norma e interesit e aplikuar mbi kredinë do të jetë ___ 0 % (me shkronja)

Përlllogartija e saj do të fillojë në ditën e disbursimit të kredisë dhe mbaron një ditë pune më vonë nga ripagimi i kredisë,

- Kredia akordohet për një afat ___ (me shkronja) muaj. Pagesa mujore të principalit. Vonesat pas datës së përcaktuar për pagimin e këstit do të llogariten me një penaltitet prej ___ % (___ me shkronja) përqind mujor mbi Shumën e papaguar.....
- Pagesa e Interesit do të bëhet: _____ (përshkrimi)
- Komisioni i angazhimit është ___ % (me shkronja) përqind mbi shumën e kredisë prej _____ € (me shkronja) Euro,

Sipas “Aneks i Çeljes dhe Përdorimit të Kredisë” i datës ___/___/____, lidhur mes (bankës/institucionit financiar) në cilësinë e Kredidhënsit përfaqësuar nga (emri, mbiemri) dhe (emri, mbiemri) dhe në cilësinë e Kredimarrësit (emri, mbiemri) mbi bazën e “KONTRATË KREDIE BANKARE” me numër _____/___ e datës ___/___/____, (bashkangjitur këtu si shtojca nr. ___) palët janë pajtuar si në vijim:

- Shuma që Kredimarrësi do të tërheqë nga llogaria bankare do të jetë _____ € (me shkronja) Euro, prej të cilave:

- 1) _____ € (me shkronja) Euro, me destinim (përshkrimi i destinimit të kredisë)
- 2) _____ € (me shkronja) Euro, me destinim (përshkrimi i destinimit të kredisë)
 - Norma e interesit e aplikuar mbi kredinë do të jetë ___ 0 % (me shkronja) _____ . Përlogartija e saj do të fillojë në ditën e disbursimit të kredisë dhe mbaron një ditë pune më vonë nga ripagimi i kredisë,
 - Kredia akordohet për një afat ___ (me shkronja) muaj. Pagesa mujore të principalit. Vonesat pas datës së përcaktuar për pagimin e këstit do të llogariten me një penaltet prej ___ (____) % mujor mbi Shumën e papaguar,
 - Pagesa e Interesit do të bëhet: _____ (përshkrimi i mënyrës së pagesës) ...
 - Komisioni i angazhimit është ___ % (me shkronja) përqind mbi shumën e kredisë prej _____ € (me shkronja) Euro,

Sipas "ANEKS I ELEMENTEVE SPECIFIKE TË KREDITIMIT" i datës ___/___/_____, lidhur mes (bankës/institucionit financiar) në cilësinë e Kredidhënsit përfaqësuar nga (emri, mbiemri) dhe (emri, mbiemri) dhe në cilësinë e Kredimarrësit (emri, mbiemri) mbi bazën e "KONTRATË KREDIE BANKARE" me numër _____/____ e datës ___/___/_____, (bashkangjitur këtu si shtojca nr. __) palët janë pajtuar si në vijim:

- Pronat e ofruara Hipotekë do të bllokohen/hipotekohen për _____ (afati kohor) muaj/vite, për sigurimin e Limit Kreditor prej _____ € (me shkronja) Euro për _____ (emri, mbiemri i kredimarrësit)

Në harmoni me Nenin 37, paragrafi 1.1 të Ligjit të Noterisë në Kosovë, Noteri i këshillon palët për të përcaktuar, normën e interesit të të gjitha produkteve sipas "KONTRATË TË KREDIE BANKARE" me numër _____/____ e datës ___/___/_____, ose normë maksimale eventuale siç kërkohet me dispozitat e Nenit 174, paragraph 2.5 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore. Palët deklarojnë se nuk janë pajtuar ende për kushtet e veçanta të produkteve tjera dhe për secilin produkt të veçant do të përpilojnë anekset përkatëse ku do të përcaktohet edhe norma e interesit sipas rregullave të brendshme të bankës/institucionit financiar. Noteri i këshillon palët, që nëse është e aplikueshme dhe e kërkueshme me ligji, në momentin e pajtimit të palëve për produktet e veçanta si dhe normave të interesit të tyre të përpilojnë dhe vërtetojnë një aneks të kësaj kontrate në mënyrë që të përcaktojnë edhe kamatën e produktit përkatës dhe të njejtën ta regjistrojnë në kadastër. Palët deklarojnë se pas pajtimit për secilin produkt të veçant, do të konstatojnë përshtatshmërinë ligjore.

.....NENI 2. KRIJIMI I HIPOTEKËS.....

1. Për të siguruar detyrimet e përshkruara në Neni 1 kësaj Kontratë mbi Hipotekën, Debitori Hipotekor garanton me pasurin e tij të paluajtshme, të cilën e lënë peng dhe në të cilën vendoset hipoteka në favor të Kreditorit Hipotekor, të përshkruar më poshtë.

- Njësia kadastrale me numër _____, Zona Kadastrale (Vendi), me sipërfaqe prej _____ m², në pronësi 1/1 në emër të (Emri (Emri I babes) mbiemri), e evidentuar sipas çertifikatës së pronës me numër të lëndës _____, datë ____/____/____.....
- Njësia kadastrale me numër _____, Zona Kadastrale (Vendi), me sipërfaqe prej _____ m², në pronësi 1/1 në emër të (Emri (Emri i babës) mbiemri), e evidentuar sipas çertifikatës së pronës me numër të lëndës _____, datë ____/____/____.....

Çertifikatat e pronës bashkangjitur si shtojcë nr. ____

2. Palët gjithashtu janë pajtuar dhe deklaruar se shuma totale e vlerës së pronës me nr. _____ është _____ € (me shkronja) Euro, si dhe vlera e pronës me nr. _____ është _____ € (me shkronja) Euro, ashtu që vlera totale e pronave është _____ € (me shkronja) Euro, konstatuar nga procesverbali i paraqitur nga palët ashtu që të njejtit janë pajtuar me këtë vlerë (bashkangjitur këtij Akti si shtojca me nr.____)
3. Hipoteka e vënë në favor të Kreditorit Hipotekues shtrihet mbi të gjitha përëmisimet, ndërtimet shtesë të tashme dhe të ardhshme që lidhen me pasurinë e hipotekuar, si dhe ato ekzistuese, të ndërtuara pa leje ndërtimi, që në momentin e regjistrimit të hipotekës gjinden në pasurinë e hipotekuar.....
4. Debitori hipotekor dhe kreditori hipotekor janë pajtuar që në dobi të kreditorit hipotekor për sigurimin e kërkesës së shënuar, të krijohet hipoteka e RENDIT TË RADHËS në paluajtshmërinë e përshkrur në këtë Nen.
5. Noteri i ka njoftuar palët që, nga data e lëshimit të çertifikatës së pronës deri me datën e përpilimit të këtij akti notarial, është e nevojshme që të bëhet shiqimi në shënimet kadastrale, për mundësin e ndryshimeve, si në aspektin e titulluarit, ashtu edhe në aspektin e pronës. Palët deklarojnë se e kanë kuptuar udhëzimin e noterit dhe se nuk ka nevoj të bëhet shiqimi i sërishëm në regjistrin katastral nga ana e noterit, ngase këtë rrethanë e kanë verifikuar vetë dhe se i marrin të gjitha përgjegjësit lidhur me këtë çështje
6. NOTERI I KA NJOFTUAR PALËT PËR EFEKTET JURIDIKE TË KËTIJ AKTI NOTERIAL, NDËRSA PALËT KANË DEKLARUAR ME PËRGJEGJËSI TË PLOTË SE NUK EKZISTON NDONJË DOKUMENT ZYRTAR OSE/DHE ASNJE KONTRATË MES PALËVE OSE EDHE

PALËVE TË TRETA QË NDALON, PAMUNDËSON OSE NDRYSHON/PENGON NGARKESËN/HIPOTEKIMIN E PRONËS SË PËRSHKRUAR NË KËTË NEN NGA ANA E DEBITORIT HIPOTEKOR NË FAVOR TË KREDITORIT HIPOTEKOR, DHE NË RAST TË EKZISTIMIT TË NJË NDALESE TË TILLË PALËT PRANOJNË PËRGJEGJËSIT DHE VEPRIMET JURIDIKE RRJEDHËSE.

7. Çështja e vlersimitë të vlerës së objektit të hipotekës, është çështje që Kreditori Hipotekor e ka vlerësuar përmes procedurave të veta të vlersimitë, andaj edhe është pranuar që prona e hipotekuar të shërbej garanci në rast të mospërbushjes së detyrimeve nga marrëveshja e kredisë e specifikuar në Nenin 1 kësaj Kontrate.
8. Në harmoni me Ligjin për Procedurën Përmbarimore, Debitori Hipotekor dhe Kreditori Hipotekor shprehimisht pajtohen me vlerën e paluajtshmërisë të lartëshënuara dhe pajton që në rast të inicimit të procedurës së përmbarimit nga ana e kreditorit hipotekor vlera e paluajtshmërisë së hipotekuar të përcaktohet duke u bazuar në vlerën e lartëshënuar pa pasur nevojë për vlerësim të ri.

.....NENI 3. DETYRIMET E PALËVE.....

1. NJOFTIM I MOSPËRMBUSHJES. Në rast se Debitori Hipotekor nuk i ka përmbushur kushtet e kontratës ashtu që hipoteka mund të ekzekutohet, atëher Kreditori Hipotekor/Banka, mund ta njoftoj Debitorin Hipotekor në adresën e tij me postë, faks, korrier, përmes dërgimit personal ose adresë tjetër të përditësuar për të cilën është njoftuar Kreditori Hipotekor/Banka. Personi të cilit duhet t'i drejtohet njoftimi është (emri mbiemri, adresa e saktë dhe e kompletuar, numri i telefonit),
2. Noteri konform Nenit 174 paragraf 2.6 të Ligjit për Pronësi dhe të Drejtat tjera Sendore (03/L 154), i njofton palët se: NË RAST TË VONESËS SË PAGESËS SË KREDISË OSE PARAQITJES SË KUSHTEVE TJERA TË KONTRAKTUARA, KREDITORI HIPOTEKOR DO TË NISË PROCEDURËN E PËRMBARIMIT E CILA MUND TË SHPIE TEK HUMBJA E PRONËSISË APO SHFRYTËZIMIT TË PALUAJTSHMËRISË SË NGARKUAR ME HIPOTEKË, PËRFSHIRË KËTU EDHE BASTISJEN (HUMBJEN) E PALUAJTSHMËRISË.
3. Noteri poashtu i njofton palët se konform nenit 22 pika 1.3 dhe 1.7 të Ligjit për Procedurën Përmbarimore (04/L 139), kjo KONTRATË PARAQET TITULL EKZEKUTIV DHE SE GJYKATA APO PËRMBARUESI DO TË ÇAKTOJË PËRMBARIMIN VETËM NË BAZË TË KËTIJ TITULLI EKZEKUTIV, PA IU NËNSHTRUAR NDONJË PROCEDURE TJETËR.
4. Palët u njoftuan nga Noteri për shtrirjen dhe pasojat juridike të kësaj kontrate dhe të njëjtit shprehimisht deklarojnë se në tërësi i pranojnë kushtet e përcaktuara në këtë kontratë si dhe shumën e kredisë dhe pajtohet në përmbarim në pronën e hipotekuar, pas arritjes së kërkesës së siguruar.

5. Debitori hipotekor obligohet që ta administrojë dhe ta mirëmbaj me kujdes tërë pasurinë objek i kësaj kontrate hipotekuese, duke u kujdesur për ruajtjen e vlerës së paluajtshmërisë së vënë nën hipotekë, në të kundërtën kreditori hipotekor fiton të drejtën që menjëherë të ndërmerr procedurat ligjore për realizimin e kërkesës, që nënkupton të gjitha të drejtat sipas kësaj kontrate.
6. Debitor Hipotekues, garanton se prona e hipotekuar nuk ka të meta juridike apo fizike dhe po që se ndërkohë paraqitet ndonjë e metë deri në regjistrimin e Kontratës në regjistrin e regjistrimit të drejtave të paluajtshmërisë pranë Zyrës kadastrale, Debitori Hipotekor obligohet që ti mënjanoj këto të meta me shpenzimet e veta.
7. Debitori Hipotekor pajtohet që Kreditori Hipotekor të ketë të drejtë, në çdo kohë të kërkojë nga Debitori Hipotekor që të kryej sigurimin e pasurisë së hipotekuar nga një Agjencion për sigurimin e pasurisë, për të garantuar ripagimin e plotë të produkteve të përfshira në kuadër të Marrëveshjes së Kredisë, ashtu që Polica e sigurimit të bëhet në favor të Kreditorit Hipotekor, i cili do të paraqitet si përfitues i pagesave në rast humbjës të pasurisë. Të gjitha premitë e sigurimit të pasurisë si dhe shpenzimet e tjera në lidhje më të janë në ngarkim të Debitorit Hipotekor.
8. Debitori hipotekor deklaron dhe garanton se:
 - Prona që hipotekohet sipas kësaj Kontrate nuk është e ngarkuar pos siç parashihet sipas të dhënave zyrtare të Çertifikatës mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme e bashkangjitur këtij Akti.
 - Të gjitha informacionet dhe dokumentet e prezentuara nga Debitori Hipotekor, që kanë të bëjnë me këtë Kontratë mbi Hipotekën, janë të vlefshme, të plota, të vërteta dhe nuk mund të kontestohet vlefshmëria e tyre,
 - Se është pronar i pasurisë së hipotekor, ka të drejtën e hipotekimit, dhe kryerjes së të gjitha procedurave ligjore për kalimin e pronësisë,
 - Në çdo kohë dhe për çfardo arsye, Kreditori Hipotekor ka të drejtë në mënyrë të njëanshme të transferoj të drejtat e tij sipas kësaj Kontrate mbi Hipotekën një palë të tretë. Çdo transfer i të drejtave të Kreditorit Hipotekor, në këtë Kontratë mbi Hipotekën nuk kërkon aprovimin e Debitorit Hipotekor, por Kreditori Hipotekor është i detyruar të informoj Debitorin Hipotekor,
 - Debitori Hipotekor nuk mund të transferoj të drejtat dhe detyrimet e tij në bazë të kësaj Kontrate mbi Hipotekën një palë të tretë.
 - Pajtohet që të paraqet te Kreditori Hipotekor dëshminë e regjistrimit ligjor të hipotekës,
 - Pajtohet që të refondon Kreditorin Hipotekor për të gjitha shpenzimet dhe pagesat që mund të ketë lidhur me këtë Kontratë mbi Hipotekën,
 - Pajtohet që të njoftoj Kreditorin Hipotekor se në asnjë Gjykatë nuk është lëshuar apo evidentuar ndonjë Aktvendim mbi regjistrimin e hipotekës, të përshkruar më lartë,

- Derisa nuk janë shlyer plotësisht të gjitha obligimet që dalin nga Kredia, produktet tjera, kamatat përkatëse, provizionet dhe shpenzimet të tjera nuk do bëj kalimin e të drejtës së pronësisë, ose dhënjën më qira pa pëlqimin e shprehur me shkrim të Kreditorit Hipotekor

.....NENI 4. REGJISTRIMI I HIPOTEKËS

1. DEBITORI HIPOTEKOR PAREVOKUESHËM PRANON DHE KËRKON QË NË BAZË TË KËSAJ KONTRATE TË REGJISTROHET HIPOTEKA E RENDIT TË RADHËS NË NJËSITË KADASTRALE TË PËRSHKRUAR NË NENIN 2 TË KËSAJ KONTRATE PËR SIGURIMIN E KËRKESESË NGA NENI 1 I KËSAJ KONTRATE.
2. PALËT PAJTOHEN QË HIPOTEKA TË SHUHET NËN KUSHTET E PËRCAKTUARA NË NENIN 193 TË LIGJIT PËR PRONËSI DHE TË DREJTAT TJERA SENDORE (03/L 154).
3. PALËT KONTRAKTUESE PAJTOHEN QË DEBITORI HIPOTEKOR TË BËJË REGJISTRIMIN E KËSAJ NGARKESE SENDORE NË REGJISTRAT E PALUAJTSHMËRISË PA AUTORIZIM SPECIFIK DHE ME SHPENZIME TË TIJ.

.....NENI 5. DISPOZITAT PËRFUNDIMTARE.....

1. Palët kontraktuese kanë rënë dakort që kjo kontratë mbi Hipotekën do të jetë subjekt i ligjeve të aplikueshme në Kosovë. Mosmarrëveshjet që mund të lindin midis palëve zgjidhen me mirëkuptim, në rast të kundërt palët mund t'i drejtohen Gjykatës kompetente në Kosovë
2. Çdo amendament i kësaj Kontrate mbi Hipotekën, të gjitha njoftimet dhe dokumentet të nevojshme për t'i dorëzuar Debitorit Hipotekor, në rast të mosmarrëveshjes ose procedurës së përmbarrimit të hipotekës, do të dërgohen në adresat e specifikuar në fillim të kësaj kontrate mbi Hipotekën, nëpërmjet postës me letër rekomanduese.
3. Marrëveshja mbi Hipotekën do të përfundoj vetëm pas përmbushjes së plotë të të gjitha obligimeve të Debitorit Hipotekor ndaj Kreditorit Hipotekor të përfshira në Marrëveshje Individuale në kuadër të Marrëveshjes së Kredisë.
4. **Noteri ua tërheq vërejtjen palëve kontraktuese se kjo kontratë prodhon efektet juridik vetëm pas regjistrimit të saj në regjistrat e paluajtshmërisë.**
5. Nëse është bërë ndonjë gabim teknik gjatë përshkrimit të paluajtshmërisë apo informatave tjera, palët Autorizojnë Noterin që përpilon dhe vërteton këtë Kontratë që me anë të një njoftimi, duke u bazuar në fletën poseduese të paluajtshmërisë apo dokumenteve tjera të përmirsoj këtë gabim teknik.
6. Shpenzimet noteriale për përpilimi dhe vërtetimin e kësaj kontrate janë llogaritur në bazë të Udhëzimit Administrativ 02/2012 për Tarifat e Përkohshme Noteriale në vlerë prej _____ € (me shkronja) + TVSH. Palët janë pajtuar që shpenzimet e Noterit ti merr përsipër Debitori Hipotekor.

7. Ky Akt Noterial është përpiluar në një original i cili mbetet në zyrën e noterit në përputhje me nenin 3.1 të Ligjit për Noterinë (03/L 101). Ndërsa i njëjti Akt në formë ekzemplari, me përmbajtje, formë dhe në çdo aspekt është identik me origjinalin dhe i lëshohet palëve. Ky Akt është i përpiluar në ____ faqe (numri i faqeve).....

8. Kësaj Kontrate i janë bashkangjitur:

- 1) Autorizimi i hipotekemarrësit, kopjet e dokumenteve të identifikimit të palëve dhe Ekstrakti nga Regjistri Qendror i Gjendjes Civile për hipoteklënësit
- 2) Kontrata e Kredisë dhe Anekset e saj sipas Nenit 1
- 3) Fletat poseduese dhe
- 4) Proceverbali

Noteri e ka lexuar Aktin notarial në prani të palëve dhe pasi që është siguruar se përmbajtja i përgjigjet vullnetit të palëve, palët me vullentin e lirë të tyre, e pranojnë të njëjtin dhe me dorë të vetë e nënshkruajnë, kurse pas tyre aktin noterial e nënshkruan dhe vërteton Noteri.

Veprimi i noterizimit u krye në _____ (vendi) më datë: ____/____/____ (me shkronja).

.....**NËNSHKRIMET E PALËVE**.....

Kreditori Hipotekor: (Institucioni financiar/banka), përfaqësuar me autorizim nga:

(Emri, mbiemri, nënshkrimi, vula)..... (Emri, mbiemri, nënshkrimi).....

Debitorët hipotekor:

(Emri, mbiemri, nënshkrimi)..... (Emri, mbiemri, nënshkrimi)

NOTERI: (Emri, mbiemri, nënshkrimi, vula)

NJOFTIM

KY AKT NOTERIAL PALËVE DHE PËR ORGANET GJEGJËSE U IPET NË FORMË TË EKSTRAKTIT/NJOFTIM KONFORM NENIT 3.1 TË LIGJIT TË NOTERISË DHE ËSHTË IDENTIK ME ORIGJINALIN I CILI RUHET NË ARHIVËN E NOTERIT

(Vendi, data: ____/____/____ (me shkronja)

Noteri: _____ (emri, mbiemri, nënshkrimi dhe vula)

KAPITULLI II

1.Regjistrat për tokën

Regjistrat e tokave janë libra publik në të cilat regjistrohen paluajtshmëritë d.m.th. të dhënat e paluajtshmërisë, numri identifikues, sipërfaqja, pronari, etj dhe të drejtat tjera sendore mbi paluajtshmëritë, p.sh. hipoteka, barra sendore etj, apo edhe shënimet tjera siç mund të jetë p.sh. masat e përkohshme të gjykatave etj.

Regjistrat e tokave kanë disa funksione dhe atë: fitimin e së drejtave sendore në paluajtshmëri, publicitetin e të drejtave në paluajtshmëri, caktimin e radhës së regjistrimit (parimi i prioritetit), besueshmërinë e shënimeve në librat e tokës.⁷⁹

Librat e tokës kanë një rëndësi të jashtëzakonshme pasi që përmes tyre mundësohet regjistrimi i pronës së paluajtshme të shtetasve të një shteti dhe po ashtu regjistrimit të të drejtave mbi paluajtshmëritë dhe qëllimi i regjistrimit të këtyre të drejtave. Kjo ndikon pozitivisht në sigurinë juridike dhe sa më të sakta të jenë të dhënat në këto regjistra aq më e madhe është siguria juridike lidhur me paluajtshmëritë e të cilat reflekton edhe në zhvillimin ekonomik të një vendi.

Në Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore të Kosovës përcaktohet se fitimi i pronësisë realizohet në momentin që paluajtshmëria regjistrohet në regjistrat e tokës, respektivisht e drejta e pronësisë fitohet me themelimin e kontratës p.sh. së shitblerjes si titull juridik dhe regjistrimin e të njejtës në regjistrat e tokës. Po ashtu edhe regjistrimi i drejtave sendore p.sh. hipotekës realizohet me themelimin e kontratës së hipotekës si titull juridik dhe regjistrimit të të njejtës në regjistrat e tokës.

Në Republikën e Kosovës janë miratuar dhe aprovuar disa ligje për krijimin dhe rregullimin e regjistrave të tokës dhe regjistrimit të pronësisë dhe të drejtave të tjera sendore siç janë:

- Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës;
- Ligji Nr. 04/L-013 për Kadastër;
- Ligji Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistratit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme;

⁷⁹ Aliu Abdullah, E drejta Sendore Prishtinë 2014, faqe 429.

- Ligji Nr. 04/L – 009 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme;
- Ligji Nr. 2003/13 mbi Ndryshimet dhe Plotësimet e Ligjit Nr. 2002/5 mbi Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

Me ekzistimin e librave të tokës respektivisht informacioneve të regjistruara në këto libra, personat fizik apo juridik me qëllim të realizimit të qëllimeve të ndryshme mund të kenë qasje në marrjen e informacioneve të sakta lidhur me një paluajtshmëri si p.sh. pronarin i paluajtshmërisë, sipërfaqen, llojin e tokës, zonën në të cilën shtrihet paluajtshmëria, shikimin nëse mbi paluajtshmëri ka të regjistruar ndonjë hipotekë, barrë sendore etj. Kjo ka ndikim shumë të madh pozitiv ngase kushdo që dëshiron të blejë një paluajtshmëri mund të sigurohet lidhur pronësinë dhe të drejtat sendore lidhur me të. Po ashtu nëse i referohemi sektorit bankar, kreditorët kanë mundësi të verifikojnë paluajtshmëritë, pronësinë dhe të drejtat sendore me rastin e sigurimit të kërkesave të tyre.

2. Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore

Në Republikën e Kosovës i një rëndësie shumë të madhe për regjistrimin e të drejtave të pronësisë është krijimi i aktit juridik, respektivisht miratimit të Ligji Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme; Ligji Nr. 04/L – 009 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme dhe Ligji Nr. 2003/13 mbi Ndryshimet dhe Plotësimet e Ligjit Nr. 2002/5 mbi Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme.

Me miratimin e këtij ligji është mundësuar krijimi i regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme “Regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme (në tekstin e mëtejme: Regjistri), themelohet si Regjistri i të drejtave të pronës së paluajtshme (në tekstin e mëtejme: Regjistri), themelohet si Kosovë sipas ligjeve në fuqi.”⁸⁰ dhe si rrjedhojë edhe regjistrimi të drejtave sendore në këto regjistra, ashtu që fitimit i pronësisë përmes punës juridike apo themelimi i kontratës së hipotekës përmes punës juridike, fitohen në momentin e regjistrimit në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, siç janë pronësia, hipoteka,

⁸⁰ Paragraph 1.1, neni 1 i LTHRDPP i Kosovës.

servituet. Në ligjin LTHRDPP përcaktohet se “Të drejtat e pronave të paluajtshme, ashtu siç rregullohen me dispozitat e ligjeve në fuqi, që i takojnë tokës, ndërtesave dhe banesave (në tekstin e mëtejshëm “pronat e paluajtshme”) do të regjistrohen në Regjistër”.⁸¹ Në vijim të këtij ligji respektivisht neni 2 paragraf 2.2 përcaktohet se “Të drejtat e pronave të paluajtshme përfshijnë: a. pronësinë; b. hipotekat; c. servitutet; d. të drejtat e shfrytëzimit të pronave shoqërore dhe pronave shtetërore.”

Në Republikën e Kosovës Organi i cili administron regjistrin është Agjensioni Kadastral i Kosovës, ndërsa Zyrat Kadastrale Komunale do të regjistrojnë të drejtat në paluajtshmëri dhe kjo është përcaktuar në nenin 1 paragraf 1.2 të LTHRDPP të Kosovës ku thuhet se “Autorizohet Agjencia Kadastrale e Kosovës (në tekstin e mëtejshëm: “AKK”) që të bëjë administrimin e gjithmbarshëm të Regjistrit në pajtim me dispozitat e ligjeve në fuqi. Zyrat Kadastrale të Komunave (në tekstin e mëtejshëm: “ZKK”) do të regjistrojnë të drejtat e pronave të paluajtshme në Regjistër sipas autorizimit të AKK-së dhe në pajtim me dispozitat e këtij ligji dhe udhëzimeve administrative të nxjerra nga AKK-ja.”

“Në të drejtën tonë pozitive e drejta e pronësisë fitohet në momentin e regjistrimit si në rastet kur fitimi i pronësisë bëhet në bazë të punës juridike ashtu edhe në bazë të titujve tjerë juridik të cilat i njeh LPDTS i Kosovës ose ligje tjera të veçanta për fitimin e të drejtës së pronësisë në paluajtshmëri.”⁸²

3. Kadastru i tokave

Qëllimi i kadastrës është mbajtja e evidencës mbi tokën, përmban të dhëna lidhur me pozitën e paluajtshmërisë, formën dhe sipërfaqen e paluajtshmërive, të dhëna lidhur me kulturën, shfrytëzimin dhe prodhimin.

Në Republikën e Kosovës më datë 16 Shtator 2011 ka hyrë në fuqi ligji Nr.04/L-13 për Kadastër, qëllimi i të cilit është përcaktuar në nenin 1 ku thuhet se “Ky ligj rregullon kadastrin e paluajtshmërive, matjet shtetërore dhe kadastrale, punët gjeodezike dhe kadastrale si dhe përfitimin, regjistrimin, ruajtjen, mirëmbajtjen dhe shfrytëzimin e të dhënave kadastrale.” “Kadastru shërben si bazë për regjistrimin e të drejtave pronësore me krijimin e njësive

⁸¹ Paragraf 2.1, neni 2 i LTHRDPP i Kosovës.

⁸² Aliu Abdullah, E drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 440.

kadastrale për parcela, ndërtesa, pjesë të ndërtesave dhe përçojave dhe rindërtimin e informacioneve kadastrale.”⁸³

Në LK të Kosovës respektivisht në kapitullin III nenin 7 paragra 1 përcaktohet se “Kadastrin përbëhet nga regjistri i njësive kadastrale, hartave kadastrale dhe i dosjeve të dokumenteve kadastrale. Këto duhet të jenë në formën analoge dhe digjitale.”. “Njësitë themelore të kadastrit janë: parcelat kadastrale; ndërtesat; pjesët e ndërtesës, dhe përçojat.”⁸⁴

Kadastrin përmban të dhëna të detajuara për paluajtshmëritë, si vendin e paluajtshmërisë, kufijtë, sipërfaqen, numrin identifikues dhe të dhëna të tjera, të përcaktuara në mënyrë të detajuar në LK të Kosovës.

Ky ligj ka përcaktuar se Organi i cili mban shënimet kadastrale është Agjencia Kadastrale e Kosovës e cila vepron në kuadër të Qeverisë së Kosovës, respektivisht të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor. “AKK-ja është përgjegjëse për Kadastër dhe ka kompetenca për nxjerrjen e udhëzuesve lidhur me të gjitha veprimtaritë kadastrale.”⁸⁵ Po ashtu në nenin 4 paragraf 7 të LK përcaktohet se “AKK-ja është përgjegjëse për administrimin e sistemit shtetëror kompjuterik i cili grumbullon përpunon dhe shpërndan të dhënat kadastrale.”

Regjistri kadastral ka rëndësi faktike për evidencën e paluajtshmërive, ndërsa regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri ka karakter të evidencës juridike sepse me regjistrim fitohet e drejta e pronësisë.⁸⁶

⁸³ Paragrafi 2.1, neni 2 i Ligjit Nr. 04/L- 013 për Kadastër, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t’i referohemi si LK.

⁸⁴ Nënparagraf 2.1., 2.2, 2.3 dhe 2.4, paragraf 2, neni 7 i LK i Kosovës.

⁸⁵ Paragrafi 6, neni 4 i LK i Kosovës.

⁸⁶ Aliu Abdullah, E drejta Sendore, Prishtinë 2014, faqe 450.

4. Shembull i Aktvendimit mbi regjistrimin e hipotekës nga Zyra Komunale Kadastrale

Në vijim do të ofrohet një formë/shembull i Aktvendimit mbi regjistrimin e hipotekës e cila formë përdoret nga zyrat Komunale Kadastrale në Republikën e Kosovës.

Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria – Vlada – Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor /Ministarstvo Serdine i Prostornog Planiranja/
Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENSIA KATASTRALE E KOSOVËS /KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVO CADASTRAL
AGENCY

Formulari nr. _____

Nr. i Protokolit:

Zyra Komunale e Kadastrit në _____ (Komuna), në bazë të Nenit __, __, __ Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës, neni 2 pika a) të Ligjit mbi Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme Nr.2002/5 dhe 2003/13, duke vendosur sipas kërkesës së hipotekuesit (kreditorit) _____ (Emri i Bankës/Institucionit financiar) për lejimin e regjistrimit të hipotekës mbi pronën e paluajtshme e cila identifikohet në bazë të çertifikatës mbi pronësinë në emër të z. _____ (emri, mbiemri nga vendi) për sigurimin e pagesës së borxhit kryesor në shumën prej: _____ €, me datë __/__/____ mori këtë:

AKTVENDIM

1. Lejohet regjistrimi i hipotekës në Regjistrin e të Drejtave të Pronave të Paluajtshme mbi pronën e paluajtshme e identifikuar me çertifikatën e datës _____, e cila evidentohet në emër të z. _____ (emri, mbiemri nga vendi), e cila sigurohet kredia bankare nr. _____ në vlerën prej _____ €, me kamatë mujore ____ %

mujore vjetore sipas kontratës _____, me afat të kthimit prej datës: ____ deri më _____, me prioritetin nr. ____.

Të dhënat për debitorin (borxhliun)

Mbiemri:		Emri (emri i kompanis)			Emri i prindit:	
Numri personal:		Komuna			Nr. i Regj. të biznesit (Për persona juridik, Kompani)	
Adresa	Vendbanimi:	Nr.i shtëpis	Nr. hyrjes	Nr. i banesës	Kati	Nr. i telefonit

Të dhënat për hipotekuarin (garantuesin)

Mbiemri:		Emri (emri i kompanis)			Emri i prindit:	
Numri personal:		Komuna			Nr. i Regj. të biznesit (Për persona juridik, Kompani)	
Adresa	Vendbanimi:	Nr.i shtëpis	Nr. hyrjes	Nr. i banesës	Kati	Nr. i telefonit

Të dhënat për hipotekuesin(kreditorin)

Mbiemri:		Emri (emri i kompanis)			Emri i prindit:	
Numri personal:		Komuna			Nr. i Regj. të biznesit (Për persona juridik, Kompani)	
Adresa	Vendbanimi:	Nr.i shtëpis	Nr. hyrjes	Nr. i banesës	Kati	Nr. i telefonit

Të dhënat e pajuatshmërinë e hipotekës:

Paluajtshmëria e cila evidentohet në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme me nr. të parcelës/ave, _____ zona kadastrale, me sipërfaqe prej ____ m², në vlerë prej ____ €.

Shtëpia e cila gjendet në zonën kadastrale _____, me numër të njësisë _____, me sipërfaqe _____ m², e ngritur mbi parcelën nr. _____, në vlerë prej _____ €.

Banesa e cila gjendet në zonën kadastrale _____, me numër të njësisë _____, në sipërfaqe prej ____ m² dhe në vlerë prej _____ €.

Lokali afarist i cili gjendet në zonën kadastrale _____, me numër të njësisë _____, me sipërfaqe prej _____ m², në vlerë prej _____ €.

2. Ky aktvendim hynë në fuqi në momentin e Regjistrimit e të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme.

Arsyetim

Hipotekuesi (kreditori) _____ Banka (emri i institucionit financiar), me seli në _____ (vendi), me kërkesën nr. ____ të datës __/__/____, ka kërkuar nga zyra kadastrale të lejohet regjistrimi i hipotekës në pronën e paluajtshme të zj. _____ (emri, mbiemri), nga ____ (vendi) të përshkruar si në dispozitiv të këtij aktvendimi, për sigurimin e së drejtës për pagesën e (borxhit) kredisë bankare nr. _____ në shumë prej _____ €, si borxh kryesor dhe kamatës mujore: ____ %, vjetore sipas kontratës ____ %, deri në ditën e kthimit të borxhit të përgjithshëm, me afat kthimi prej ____ vite, ____ muaj. Kërkesës për regjistrimin në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme ia ka bashkangjitur dëshmitë e plota për regjistrimin e hipotekës: Kontratë mbi themelimin e hipotekës LRP.nr.rend._____, LRP.nr.ref. _____ datë _____, noter (emri, mbiemri).

Hipotekuesi (kreditori) sipas hipotekës së regjistruar i gëzon të gjitha të drejtat nga dispozitat e Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës;

Hipotekeusi pas skadimit të kontratës, nëse debitori i ka përmbushur obligimet nga kontrata bazë e regjistrimin e hipotekës, obligohet që të veprojë konform nenit __ Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës duke ushtruar kërkesë me shkrim për fshirjen e hipotekës e cila identifikohet me numër dhe datën e dokumenteve që i përkasin regjistrimit të hipotekës.

Këshilla Juridike:

Kundër këtij aktvendimi në afat prej 30 ditësh mund të paraqitet kërkesa për rishqyrtimin e tij nga ZKK-ja.

Aktvendimi i dorëzohet:

Arkivit;

Shërbimit përkatës;

Parashtruesit të kërkesës;

Datë: ___/___/_____.

(Emri, mbiemri, pozita, nënshkrimi dhe vula)

KAPITULLI III

Përmbartimi i hipotekës

1. Procedura përmbartimore, parimet dhe subjektet e procedurës përmbartimore

Në shoqëritë e organizuara në shtete, vetëgjyqësia parimisht është e ndaluar dhe e dënuar. Shteti është ai që u jep mbrojtje juridike subjekteve të së drejtës për të drejtat subjektive që u janë shkelur nga të tjerët. Shteti e bënë këtë me anë të organeve të cilat veprojnë në bazë të ligjeve.⁸⁷

Varësisht nga cilësitë e raportit juridiko-civil lidhur me të cilin zhvillohet procedura konkrete kemi forma të ndryshme me anë të së cilave organizohet mbrojtja e të drejtave subjektive, prandaj për këtë mbrojtja juridike jepet në rend të parë në procedurën kontestimore, por edhe në atë jo-kontestimore dhe përmbartuese ose në atë të falimentimit. Mbrojtja e të drejtave subjektive të shkelura bëhet në procedurë që zhvillohet në gjykatat e rregullta, në organet administrative apo përmes agjencioneve private të specializuara të përmbartimit. Detyrimi i shtetit në mbrojtjen juridike të subjekteve nuk përfundon vetëm me marrjen e vendimit, apo konstatimin e shkeljeve të të drejtave subjektive dhe detyrimin e palës së kundërt për të kryer veprimin e caktuar, apo për tu përmbartur në veprime të caktuara, në qoftë se pala e cila ka detyrim nuk e përmbush detyrimin në mënyrë vullnetare atëherë pala tjetër për realizimin e kësaj të drejtë duhet tu drejtohet gjykatave kompetente apo përmbartuesve privat.

Sistemet efektive për përmbartimin e vendimeve gjyqësore paraqesin elementin jetësorë për rritje ekonomike, krijimin e vendeve të punës, investime të huaja dhe rritjen e prosperitetit.

Vendi ynë gjatë reformimit të sistemit të drejtësisë ka bërë harmonizimin e ligjeve me ato të Bashkimit Europian dhe në kuadër të kësaj në Ligjin për Procedurën Përmbartimore ka marrë për bazë rekomandimet e Këshillit të Evropës për përmbartimin, duke paraparë ndryshime organizative, duke ofruar mekanizma me efikas të përmbartimit, zhvillim gradual

⁸⁷Brestovci Faik, E drejta Procedurale Civile II, Prishtinë 1997 faqe 17.

të infrastrukturës ligjore dhe logjistike, duke besuar se standardet e llogaridhënies, vlerësimit dhe performancës janë të një rëndësie jetike për një sistem efikas të përmbartimit.

Ligji i Procedurës Përmbartimore Nr.04/L-139 i cili ka hyrë në fuqi në vitin 2014 në Republikën e Kosovës, ashtu si edhe në vendet tjera të rajonit ka funksionalizuar sistemin privat të përmbartimit. Duke marrë parasysh se Përmbartusit Privat kanë tendencë të jenë tejet të motivuar dhe profesionist në punën që bëjnë, ata ofrojnë nivel të lartë të shërbimeve, kjo edhe si arsye për të siguruar suksesin dhe për të qenë sa më konkurren, duke bërë kështu që të tregojnë edhe performancë të lartë. Për dallim nga gjykatat ata kanë mundësi menaxhimin më të mirë të lëndëve duke përfituar edhe personalisht nga performanca e tyre e lartë. Arsye këto që sistemet e përmbartimit të bazuar rreth agjentëve privat të përmbartimit janë duke u aplikuar në pjesën më të madhe të Europës Perëndimore, poashtu në shtetet ish socialiste, përkatësisht në Evropën Qendrore dhe atë Lindore. Edhe në Shtetet e Bashkuara të Amerikës dhe në vendet të cilat aplikohet sistemi *common law* aplikohet sistemi i përmbartimit privat edhe pse i strukturuar shumë më ndryshe se sistemi i cili përdoret në vendet të cilat aplikojnë sistemin kontinental të së drejtës.

Organizimi i procedurave të ekzekutimit dallon shumë në mes të shteteve të Evropës, këto dallime pasqyrojnë traditat juridike dhe përvojat historike në çdo shtet, që vështirësojnë harmonizimin e procedurave në nivel Evropian. Megjithatë është i dobishëm identifikimi i standardeve dhe parimeve të përbashkëta të cilat mund t'i ndihmojnë shteteve në përmirësimin e legjislacionit dhe të praktikave të tyre pasi që respektimi i plotë i vendimeve është pjesë e sundimit të ligjit.

Për të pasur një pasqyrë të standardeve ndërkombëtare të përmbartimit është me rëndësi të vihet në pah Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut, roli i Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe rëndësia e jurisprudencës së Gjykatës që ka të bëjë me përmbartimin. Fillimisht duhet theksuar faktin se përmbartimi i aktvendimit të gjykatës konsiderohet të jetë një pjesë përbërëse e të drejtës themelore të njeriut për gjykim të drejtë brenda një periudhe të arsyeshme, në përputhje me Nenin 8 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

Konferenca e Ministrave Evropiane të Drejtësisë të Këshillit të Evropës u pajtua se “përmbartimi i duhur, efektiv, dhe efikas i vendimeve të gjykatës është i një rëndësie tepër të madhe për shtetet në mënyrë që të krijojnë, fuqizojnë dhe zhvillojnë një sistem të fuqishëm dhe të respektuar gjyqësor”. Për këtë arsye ata vendosën të zhvillojnë një numër të parimeve udhëzuese në lidhje me përmbartimet efektive të aktvendimeve gjyqësore.

Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut e cila ka selinë në Strasburg si organ në kuadër të Këshillit të Evropës luan një rol tejet të rëndësishëm në garantimin e të drejtave të përcaktuara me Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut pasi që vendimet e kësaj gjykate kanë karakter obligativ, poashtu kjo gjykatë ka krijuar shumë praktike gjyqësore që kanë të bëjnë me Nenin 6 të KEDNJ. Megjithatë pjesëmarrësi duhet të ketë parasysh se aplikimet janë të pranueshme vetëm në rastin kur janë shteruar të gjitha mjetet vendore. Kjo do të thotë së gati të gjitha rastet që pretendojnë shkelje të nenit 6 KEDNJ do të jenë gjykuar në gjykatat më të larta kombëtare para se të mund të fillojë procedura në GJEDNJ. GJEDNJ deklaron: “Gjykata shpesh nuk gjen shkelje të Nenit 6, pasi që konsideron se gjykimet “marrë në përgjithësi” ishin të drejta, pasi që gjykata më e lartë ka qenë në gjendje të përmirësojë gabimet e gjykatës më të ulët. Prandaj është shumë lehtë të biesh në kurthin e të menduarit se një defekt i veçantë procedural është në pajtim me standardet e Konventës pasi që nuk është konstatuar se shkel Konventën e Gjykatës së Strasburgut. Por kjo shumë shpesh mund të jetë për shkak se ai është korrigjuar, së paku pjesërisht, nga një gjykatë e lartë. Gjyqtarët që janë në gjykata më të ulëta janë përgjegjës për të siguruar pajtueshmërinë me Nenin 6 gjatë procedurave që kanë para vetes. Ata nuk mund të bazohen në mundësinë se një gjykatë më e lartë mund të korrigjojë gabimet e tyre”.⁸⁸

Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut (GJEDNJ), e cila gjykon çështjet ligjore që dalin nga rastet vendore dhe që përfshijnë çështjet penale dhe civile, ka gjetur se procedurat përmbartimore duhet të shihen si pjesë integruese e gjykimit për qëllime të nenit 6 të konventës.

⁸⁸Shih The Right to a fair trial, a guide to the implementation of Article 6 of the European Convention on Human Rights; Nuala Mole dhe Catharina Harby, Botimet për të Drejtat e Njeriut, Nr. 3, Drejtoria e Përgjithshme për të Drejtat e Njeriut e Këshillit të Evropës.

Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut është shumë e qartë në interpretimin e kësaj dispozite: “Do të ishte e pa konceptueshme që neni 6 paragrafi 1 të përshkruajë në detaje garancitë procedurale që i akordohen palëve në procedurë që të jenë të drejta, publike dhe ekspeditive, nëse nuk mbrohet zbatimi i aktvendimeve gjyqësore. Nëse interpretohet neni 6 se ka të bëjë vetëm me qasjen në gjykatë dhe kryerjen e procedurave, kjo do të çojë në situatë të papërputhshme me parimin e sundimit të ligjit që është marrë përsipër nga shtetet kontraktuese e që duhet respektuar gjatë ratifikimit të konventës. Përmbartimi i aktvendimit të nxjerrë nga cilado gjykatë duhet të shihet si pjesë integrale e “gjykimit” për qëllime të nenit 6, dhe gjykata tanimë ka pranuar këtë parim në rastet në lidhje me kohëzgjatjen e procedurës.”⁸⁹

Përmbartimi i aktvendimit të gjykatës është pjesë përbërëse e të drejtave themelore të njeriut për një gjykim të drejtë brenda një periudhe të arsyeshme, në pajtim me nenin 6 të KEDNJ-së. Prej atëherë GJEDNJ-ja ka theksuar në tërë jurisprudencën e saj se sundimi i ligjit është parim që mund të bëhet realitet vetëm nëse qytetarët mundën, në praktikë të shfrytëzojnë të drejtat e tyre ligjore dhe të sfidojnë veprimet joligjore. Për shembull, në rastin e rëndësishëm Estima Jorge kundër Portugalisë.⁹⁰ Në këtë aktvendim të arritur, GJEDNJ unanimisht vendosi se Neni 6 paragraf 1 i KEDNJ-së ishte i aplikueshëm në procedurat e përmbartimit dhe ai është shkelur në raport me kohëzgjatjen e tyre. GJEDNJ e njohu faktin se përmbartimi ka një vlerë të pavarur, pavarësisht natyrës së vendimit të përmbartimit, dhe pavarësisht ekzistencës së gjykimeve të mëhershme. Rasti Estima Jorge u mor me përmbartimin e një dokumenti të noterizuar të pranuar si sigurim për hipotekë. Gjykata më herët kishte vendosur se ‘Neni 6 § 1 i Konventës kërkonte që të gjitha fazat e procedurës gjyqësore për “përcaktimin etë drejtave civile dhe obligimeve’, duke mos përjashtuar fazat pas gjykimit në bazë të meritave të zgjidhen në kohë të arsyeshme’. Por në, rastin Estima Jorge, nuk kishte as konflikt, as gjykim të mëhershëm për ‘përcaktimin e të drejtës’, pasi që i tërë synimi i gjykimeve ishte kthimi i borxhit. Megjithatë Gjykata konstatoi se ‘pajtimi me shpirtin e Konventës kërkonte që fjala “kontestim” nuk duhet të interpretohet tepër

⁸⁹Raporti i OSBE-së, Vonesat ne ekzekutimin e vendimeve përfundimtare gjyqësore paraqesin shkelje të ligjit vendor dhe te drejtën për një gjykim korrekt, shtator 2007 faqe 3-4.

⁹⁰Estima Jorge kundër Portugalisë, GJEDNJ 21.4.1998 (numër (16/1997/800/1003).

teknikisht – dhe se duhet t’i jepet një kuptim më tepër substantiv se sa formal. Kështu që në mungesë të një gjykimi paraprak, Gjykata gjeti shkelje të dispozitës për kohë të arsyeshme sipas nenit 6 § të Konventës.

Më 4 dhe 5 tetor 2001 në Moskë, u mbajt Konferenca e 24 të Ministrave Evropianë të Drejtësisë. Në konferencë u miratua një rezolutë për “Qasjen e përgjithshme dhe mjetet për arritjen e përmbartimit të efektiv të vendimeve gjyqësore”. Në Konferencë u arrit pajtimi se “përmbartimi i mirëfilltë, efektiv dhe efikas i vendimeve të gjykatave është me rëndësi tepër të madhe për shtetet në mënyrë që të krijojnë, forcojnë dhe zhvillojnë një sistem gjyqësor të fuqishëm dhe të respektuar.” Konferenca i kërkoi Komitetit Evropian për Bashkëpunim Ligjor (KEBL) “që të identifikojë standardet dhe parimet e përbashkëta në nivel evropian për përmbartimin e vendimeve të gjykatave.”

Rezoluta u pasua nga një Rekomandim për përmbartimin. Rekomandimi u miratua nga Këshilli i Ministrave të Këshillit të Evropës më 9 shtator 2003.⁹¹

CEPEJ, Komiteti Evropian për Efikasitetin e Drejtësisë e futi përmbartimin e vendimeve gjyqësore në listën e vet të prioriteteve. Më 17 dhjetor 2009, CEPEJ publikoj Udhëzimin për zbatimin më të mirë të Rekomandimit të tanishëm të Këshillit të Evropës për Përmbartimin.⁹²

T’i kthehemi sërish Rec 16/2003 dhe Rec 17/2003, ku këto rekomandime përmbajnë të njëjtat parime sikurse praktika gjyqësore e GJEDNJ-së, të cilave ajo u referohet në mënyrë të qartë. Duke theksuar se procedurat e përmbartimit duhet të jenë sa më efikase dhe efektive që të jetë e mundur, rekomandimi paraqet disa ide të cilat do të mund të ndiqeshin nga shtetet që dëshirojnë të përmirësojnë efektivitetin e procedurave dhe praktikave të përmbartimit. Ajo mes tjerash, sugjeron që përmbartimi duhet të ketë një kornizë të qartë ligjore dhe procedurat e përmbartimit duhet të jenë të përkufizuara qartë dhe të jetë për t’i administruar. Legjislacioni i përmbartimit duhet të jetë sa duhet i detajuar për shkak të qartësisë, transparencës, parashikueshmërisë dhe efikasitetit, palët duhet të kenë për detyrë që të bashkëpunojnë dhe veçanërisht palët e paditura duhet të kenë obligim që të paraqesin

⁹¹Shih aneksin 3: Rekomandimi i Këshillit të Evropës (2003)17 i Këshillit të Ministrave të shteteve anëtare për përmbartimin (miratuar nga Këshilli i Ministrave më 9 shtator 2003 në takimin e 851 të Zëvendësministrave).

⁹²Shih aneksin 4, Udhëzimet për zbatimin më të mirë të Rekomandimit ekzistues të Këshillit të Evropës për Përmbartimin, Komisionit Evropian për efikasitetin e Drejtësisë (CEPEJ), CEPEJ (2009) 11 REV.

të hyrat e tyre, asetet dhe të dhënat tjera përkatëse. Keqpërdorimet e procesit të përmbarimit duhet të parandalohen dhe duhet dekurajuar shtyrja e procesit të përmbarimit, duhet mbajtur balancë i duhur i interesave, duke marrë parasysh interesat e palëve dhe personave të tretë (p.sh., fëmijët). Duhet mbrojtur asetet dhe të ardhurat esenciale të disa debitorëve, dërgimi i dokumenteve duhet të organizohet duke përdorur mjete më efektive dhe më të përshtatshme. Duhet të përshkruhet, aty ku është e duhur, e drejta e rishikimit të vendimeve të marra gjatë procesit të përmbarimit.

Pra në këto udhëzime, janë përshkruar parimet dhe objektivat kryesore, ndër të cilat konsiderohet se duhet të ketë procese efektive të përmbarimit por që janë të drejta, përmbarimi mund të arrihet vetëm kur i padituri i ka mjetet apo aftësinë për të përmbushur një aktgjykim, përmbarimi duhet të ruajë baraspeshën në mes të nevojës së parashtruesit të kërkesës dhe të drejtës së palës së paditur. Shtetet anëtare inkurajohen që të monitorojnë procedurat e përmbarimit, të kontrollojnë menaxhimin e gjykatave dhe të ndërmarrin masa të duhura për të siguruar barazinë e të gjitha palëve. Procesi i përmbarimit duhet të jetë sa duhet fleksibil për t'i dhënë zyrtarit të përmbarimit në masë të arsyeshme lirinë e veprimit për të bërë aranzhime me të paditurin, kur ekziston konsensus në mes të parashtruesit të kërkesës dhe të paditurit. Këto aranzhime duhet t'i nënshtrohen një kontrolli të hollësishëm për të siguruar paanëshmërinë e zyrtarit të përmbarimit dhe mbrojtjen e interesave të parashtruesit të kërkesës dhe të palëve të treta, roli i zyrtarit të përmbarimit duhet të jetë i përcaktuar qartë me ligjin kombëtar (për shembull shkalla e autonomisë së tyre). Ata (për shembull) mund të kenë rolin e “ndërmjetësuesve pas-gjyqësor” gjatë fazës së përmbarimit.

Në disa sisteme agjenti përmbarimor konsiderohet si profesionist akademik, i nderuar dhe i respektuar, kurse në sistemet tjera konsiderohet si “punë e vështirë, jotërheqëse dhe që paguhet pak. Në këto të fundit, agjentët përmbarimor shihen pothuajse si “të paprekshmit e rendit ligjor” – “pasi që ato profesione dhe zakone të jetës përfshijnë aktivitete të pista siç janë pastrimi i situatave të papastra në të cilat debitorët nuk dëshirojnë (apo nuk mundën) që të përmbushin detyrimet e tyre”.⁹³

⁹³Siç përshkruhet nga Prof. Dr. Alan Uzelac, profesor, Fakulteti Juridik, Universiteti i Zagrebit në ligjëratën e mbajtur në Këshillin e Evropës në Varna, Bullgari, shtator 2002.

Thomas Hammarberg, Komisionar për të Drejtat e Njeriut pranë Këshillit të Evropës në vitin 2009 kishte thënë: “përmbartimi i mangët i vendimeve përfundimtare gjyqësore duhet të shihet si refuzim për të pranuar sundimin e ligjit dhe është një problem serioz për të drejtat e njeriut”.⁹⁴

Mund të themi se Kosova kishte kaluar një periudhë tejet të vështirë sa i përket kësaj fushe, madje Komisioni Evropian lidhur me Raportin e progresit për Kosovën për vitin 2010 thekson “aktgjykimet e pa ekzekutuara kanë shkelur besimin e publikut, në aftësinë, profesionalizmin dhe korrektësinë e gjyqësorit duke kufizuar në këtë mënyrë qasjen efektive në drejtësi”.⁹⁵

Mirëpo me funksionalizimin e plotë të sistemit të përmbartimit privat, Kosova përfundimisht ka bërë një hap të madh drejtë përmirësimit të sundimit të ligjit në përgjithësi dhe respektimin dhe përmbushjen e obligimeve në veçanti. **Themelimi i institucionit të përmbartuesve privat dhe funksionalizimi i tij duke filluar nga janari i vitit 2014 padyshim ka kontribuar pozitivisht në lehtësimin e punës së gjyqësorit dhe qasjen e qytetarëve në drejtësinë e Kosovës, me ç’rast lëndët do të përmbartohen në mënyrë më efektive dhe efikase.**

Në Republikën e Kosovës e drejta e përmbartimit është e njohur me ligjet në fuqi. Nëse hedhim një shikim në aktin normativ më të lartë të Republikës së Kosovës, Kushtetutën e saj, mund të vërejmë se mundësia e përmbartimit është e hapur dhe mbi të gjitha e garantuar edhe me dispozitat kushtetuese si një nga të drejtat dhe liritë themelore të njeriut, pastaj në frymën e akteve ndërkombëtare mbi të drejtat dhe liritë themelore të njeriut e deri te gjykimi i paanshëm dhe mbrojtja e pronës.⁹⁶ Kjo pra jep bazën që përmbush parimin e kushtetutshmërisë.

Në Ligjin për Procedurën Përmbartimore përveç respektimit të parimeve të përgjithshme dhe respektimit të rekomandimeve të direktivave Evropiane të cilat rregullojnë këtë fushëveprimtari, ky ligj udhëhiqet edhe nga parimet e udhëheqjes së përmbartimit,

⁹⁴Thomas Hammarberg, Komisionar për të Drejtat e Njeriut pranë Këshillit të Evropës Zbatimi me të meta i vendimeve gjyqësore zbeh besimin në drejtësinë e shtetit” 31 gusht 2009.

⁹⁵Komisioni Evropian, Raporti i progresit për Kosovën për vitin 2010, Bruksel 9 nëntor 2010.

⁹⁶Nenet 21, 22, 31 dhe 46 Kushtetuta e Republikës së Kosovës.

përkatësisht përbarimi duhet të kryhet në kohë të arsyeshme, parim i cili mbështet në nenin 6 të LPP-së, nën i cili pëcakton se përbarimi duhet të kryhet me ngutshmëri. Palët në procedurën përbarimore duhet të kenë parasysh se përbarimi është faza e fundit e procedurave gjyqësore, pasi që aktgjykimi ta ketë marrë formën e prerë dhe rrjedhimisht nuk ka mundësi për ta rigjykuar rastin. Poashtu me këtë ligj është përcaktuar neutraliteti i përbaruesve privat dhe proporcionaliteti që duhet ti karakterizojë gjatë udhëheqjes së procedurës.

Sipas LPP-së është përcaktuar se palë në procedurën e përbarimit janë kreditori dhe debitori, pra në rolin e kreditorit në procedurë paraqitet personi, kredia e të cilit realizohet në procedurë, ndërsa debitori është personi ndaj të cilit realizohet kredia, poashtu ligji ka dhënë përkufizimin edhe të pjesëmarrësit në procedurë dhe personit të tretë, pra pjesëmarrës është personi që në procedurën e përbarimit e realizon ndonjë të drejtë apo interes juridik, e që nuk është palë në procedurën e përbarimit, ndërsa “Person i tretë” është një person tjetër që nuk është kreditori apo debitori, i cili ka të drejta apo detyrime e mbi të cilin ngarkohen të drejtat apo obligimet nga procedura përbaruese, apo të drejtat apo obligimet e së cilit janë të prekura direkt nga procedura përbaruese.

2. Inicimi i procedurës përbarimore nga kreditori - hipoteka objekt përbarimor

Inicimi i procedurës përbarimore sipas Ligjit për Procedurën Përbarimore në Republikën e Kosovës bëhet me kërkesë të kreditorit, i cili mund të jetë person fizik apo person juridik, mirëpo procedura mund të fillohet edhe sipas detyrës zyrtare kur me ligj parashihet një gjë e tillë. Procedurën e përbarimit në shkallë të parë e udhëheq dhe për të vendos përbaruesi privat, ndërsa përjashtimisht gjyqtari individual në rastet të parapara me nenin 5 paragrafi 6 pika 1 dhe 2 të LPP-së, përkatësisht gjykata është kompetente të vendos dhe ta zbatoj përbarimin e vendimeve gjyqësore lidhur me të gjitha çështjet nga e drejta familjare dhe kthimin e punëtoreve dhe shërbyesve civil në punë dhe kompensimet tjera.

Përmbareuesi privat apo gjykata në afat prej 7 ditësh nga paraqitja e propozimit për përmbareim nga ana e kreditorit me urdhër për përmbareim e cakton përmbareimin ndaj atyre mjeteve dhe në objekte të përmbareimit që janë specifikuar në propozimin për përmbareim.

Duhet theksuar faktin se përmbareimin ndaj pronës në shtetin e huaj realizohet konform nenit 12 të LPP-së, nen ky i cili përcakton se “Në pasurinë e shtetit të huaj në Republikën e Kosovës ose të organizatës ndërkombëtare, e cila gjendet në territorin e Republikës së Kosovës, nuk mund të caktohet përmbareimi pa pëlqimin paraprak të Ministrit të Drejtësisë dhe mendimit të Ministrit të Punëve të Jashtëm, përveç kur shteti i huaj apo organizata ndërkombëtare është pajtuar me përmbareimin.”⁹⁷

Organi përmbareues e cakton, përkatësisht e zbaton përmbareimin vetëm në bazë të dokumentit përmbareues (titulus executionis) dhe dokumentit të besueshëm, po që se me këtë ligj nuk është parashikuar diçka tjetër. Në nenin 22 të LPP-së janë të parapara në mënyrë taksative dokumentet përmbareuese, dhe në mënyrë të veçantë pëcaktohet edhe hipoteka si titull përmbareimor, përkatësisht pika 1.7. e këtij neni thotë “kontrata për hipotekën e vërtetuar nga organi kompetent dhe regjistruar në regjistrin publik sipas ligjit”.⁹⁸

Nëse debitori është person juridik, kompetencë territoriale ka Gjykata kompetente ku gjendet selia e debitorit. Nëse debitori nuk ka vendbanim të përkohshëm ose seli në Kosovë, kompetencë ka Gjykata kompetente në territorin e se cilës gjinden sendet e luajtshme dhe të paluajtshme e të cilat janë objekt përmbareimi.

3. Përmbajtja e propozimit për përmbareim

Kreditori me rastin e paraqitjes së propozimit për përmbareim konform nenit 38 të LPP-së duhet të ketë kujdes që Propozimi për përmbareim të përmbajë kërkesën për përmbareim në të cilën do të tregohet dokumenti përmbareimor origjinal apo kopje e vërtetuar, apo dokumenti i besueshëm në bazë të cilit kërkohet përmbareimi, kërkuesi i përmbareimit dhe debitori, adresa e vendbanimit – vendqëndrimit apo selisë afariste të

⁹⁷ Neni 12, Ligji Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbareimore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Në vijim do t'i referohemi si LPP.

⁹⁸ Paragrafi 1.7, neni 22 i LPP i Kosovës.

kreditorit dhe të debitorit, kredia që kërkohet të realizohet, si dhe mjeti nëpërmjet cilit duhet kryer përmbartimi, objekti i përmbartimit po që se është i njohur, si dhe të dhënat e tjera që janë të nevojshme për zbatimin e përmbartimit.

4. Veprimet e Përmbartuesit Privat/Shqyrtimi, nxjerrja e Aktvendimit/Urdhërit për lejimin e përmbartimit, Njoftimi i palëve

Kompetenca e përmbartuesit privat për përmbartimin e sendeve të paluajtshme është përcaktuar në nenin 191 të LPP-së, nen i cili përcakton se për të vendosur për propozimin për përmbartimin për sendet e paluajtshme dhe për zbatimin e aktvendimit për përmbartimin, përmbartuesi privat ka kompetencë për të vendosur mbi propozimin përmbartimor dhe të zbatojë përmbartimin. Ndërsa në nenin 192 të LPP-së janë përcaktuar veprimet ekzekutive, ku “Përmbartimi për paluajtshmërinë zbatohet me shënimin e përmbartimit në librin publik të paluajtshmërive, me përcaktimin e vlerës së paluajtshmërisë, me shitjen e paluajtshmërisë dhe me pagimin e kreditorit të përmbartimit nga shuma e të hollave e fituar nga shitja.”⁹⁹

Me Ligjin për Procedurën e Përmbartimit përkatësisht me nenin 341, janë të përcaktuara në mënyrë specifike edhe detyrat e Përmbartuesit Privat, ndërsa për të lehtësuar veprimet e tyre në nenin 345 të LPP-së parashihet se “Organet e administratës publike, organet e qeverisë qëndrore dhe organet tjera në vartësi të tyre, bankat, ndërmarrësit dhe personat tjerë juridik, pas kërkesës së përmbartuesit, siguron qasjen në të dhënat të cilat janë të nevojshme për kryerjen e veprimeve përmbartimore.”¹⁰⁰

Pavarësia në ndërmarrjen e veprimeve nga ana e Përmbartuesit Privat buron nga neni 337 paragrafi 1 i Ligjit për Procedurën e Përmbartimit, nga 1 janari 2014, vendimet në procedurën e përmbartimit organi përmbartues i nxjerrë në formë të aktvendimit ose urdhrit për përmbartim. Ligji këtu ka bërë një dallim në terminologjinë e vendimeve duke përcaktuar se si titullohet vendimi i gjykatës dhe si ai i përmbartuesit privat, por në esencë ka dhënë sqarime të mjaftueshme se çka kuptohet me këto vendime dhe çka duhet të përmbajnë këto vendime. Urdhri për përmbartim është vendimi i përmbartuesit privat me të cilin pranohet plotësisht apo pjesërisht propozimi për kryerjen e përmbartimit.

⁹⁹ Neni 192 i LPP i Kosovës.

¹⁰⁰ Neni 345 i LPP i Kosovës.

Aktvendimi për përmbarrim është vendimi i Gjykatës përmes së cilit propozimi për përmbarrim pranohet plotësisht apo pjesërisht apo përmbarrimi urdhërohet sipas detyrës zyrtare.

Përmbarruesi privat nxjerr urdhër në bazë të propozimit për kryerje të përmbarrimit dhe kryen përmbarrimin me qëllim të plotësisht të kërkesës së kreditorit në bazë të dokumentit përmbarrues, përveç nëse ndryshe parashikohet me ligj që urdhëron që përmbarrimi dhe kryerja e përmbarrimit të bëhet brenda juridiksionit të Gjykatës.

Përmbarruesi Privat duhet të kujdeset që në aktvendimin për përmbarrimin dhe urdhërin për përmbarrim në bazë të titullit përmbarrues të tregohet dokumenti përmbarrues, kreditori dhe debitori i përmbarrimit, kredia që duhet të realizohet, mjeti dhe objekti i përmbarrimit, si dhe të dhënat tjera të nevojshme për zbatimin e përmbarrimit. Aktvendimi për përmbarrimin apo urdhri për përmbarrim nuk duhet ta ketë domosdo pjesën arsyetuese. Ky aktvendim apo urdhër mund të nxjerrët edhe duke u vënë vula katrore në propozimin për përmbarrim. Aktvendimi për përmbarrimin apo urdhri për përmbarrim duhet ta përmbajë udhëzimin për mjetin e goditjes të cilin palët kanë të drejtë ta përdorin kundër tij. Aktvendimi me të cilin propozimi për përmbarrim tërësisht ose pjesërisht refuzohet apo hedhet poshtë, domosdo duhet ta ketë arsyetimin.

Pas dhënies së aktvendimit për përmbarrimin ose urdhrit për përmbarrim, organi përmbarrues sipas detyrës zyrtare e urdhëron shënimin e përmbarrimit në librin publik të paluajtshmërive. “Me shënimin e përmbarrimit kreditori e fiton të drejtën që kredinë e tij ta realizojë nga paluajtshmëria (e drejta për realizim), kurse personi i cili pasi të jetë bërë shënimi i përmbarrimit, e fiton ndonjë të drejtë për paluajtshmërin e këtillë, ka për detyrë t’ia njohë kreditorit, të drejtën e realizimit me prioritet të kredisë së tij të arritur me anë të shënitimit.”¹⁰¹

5. Të drejtat e debitorëve

Edhe pse debitori hipotekues është personi ndaj pasurisë të së cilit ndërmerren veprimet përmbarrimore, Ligji për Procedurën Përmbarrimore ka përcaktuar standardet të cilat garantojnë që debitori hipotekues të trajtohet me dinjitet dhe që veprimet e përmbarrimit të jenë sa më pak të

¹⁰¹ Paragraf 2, neni 204 i LPP i Kosovës.

pafavorshme për debitorin hipotekues dhe i ka dhënë mundësinë që debitorët hipotekues gjatë procedurës së përbarimit të drejtën për mbrojtje përmes prapësimit dhe ankesës, si mjete të rregullta. Ndërsa sa i përket mjeteve të jashtëzakonshme sipas nenit 68 të Ligjit për Procedurën Përbarimore, “Nuk është i lejuar revizioni dhe përsëritja e procedurës në procedurën përbarimore, ndërsa Kthimi në gjendjen e mëparshme është i lejuar vetëm në rastet e mos ruajtjes së afateve për paraqitjen e prapësimit dhe ankesës kundër vendimeve të përbarueshëm për përbarimin me dhunë.”¹⁰²

Kompetenca për vendosje për mjete të goditjes në procedurë përbarimore është përcaktuar në neni 5 paragrafi 5 të Ligjit për Procedurën Përbarimore, nen i cili decidivisht thotë se “Për të vendosur çështjet që kanë të bëjnë me çdo prapësim, ankesë, parregullsi në procedurën përbaruese sipas nenit 52 dhe 67 të këtij ligji, ose çfarëdo lloj procedure kundër veprimeve të ndërmarra nga Përbaruesi privat, kompetencë ka Gjykata kompetente në territorin e së cilës debitori ka vendbanimin apo nëse nuk ka vendbanim në Kosovë, atëherë në territorin në të cilin ka vendqëndrimin, nëse është person fizik. Nëse debitori është person juridik, kompetencë territoriale ka Gjykata kompetente ku gjendet selia e debitorit. Nëse debitori nuk ka vendbanim të përkohshëm ose seli në Kosovë, kompetencë ka Gjykata kompetente në territorin e së cilës gjinden sendet e luajtshme dhe të paluajtshme e të cilat janë objekt përbarim.”¹⁰³

5.1 Mjetet e rregullta juridike të goditjes

5.1.1 Prapësimi

Pas lejimit të përbarimit Përbaruesi Privat e ka obligim ta njoftoj debitorin me Propozimin e lejuar për përbarim, së bashku me të gjitha provat të cilat e mbështesin propozimin për përbarim, ndërsa debitori nga dita e pranimit të vendimit përbarues ose urdhërit përbarues sipas nenit 70 të LPP-së ka afat prej 7 ditësh që të ushtroj të drejtën e prapësimit duke iu drejtuar Përbaruesit Privat i cili edhe e ka lejuar përbarimin për gjykatën e cila është kompetente për trajtimin e prapësimit.

¹⁰² Paragrafi 1 dhe 2, neni 68 i LPP i Kosovës.

¹⁰³ Paragrafi 5, neni 5 i LPP i Kosovës.

Duhet theksuar se Prapësimi përveq efektit devulotiv ka edhe efekt suspenziv, pasi që përdërisa nuk vendoset në lidhje me prapësimin nuk mund të procedohet me përmbarim sipas propozimit të kreditorit.

Në prapësim debitori mund ta godet urdhrin përmbarimor me arsyet dhe argumentimet se propozimi për përmbarim bie ndesh me dispozitat ligjore, pra prapësimi duhet të jetë në pajtueshmëri me nenin 69 paragrafi 5 i Ligjit për Procedurën Përmbarimore, nën ky i cili në mënyrë specifike tregon se në cilat raste mund të paraqitet prapësimi ndaj Urdhërit Përmbarimor, “Prapësimi kundër vendimit përmbarues ose Urdhërit përmbarues mund të paraqitet ekskluzivisht sipas dispozitave të nenit 71 të këtij ligji”,¹⁰⁴ pra për të qenë prapësimi i bazuar duhet të mbështetet në njërin nga pikat e nenit 71, nën ky i cili tregon shkaqet për të cilat debitorët mund të ushtrojnë prapësimin.

Duhet theksuar faktin se me hyrjen në fuqi të Ligjit për Përmbarim nuk ishte e paraparë edhe koha për të cilën gjykatat kompetente për trajtimin e prapësimeve kishin për të trajtuar prapësimet, mirëpo ekzistonte një mendim juridik i Gjykatës Supreme, mendim ky i cili ishte edhe obligativ për gjykatat që afati për vendosjen sipas prapësimit të jetë 14 ditë nga data e pranimit të rastit, mirëpo me plotësim ndryshimin e ligjit është menjanuar edhe kjo mangësi e ligjit dhe tani në nenin 12 të Ligjit për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbarimore parashihet se gjykata është e obliguar që në afatin prej 30 ditësh të vendos në lidhje me prapësimin e debitorëve.¹⁰⁵

Ligji për Procedurën Përmbarimore i njehtë drejtën e prapësimit edhe personave të tretë, përkatësisht në nenin 75 paragrafi 1 të këtij ligji parashihet se “Një person tjetër nga debitori që pretendon se ka të drejtën lidhur me objektin e përmbarimit që nuk është në pajtim me përmbarimin e atij objekti mund ta paraqes prapësimin kundër përmbarimit, me kërkesë që përmbarimi për objektin e përmbarimit të shpallet i palejueshëm në pjesën me të cilën është përfshirë e drejta e tij.”¹⁰⁶ Duhet theksuar faktin se prapësimi i personit të tretë nuk ka efekt suspenziv, ndërsa gjykata mund të vendos në lidhje me prapësimin e personit të tretë apo me anë të konkluzionit mund ta udhëzojë atë në procedurë kontestimore.

¹⁰⁴ Paragrafi 3, neni 69 i LPP i Kosovës.

¹⁰⁵ Neni 12 i Ligjit Nr. 05/L-118 për ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbarimore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës.

¹⁰⁶ Paragraf 1, neni 75 i LPP i Kosovës.

Bazuar në nenin 73 të LPP-së gjykata mund të vendosë lidhur me prapësimin jashtë seancës gjyqësore. Përrjashtimisht Gjykata mund të caktojë seancë publike nëse vlerëson se kjo është e domosdoshme për të kuptuar plotësisht validitetin e prapësimit. Gjykata do të njoftojë të gjitha palët për dëgjimin publik. Nëse Gjykata vendos të mbajë seancë dëgjimore publike, seanca dëgjimore do të mbahet brenda pesë (5) ditëve, kur kërkohet që përgjigjet ndaj prapësimit të pranohet nga Gjykata. Vendimi për prapësim nxirret nga një gjyqtar i vetëm. Me vendim prapësimi mund të pranohet, refuzohet ose hidhet poshtë si i pa afatshëm, si jo komplet dhe i palejuar.

5.1.2 Ankesa

Ankesa paraqet mjet të rregullt për goditjen e vendimit përmbarrimor, duhet bërë dallimin e Ankesës si mjet i goditjes ndaj vendimit në lidhje me prapësimin dhe Ankesës ndaj Urdhërit për shitjen e paluajtshmërise, poashtu të drejtën e ankeses si mjet i rregullt mund ta ushtroj edhe personi i tretë.

Palët parimisht kanë të drejtë në ankesë kundër vendimit mbi prapësimin. Ankesa kundër vendimit mbi prapësimin parashtrohet përmes Gjykatës së shkallës së parë për Gjykatën e shkallës së dytë, në afat prej shtatë (7) ditëve nga dita e pranimit. Një kopje e ankesës u dorëzohet palës kundërshtarë dhe pjesëmarrësve tjerë të cilët mund të paraqesin përgjigje në ankesë në afat prej tre (3) ditëve. Pas pranimit të përgjigjes në ankesë ose pas kalimit të afatit për përgjigje, lënda së bashku me të gjitha shkresat tjera i dërgohet Gjykatës së shkallës së dytë në afat prej tre (3) ditësh. Lidhur me ankesën, Gjykata e shkallës së dytë do të vendosë në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditëve.

Duhet theksuar faktin se Ankesa kundër vendimit nuk e ndalon procedurën përmbarrimore përveç nëse janë dhënë garancitë për shumën e plotë të kredisë sipas nenit 78 të këtij ligji.

Në rast se debitori si palë ankuese është i suksesshëm në ankesën e tij dhe nëse pasuria e tij është përmbarruar në pajtim me vendimin përmbarrimor, ai mund të kërkoj kundër përmbarrim sipas dispozitave të këtij ligji për kundër përmbarrimin.

Të drejtën e ankesës palët mund ta ushtrojnë edhe në rastet kur paraqiten si debitorë dhe paluajtshmëria e cila është edhe objekt përmbarrimi në atë lëndë shitet në ankand publik, paluajtshmëria e cila mund të blehet nga ofertuesi i suksesshëm dhe ato mjete të përdoren për

shlyerjen e obligimeve të kredisë sipas propozimit të kreditorit hipotekues apo edhe paluajtshmëria të blehet nga vet kreditori hipotekues, i cili nga Ligji për Procedurën e Përmbartimit trajtohet edhe si i favorizuar për blerje edhe me ato mjete të mbyll borxhin deri në lartësinë e shumës së mjeteve të ofertuar për atë paluajtshmëri, në titujt e poshtëshënuar do ta trajtojmë edhe procesin e shitjes së paluajtshmerisë dhe të drejtat e debitorit hipotekues për ushtrimin e mjeteve të goditjes.

Si problematikë mund ta cilësojmë faktin se edhe pse në Ligjin për Procedurën e Përmbartimit afati për vendosje sipas ankesës nga Gjykata e Apelit në Kosovë është 15 ditë, për shkak të numrit të madh të lëndëve nga kjo gjykatë paraqiten edhe vonesa të cilat ndikojnë negativisht në përfomancën e sistemit të përmbartimit në tërësi në Kosovë.

5.2 Mjetet e jashtëzakonshme juridike të goditjes

5.2.1 Kërkesa për mbrojtjen e ligjshmërisë

Përderisa në procedurë civile si mjete të jashtëzakonshme njihen edhe revizioni dhe kërkesa për përsëritjen e procedurës, në procedurën përmbartimore sipas Ligjit për Procedurën Përmbartimore nuk është i lejuar revizioni dhe përsëritja e procedurës në procedurën përmbartimore, poashtu kthimi në gjendjen e mëparshme është i lejuar vetëm në rastet e mos ruajtjes së afateve për paraqitjen e prapësimit dhe ankesës kundër vendimeve të përmbartueshëm për përmbartimin me dhunë.

Palët në procedurë mund të ushtrojnë Kërkesën për mbrojtjen e ligjshmërisë, si mjet të jashtëzakonshëm për goditjen e vendimeve të formës së prerë të nxjerra në procedurë përmbartimore.

Kompetente për trajtimin e mjeteve të jashtëzakonshme në Kosovë është Gjykata Supreme, sipas ligjeve në fuqi Kërkesa për mbrojtjen e ligjshmërisë mund të ushtrohet nga Prokurori Publik, pas propozimit të palës e cila pretendon se i janë shkelur të drejtat në procedurë përmbartimore, ndërsa sipas mjeteve të rregullta nuk ka mundur ti mbrojë të drejtat për të cilat pretendon se i janë shkelur.

6. Të drejtat e kreditorit

Kreditori është personi i cili e fillon dhe e ndjek procedurën përmbartimore. Pa kreditorin nuk ka procedurë përmbartimore. Kreditori përfshihet në të gjitha fazat e procedurës, siç e parasheh edhe Ligji mbi Procedurën Përmbartimore, i cili rregullon të drejtat dhe obligimet e tij.

Në mesin e të drejtave dhe obligimeve të kreditorit hasim të drejtën për të kërkuar përmbartimin në bazë të dokumentit të përshtatshëm, diskrecioni për të përcaktuar mjetet dhe mënyrën e përmbartimit, detyrën për të siguruar informata përkatëse mbi debitorin, vendqëndrimin e tij dhe pasurinë e tij dhe detyra për të treguar interes të vazhdueshëm në përmbartim.

Poashtu kreditorit i jepet mundësia që të deklarohet në lidhje me pretendimet e debitorit gjatë ushtrimit të të drejtave për mjetet e goditjes, përkatësisht kreditori ka të drejtën të paraqesë përgjigjen në prapësim dhe përgjigjen në ankesë.

6.1 Përgjigje në Prapësim

Pas ushtrimit të të drejtës së prapësimit nga ana e debitorit Ligji për Procedurën Përmbartimore i ka dhënë mundësinë edhe kreditorit të deklarohet në lidhje me pretendimet e palës debitore, përkatësisht kreditori ka të drejtën që në afatin ligjor të ushtroj përgjigje në prapësim, përkatësisht neni 72 i LPP-së përcakton se Prapësimin kundër vendimit për përmbartim Gjykata ia dërgon palës kundërshtare në afat prej pesëmbëdhjetë (15) ditëve, nga dita e dorëzimit të prapësimit. Gjykata u dërgon deklaratën e prapësimit dhe provat mbështetëse palës kundërshtare dhe të gjitha palëve tjera në procedurën e përmbartimit në një afat prej tre (3) ditësh, nga dita e pranimit të prapësimit. Përgjigjet lidhur me prapësimin duhet të paraqiten me shkrim brenda afatit prej tre (3) ditësh, nga dita e pranimit të prapësimit nga palët.

6.2 Përgjigje në Ankesë

Pasi që debitori të ushtron të drejtën e ankesës, gjykata e shkallës së parë para se ta dërgoj rastin për vendosje në Gjykatën e Apelit, e njofton kreditorin me përmbajtjen e

ankesës, përkatësisht ia jep mundësinë që të deklarohet në lidhje me pretendimet e palës debitore, ku sipas ligjit ia jep të drejtën në Përgjigje në ankesë në afat prej 3 ditësh. Kreditori pas përpilimit të përgjigjes në ankesë, atë ia drejton gjykatës themelore prej nga edhe e ka pranuar ankesën e debitorit, për Gjykatën e Apelit të Kosovës. Këtë të drejtë kreditorit ia garanton neni 77 paragrafi 3 i LPP-së, i cili thotë se një kopje e ankesës u dorëzohet palës kundërshtarë dhe pjesëmarrësve tjerë të cilët mund të paraqesin përgjigje në ankesë në afat prej tre (3) ditëve.¹⁰⁷

7. Caktimi i seancave, Ankandeve Publike për shitjen a paluajtshmërisë, përmes konkluzioneve

Pasi që të bëhet i përmbareshëm aktvendimi për përmbareshim ose urdhëri për përmbareshim organi përmbaresh përmes konkluzionit përcakton edhe vlerën e paluajtshmërisë, ku sipas nevojës para caktimit të kësaj vlere, përmbareshi privat mund të caktojë seancë dëgjimore.

Në nenin 222 të Ligjit për Procedurën Përmbareshmore përcaktohet se “Pasi të kryhet procedura për përcaktimin e vlerës së paluajtshmërisë, organi përmbaresh jep konkluzionin për shitjen e paluajtshmërisë me të cilin cakton vlerën e paluajtshmërisë dhe mënyrën dhe kushtet e shitjes, si dhe kohën dhe vendin e shitjes, po që se shitja bëhet me anë të ankandit publik.”¹⁰⁸

Bazuar në nenin 277 të LPP-së shitja e paluajtshmërisë bëhet me anë të ankandit publik verbal, ndërsa kushtet e shitjes duhet respektuar në përpikmëri dhe duhet të inkorporohen në konkluzionin për shitje, kushte këto të përcaktuara me nenin 229 të LPP-së. Në nenin 234 janë përcaktuar edhe modalitet tjera sa i përket shitjes së paluajtshmerisë së hipotekuar, duhet theksuar faktin se me Ligjin për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Procedurën Përmbareshmore në nenin 22 përcaktohet se Neni 234 i ligjit bazik, riformulohet me tekstin si në vijim: “1. Në seancën e parë të shitjes publike, paluajtshmeria nuk mund të shitet me çmimin që është më i ulët se pesëdhjetë për qind (50%) e vlerës së përcaktuar me

¹⁰⁷ Paragraf 3, neni 77 i LPP i Kosovës.

¹⁰⁸ Neni 222 i LPP i Kosovës.

vlerësimin e paluajtshmërisë. Ofertat fillestare në seancën e parë të shitjes publike, të cilat janë më të vogla se pesëdhjetë përqind (50%) e vlerës së përcaktuar, nuk do të shqyrtohen.

2. Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet në seancën e parë të shitjes publike, organi përmbaues e cakton seancën e dytë të shitjes publike, brenda afatit prej pesëmbëdhjetë (15) deri në tridhjetë (30) ditë. Në këtë seancë, paluajtshmëria nuk mund të shitet me çmim më të vogël se një e treta (1/3) e vlerës së përcaktuar të paluajtshmërisë".

3. Në qoftë se paluajtshmëria nuk ka mundur të shitet as në ankandin e dytë, atëherë me propozim të kreditorit, organi përmbaues merr vendim që paluajtshmëria t'i dorëzohet kreditorit duke kaluar në pronësi të tij, me ç'rast edhe kërkesa ndaj debitorit konsiderohet si e përmbushur në tërësi.

4. Po që se nuk ekzistojnë persona me të drejtë parablerjeje ligjore, apo kontraktuale, atëherë personi i cili sipas këtij ligji e ka të drejtën e realizimit me prioritet të kredisë së tij nga çmimi i shitjes, e fiton të drejtën e parablerjes së paluajtshmërisë me çmimin e arritur në seancën e dytë."¹⁰⁹

Pra ndryshim nga ligji bazik përveç tjerash janë se në ligjin bazë kemi pasur tre ankande për shitjen publike përmes ankandit të paluajtshmërisë, ndërsa me ndryshimet e ligjit të cilat janë në fuqi kemi vetëm dy ankande.

8. Aktvendimi/Urdhëri për shitje

Për shitjen e paluajtshmërisë ofertuesit më të favorshëm, organi përmbaues nxjerrë konkluzion të shkruar të cilin e shpallë në tabelën e organit përmbaues dhe ua dërgon nga një ekzemplar palëve dhe personave që kanë marrë pjesë në ankand si ofertues të blerjes. Ndërsa dorëzimi i paluajtshmërisë blerësit bëhet konform nenit 242 të LPP-së, përkatësisht pas depozitimit të çmimit organi përmbaues nxjerrë aktvendimin apo urdhrin në të cilin konstaton se paluajtshmëria i është shitur blerësit të caktuar. Me aktvendimin apo urdhërin organi përmbaues vendosë që paluajtshmëria t'i dorëzohet blerësit, kurse mbajtësi i librit publik të paluajtshmërive urdhërohet që në të të regjistrohet e drejta e pronësisë së blerësit

¹⁰⁹ Neni 22 i Ligji Nr.05/L-118 për ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbaimore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës.

për paluajtshmërinë e blerë. Po me këtë aktvendim apo urdhër organi përmbarues e cakton fshirjen e të drejtave për të cilat është thënë se do të fshihen me aktvendimin apo urdhër për shitjen e paluajtshmërisë. Kundër aktvendimit ose urdhrit për shitje, nuk lejohet prapësimi, por goditja e tij mund të bëhet me ankesë. Aktvendimi ose urdhri për shitje, publikohet në tabelën e organit përmbarues. Pas kalmit të tre (3) ditëve pas ditës së publikimit në tabelën e organit përmbarues, konsiderohet se aktvendimi ose urdhri u është dorëzuar të gjithë personave të cilëve duhet dorëzuar konkluzioni për shitjen dhe pjesëmarrësve në ankand.

Permbaruesi Privat i jep të drejtën palës debitorë e cila ka të drejtë që në afat prej 15 ditësh ta ushtrojë të drejtën e ankesës në rast se konsideron se i janë shkelur qoftë të drejtat materiale poashtu edhe ato procedurale gjatë procedurës së përmbarimit të paluajtshmërisë së lënë hipotekë. Kompetente për trajtimin e ankesës është Gjykata e Apelit, duhet theksuar faktin se ankesa në këtë rast ka karakter devolutiv dhe suspensiv, pasi që ajo trajtohet nga një gjykatë më e lartë që në rastin konkret paraqitet Gjykata e Apelit si gjykatë e shkallës së dytë dhe suspensiv pasi që blerësi i suksesshëm në ankand publik nuk mund ta bartë paluajtshmërinë në emër të tij pa u bërë i plotëfuqishëm Urdhëri për shitje.

Edhe në këtë rast kreditorit i jepet mundësia që të deklarohet në lidhje me pretendimet ankimore të debitorit, pra i jepet e drejta që të paraqes Përgjigje në Ankesë.

Gjykata e Apelit mund ta pranojë ankesën, ta refuzojë atë si të pa bazuar apo edhe ta hudhë poshtë si të pasafatshme.

9. Zbrazja dhe dorëzimi i paluajtshmërisë kreditorit

Me plotëfuqishmërinë e urdhërit për shitje humbet edhe e drejta e posedimit të paluajtshmërisë për debitorët. Në momentin e shitjes së paluajtshmërisë debitori hipotekues e humbë të drejtën e posedimit të paluajtshmërisë dhe ka për detyrë që atë t'ia dorëzojë blerësit menjëherë pasi t'i dorëzohet aktvendimi ose urdhri për shitjen e paluajtshmërisë, po që se me ligj, apo me marrëveshjen me blerësin nuk është paraparë ndryshe.

Në rast se shpërngulja e debitorit hipotekues nuk bëhet në mënyrë vullnetare nga ana e debitorëve, kreditori konform nenit 244 të LPP-së mund të inicoj procedurën për zbrazjen dhe dorëzimin e paluajtshmërisë, përkatësisht pasi që të nxjerrë aktvendimin ose urdhri për

dorëzimin e paluajtshmërisë, organi përmbaues me kërkesën e blerësit, me konkluzion e urdhëron debitorin që ta zbrazë paluajtshmërinë dhe t'ia dorëzojë blerësit. Në procedurën e përmbaimit blerësi i paluajtshmërisë e fiton pozitën procedurale të propozuesit të përmbaimit, në momentin e paraqitjes së propozimit për përmbaimit me qëllim zbrazeje dhe dorëzimi të paluajtshmërisë.

Duhet theksuar faktin se organi përmbaues pas lejimit të propozimit për dorëzim dhe zbraze të paluajtshmërisë i jep të drejtën debitorit për ushtrimin e të drejtës së prapësimit, ku edhe në këto raste kompetente për trajtimin e prapësimit paraqitet gjykata.

10. Bartja e paluajtshmërisë së blerë përmes procedurës përmbaimore, tek pronari i ri

Për të regjistruar pasurinë e paluajtshme në regjistrin kadastral dokumentet kryesore që duhet të paraqiten janë: dokument i vlefshëm nga një organ kompetent qoftë ai gjyqësor apo administrativ, vendimi i gjykatës kompetente dhe transaksioni ligjor, evidentuar nga dokumentet në përputhje me ligjet e aplikueshme në fuqi.¹¹⁰

Pas plotëfuqishmërisë së Urdhërit për shitjen e paluajtshmërisë blerësi i suksesshëm në ankand parashtron kërkesën për bartje të pronësisë pranë Zyrës Komunale Kadastrale në territorin në të cilin gjendet paluajtshmëria.

Blerësi i paluajtshmërisë konform Ligjit për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, përkatësisht nenit 3 paragrafit 1 të këtij ligji i cili thotë se “Kërkesat për regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme i parashtrohen me shkrim ZKK-së në territorin ku ndodhet prona e paluajtshme. ZKK-ja do të konfirmojë datën dhe kohën e pranimit të kërkesës për regjistrim.”¹¹¹ Ndërsa sipas nenit 3 paragrafit 6 të Ligjit për Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, ZKK-ja bën regjistrimin e të drejtës mbi pronën e paluajtshme, brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve, prej ditës së pranimit të kërkesës për regjistrim dhe lidhur me të do ta njoftojë parashtruesin e kërkesës. Regjistrimi hyn në fuqi kur vendimi për regjistrim i ZKK-së futet në Regjistër.¹¹² Pra, Hipoteka shuhet përmes shlyerjes së regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë, Ligji

¹¹⁰ Meha Murat, Analysis of Cadastral Data in the Perspective of Land Administration in Kosovo.

¹¹¹ Paragrafi 1, neni 3 i LTHRDPP i Kosovës.

¹¹² Paragrafi 6, neni 3 i LTHRDPP i Kosovës.

për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore në nenin 193 par 2.5 përcakton se shuarja e hipotekës mund të kërkohet kur “paluajtshmëria e ngarkuar shitet për të përmbushur kërkesën e siguruar.”¹¹³

11. Shembull i Propozimit për përmbarim të hipotekës

Në vijim do të ofrohet një formë/shembull i Propozimit për përmbarim, ku objekt ekzekutimi është hipoteka.

Nr. Prot: _____

Përmbaruesit Privat _____ (emri, mbiemri)

Kreditori:

_____ (Banka/institucioni financiar), Kosovë me adresë Rr. “_____”, nr. __, _____ (qyteti).

Debitorët:

1. **Kompania “_____” (kredimarrës dhe garantues)** me numër të regjistrimit të biznesit _____, datë __/__/__, me seli në adresën “_____”, nr. __, ____ (vendi), e përfaqësuar nga pronari i vetëm:
 - **Z. _____ (emri, mbiemri)**, i datëlindjes __/__/__, shtetas Kosovar, mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banues në adresë _____, p.n, _____(qyteti), me zotësi të plotë juridike për të vepruar;
2. **Z. _____ (emri,mbiemri), (bashkëkredimarrës dhe garantues)**, i datëlindjes __/__/__, shtetas Kosovar, mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banuese në adresë _____, p.n, _____(qyteti), me zotësi të plotë juridike për të vepruar;

¹¹³ Paragraf 2.5, neni 193 i LPDTS I Kosovës.

3. Znj. _____ (emri,mbiemri), (bashkëkredimarrëse dhe garantuese), e datëlindjes ___/___/___, shtetas _____(vendi), mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banues në adresë _____, p.n, _____(qyteti), me zotësi të plotë juridike për të vepruar;

Borxhi: _____ € (me shkronja).

PROPOZIM PËR EKZEKUTIM TË HIPOTEKËS

Me datë ___/___/___, në mes kreditorit dhe debitorit është nënshkruar Kontrata e Kredisë e regjistruar tek kreditori me Nr. ___/___, në një total kreditimi jo më shumë se _____ € (Me shkronja).

Provë: Kontrata e Kredisë Bankare Nr. ___/___, dtatë ___/___/___.

Më datë ___/___/___, në mes të kreditorit dhe debitorit është nënshkruar Kontrata e Hipotekës e sipas numrit Nr. ___/___, me VR. NR. ___/___, datë ___/___/___ e vërtetuar në Gjykatën Themelore _____(qyteti), me këtë rast Pengëdhënësi është pajtuar dhe ka lënë Hipotekë paluajtshmëritë për sigurimin dhe kthimin e mjeteve të kredive me kohë dhe në tërësi sipas kontratave dhe marrëveshjeve të lartpërmendura

Në pajtim me Kontratën e kredisë dhe Kontratën e Hipotekës, Zyra Komunale e Kadastrit në _____ (emri i komunës) ka nxjerrë Aktvendim mbi Regjistrimin e Hipotekës në dobi të _____(Banka,institucioni financiar), Kosovë, mbi paluajtshmëri e Pengëdhënësit e cila evidentohet sipas Çertifikatës së Pronës si në vijim:

- Çertifikata e Pronës me numër __-___ dhe me numër të ngastrës P_____, me sipërfaqe prej ___ m², Zona Kadastrale _____ (qyteti), pronë e Z._____(emri,mbiemri), e bllokuar/hipotekuar në favor të kreditorit _____(Banka,institucioni financiar), Kosovë.
- Zyra Komunale e Kadastrit në _____ (emri i komunës), duke vepruar sipas kërkesës së kreditorit me ___/___/___, ka sjellur Aktvendimin mbi Regjistrimin

e Hipotekës në palujtshmërin e Pengëdhënësit, të përshkruar si më lart të bllokuar/hipotekuar në favor të kreditorit _____(Banka,Institucioni financiar), Kosovë.

- Provë:**
1. Kontrata e Hipotekës me Nr. ___/___, datë ___/___/___, me VR. NR. ___/___, datë ___/___/___;
 2. Aktvendim e Z Kadastrale Nr. Protokolit: ___/___, datë ___/___/___;
 3. Kopjen e çertifikatës së pronës nr. ___-___, datë ___/___/___;
 4. Raporti Bankar i Kreditorit për Borxhin e kalkuluar të Debitorit.

Debitorët në bazë të Kontratës të Kredisë Bankare dhe Planit të Pagesës, kanë qenë të obliguar të paguajnë këstet e rregullta mujore, të caktuara në emër të kryegjës dhe interesit. Nga evidenca e kreditorit shihet se debitorët nuk i janë përmbajtur Kontratës së Kredisë Bankare lidhur me pagesën e kësteve mujore, respektivisht nuk e kanë paguar borxhin në shumë prej: _____ € (me shkronja) edhe përkundër faktit se nga kreditori janë ftuar disa herë (vizita në shtëpi, vizita në vendin ku ushtron biznesin dhe kontakte përmes telefonit) dhe letërvërejtjen me shkrim të dërguar me afat për përmbushje detyrimi.

Nga sa u tha me lart, këto veprime të debitoreve bien në kundërshtim me Kontratën e Kredisë Bankare, Marrëveshjet e nënshkruara mes palëve si dhe me Kontratën e Hipotekës.

Poashtu, garantuesit me nënshkrimin Kontratës së Hipotekës Nr. ___/___, datë ___/___/___, me VR. NR. ___/___, datë ___/___/___, janë vënë në dijeni se mos-pagimi i kësteve në të kredisë në vonesë do shpie me iniciimin e procedurës së përmbarimit, shitjes dhe dëbimit të tyre nga prona e hipotekuar për sigurimin detyrimeve të kredisë.

Nga të lartëcekurat, Kreditori i propozon **Përmbarues Privat** _____ (**emri, mbiemri**), që pas shqyrtimit të shkresave të lëndës, administrimit të provave të lartëshënuara, në afat të paraparë ligjor e në pajtueshmëri të plotë me dispozitat ligjore të LPP-së të sjellë këtë:

URDHËR PËR PËRMBARIM TË HIPOTEKËS

I. **APROVOHET**, propozimi i kreditorit _____(**Banka, institucioni financiar**)
Kosovë;

II. **DETYROHEN - 1. Kompania “ _____ ” (kredimarrës dhe garantues)** me

numër të regjistrimit të biznesit _____, datë __/__/__, me seli në adresën
_____, nr. __, _____(qyteti), e përfaqësuar nga pronari i vetëm:

1.Z. _____(emri, mbiemri), i datëlindjes __/__/__, shtetas Kosovar, mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banues në adresë _____, nr. __, _____(qyteti), me zotësi të plotë juridike për të vepruar;

2. Z. _____(emri, mbiemri) (bashkëkredimarrës dhe garantues), i datëlindjes __/__/__, shtetas Kosovar, mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banuese në adresë _____, nr. __, _____(qyteti), me zotësi të plotë juridike për të vepruar;

3. Znj. _____ (emri, mbiemri) (bashkëkredimarrëse dhe garantuese), e datëlindjes __/__/__, shtetas Kosovar, mbajtës i dokumentit të identifikimit Nr. _____, banues në adresë fshati _____, nr. __, Komuna _____, me zotësi të plotë juridike për të vepruar;

që ta kthejnë shumën (borxhin) prej _____ **€ (Me shkronja)**, sipas:

1. Kontratës e Kredisë Bankare Nr. __/__, dtatë __/__/__;

2. Kontratës së Hipotekës me Nr. __/__, datë __/__/__, me VR. NR. __/__, datë __/__/__;

III. **Borxhi i Kreditorit hipotekues të paguhet nga shitja e paluajtshmërisë së debitorëve/Hipoteklënësve** – evidentuar sipas:

- Certifikata e Pronës me numër __-__ dhe me numër të ngastrës P-_____, me sipërfaqe prej _____ m², Zona Kadastrale, Komuna _____(qyteti), pronë e Z. _____(emri, mbiemri), e bllokuar/hipotekuar në favor të kreditorit _____(Banka, institucioni financiar), Kosovë.

- Zyra Komunale e Kadastrit në ____ (qyteti), duke vepruar sipas kërkesës së kreditorit me datë __/__/__, ka sjellur Aktvendimin mbi Regjistrimin e Hipotekës në palujtshmërin e debitorit hipotekues, të përshkruar si më lart të bllokuar/hipotekuar në favor të kreditorit hipotekues _____ (Banka/institucioni financiar), Kosovë.
- **Përmbaruesi Privat** të sjell Konkluzion/Urdhër mbi shitjen e palujtshmërisë në kuptim të dispozitave të LPP-së.

IV. Në rast të ofertimit/blerjes së palujtshmërisë/ve nga kreditori, **Përmbaruesi Privat** të sjellë **URDHËR** për zbrazjen dhe dorëzimin e palujtshmërisë/ve, kreditorit hipotekues.

V. **DETYROHET** Zyra Kadastrale, Komuna ____ (qyteti), që të bartë të drejtën e pronësisë së palujtshmërisë objekt ekzekutimi tek kreditori hipotekues respektivisht blerësi i palujtshmërisë.

VI. **OBLIGOHEN**, Debitorët hipotekues që të bëjnë kompensimin e të gjitha shpenzimeve të kreditorit, deri në përfundimin e plotë të procedurës përmbarimore, e sipas llogarisë së **Përmbaruesit Privat** _____ (emri, mbiemri).

_____, (vendi)

Datë: __/__/__

KREDITORI:

_____ (Banka, institucioni financiar)

_____ (emri, mbiemri, nënshkrimi dhe vula)

_____ Pozita

_____ (emri, mbiemri, nënshkrimi)

_____ Pozita

12. Shembull i Urdhërit për shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar

Në vijim do të ofrohet një formë/shembull i Urdhërit për shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar.

Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria – Vlada – Glovernment

Territori i Gjykatës Themelore në Prishtinë - emëruar sipas

Vendimit të Ministrisë së Drejtësisë

P.nr. ____/____

Përmbaruesi Privat _____ (emri, mbiemri), i emëruar për territorin e Gjykatës Themelore në Prishtinë dhe Sekretari juridik _____ (emri, mbiemri), duke vendosur në lëndën përmbarimore P. Nr. ____/____, **të Kreditorit**, _____ (Banka/Institucioni financiar), me seli në adresën _____(vendi) _____(qyteti), **kundër Debitorit/ëve: Kompania** _____ (emri, mbiemri), më numër të regjistrimit të biznesit _____ dhe me numër fiskal _____, me seli në adresë: _____ (adresa e saktë dhe e kompletuar), **me pronar** _____ (emri/mbiemri), i datëlindjes ____/____/____, më numër letërnjoftimi _____, banues në adresën _____(vendi), Nr.____,____ (qyteti), **(Kredimarrës dhe Bashkë Kredimarrës);** _____ (emri, mbiemri), i datëlindjes: ____/____/____, me numër letërnjoftimi _____, banues në adresën rr. (____), Nr. ____,(vendi), **(Bashkë kredimarrës);** si dhe _____ (emri, mbiemri), i datëlindjes ____/____/____, më numër letërnjoftimi _____, banues në adresën _____, Nr. ____,(vendi) **(Garantues me Hipotekë);** për shkathtësi të detyrimit në të holla (kredisë monetare), që përfshin borxhin e precizuar nga kreditori në shumën prej:_____€, shpenzimet përmbarimore të gjykatës dhe shpenzimet tjera procedurale të kreditorin në shumën prej: _____€, si dhe shpenzimet përmbarimore të organit përmbarues në emër të tarifës së efikasitetit në shumën prej: _____€, (përfshirë TVSH ____%), konform UA – MD-

06/2014, në total shumën prej: ___€, në bazë të titullit përmbartës: Kontratës mbi Hipotekën Nr. ____, e legalizuar pranë Gjykatës Komonale në _____, Vr. Nr. _____ e datës __/__/____. Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës me Nr. _____, të datës __/__/____, të lëshuar nga Z.K. në _____ (Komuna), sipas propozimit për përmbartim të kreditorit hipotekues, me shitjen e paluajtshmërisë së lënë hipotekë, përmes ankandit të tretë publik verbal, konform neni 234 par. 6, të Ligjit për Procedurën Përmbartimore 04/L-139, sipas Procesverbalit të datës: _____, si dhe mbi bazën e konkluzionit PNR __/__, të datës: __/__/____, mbi caktimin e ofertuesit- blesit të sukseshëm, organi përmbartës me datë: __/__/____, muarr këtë:

URDHËR

- I. I DORËZOHET blesit, kreditorit të përmbartimit _____ (Banka/Institucioni financiar) _____ (vendi), me numër regjistrimi të biznesit (NRB) _____ (numër), me seli në adresën rr. _____, nr. _____, _____ (vendi), paluajtshmëria dhe atë me sa vijonë:

❖ Paluajtshmëria e cila evidentohet në Çertifikatën e Pronës Nr. __, parcela kadastrale:

P _____, vendi i quajtur ____ (emri), në sipërfaqe prej ____ m², Zona Kadastrale _____ (vendi), Komuna _____ (vendi), evidentuar në emër të pronarit _____

(emri/mbiemri), nga _____ (vendi) – Garantues Hipotekar, sipas Kontratës mbi Hipotekën __/____ (numër/viti), e legalizuar pranë Gjykatës Komonale në _____ (vendi) Vr. Nr. ____ e datës __/__/____, Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës me Nr. Prot _____, të datës __/__/____, të lëshuar nga Z.K. _____ (vendi), paluajtshmëri e hipotekuar në favor të kreditorit tani blesit _____ (Banka/Institucioni financiar), si e rendit (prioritet) të parë bazuar në Çertifikatën Pronës dhe të vlersuar në shumën prej: _____ €, e sipas konstatimit në pikën I. dhe II. të procesverbalit të ankandit të tretë

publik të shitjes të datës ___/___/___, për përmbushjen e borxhit të kredisë dhe shpenzimeve të përbarimit që debitori ka ndaj kreditorit.

- II. Pluajtshmëria e sipërshenuar. I DORËZOHET blerësit _____(Banka/Institucioni financiar), ____ (vendi), me numër regjistrimi biznesi (NRB)_____, me seli në adresë rr._____, nr._____(vendi), për çmimin përkatës të ofruar në ankandin e tretë publik të shitjes në shumën prej: _____€, (me shkronja), e cila shumë kalon një të tretën (1/3), e vlerës së paluajtshmërisë objekt i shitjes përmes ankandit publik dhe konstatohet se çmimi blerës nuk mbulon borxhin e përgjithshëm që debitori ka ndaj kreditorit. Udhezohet kreditori që borxhin e papërmbushur ta realizojë në procedurë tjetër gjyqësore.
- III. DETYROHEN debitori/të që paluajtshmërinë e lartëshenuar, të ja liron nga gjësendet dhe njerëzit, të njejtën të ja dorëzoj në disponim të lirë dhe të qetë blerësit _____ (Banka/Institucioni financiar), ____ (vendi), pas plotëfuqishmërisë së këtij urdhëri.
- IV. CAKTOHET shënim-regjistri i të drejtës së pronësisë, pranë Gjeodezi dhe Kadastër në _____(vendi). URDHËROHET Zyra Komunale në _____(vendi), që të bëjë fshirjen e të drejtës në paluajtshmëri nga pronari _____(emri/mbiemri)- nga _____(vendi), Garantues Hipotekar dhe të bëjë regjistrimin, respektivisht bartjen e të drejtës në paluajtshmëri në emër të blersit _____(Banka/institucioni financiar) _____(vendi), me numër të regjistrimit të biznesit (NRB)_____, me seli në adresë rr. _____, nr.____, _____(vendi), pas plotëfuqishmërisë së këtij urdhëri.

Arsyetim

Me aktvendimin e E.Nr. ___/___, të datës ___/___/___, Gjykata Themlore në _____ (vendi) – Departamenti i Përgjithshëm, ka lejuar propozimin për përbarimin të kreditorit _____ (Banka/ Institucioni financiar), ____ (vendi), me numër regjistrimi biznesi (NRB)_____, me seli në adresën rr. _____, nr.____, _____(vendi), kundër debitorit/ëve:

_____ (emri i kompanisë), me numër të regjistrimit biznesi (NRB) _____ dhe me numër fiskal (NF) _____, me seli në adresën rr. _____, nr. _____, _____ (vendi), me pronar _____ (emër/mbiemër), i datëlindjen ____/____/____, me numër letërnjoftimi _____, banues në adresën rr. _____, nr. _____ (vendi), (Kredimarrës dhe Bashkë Kredimarrës); _____ (emri/mbiemri), e datëlindjes ____/____/____, me numër letërnjoftimi _____, banues në adresën rr. _____, nr. _____ (vendi), (Bashkë-kredimarrësja); si dhe _____ (emri/mbiemri), i datëlindjes ____/____/____, me letërnjoftim _____, banues në adresën rr. _____, nr. _____ (vendi), (Garantues me Hipotekë), për shkak të detyrimit në të holla (kredisë monetare) që përfshin borxhin e precizuar nga kreditori në shumën prej: _____ €, shpenzimet përbarimore të Gjykatës dhe shpenzimet e tjera procedurale të kreditorit në shumën prej: _____ €, si dhe shpenzimet përbarimore të organit përbarues në emër të tarifës së efikasitetit në shumën prej: _____ € (përfshirë TVSH ____ %), konform UA-MD ____/____, në total shumën prej: _____ €, në bazë të titullit përbarimorë: Kontratën mbi Hipotekën Nr. _____, e legalizuar pranë Gjykatës Komunale në _____ (vendi), Vr. Nr. _____, e datës ____/____/____, Aktvendimi mbi Regjistrimin e Hipotekës me Nr. Prot. _____, të datës ____/____/____, të lëshuar nga Z.K. _____ (vendi), sipas propozimit për përbarim të kreditorit hipotekues, me shitjen e paluajtshmërisë së lënë hipotekë, përmes ankandit publik.

Me datë: ____/____/____, debitorët hipotekues kanë paraqitur prapsim ndaj lejimit të përbarimit dhe e kanë dërguar prapsimin në gjykatë. Gjykata Themelore në _____ (vendi), - Departamenti i Përgjithshëm me Aktvendimit E . Nr. ____/____, të datës ____/____/____, ka refuzuar në tërësi prapsimin e debitorëve si të pa bazuar. Me datë: ____/____/____, debitorët kanë paraqitur Ankesë ndaj Aktvendimit E.nr. ____/____, datës ____/____/____, mbi refuzimin e prapsimit dhe më pas Gjykata ka përcjell lëndën në Gjykatë e Apelit në _____ (vendi), për vendosje sipas ankesës. Gjykata e Apelit në _____ (vendi), me Aktvendimit AC. NR. ____/____, të datës ____/____/____, ka refuzuar në tërësi ankesën e debitorit/ve, si të pa bazuar dhe ka vërtetuar Aktvendimin e Gjykatës Themelore në _____ (vendi), me shenjën E nr. ____/____, të datës _____, _____, _____.

Gjykata Themelore në ____ (vendi), me gjyqtaren ____ (emri/mbiemri), me Konkluzionin E.nr. ____/____, e datës: ____/____/____, duke vepruar sipas kërkesës së debitorit _____ (Banka/Institucioni financiar), ____ (vendi), ka bartur transferuar shkresat e lëndës Enr. ____/____, e përmbaruesi privat ____ (emri/mbiemri), konform nenit 397 par. 3 të Ligjit 04/L-139.

Përmbaruesi privat, me konkluzionin Pnr. ____/____, të datës ____/____/____, njoftoi palët procedurale për transferimin e lëndës në kompetencen e tij, njohu vendimet dhe veprimet e ndërmarra Gjykata, konform dispozitave ligjore në fuqi, si dhe njoftoi palët se lënda tani e tutje do udhëhiqet sipas numërit të lëndës Pnr. ____/____.

Përmbaruesi privat, duke vepruar konform propozimin për përmbarimin dhe kërkesës së përsëritur të kreditorit me Konkluzionin Pnr. ____/____ të datës: ____/____/____, caktoi ankandin e parë publik të shitjes së paluajtshmërisë. Në seancën e parë të ankandit publik të shitjes, të mbajtur me datë: ____/____/____, nuk u paraqiten oferta, palë të interesuara për blerje të paluajtshmërisë objekt shitjes. Në këtë ankand, kreditori nuk shfrytëzoi të drejtën e tij për blerje, mirëpo i propozoi organit përmbarues të caktoj ankandin e dytë të shitjes. Në ankandit të dytë të shitjes të mbajtur më datë: ____/____/____, nuk u paraqiten oferta, palë të interesuara të paluajtshmërisë objekt shitje. Në këtë ankand kreditori nuk shfrytëzoi të drejtën e tij për blerje, mirëpo i propozoi përmbaruesit të caktoj ankandin e tretë.

Organi përmbarues, caktoj ankandin e tretë publik të shitjes për datën: ____/____/____. Në këtë ankand publik, nuk u paraqitën palë të jashtme të interesuara për blerje, përkundër faktit se përmbaruesi kishte bërë publikimin e të gjitha shitjeve në tabelen e shpalljeve, kishte njoftuar palët me interes juridik në këtë qështje përmbarimore konform dispozitave të LPP-së dhe se shitja ishte publikuar në gazetatat ditore nga kreditori hipotekues _____ (Banka/Institucioni financiar), ____ (vendi), për disa ditë radhazi. Në ankandin e tretë të shitjes, blerës u paraqitën vetë kreditori, duke e shfrytëzuar të drejtën e tij për ofertim, blerje të paluajtshmërisë, në kuptim të nenit 234, par. 6 të Ligjit 04/L-139 për Procedurë Përmbarimore. Në këtë ankand, i autorizuar i

kreditorit hipotekues _____ (Banka /Institucioni financiar), _____(vendi),
oferti për blerje të paluajtshmërisë dhe ofroi çmimin blerës prej:_____€, (me shkronja).
Organi përbarues, pas analizimit të ofertës së të autorizuarit të kreditorit hipotekues,
tani blerësit, konstatoi se shuma e ofruar, tejkalon një të tretën (1/3) e vlerës së
paluajtshmërisë objekt shitjeje, të përcatuar si në konkluzionin për shitje dhe konstatoi
se çmimi blerës nuk përmbushë borxhin e tërsishëm që debitori hipotekues ka ndaj
kreditorit hipotekues dhe udhëzoi kreditorin hipotekues që borxhin e papërmbushur ta
realizojë në procedurë tjetër gjyqësore. Organi përbarues konstatoi se, kreditori i
përbarimit nuk obligohet të depozitoj garancionin – paradhënien për pjesmarrje në
ankand, pasi që në rastin kur blerës paraqitet vetë kreditori, në kuptim të nenit 231 par.2
të Ligjit 04/L-139 për Procedurën Përbarimore, përjashtohet nga deponimi i
garancionit.

Organi përbarues, përmes këtij urdhëri i dorëzoi blersit _____ (Banka/Institucioni
financiar),_____ (vendi), me numër regjistrim biznesi (NRB)_____, me seli me adresë
_____, numër____,_____ (vendi), paluajtshmërinë objek shitjeje, si dhe obligoi
debitorin/të hipotekues që të liroj paluajtshmërinë nga gjësendet dhe njerëzit, caktoi
shënimin – regjistrimin e të drejtës në pronësi dhe urdhëroi Zyrën Komunale të Kadastrit
në _____ (vendi), që të drejtën e pronësis ta bartë në emër të blerësit _____
(Banka/Institucioni financiar), _____ (vendi), pas plotëfuqishmërisë së këtij urdhëri.

Nga sa u tha më lartë, në kuptim të Nenit 3, 10, 220, 232, 234 par.6, 236 par.2, 4, 5 dhe 6,
231 par.2, nenit 237, 242, par. 4 lidhur me nenin 229 të Ligjit Nr. 04/L-139 për
Procedurën Përbarimore, u vendos si në dispozitiv të këtij urdhëri.

REPUBLIKA E KOSOVËS

Përbarues Privat

P. nr. ___/___

(vendi dhe data)

(Përbaruesi Privat, nënshkrimi dhe vula)

KËSHILLA JURIDIKE: Kundër këtij urdhëri është lejuar Ankesa në afat 7 ditor, nga data e pranimit. Ankesa i dorëzohet Përmbartuesit Privat _____ (emri/mbiemri), adresa Rr.____,____(numër),_____ (vendi), për Gjykatën e Apelit të Kosovës në Prishtinë.

13. Shembull i Aktvendimit të ZKK për bartjen e paluajtshmërisë në emër blerësit

Në vijim do të ofrojmë një formë/shembull të Aktvendimit të ZKK për bartjen e paluajtshmërisë në emër blerësit

Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic Kosovo

Qeveria – Vlada – Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor/Ministarstvo Serdine i prostornog Planiranja/

Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENSIA KATASTRALE E KOSOVËS /KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVO CADASTRAL

AGENCY

Formulari nr. __

Komuna: _____

Nr. i lëndës/protokolit: _____

Zona Kadastrale _____

Në mbështetje të Nenit 3 al.3.6 dhe 3.7 të Ligjit mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave të Pronës së Paluajtshme Ligji Nr.2002/5 dhe 2003/13, në bazë të kërkesës së _____ (Banka institucioni financiar) përfaqësuar nga _____ (emeri, mbiemri) me datë __/__/____. Zyra Kadastrale Komunale në _____ (vendi), nxjerrë këtë:

A K T V E N D I M

APROVOHET – Kërkesa e _____ (Banka/Institucioni financiar) me nr. biznesit _____ e cila ka të bëjë me bartje të pronës së paluajtshme nga parcela kadastrale, me nr. _____ me sipërfaqe _____ m², e cila gjendet në ZK. _____, Komuna _____.

Arsyetim

_____ (Banka/Institucioni financiar) me datën __/__/__, ka parashtruar kërkesën pranë Zyrës Kadastrale të Komunës së _____ për bartje në Regjistrin e Paluajtshmërive dhe kërkesës së tij/saj i'a ka bashkangjitur dëshmitë e plota për regjistrim në Regjistrin e Paluajtshmëris (lloji i dokumentiti):

Urdhër i plotfuqishëm, lëshuar nga përmbaruesi privat: _____ P.nr. _____, i datës __/__/__.

Kërkesa e _____ (Banka/Institucioni financiar), për bartjen e pronës, datë. __/__/__.

Çertifikata dhe informatat e biznesit të parashtruesit të kërkesës

Autorizimi, i lëshuar nga _____ (Banka/Institucioni financiar), datë __/__/__.

Letërnjoftimi i të autorizuarit.

Taksa Komunale.

Sipas gjendjes së konstatuar janë plotësuar të gjitha kushtet për regjistrim sipas Ligjit mbi Themelimin e Regjistrit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Ligji nr.2002/5 dhe 2003/13 dhe nenit 5 dhe 6 të Udhëzimit Administrativ Nr. MPSH 2004/03 mbi Zbatimin e Ligjit mbi Regjistrin.

Këshilla Juridike: Pala e pakënaqur, ka të drejtë në afatin prej 30 ditësh nga dita e pranimit të këtij Aktvendimi të kërkoj nga ZKK rishqyrtimin e këtij Aktvendimi.

Aktvendimi i dorëzohet:

Arkivit;

Shërbimit përkatës;

Parashtruesit të kërkesës.

Datë: __/__/__.

Punoi

Kontrolloi

Drejtori

(Embri, mbiemri, nënshkrimi)

(Embri, mbiemri, nënshkrimi)

(Embri, mbiemri, nënshkrimi)

Pozita

Pozita

Pozita

KAPITULLI IV

Përfundim

Në këtë tezë të magistraturës nënvizohet rëndësia e hipotekës së kontraktuar dhe zbatimit të dispozitave ligjore, parimeve dhe të drejtat e detyrimet, të cilat duhet të kihen parasysh nga të gjitha organet të cilat përfshihen me rastin e themelimit të hipotekës apo përfitimit të saj. Kjo nënkupton se organet si Noteri, Zyret Kadastrale Komunale, Përmabruesit privat dhe gjykatat duhet të zbatojnë në përpikmëri të gjitha dispozitat ligjore duke marrë parasysh të drejtat dhe detyrimet e kreditorëve/hipotekmarrësve dhe debitorëve/hipoteklënësve.

Duke marrë parasysh faktin se në Republikën e Kosovës, hipoteka e kontraktuar është më e përhapura dhe për shkak të rëndësisë së madhe që ka në zhvillimin ekonomik të vendit, në këtë tezë të magistraturës është analizuar dhe sqaruar baza ligjore e cila rregullon themelimin e hipotekës së kontraktuar. Në rast të mos ndërmarrjes së të gjitha veprimve për verifikimin e sakt të dhënave të palëve dhe të paluajtshmërisë objekt i hipotekës, e po ashtu edhe në rast të moszbatimit në përpikmëri të dispozitave ligjore të të gjitha ligjeve të aplikueshme në Republikën e Kosovës të cilat e rregullojnë këtë fushë, mund të dalin pasoja shumë të mëdha për subjektet e kontratës së hipotekës.

Kjo për faktin se në praktikë ka raste kur Noterët me rastin e përpilimit të kontratës së hipotekës, bazohen në çertifikatën e pronës të siguruar nga debitori pronar i paluajtshmërisë, e cila mund të mos jetë e të njejtës datë me përpilimin e aktit noterial dhe po ashtu të mos u përkujtoj palëve se në atë paluajtshmëri mund të ketë të regjistruar edhe të drejta tjera si hipotekë, barrë, apo edhe masë të përkohshme të gjykatës etj, ndërsa në çertifikatën e prezentuar këto shënime nuk figurojnë.

Po ashtu në praktikë ka raste kur Noterët me rastin e përpilimit të kontratës së hipotekës në momentin e verifikimit të pronësisë mbi paluajtshmerinë objekt i kontratës bazohen vetëm në çertifikatën e pronës në të cilën mund të figuroj se pronar i paluajtshmërisë me 1/1 tën e pjesës së pronës është vetëm një pronar dhe pronari është i martuar, nuk verifikojnë përmes dokumentacionit përkatës se bashkëshortja e të njejtit a

është bashkëpronare apo jo. Në raste të tilla noterët praktikojnë të marrin deklaratë nga pronari i paluajtshmërisë se paluajtshmëria është në pronësi të tij dhe se nuk ka pronar/bashkëpronar tjerë. Tendenca e këtij veprimi është që të mos ketë pasoja për noterin në rast se në të ardhmen vërtetohet se edhe bashkëshortja është bashkëpronare e asaj paluajtshmërie. Mirëpo pasojat për kreditorin hipotekor mund të jenë shumë të mëdha, ngase mund të humb pjesën e pronës e cila mund të jetë në pronësi të bashkëshortes.

Zyrat Kadastrale përgjegjëse për regjistrimin e hipotekës mbi paluajtshmëri po ashtu kanë një rrol jashtëzakonisht të madh për regjistrimin e sakt të të gjitha të dhënave sipas kontratës së hipotekës dhe përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë dhe palëve/kreditorëve/debitorëve apo personave të tretë pronar të paluajtshmërisë. Kjo për faktin se gabimet teknike apo mosveprimet procedurale mund të kenë pasoja për palët.

Në praktikë ka raste kur Zyrat Kadastrale Komunale në aktvendimin për regjistrimin e hipotekës caktojnë radhën e prioritetit mbi bazën e deklaratës së palëve e jo sipas gjendjes së regjistrimit të drejtave sendore mbi paluajtshmëri, apo caktojnë prioritet të njëjt (p.sh prioritet i parë për sigurimin e dy kredive të ndryshme të dy kreditorëve të ndryshëm), duke lënë kështu hapësira për kontestim.

Po ashtu ka raste kur Zyra komunale Kadastrale në momentin e marrjes së aktvendimit për regjistrimin e hipotekës, nuk ka kryer edhe procesin e shënimit të këtij vendimi respektivisht regjistrimin e hipotekës mbi paluajtshmëri edhe në regjistrimin e drejtave sendore mbi paluajtshmëri dhe si rrjedhojë nëse pronari i paluajtshmërisë aplikon për marrjen e një kredie tek një kreditor tjetër, ky i fundit bazuar në çertifikatën e pronës nuk do të jetë në dijeni se paluajtshmëria me të cilën do të sigurojë kredinë është e hipotekuar në favor të një kreditori hipotekor tjetër me prioritetin e parë.

Vlen të theksohet se ka raste të shpeshta kur në çertifikata të pronës figurojnë të dhëna jo të sakta lidhur me paluajtshmëri, p.sh. sipërfaqja, adresa, lloji i shfrytëzimit e sidomos tipi i pronës i cili përcakton se a është paluajtshmëria pronë private apo pronë shoqërore etj.

Në këtë tezë të magistraturës është elaboruar edhe procedura përmabrimore për përmabrimin e hipotekës, respektivisht dispozitat ligjore mbi bazën e të cilave duhet të veprojnë Përmbaruesit privat dhe të drejtat e palëve në procedurë.

Edhe pse nuk ka qenë e mundur të ofrohen të dhënat statistiokore për numrin e lëndëve të kryera nga Përmbaruesit privat, ku objekt përmbarimi është hipoteka, që nga fillimi i ushtrimit të veprimtarisë së tyre, kjo nuk do të thotë se nuk ka pasur rezultat, ngase efekti i punës së tyre ka rezultuar shumë pozitiv. Si rrjedhojë në Republikën e Kosovës shumica e qytetarëve apo personave juridik janë vetëdijësuar se në momentin e regjistrimit të hipotekës mbi paluajtshmëri, mund edhe të humbin paluajtshmërinë në rast të dështimit të përmbushjes së detyrimeve karshi kreditorëve.

Në Republikën e Kosovës, nga fillimi i procedurës përmabrimore deri tek përfundimi i saj, mund të kalojnë vite të tëra dhe kjo për faktin se gjykatat themelore nga momentin i pranimit të lëndëve me prapësime, deri në shqyrtimin e tyre kalojnë muaj apo edhe vite. Po ashtu edhe Gjykata e Apelit nga momenti i pranimit të lëndëve me ankesa, deri në momentin e marrjes së vendimit mund të kalojnë vite.

Të gjitha këto lëshime dhe vonesa që u përmendën më sipër ndikojnë negativisht në sektorin e kredidhënies ngase kreditorëve mund tu shkaktohen vonesa në realizimin e kërkesave të tyre e si rrjedhojë edhe humbje financiare.

Rekomandime

Me qëllim të rritjes së sigurisë juridike në Republikën e Kosovës me rastin e themelimit të hipotekës dhe përfitimit të saj, përmes procedurës përmbartimore, respektivisht rritjes së sigurisë juridike në sektorin e kredidhënies, si rekomandime për organet kompetente për çështjen në fjalë mund të jenë:

Noterët të verifikojnë në mënyrë të sakt pronësinë e paluajtshmërisë/ve të cilat janë objekt i kontratës së hipotekës.

Noterëve t'u mundësohet qasja në evidencat e paluajtshmërive, respektivisht regjistrave kadastral, në mënyrë që të njejtit të mund të verifikojnë të gjitha të dhënat mbi pronësinë për paluajtshmërinë e cila mund të jetë objekt i hipotekës.

Agjensioni Kadastral i Kosovës dhe Zyret Komunale Kadastrale të rifreskojnë të dhënat për paluajtshmëri në regjistra, të korigjojnë gabimet eventuale dhe të bëjnë regjistrimin në mënyrë të sakt me kohë sipas dispozitave ligjore.

Agjensioni Kadastral të ndër marr veprimet e nevojshme juridike dhe teknike në mënyrë që për palët të lëshoj çertifikatën e re të pronës në momentin e marrjes së aktvendimit për regjistrimin e paluajtshmërisë dhe plotësimit të kushteve ligjore.

Gjykatat Themelore në Kosovë të trajtojnë rastet sipas afateve ligjore në momentin e pranimit të prapësimit të debitorëve, ku të njejtat duhet të marrin vendim mbi prapësimin brenda afatit 15 ditor, kjo bazuar edhe në Mendimin Juridik të dhënë nga Gjykata Supreme e Kosovës.

Gjykatat Themelore në Kosovë të marrin me prioritet propozimet për caktimin e përfaqësuesve të përkohshëm dhe të caktojnë përfaqësuesin e përkohshëm në afat sa më të shkurtër në mënyrë që procedura përmbartimore mos të prolongohet për këtë shkak me muaj apo edhe vite.

Tekste, monografi, akte

- Aliu Abdulla, E drejta Sendore, botimi i vitit 2014;
- Aliu Abdulla, E drejta Civile, pjesa e përgjithshme, botimi i vitit 2013;
- Bilalli Asllan dhe Bahtiri Bedri, E drejta Romake, Prishtinë 2015;
- Brestovci Faik, E drejta Procedurale Civile II, botim i vitit, 1997;
- Dauti Nerxhivane, E Drejta Detyrimore pjesa e përgjithëshme dhe e veçantë (botimi i plotësuar dhe i përmisuar), Prishtinë 2008;
- Gjeçovi-Kryeziu Shtjefën, Kanuni i Lekë Dukagjinit, faqe 100;
- Ismaili Hilmi dhe Sejdiu Fatmir, Historia e Përgjithshme e Shtetit dhe së Drejtës, Prishtinë, 2000;
- Komisioni Evropian, Raporti i progresit për Kosovën për vitin 2010, Bruksel 9 nëntor 2010;
- Meha Murat, Analysis of Cadastral Data in the Perspective of Land Administration in Kosovo;
- Puhan Ivo, E drejta Romake, Prishtinë 1980;
- Raporti i OSBE-së, Vonesat ne ekzekutimin e vendimeve përfundimtare gjyqësore paraqesin shkelje te ligjit vendor dhe te drejtën për një gjykim korrekt, shtator 2007;
- Rasti Estima Jorge kundër Portugalisë, GJEDNJ 21.4.1998 (numër (16/1997/800/1003));
- Rekomandimi i Këshillit të Evropës (2003)17 i Këshillit të Ministrave të shteteve anëtare për përmbarimin (miratuar nga Këshilli i Ministrave më 9 shtator 2003 në takimin e 851 të Zëvendësministrave), Aneksi 3;
- Statovci Ejup, E drejta e Pengut, Prishtinë 1988;
- The Right to a fair trial, a guide to the implementation of Article 6 of the European Convention on Human Rights; Nuala Mole dhe Catharina Harby, Botimet për të Drejtat e Njeriut, Nr. 3, Drejtorja e Përgjithshme për të Drejtat e Njeriut e Këshillit të Evropës;

- Udhëzimet për zbatimin më të mirë të Rekomandimit ekzistues të Këshillit të Evropës për Përmbarimin, Komisionit Evropian për efikasitetin e Drejtësisë (CEPEJ), CEPEJ (2009) 11 REV, shih aneksin 4;
- Vedrish, Martin & Klaric, Petar, Gradjansko Pravo, Zagreb 2003;
- Zendeli Emine, THE RIGHT TO MORTGAGE IN THE LIGHT OF EUROPEAN CIVIL CODES Iustinianus Primus, Law review, volume 16, 2017, p. 13-25;
- Zendeli, Emine, Zendeli Nagip, Sigurimi hipotekor i kërkesave që dalin nga kontrata, Book of proceedings, 1-st International Conference on Business, Law, Administration and Social Sciences, 17 Janar 2015, Tirana, Albania, faqe 403 – 408.

Akte normative

- Kushtetuta e Republikës së Kosovës, 2008;
- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë i vitit 1994, miratuar me Ligjin nr. 7850, datë 29.07.1994.
- Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore në Republikën e Kosovës, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr.04/L-077 për Marrëdhëniet e Detyrimeve, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji nr. 2004 / 26 Ligji për Trashëgiminë i Kosovës, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 03/L-010 për Noterinë, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 04/L – 009 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 2003/13 mbi Ndryshimet dhe Plotësimet e Ligjit Nr. 2002/5 mbi Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 04/L-013 për Kadastër, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbartimore në Republikën e Kosovës, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës;
- Ligji Nr. 05/L-118 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 04/L-139 për Procedurën Përmbartimore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës.