

**UNIVERSITETI I EJL**  
**ЈНЕ УНИВЕРЗИТЕТ**  
**SEE UNIVERSITY**

**“Hipoteka si mjet për sigurimin e kontratës së kredisë në Republikën e  
Maqedonisë, me theks të veçantë në Komunën e Strugës në  
periudhën prej 2015 e deri më sot”**

**Kandidat:**

**Enkelej Ajazi**

**Mentor:**

**Prof.Adnan Jashari**

**Shkurt 2019**



# Përmbajtja

<b>HYRJE</b>	6
<b>KREU I</b>	8
<b>I.Në përgjithësi mbi hipotekën.</b>	8
1.Kuptimi i hipotekës	8
2. Objekti i Hipotekës	12
3. Llojet e hipotekës sipas themelimit	15
3.1.Hipoteka e Kontraktuar	16
3.2.Hipoteka ligjore	24
3.3.Hipoteka gjyqësore	25
4.Parimet e hipotekës	26
5.Fitimi i hipotekës	30
6.Shuarja e hipotekës	32
<b>KREU II</b>	33
<b>I.Kontrata e kredisë</b>	33
1.Kuptimi i kredisë	33
2.Karakteristikat më kryesore të kontratës së kredisë	36
3.Lidhja e kontratës së kredisë	39
3.1.Veprimet juridike për lidhjen e kontratës	39

4.Efektet juridike	41
3.Llojet e kontratave të kredisë	42
4.Shuarja e kontratës së kredisë	54
<b>KREU III</b>	<b>57</b>
<b>I.Realizimi i përmbarimit të hipotekës</b>	<b>57</b>
1.Kuptimi	57
2.Kushtet për realizim	60
3.Subjektet në procedurën e realizimit	62
4.Veprimet përmbaruese	66
4.1.Regjistrimi i titullit ekzekutiv	67
4.2.Shitja	68
4.3.Përmbushja e kërkesave të kreditorit	73
<b>KREU IV</b>	<b>76</b>
I. Të dhëna statistikore në lidhje me krijimin e hipotekës në Komunën e Strugës nga viti 2017 deri më Gusht 2018	76
<b>Përfundimi</b>	<b>82</b>

<b>Bibliografia</b>	85
<b>Shembulli nr 1</b>	88
<b>Shembulli nr 2</b>	89
<b>Shembulli nr 3</b>	90
<b>Shembulli nr 4</b>	92
<b>Shembulli nr 5</b>	93

## Hyrje

Zhvillimi ekonomik i shteteve dhe gjithashtu kompleksivizimi i raporteve shoqërore me karakter pasuror ka sjellë reflektimin e vet në sferën juridike. Ky reflektim mund të vërehet në mekanizmat të cilat vendosen në dispozicion të subjekteve të së drejtës, në kontekst të asaj se çfarë mund të përdorin për të arritur qëllimet e tyre që materializohen me lidhjen e raporteve të caktuara juridike. Parakushtet për të reflektuar kjo gjë në sferën e së drejtës siç e thamë, duhet të paraqiten njëherë jashtë saj, në përditshmërinë e subjekteve të së drejtës, dhe më pas të sanksionohen dhe rregullohen me dispozita juridike.

Kur flasim për hipotekën dhe kontratën e kredisë, nuk flasim për koncepte avangarde në drejtësi, por më tepër për koncepte tradicionale të së drejtës civile. Hipoteka paraqet një institut juridik të mirë etabluar në çdo aspekt, qoftë ai juridiko shkencor apo juridiko pozitiv. Është një institut juridik i cili me kalimin e kohës dhe me zhvillimin e marrëdhënieve shoqërore përkatësisht marrëdhënieve ekonomike, ka fituar edhe tipare shtesë. Hipoteka paraqet një mjet për sigurimin e kërkesës/ve të kreditorit/ve ndaj debitorit. Nga kjo që thamë kuptojmë se hipoteka nuk mund të qëndrojë e pavarur nga kërkesa. Koncepte si këto dhe të ngjajshme me kalimin e kohës janë përsosur nga praktikuesit e së drejtës, por gjithashtu edhe nga teoricientët, të cilët kanë për detyrë të caktojnë kornizat e një instituti juridik, të paktën në aspektin shkencor.

Kur flasim për kontratën e kredisë aludojmë në një institut juridik më të ri se hipoteka, por jo më pak të etabluar. Kontrata e kredisë ose kredia paraqet një mjet të rregulluar mirë në aspektin normativ, që u lejon subjekteve të së drejtës të kenë në dispozicion mjete të caktuara, qofshin ato monetare apo jomonetare. Pra, paraqet një mënyrë për të ndihmuar subjektet e së drejtës që të arrijnë qëllime të caktuara, por që pa këtë mjet do u vështirësohej arritja e qëllimit të tyre.

Nga kjo që u tha më sipër vendosim në pah se ky punim nuk do të kufizohet vetëm në elaborimin teorik të këtyre instituteve juridike. Në vijim të këtij punimi do mundohemi që edhe të shtrojmë probleme. Këto probleme do t'i trajtojmë në mënyrë adekuate dhe të kontribuojmë në shkencat e së drejtës duke ofruar një këndvështrim të ndryshëm.

Kontrata e kredisë dhe hipoteka në shumë raste mund të kryqëzojnë rrugën e tyre. Kjo ngaqë subjektet e së drejtës për të pasur në dispozicion mjetet që garantohen me kredinë, përkatësisht kontratën e kredisë, në një numër bukur të mirë të rasteve duhet që kredinë ta sigurojnë me anë të hipotekës. Në këtë punim ne do të merremi konkretisht me zbërthimin e elementeve që u japin formë këtyre dy instituteve juridike.

Në vijim të këtij punimi, i cili është i konceptuar në katër krerë do mundohemi të sqarojmë në tërësi këto çështje: hipotekën në përgjithësi si mjet i sigurimit të kërkesave, kontratën e kredisë dhe format në të cilat ajo mund të materializohet, procedurën e realizimit të hipotekës. Në fund të këtij punimi, përkatësisht në kreun e IV do të sjellim të dhëna statistikore për hipotekën, konkretisht për hipotekat e konstituara në komunën e Strugës gjatë periudhës 2015 deri më Shtator të vitit 2018.

# KREU I

## I. NË PËRGGJITHËSI MBI HIPOTEKËN

### 1. KUPTIMI I HIPOTEKËS

Hipoteka paraqet një institut juridiko-sendor me anë të të cilit bëhet sigurimi i kërkesës/ve të kreditorit kundrejt debitorit. Sipas profesorit Aliu hipoteka paraqet: “Krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës (pengmbajtësit) i jep të drejtën të iniciojë procedurën për heqjen e të drejtës mbi pronën e vënë në hipotekë, për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet”<sup>1</sup>. E drejta e hipotekës është e drejtë sendore e kreditorit pengmarrës e vënë në një send të paluajtshëm të debitorit pengdhënës, i cili e mban posedimin, për të siguruar pretendimin e vet me të arritur (skaduar), nga vlera e sendit, pa marrë parasysh se në dorë të kujt ndodhet.<sup>2</sup> Pra, siç vërejmë hipoteka na paraqet një të drejtë sendore që kreditori e konstituon në paluajtshmërinë e debitorit, me qëllim të sigurimit të kërkesës së tij në raport me debitorin, që në rast të mospërmbushjes vullnetare të kërkesës së kreditorit nga ana e debitorit, ai me anë të shitjes të mundet në rrugë gjyqësore të sendit të vendosur në hipotekë, të realizojë kërkesën e tij në raport me debitorin, duke përmbushur kështu kërkesën e tij nga shuma e shitjes së sendit të vendosur në hipotekë.

Nga sa vërejmë në këtë raport juridik ekzistojnë dy subjekte, edhe atë, kreditori hipotekor dhe debitori hipotekor. Kreditori hipotekor është përherë kreditori i kërkesës që sigurohet me hipotekë, ndërsa debitori hipotekor mund të jetë jo vetëm debitori i kërkesës së siguruar, por edhe një person i tretë i cili lë në hipotekë sendin e tij në të shumtën e rasteve të paluajtshëm, për të siguruar kërkesën e kreditorit në raport me debitorin.

---

<sup>1</sup> A. Aliu, E Drejta Sendore, Prishtinë, 2014, Fq. 353

<sup>2</sup> E. Statovci, E Drejta e Pengut – Aspekte komparative -, Prishtinë, 2009, Fq. 237



Para se të zbërthejmë hipotekën, le të bëjmë një vështrim historik të këtij instituti juridik dhe të mundohemi të gjejmë rrënjët dhe evoluimin e të njëjtit. Duke pasur parasysh se e drejta romake ka vendosur bazat e së drejtës civile, është menduar se edhe origjina e këtij instituti juridik vjen nga ajo. Megjithatë disa autorë kanë thënë se romakët e kanë adoptuar hipotekën nga grekët antikë, mirëpo duke pasur parasysh shkrimet e Profesorit Statovci kuptojmë se hipoteka nuk paraqet një institut juridik origjinal mesdhetar.

Sipas profesorit Statovci “merret se hipoteka në të drejtën romake do të jetë bartur, recipuar (marrë), në të vërtetë, nga e drejta greke; ajo u shartua në të drejtën romake dhe mund të imagjinohet që në kuadrin e të drejtës së pignusit, bile shpesh nën kapelën e pignusit vepronte e zhvillohej një e drejtë e njëjtë pengore e quajtur hypotheca, e bartur nga Greqia dhe e familjarizuar tani për mrekulli (Sic-!) në të drejtën romake.<sup>3</sup> Faktet tregojnë tjetër. Për juristët e të drejtës romake klasike, termi hypotheca që i panjohur. Edhe për situatat hipotekore, juristët klasik për të drejtën e pengut përdornin kryesisht termin pignus”<sup>4</sup>. “Fakti se shprehja greke hypotheca u shartua në përmbajtjen pengore ekzistuese dhe të zhvilluar deri në një shkallë relativisht të zhvilluar, të diferencuar dhe të veçuar, nuk është kurrfarë mbështetje për të përfunduar se e drejta e hipotekës – hypotheca na qenka bartur në të drejtën romake, si e drejtë, si e të jetë zhvilluar edhe në të drejtën greke, edhe pse ajo zhvillohet në lidhshmëri me huatë detare, e cila bartej me lënien peng të sendeve të paluajtshme”.<sup>5</sup> Sipas të njëjtit rrënjët e hipotekës duhet të kërkohen në orientin e largët. Profesori Statovci aludon në atë se, hipoteka ka origjinë të një instituti juridik asirian duke pasur parasysh se ai paraqet një civilizim shumë më të hershëm se ai grek dhe romak. “A mund të thuhet se për mungesë të termit, mungojnë edhe marrëdhëniet? S’është e thënë që ato të jenë quajtur hipotekë. Marrëdhëniet hipotekore apo të ngjajshme, e drejta asiriane i quante sapartu. Në qoftë se është fjala për bartje, pse kjo të mos jetë bartur në Greqi ose drejt në të drejtën romake, ngase ligjet asiriane janë më të hershme”.<sup>6</sup> Pra, nga sa vërejmë është e vështirë për të gjetur gjenezën e hipotekës dhe të

---

<sup>3</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 232

<sup>4</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 232

<sup>5</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 233

<sup>6</sup>Po aty.

përcaktohet një pikëfillim. Megjithatë tani kemi një ide përafërsisht se ku është gjeneza e këtij instituti juridik të cilin po mundohemi ta elaborojmë.

T'i kthehemi përsëri të drejtës romake dhe të elaborojmë atë se si ka qenë e paraparë hipoteka sipas së drejtës romake. Kur në Romë filloi të lëkundej ekonomia skllavopronare dhe kur pronarë e latifundeve të mëdha u detyruan t'ua jepnin për t'i punuar qiraxhinjve të vegjël pjesët e pasurive të tyre, doli në shesh mungesa e madhe e kontratave mbi pengun e dorës.<sup>7</sup> Meqë poseduesit e mëdhenj nuk pranonin të ngelnin pa kurrfarë garantimi real, në të drejtën romake hyri institucioni i hipotekës, i njohur në të drejtën greke si peng pa kalimin e posedimit në anën e kreditorit të pengut.<sup>8</sup> Kështu është krijuar një formë e re e të drejtës së pengut për të cilën, duke filluar nga shekulli i III i erës së re juristët romak e kanë miratuar emërtimin grek hipoteka (hypotheca).<sup>9</sup>

Sipas së drejtës romake hipoteka mund të themelohej në disa mënyra. Mënyra ose baza më e zakonshme e themelimit të hipotekës ishte kontrata. Sipas profesorit Puhan: "Hipoteka krijohej me marrëveshje të thjeshtë midis kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor. Në të drejtën postklasike praktikohesh që për hipotekat e lidhura të përpilohen dokumente publike ose private. Dokumentet publike (instrumenta publice confecta ose pignus publicum) kishin fuqi të plotë provuese për ekzistimin e hipotekës. Po këtë fuqi të njëjtë e kishin edhe dokumentet private, kur ishin të nënshkruara prej së paku tre dëshmitarëve (instrumenta quasi publicum)".<sup>10</sup> Gjithashtu e drejta romake njeh edhe hipotekën ligjore, hipotekën testamentare dhe hipotekën gjyqësore. Sipas së drejtës romake në rast të kumulimit të hipotekave zbatohesh parimi "qui prior est tempore potior est jure"- 'kush është i pari për nga koha është më i fortë për nga e drejta'. Megjithatë pas një kohe të aplikimit të këtij parimi ky institut juridik pësoi ndryshime, duke inkorporuar në të drejtën e plotësimin të kërkesës nga hipoteka gradacione.

Pasi u inkorporuan gradacionet filloi edhe ekzistimi i hipotekave të privilegjuara si: hipoteka e gruas mbi pasurinë e burrit për sigurimin e pajës etj. Pas tyre vinin hipotekat e tjera

---

<sup>7</sup> I. Puhan, E Drejta Romake, Botimi i Pestë, Gjilan, 1989, Fq. 278

<sup>8</sup>Po aty

<sup>9</sup> A. Bilalli; B. Bahtiri, E drejta Romake- Ius Romanorum, Prishtinë, 2015, Fq. 340

<sup>10</sup> I. Puhan, v.c, Fq. 279

thjesht ligjore dhe në fund hipoteka ligjore me heshtje.<sup>11</sup> Prej hipotekave të kontraktuara avantazh kishin ato që ishin përpiluar me dokument publik, më pas ato me dokument privat dhe në fund ato të lidhura mbi bazë të marrëveshjes së thjeshtë.<sup>12</sup> Pas ndarjes së hipotekave sipas rangjeve, rregulli i mësipërm përdorej vetëm për rregullimin e marrëdhënieve midis kreditorëve hipotekorë të të njëjtit rang.<sup>13</sup>

Kreditori hipotekor kishte në dispozicion disa mjete juridike për të ruajtur interesat e tij, edhe atë: Interdictum Salvianum ose actio Serviana. Me këto mjete kreditori hipotekor kërkonte që sendi i cili ishte objekt i hipotekës t'i vendosej në posedim, në rast se debitori vinte në vonesë. Kjo me qëllim që kreditori të organizonte shitjen e sendit të vendosur në hipotekë, për të realizuar kërkesën e tij dhe tepricën nga çmimi t'ia jepte debitorit. Në kohën e Justinianit këto dy mjete u ngjizën në një dhe u quajtën actio pignoratitia in rem ose actio hypothecaria.

Sipas profesorëve Bilalli dhe Bahtiri: "Hipoteka e të drejtës romake e ka pasur një të metë të madhe - e meta publike. Hipoteka është e drejtë sendore kjo do të thotë se ajo e ngarkon sendin pa marrë parasysh atë se në duart e kujt ajo gjendet. Mirëpo marrësi i një sendi nuk ka pasur, për shkak të defektit të kryerjes së organizuar të hipotekës, mundësi që të vërtetojë se sendi të cilin e merr a është i ngarkuar me hipotekë. Prandaj i është ekspozuar mundësisë që sendi më vonë t'i merret sipas actio hypothecaria".<sup>14</sup>

Sipas profesorit Puhan, "Hipoteka shuhej me plotësimin e detyrimit primar. Shitja e objektit të hipotekës nga ana e kreditorëve hipotekorë shuante të drejtën hipotekore të shitësve, si dhe të kreditorëve hipotekorë më të ulët në rang. Hipoteka si e drejtë reale mbi sendet e huaja shuhej edhe për shkak të shkatërrimit fizik të sendit, për shkak të konfuzionit, për shkak të heqjes dorë të kreditorëve hipotekorë, si dhe për shkak të mosushtrimit të gjatë apo parashkrimit".<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> A. Mandro, E drejta romake, Tiranë, 2001, Fq. 229

<sup>12</sup> Po aty

<sup>13</sup> Po aty

<sup>14</sup> A. Bilalli; B. Bahtiri, v.c, Fq. 341

<sup>15</sup> I. Puhan, v. c, Fq. 282.

Nga e gjithë ajo që u tha më sipër mund të konkludojmë që hipoteka në vetvete paraqet një mjet goxha efikas për sigurimin e kërkesave në tërësi dhe nga kjo nuk bën përjashtim edhe kontrata e kredisë. Pra, hipoteka paraqet një të drejtë të karakterit aksesor. Hipoteka është e drejta e subjektit, kreditorit në sendin e huaj, të debitorit, që me anë të saj të sigurojë kërkesën që ka ndaj debitorit, dhe në rast të mospërbushjes së detyrimit të debitorit, nga sendi i lënë në hipotekë, kreditori të përmbushë kërkesën e tij me anë të shitjes së objektit të hipotekës nëpërmjet subjekteve të cilët janë të autorizuar për realizimin e këtij togu veprimesh.

## 2. OBJEKTI I HIPOTEKËS

Çështja lidhur me objektin e hipotekës është e karakterit të tillë që varet në të shumtën e rasteve nga sistemi juridik specifik. Në përgjithësi si objekt i hipotekës në shumicën e rasteve paraqiten sendet e paluajtshme. Megjithatë kjo nuk do të thotë që edhe sendet e luajtshme të mos mund të jenë objekt i hipotekës kur këto i plotësojnë kushtet përkatëse. Me këtë nënkuptojmë atë se, një send i luajtshëm mund të jetë objekt i hipotekës atëherë kur ai nuk i jepet në posedim kreditorit dhe kur bëhet regjistrimi i tij në librat përkatës publik. Si shembull shkollor i kësaj janë anijet dhe aeroplanët.

Por cilat janë kushtet që një send të mund të jetë objekt i hipotekës? Sipas profesorit Statovci: “Që sendin e paluajtshëm e bëjnë të “aftë” që të jetë objekt i të drejtës së pengut (hipotekës), ky send duhet të jetë individualisht i përcaktuar ose i individualizuar dhe duhet të jetë send në qarkullim, i “aftë” që nga vlera e tij të realizohen pretendimet e kreditorit pengor (hipotekor)”.<sup>16</sup> Sipas Ilija Babiq, “Me hipotekë mund të ngarkohen paluajtshmëritë që janë në qarkullim. Objekt i hipotekës mund të jenë: 1) Sendi i paluajtshëm (e drejta e pronësisë në parcelën tokësore, objekt ndërtimor etj); 2) Pjesë e paluajtshmërisë në pajtim me vendimin për ndarje; 3) Pjesë nga bashkëpronësia në paluajtshmëri; 4) Pjesë e veçantë e ndërtesës në të cilën ekziston e drejta e pronësisë, përkatësisht tjetër e drejtë e cila në vetvete përfshin autorizimin e disponimit (banesë, hapsirë afariste, garazhë, hapësirë për garazhë etj); 5) objekt në ndërtim, si

---

<sup>16</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 189

dhe pjesë të objektit në ndërtim, pa marrë parasysh a është veçmë e ndërtuar, me kusht që të jetë lëshuar leje e plotëfuqishme për ndërtim në pajtim me ligjet të cilat rregullojnë çështjen e ndërtimit.”<sup>17</sup>

Hipoteka e përfshin paluajtshmërinë në tërësi, me të gjitha pjesët e saj përbërëse. Ajo përfshin edhe frytet civile dhe frytet natyrale, përderisa nuk janë shkëputur. Gjithashtu pronari i pronës nën hipotekë mund të disponojë me frytet e paluajtshmërisë deri në momentin kur duhet të realizohet hipoteka. Në atë moment debitori hipotekor nuk mund më të disponoj me të njëjtat, ngaqë ato do të shkojnë për realizimin e kërkesës së kreditorit hipotekor.

Hipoteka mund të konstituohet edhe në bashkëpronësi, në pjesën e përcaktuar ideale të paluajtshmërisë.<sup>18</sup> Hipoteka në pjesën e përcaktuar ideale të paluajtshmërisë mund të krijohet pa lejen, përkatësisht pajtimin e bashkëpronarëve të tjerë të paluajtshmërisë. Kjo përveç nëse hipoteka krijohet në pjesën e përcaktuar ideale të paluajtshmërisë së objektit në ndërtim.<sup>19</sup>

Hipoteka mund të krijohet edhe në paluajtshmërinë që është në pronësi të përbashkët, megjithatë për t’u krijuar hipoteka në një paluajtshmëri të tillë duhet të jepet pëlqimi ose të merret leja e të gjithë pronarëve të përbashkët. Këtu bëjnë pjesë: bashkëshortët që konstituojnë hipotekën në banesën e përbashkët, trashëgimtarët në masën trashëgimore të pa ndarë, para sjelljes së vendimit të plotëfuqishëm për ndarjen e trashëgimisë etj.<sup>20</sup>

Në rast të realizimit të kërkesës nga pjesa e bashkëpronësisë të vendosur në hipotekë, të drejtë për të plotësuar kërkesën me blerjen e pjesës së përcaktuar ideale kanë bashkëpronarët e tjerë.

Më së shpeshti për sigurimin e një kërkesë themelohet hipoteka në një paluajtshmëri, përkatësisht me përshkrimin e fletëpronësisë së paluajtshmërisë.<sup>21</sup> Megjithatë është e mundur

---

<sup>17</sup> I. Babiq, *Основи имовинског права- Увод у граѓанско право и стварно право*, Beograd, 2008, Fq. 296

<sup>18</sup> I. Babiq, v.c, Fq. 297

<sup>19</sup> По ату

<sup>20</sup> По ату

<sup>21</sup> O. Stanković; M. Orlić, *Стварно Право – Девето Издание-*, Beograd, 1999, Fq. 272

të konstituohet hipoteka për të njëjtën kërkesë në më shumë paluajtshmëri.<sup>22</sup> Kjo e drejtë pengu në më shumë paluajtshmëri quhet hipoteka e përbashkët ose simultane.<sup>23</sup>

Hipoteka simultane më së shpeshti themelohet nëse një paluajtshmëri ka vlerë më të vogël se kërkesa e kreditorit e cila duhet siguruar.<sup>24</sup> Sipas profesorit Statovci: “Lënia e më tepër sendeve të paluajtshme peng për të siguruar një pretendim të vetëm nuk bëhet kot nasikot. Vlera (shuma) e pretendimit mund të jetë e tillë që një send i vetëm pengor nuk e “mbulon” pretendimin, nuk mjafton për të siguruar pretendimin pengor. Për t’u arritur kjo, kreditori pengor kërkon atë sende të paluajtshme sendore mbi të cilat fiton të drejtën e hipotekës, sa është e nevojshme që të sigurohet pretendimi i tij...”<sup>25</sup>

Megjithatë si realizohet hipoteka simultane? Tek hipoteka simultane kreditori hipotekor mund të realizojë kërkesën e tij në tërësi nga vlera e cilitdo send nën hipotekë ose nga vlera e të gjithë sendeve nën hipotekë. Ligji për Hipotekën e Kontraktuar i RM-së, parasheh hipotekën e përbashkët sipas të cilës thuhet: “Nëse e drejta e hipotekës është e themeluar ashtu që të sigurojë kërkesën e caktuar nga vlera e më shumë paluajtshmërive si një hipotekë (hipoteka simultane) kreditori hipotekues lirisht mund të zgjedh se nga cila paluajtshmëri do ta përmbushë kërkesën e vet përveç nëse nuk është kontraktuar diçka tjetër.”<sup>26</sup>

Kreditori hipotekor mundet që të drejtën e tij në hipotekë ta ngarkojë duke e lënë peng ndaj ndonjë kreditori të tij, për të siguruar kërkesën e kreditorit, në raport me të cilin kreditori hipotekor në fjalë është debitor, duke krijuar kështu të ashtuquajturën mbihipotekë. Përkatësisht, kërkesa e siguruar me hipotekë mund të lihet peng në bazë të kontratës në mes të kreditorit hipotekor dhe kreditorit mbihipotekor.<sup>27</sup>

Një paluajtshmëri mund të ngarkohet me hipotekë për të siguruar dy ose më shumë kërkesa të kreditorëve hipotekorë të ndryshëm (nënhipoteka).<sup>28</sup> Kur në paluajtshmërinë e

---

<sup>22</sup>Po aty

<sup>23</sup>Po aty

<sup>24</sup> I. Babiq, v.c, Fq. 298

<sup>25</sup> E. Statovci, v.c, Fq.200

<sup>26</sup> Ligji për Hipotekën e Kontraktuar të R.M., neni 19, SV. 86/2000.

<sup>27</sup> I. Babiq, v.c, Fq. 298

<sup>28</sup> I. Babiq, v.c, Fq. 299

njëjtë ekzistojnë më shumë hipoteka, radhitja e hipotekave përcaktohet sipas themelimit të tyre në aspektin kohor, përkatësisht përka regjistrimi i tyre në regjistrin përkatës.

Objekt i të drejtës së hipotekës nuk mund të jenë paluajtshmëritë të cilat nuk janë në qarkullimin juridik. Ato as në mënyrë gjyqësore, por as nëpërmjet procedurës përmbare nuk mund të tjetërsohen dhe të shndërrohen në vlerë monetare. Këto sende janë sende të cilat janë të mira në interes të përgjithshëm dhe nuk janë në qarkullim. Të mirat në interes të përgjithshëm të cilat janë në pronësi shtetërore mund të jepen në koncesion vetëm me të drejtën e përdorimit, në pajtim me dispozitat përkatëse.

Gjithashtu objekt i hipotekës nuk mund të jenë edhe servitutet reale. Nëse në një paluajtshmëri themelohet hipoteka, kjo nuk do me thënë se pushon e drejta e servitutit real që një subjekt mund ta ketë në të njëjtën paluajtshmëri. Edhe në rast të realizimit të hipotekës nuk pushon e drejta e servitutit që subjekti ka ndaj asaj paluajtshmërie. E drejta e servitutit nuk varet prej pronarit të paluajtshmërisë. Pronari i paluajtshmërisë pa marrë parasysh se cili është dhe se si e ka fituar të drejtën e pronësisë përherë duhet të durojë subjektin tjetër në realizimin e të drejtës së tij që e ka ndaj paluajtshmërisë, pra, duhet të lejojë dhe mos ta pengojë në realizimin e të drejtës së tij të servitutit.

Gjithashtu nuk mund të jenë objekt i realizimit të hipotekës as sendet të cilat shërbejnë për mbrojtjen e shtetit. Në asnjë rast nuk mund të realizohet hipoteka ndaj këtyre sendeve.

### **3.LLOJET E HIPOTEKËS SIPAS THEMELIT**

Duke shqyrtuar legjislacionin, por gjithashtu edhe doktrinën juridike, mund të hasim disa lloje të themelimit të hipotekës. Disa fillojnë duke folur për mënyrën e themelimit, duke pasur këtu parasysh a është vullnetare ose jo, ndërsa të tjerë lëshohen drejtpërdrejt në elaborimin e bazës juridike sipas së cilës themelohet hipoteka. Duke pasur parasysh këto që i thamë mund të kuptojmë që ekziston e ashtuquajtura hipotekë vullnetare dhe hipotekë e “dhunshme”. Megjithatë nëse lëshohemi në bazën juridike të tyre atëherë mund të vërejmë se

hipoteka mund të themelohet në disa baza juridike, edhe atë: kontratë, sipas ligjit dhe sipas vendimit gjyqësor.

Me sa vërejmë nga ajo që u tha më sipër, evidente është se hipoteka e kontraktuar është hipotekë vullnetare, ngaqë vetë akti i lidhjes së kontratës paraqet shprehjen dhe materializimin e lirë të vullnetit të subjekteve, i cili reflektohet në lidhjen dhe në përmbajtjen e kontratës. Ndërsa nëse shikojmë hipotekën ligjore dhe atë gjyqësore kuptojmë se këtu kemi të bëjmë me hipotekë “të dhunshme”, ngaqë kjo e fundit nuk konstituohet në bazë të vullnetit të lirë të shprehur të subjekteve. Kjo konstituohet meqë ashtu e parashohin rregullimin e raportit specifik juridik, normat imperative të sistemit juridik. Gjithashtu si formë “e dhunshme” e konstituimit të hipotekës përveç nëpërmjet dispozitave ligjore, na paraqitet edhe hipoteka gjyqësore. Pra, akti i nxjerrë nga organet gjyqësore shërben si bazë juridike për konstituimin e hipotekës, për sigurimin e kërkesës specifike.

Më tej do të elaborojmë të tri këto forma të themelimit të hipotekës në mënyrë të detajuar për të bërë të qartë se si dhe kur vijnë në shprehje këto forma të themelimit të hipotekës.

### **3.1. Hipoteka e kontraktuar**

Hipoteka e kontraktuar është një kontratë midis kreditorit dhe debitorit në bazë të së cilës një send i paluajtshëm lihet peng për të siguruar një pretendim të kreditorit.<sup>29</sup> Kontrata e hipotekës (hipoteka e kontraktuar) është kontratë pengore me të cilën debitori ose ndonjë i tretë (pengdhënësi) obligohet se kreditorit në aspekt të një paluajtshmërie të caktuar të tij (debitorit hipotekor), do të durojë që ai (kreditori) në librin publik (librin e tokave) të regjistrojë ngarkimin e paluajtshmërisë së pengdhënësit- të drejtën e pengut (hipotekës), për sigurimin e një kërkesë specifike, ndërsa nga ana tjetër (kreditori) obligohet që, me plotësimin e kërkesës së tij të siguruar me këtë të drejtë pengu, të bëjë çfarëdo që të jetë e mundur nga ana e tij për

---

<sup>29</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 236



shlyerjen e të drejtës së pengut nga regjistri përkatës.<sup>30</sup> Palët kontraktore janë pengdhënësi dhe pengmarrësi.

Që të mund të shërbejë si bazë juridike për të drejtën e pengut në paluajtshmëri, detyrimisht duhet që kontrata e hipotekës të ekzistojë dhe të mos jetë e anulueshme, përkatësisht të mos jetë shpallur nule.<sup>31</sup> Sipas Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M neni 17 paragrafi 1: “E drejta e hipotekës themelohet me kontratën për hipotekë dhe me regjistrimin e hipotekës në librin publik, në mënyrë dhe sipas kushteve të përcaktuara me ligj”<sup>32</sup>. Për fitimin e të drejtës së hipotekës nuk majfton vetëm *ius tus titulus*, por gjithmonë kërkohet edhe *modus acquirendi*- regjistrimi në librat publik.<sup>33</sup>

Kontrata e hipotekës është kontratë konsensuale dhe me ngarkesë, njësoj si kontrata e pengut në sendet e luajtshme. Gjithashtu është edhe kontratë kauzale, kauza është sendore (pengore), sigurimi i një kërkesë të tanishme ose të ardhshme, pa kusht ose me kusht. Ashtu siç është edhe në rregullimin tonë juridik, çdo e drejtë pengore është e drejtë aksesore sipas natyrës, kështuqë edhe hipoteka në paluajtshmëri, e ardhmja juridike e kontratës së hipotekës do të varet nga kontrata e cila është bazë juridike për kërkesën e cila sigurohet me hipotekë.<sup>34</sup>

Kontrata e hipotekës është rreptësisht formale. Kjo ngaqë për të prodhuar efekt juridik duhet që kjo kontratë të jetë përpiluar dhe lidhur në formë të shkruar. Mirëpo që kjo kontratë të prodhojë efekt juridik duhet të bëhet edhe regjistrimi i hipotekës në regjistrin përkatës ku evidentohen paluajtshmëritë. Sipas Ilija Babiq: “Kontrata e hipotekës lidhet në formë të shkruar, me nënshkrimet e palëve të vërtetuara në gjykatë ose në ndonjë organ tjetër të autorizuar sipas ligjit për vërtetimin e nënshkrimit në aktet që lidhen me qarkullimin e paluajtshmërive (neni 9 dhe 10. Ligji për Hipoteka i Republikës së Serbisë). Kjo kontratë mund të jetë e pavarur ose pjesë e kontratës e cila rregullon kërkesën (kontrata e huasë, kredisë etj), në formë të një ose më tepër dispozitave të këtyre kontratave, ose të paraqes një kontratë të

<sup>30</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, *Stvarno Pravo*, Zagreb, 2007, Fq. 317

<sup>31</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, Fq. 318

<sup>32</sup> <http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 03.05.2018

<sup>33</sup> A. Aliu, *E Drejta Sendore*, Prishtinë, 2014, Fq. 365

<sup>34</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, 2007, Fq. 318

mëvonshme të hipotekës të lidhur mes kreditorit dhe debitorit. Kontrata e mëvonshme për hipotekë mund të jetë pjesë përbërëse e ndonjë kontrate tjetër (dhe jo vetëm e kontratës së kredisë ose huasë). Kur kontrata e pavarur është e anulueshme, vlejnë dispozitat e kontratës së hipotekës nëse ato nuk përfshihen nga anulueshmëria”.<sup>35</sup>

Sipas Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M. neni 23 Kontrata e Pengut duhet të përmbajë: “të dhëna për palët kontraktuese, emër dhe mbiemër, vendbanimin ose vendqëndrimin dhe numrin amë të qytetarit, përkatësisht emrin ose firmën, selinë dhe numrin amë të subjektit. Të dhënat për palët kontraktuese të cilët janë të huaj, për person fizik: emër dhe mbiemër, adresa, numrin e dokumentit të udhëtimit dhe shtetin i cili e ka lëshuar dokumentin e udhëtimit; ndërsa për person juridik të huaj: emri i firmës, selia, numri identifikues i cili mbahet në librat për personat e huaj juridik, si dhe emri i shtetit në të cilin ndodhet selia e personit juridik. Përshkrim i përgjithshëm ose i veçantë i objektit të pengut, me të dhëna të mjaftueshme për të bërë identifikimin, përfshirë edhe vlerën e objektit të pengut. Baza juridike e kërkesës e cila sigurohet me pengun dhe lartësinë e kërkesës. Afati i arritshmërisë së kërkesës. Koha dhe vendi i lidhjes së kontratës. Pajtueshmëria e debitorit pengor, që kreditori pengor të mund të kërkojë regjistrimin e të drejtës së pengut, në regjistrin pengor, përkatësisht në librin publik (clausula intabulandi). Identifikimi i debitorit nëse nuk është debitor pengor përkatësisht debitor hipotekor. Cilido fakt tjetër relevant, përfshirë këtu edhe çfarëdo lloj kufizimi të së drejtës së bartjes së pengut ose të së drejtës së përdorimit ose tjetërsimit të objektit të pengut. Të drejtën e kreditorit pengor që në rast të vonesës së debitorit pengor të mund të ndërmarrë veprime mbrojtëse në raport me pengun, me qëllim që të ruhet, ose zmadhohet vlera shitëse e objektit të pengut, por me mjetet e investuara të mos fitohet e drejta e pronësisë ndaj objektit të pengut. Klauzolën sipas së cilës kreditori pengor, në rast të mospërmbushjes së detyrimit të debitorit, dhe pas vonesës së debitorit, me qëllim të ruajtjes, mbajtjes ose shitjes së pengut, të marrë objektin në posedim, në qoftë se është themeluar me kontratë që ka cilësinë e aktit përmbarues.”<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> I. Babiq, v.c, Fq. 301

<sup>36</sup> <http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 03.05.2018

Pasi folëm në lidhje me atë se çfarë duhet të përmbajë kontrata për hipotekë dhe e qartësuam atë se çfarë duhet të përfshihet gjatë përpilimit të kësaj kontrate, më poshtë do të elaborojmë dispozitat të cilat nuk mund të inkorporohen në këtë kontratë. Kjo ngaqë nëse ndërmerret një veprim i tillë, do të çonte në nulitetin e kësaj kontrate duke mos prodhuar efekt juridik. Kështu edhe do të humbej qëllimi i kësaj kontrate meqë qëllimi është prodhimi i efektit juridik.

Nuk është e lejuar cilado përmbajtje e kontratës së hipotekës- të palejuara janë, dhe janë nule, si edhe në të gjitha kontratat pengore: 1) Përgjithësisht të gjitha dispozitat kontraktuese të cilat janë në kundërshtim me natyrën e pengut (hipotekës) dhe kërkesës e cila duhet të sigurohet me hipotekë, dhe veçanërisht: 2) dispozita që objekti i pengut të kalojë në pronësi të kreditorit pengor, nëse kërkesa e tij nuk plotësohet në afatin e caktuar (lex commisoraria); 3) dispozita që debitori të mos mund të shlyejë pengun; 4) dispozitat sipas së cilave kreditori të mund që objektin e pengut sipas çmimit më herët të përcaktuar ta tjetërsojë ose ta mbajë sendin për vete; 5) dispozitat sipas të cilave debitori të mos mund të themelojë të drejtë pengu në objektin e pengut edhe për ndonjë subjekt tjetër; 6) dispozitat sipas së cilave kreditori pa arritur kërkesa të mund të shesë pengun.<sup>37</sup>

Pasi kemi elaboruar kontratën e hipotekës në aspektin përmbajtësor të saj, në vijim do të mundohemi të elaborojmë të drejtat dhe obligimet të cilat dalin nga hipoteka e kontraktuar. Përkatësisht do të mundohemi të shtjellojmë të drejtat e kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor. Siç e dimë, çfarë është e drejtë për njërën palë kontraktuese është detyrim për palën tjetër.

Të drejtat e kreditorit hipotekor: 1) E drejta e realizimit të kërkesës nga vlera e sendit hipotekues; 2) E drejta e përparësisë në realizimin e kërkesës; 3) E drejta që të mos lejojë zvogëlimin e vlerës së sendit hipotekues; 4) E drejta e bartjes së hipotekës; 5) E drejta e mbrojtjes së hipotekës; 6) Kreditori ka të drejtë të kundërshtojë veprimet e debitorit hipotekues me të cilat zvogëlohet vlera e sendit të lënë peng dhe kështu rrezikohet përmbushja

---

<sup>37</sup> N. Gavella; T. Josipović; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipković, v.c, Fq. 319

e kërkesës së kreditorit; 7) Mbihipoteka; 8) E drejta e kreditorit që ta shikojë paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë gjatë shfrytëzimit të sendit nga ana e debitorit.

Të drejtat e debitorit hipotekor: 1) Përdorimi i sendit dhe mbledhja e fryteve; 2) e drejta e disponimit me sendin e lënë hipotekë; 3) Të drejtën e përmbushjes së kërkesës së debitorit; 4) Të drejtën e kundërshtimit në lidhje me kërkesën e siguruar.<sup>38</sup>

Pasi i kemi përmendur të drejtat e subjekteve të cilat janë palë në hipotekën e kontraktuar t'i elaborojmë ato me pak fjalë.

#### *Kreditori:*

*E drejta e realizimit të kërkesës nga vlera e sendit hipotekues.* Kjo e drejtë nënkupton se kreditori hipotekues, si autorizim kryesor ka realizimin e së drejtës së vet hipotekuese nga kërkesa e tij e siguruar me hipotekë, të përmbushet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë hipotekë.<sup>39</sup> E drejta e kreditorit që ta përmbush kërkesën e vet të siguruar me hipotekë mund të realizohet në bazë të kërkesës së vet drejtuar gjykatës, por edhe në rastet kur të tjerët kërkojnë përmbushjen e kërkesave të tyre dhe në këtë mënyrë nga shitja e sendit të lënë peng edhe ky mund përmbushë kërkesën e vet sipas radhës që i takon.<sup>40</sup>

*E drejta e përparësisë në realizimin e kërkesës.* Me rastin e përmbushjes së kërkesës së kreditorit hipotekues nga sendi i lënë hipotekë, kërkohet edhe përcaktimi i përparësisë apo radhës për realizimin e kërkesave të siguruara me hipotekë.<sup>41</sup> Kërkesat e siguruara me hipotekë realizohen gjithmonë para kërkesave të cilat nuk janë të siguruara me hipotekë.<sup>42</sup> Neni 36 i Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M.: “Kur mbi një objekt janë themeluar më tepër pengje të kreditorëve pengorë, radha sipas së cilës përmbushen kërkesat nga vlera e sendit, përcaktohet sipas datës së regjistrimit në regjistrin pengor, përkatësisht librin publik, ndërsa nëse data e themelimit është e njëjtë, atëherë radha sipas së cilës përmbushen kërkesat përcaktohet sipas orës së pranimit të kërkesës për regjistrim në Regjistrin Pengor, përkatësisht librin publik. Nëse

<sup>38</sup> A. Aliu, *E Drejta Sendore*, Prishtinë, 2014, Fq. 394

<sup>39</sup> A. Aliu, v.c, Fq. 387

<sup>40</sup> A. Aliu, v.c, Fq. 388

<sup>41</sup> Po aty

<sup>42</sup> Po aty

kërkesat janë parashtruar në ditën dhe orën e njëjtë, ato kanë trajtim të njëjtë në aspekt të përmbushjes së tyre”.<sup>43</sup>

*E drejta që të mos lejojë zvogëlimin e vlerës së sendit hipotekues.* Sipas nenit 26 të Ligjit për Pengun e Kontraktuar të R.M. : “Nëse debitori pengor e zvogëlon vlerën e objektit të pengut, ose në mënyrë tjetër e përkeqëson gjendjen e tij, kreditori pengor mund të kërkojë që në afat të arsyeshëm, debitori pengor ta kthejë sendin në objekt të pengut në gjendjen fillestare. Nëse debitori pengor nuk vepron në pajtim me paragrafin 1 të këtij neni, kreditori pengor mund të kërkojë nga gjykata ta urdhërojë debitorin pengor që të përmbahet nga veprimet e tilla, ndërsa nëse ai nuk e bën këtë, kreditori pengor mund të kërkojë përmbushjen e kërkesës së tij të siguruar me peng edhe para arritjes së saj, në pajtim me dispozitat e këtij ligji që i referohen realizimit të pengut.”<sup>44</sup> Gjithashtu sipas të njëjtit ligj neni 32: “Nëse vërtetohet që pengu ka të meta fizike ose juridike, debitori pengor me kërkesë të kreditorit pengor është i detyruar që në afat të arsyeshëm t’i mënjanojë mungesat përkatëse nga sendi objekt i pengut, në të kundër është i detyruar që në afat të cilin do ia përcaktojë kreditori të lejojë regjistrimin e pengut të ri në Regjistrin pengor, përkatësisht librin publik, në pajtim me dispozitat e këtij ligji. Nëse e meta nuk mënjanohet ose sendi objekt i pengut nuk ndërrohet me send tjetër i cili është pa të meta, kreditori pengor mund të kërkojë nga gjykata që të urdhërojë mënjanimin e të metave ose ndërrimin e sendit objekt të pengut me send tjetër pa të meta.”<sup>45</sup>

*E drejta e bartjes së hipotekës.* Kreditori hipotekues ka të drejtë të bartë hipotekën. Megjithatë bartja e hipotekës ndodh vetëm me bartjen e kërkesës e cila sigurohet me hipotekë. Në këtë rast kur bëhet bartja, atëherë duhet që në regjistrin përkatës të bëhet evidentimi se është ndryshuar kreditori hipotekues.

---

<sup>43</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

<sup>44</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

<sup>45</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

*E drejta e mbrojtjes së hipotekës.* Me këtë të drejtë nënkuptojmë se kreditori hipotekues në rast të cënimit të së drejtës së tij të hipotekës, ka në dispozicion paditë me të cilat mund të iniciojë procedurë gjyqësore për mbrojtjen e të drejtës së tij.

*E drejta e krijimit të mbihipotekës.* Neni 25 paragrafi 1 i Ligjit për Pengun e Kontraktuar: “Kreditori pengor, kërkesa e të cilit është e siguruar me peng, mundet që në kufijtë e kërkesës së tij, nga objekti i pengut, të themelojë në të drejtën ekzistuese të pengut, peng në interes të personit të tretë (mbihipotekë) pa pëlqimin e debitorit pengor.”<sup>46</sup> I njëjti nen paragrafi 3: “Kur debitori pengor do të informohet se ndaj sendit objekt i pengut, është themeluar mbipeng në favor të kreditorit mbipengor, debitori mund t’ia përmbushë detyrimin kreditorit pengor, vetëm nëse me atë pajtohet kreditori mbipengor, ose mundet detyrimin e plotësuar ta deponojë në gjykatë, përkatësisht tek noteri, në të kundërt sendi objekt i pengut mbetet peng i kreditorit mbipengor”.<sup>47</sup>

*E drejta e kreditorit që ta shikojë paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë gjatë shfrytëzimit të sendit nga ana e debitorit.* Kjo e drejtë buron nga neni 28 i Ligjit për Pengun e Kontraktuar: “Kreditori pengor ka të drejtë të bëjë kqyrjen e gjendjes në të cilën gjendet sendi objekt i pengut. E drejta nga paragrafi 1 i këtij neni mund të ushtrohet çdoherë, përveç nëse ka kushte të këqija të motit”.<sup>48</sup>

*Debitori:*

*Përdorimi i sendit dhe mbledhja e fryteve.* Pronari i sendit të lënë hipotekë ka të drejtë ta përdorë sendin e tij në mënyrë të rregullt. Kjo e drejtë e tij kufizohet në aspekt kohor deri në momentin kur kërkesa nuk është e arritur, në momentin që kërkesa e kreditorit arrihet atëherë pronari nuk mund ta përdorë më sendin e tij, dhe as nuk mund të bëjë më mbledhjen fryteve qofshin ato natyrore, qofshin ato civile.

---

<sup>46</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

<sup>47</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

<sup>48</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 05.05.2018

*E drejta e disponimit me sendin e lënë hipotekë.* Me këtë të drejtë të pronarit nënkuptojmë se pronari mund të ushtrojë të gjitha autorizimet e tij pronësore që ka mbi sendin, bile edhe ta tjetërsojë sendin. Megjithatë kjo nuk do të thotë se shuhet e drejta e hipotekës. Hipoteka nuk është e lidhur për pronarin, por për sendin, kështuqë kushdo që të jetë pronar i ri i sendit duhet të ketë parasysh që me mosrealizimin vullnetar të obligimit nga debitori, mund të humbë të drejtën e tij të pronësisë nga shitja e sendit objekt të hipotekës, për plotësimin e kërkesës së kreditorit.

*E drejta të përmbushë kërkesën e debitorit.* Sipas profesorit Aliu kjo e drejtë ka të bëjë me: “Pronari i paluajtshmërisë të lënë hipotekë, në rastet kur debitori nuk e përmbushë kërkesën e vet në afatin e caktuar, ai ka të drejtë që ta përmbushë detyrimin ndaj kreditorit, nëse në afat për përmbushje të kërkesës ka arritur ose nëse debitori personal ka të drejtë për prestim. Në rastet kur pronari i paluajtshmërisë, nuk është debitor personal dhe ai e përmbush detyrimin e kreditorit hipotekues, atëherë bartet kërkesa e siguruar mbi atë nëse e përmbush detyrimin ndaj kreditorit. Në këtë rast, vjen deri te shuarja e të drejtës së hipotekës në raport me kreditorin, por lindin të drejta për pronarin e paluajtshmërisë që të kërkojë nga debitori pagimin e shumës të cilën e ka paguar për lirimin e paluajtshmërisë së vet nga hipoteka”.<sup>49</sup>

*E drejta për të kundërshtuar në lidhje me kërkesën e siguruar.* Pronarit të paluajtshmërisë, i takojnë të gjitha kundërshtimet kundër kreditorit hipotekues të cilat i takojnë edhe vet debitorit për shkak të kërkesës së siguruar ndaj kreditorit.<sup>50</sup> Pronari ka të drejtë edhe për kundërshtimet tjera për shkak se pronar i paluajtshmërisë me të cilën sigurohet kërkesa e kreditorit për detyrimin e debitorit, i cili shpeshherë mund të hesht për të mbrojtur ndonjë kërkesë të pronarit të paluajtshmërisë.<sup>51</sup>

Vlerësojmë se e gjithë kjo që u tha më sipër është e mjaftueshme për të kuptuar hipotekën e kontraktuar. Edhe pse për këtë temë ka shumëçka për t’u folur, është e udhës që për interes të punimit të elaborojmë edhe llojet e tjera të hipotekës. Në vazhdim do të elaborojmë hipotekën ligjore.

---

<sup>49</sup> A. Aliu, v.c, Fq. 395

<sup>50</sup> Po aty

<sup>51</sup> A. Aliu, v.c, Fq 396

### 3.2 Hipoteka ligjore

Me hipotekë ligjore nënkuptojmë hipotekën e cila themelohet sipas ligjit dhe buron nga ligji. Për këtë lloj të hipotekës ligji paraqitet si *ius tus titulus* për themelimin e marrëdhënies pengore (hipotekore). Pra, me përmbushjen e kushteve të parapara në ligj automatikisht themelohet hipoteka ligjore. Nga sa u tha, kuptojmë që për krijimin e hipotekës ligjore nuk është i nevojshëm deklarimi i vullnetit të subjekteve të raportit në fjalë. Sipas nenit 226 paragrafi katër i Ligjit për Pronësi dhe të Drejtat tjera Sendore të R.M. “Pengu ligjor themelohet me plotësimin e kushteve të parapara me ligjet e veçanta.”<sup>52</sup>

Sipas Kodit Civil të Shqipërisë neni 563: “ Kanë hipotekë në bazë të ligjit: 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”.<sup>53</sup>

Ngaqë e drejta e pengut në paluajtshmëri është përherë hipoteka, dhe kreditori hipotekor nuk e posedon paluajtshmërinë e hipotekuar, kjo paraqet ekzistimin e padukshëm të së drejtës së hipotekës ligjore-kjo paraqet hipotekë të padukshme.<sup>54</sup> Është e vështirë, pothuajse e pamundur të kuptohet se një hipotekë e tillë e ngarkon ndonjë paluajtshmëri dhe sa është vëllimi i këtij ngarkimi.<sup>55</sup> Kjo është e dëmshme për sigurinë në qarkullimin juridik, dhe përcaktimi i të drejtave të tilla, pra të drejtave pengore të padukshme është me të drejtë i kritikuar.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup><http://www.justice.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20SOPSTVENOST%20I%20DRUGI%20STVARNI%20PRAVA.pdf> qasur më 10.05.2018

<sup>53</sup>Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë i Miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994

<sup>54</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, Fq. 378

<sup>55</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, Fq. 379

<sup>56</sup>Po aty



### 3.3 Hipoteka gjyqësore

Një nga llojet e hipotekës është edhe hipoteka gjyqësore. Për themelimin e hipotekës gjyqësore nevojitet vendimi i gjykatës, pra, vendimi gjyqësor paraqet bazën juridike për themelimin e këtij lloji të hipotekës. Nga sa vërejmë hipoteka gjyqësore paraqitet si hipotekë “e dhunshme” ngaqë themelohet me detyrimin e gjykatës. Megjithatë jo në të gjitha rastet është i vlefshëm ky pohim, ngaqë palët mund të arrijnë marrëveshje para gjykatës për themelimin e hipotekës, dhe kjo llogaritet si një formë e hipotekës vullnetare, por që përsëri bënë pjesë në hipotekën gjyqësore.

Neni 226 paragrafi tre i Ligjit për Pronësi dhe të Drejtat e Tjera Sendore e rregullon çështjen në fjalë: “Pengu gjyqësor themelohet me vendim gjyqësor e sjellë në procedurë për sigurimin e dhunshëm të kërkesave, dhe pas regjistrimit të tij në librat përkatës publik. Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet procedura gjyqësore për sigurimin e kërkesave në të holla, i përcaktojnë kushtet nën të cilat gjykata mund të vendos për themelimin e të drejtës së pengut gjyqësor”<sup>57</sup>

Sipas profesorit Aliu: “Hipoteka gjyqësore ekziston atëherë kur themelohet me vendimin e gjykatës. Në raste të caktuara, duke u mbështetur në ligjin mbi ekzekutimin e kërkesave, gjykata ekzekutuese (përmbaruese) mund ta caktojë hipotekën dhe kjo është hipotekë e dhunshme, për sigurimin e kërkesës e cila duhet të përmbushet në procedurën e përmbarimit.”<sup>58</sup> Sipas profesorit Gavella: “Baza juridike e themelimit të pengut të dhunshëm gjyqësor në paluajtshmëri (hipoteka gjyqësore) është vendimi gjyqësor, me të cilin është përcaktuar sigurimi i kërkesës në para me themelimin e dhunshëm e të drejtës së pengut në paluajtshmëri ndaj debitorit, edhe atë: 1) vendimin për themelimin e dhunshëm të së drejtës së pengut në paluajtshmëri dhe 2) vendim për përcaktimin e masës siguroese të mëhershme që i paraprin të drejtës së pengut në paluajtshmëri kundrejt debitorit”.<sup>59</sup>

<sup>57</sup> <http://www.justice.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20SOPSTVENOST%20I%20DRUGI%20STVARNI%20PRAVA.pdf> qasur më 10.05.2018

<sup>58</sup> A. Aliu, v.c, Fq. 368

<sup>59</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, Fq. 364

Që të arrihet hipoteka vullnetare gjyqësore duhet të përmbushen disa kushte. Kreditori të propozojë sigurimin e kërkesës dhe debitori në anën tjetër, të arrijnë marrëveshje për sigurimin e kërkesës. Element esencial i kësaj marrëveshje është shprehja e lirë e vullnetit, i cili ka tre elemente: a) vërtetimi i kërkesës e cila sigurohet, përfshirë edhe momentin e arritshmërisë së saj; b) marrëveshje për hipotekim të paluajtshmërisë, domethënë manifestim i qartë i vullnetit të palëve që për sigurimin e asaj kërkesë të themelohet e drejta e pengut si barrë mbi sendin objekt të pengut, domethënë në ndonjë paluajtshmëri ose të drejtë ndërtimi e cila është në pronësi të debitorit ose personit të tretë, debitorit hipotekor dhe c) pajtim të palëve që ndaj asaj paluajtshmërie ose të drejte ndërtimi të themelohet e drejtë e pengut, përkatësisht veprim sigurues gjyqësor- shënimin e asaj të drejte pengu në librin e tokave, të cilën gjykata do e përcaktojë dhe llogarisë si masë siguroese në kontekst të “sendit sigurues”. Kjo marrëveshje për sigurim, do të evidentohet në procesverbalin e gjykatës për procedurën siguroese, i cili kur të nënshkruhet do të ketë fuqinë e marrëveshjes gjyqësore.<sup>60</sup>

#### 4. PARIMET E HIPOTEKËS

Institutet juridike që të mund të qëndrojnë si të tilla duhet që të kenë një mori rregullash bazë të cilat ne i quajmë parime. Pra, parimet janë ato rregulla bazë të cilat i japin kuptim dhe formë një instituti juridik. Edhe në rastin konkret, hipoteka qeveriset nga një mori parimesh. Këto parime si të thuash variojnë nga autori në autor, në lidhje me definimin e hipotekës. Mirëpo kjo nuk do të thotë se këto kundërshtojnë njëra tjetrën.

Për këtë arsye në vijim do të shtjellojmë disa parime të hipotekës të cilat janë të padiskutueshme dhe të cilat hasen në pothuajse të gjitha punimet që kanë të bëjnë me hipotekën dhe të drejtën e pengut në përgjithësi. Parimet të cilat do i elaborojmë në vijim janë këto: *Parimi i akcesoritetit; Parimi i ofcialitetit; Parimi i specialitetit; Parimi i papjestueshmërisë dhe Parimi i prioritetit*. Në vazhdim do i elaborojmë këto parime një nga një për të dhënë një pasqyrë në lidhje me rregullat bazike të cilat qeverisin institutin juridik të hipotekës.

---

<sup>60</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c, Fq. 374

Parimi i aksesoritit. Pa marrë parasysh formën në të cilën paraqitet, pengu është e drejtë e karakterit aksesor, që domethënë krijimi i tij, ekzistimi dhe shuarja varet nga kërkesa plotësimin e së cilës e siguron.<sup>61</sup> Marrëdhënia pengore si marrëdhënie sendore varet nga ekzistimi i marrëdhënies detyrimore. Në pajtim me këtë, kërkesa juridiko detyrimore është e drejta subjektive kryesore, ndërsa e drejta e pengut është dytësore dhe nuk është e pavarur si e drejtë subjektive.<sup>62</sup> Hipoteka është e drejtë sendore e karakterit aksesor sepse krijimi, kohëzgjatja dhe shuarja e hipotekës varet nga ekzistimi i kërkesës e cila sigurohet me hipotekë<sup>63</sup>

Sipas profesorit Statovci: “E drejta e pengut nuk mund të krijohet e të ekzistojë pa kreditorin, kurse ky i fundit ekziston pa të drejtën e pengut. Nuk sigurohet çdo pretendim i kreditorit, kurse çdo e drejtë e pengut nënkupton sigurimin e një pretendimi të caktuar të kreditorit. Pretendimi “e pjell” dhe e kushtëzon një e drejtë e detyrimit, kurse e drejta e pengut kushtëzohet nga sigurimi i këtij pretendimi. Thënë ndryshe, pretendimi e nxjerr në dritë të drejtën e pengut, por edhe e merr me vete atë kur shuhet drita e pretendimit.”<sup>64</sup>

Bartja e kërkesës së siguruar nga një kreditor tek tjetri, ndiqet edhe nga bartja e së drejtës së pengut me të cilën sigurohet kërkesa tek kreditorit tjetër (për këtë nuk duhet ndonjë bazë e veçantë juridike, e mjaftueshme është që kërkesa në bazë të caktuar juridike ka kaluar tek kreditori tjetër).<sup>65</sup> Duke qenë se edhe hipoteka është në suaza të pengut (në kuptimin e gjerë) kjo vlen edhe për hipotekën të cilën jemi duke e elaboruar në përgjithësi.

Megjithatë ekziston një përjashtim nga rregulla, edhe atë: E drejta e pengut mund të krijohet para se të jenë përmbushur të gjitha prezumimet për krijimin e kërkesës së siguruar me atë peng. Këtë shembull e kemi atëherë kur krijimit të kërkesës së siguruar që të paraqitet i nevojitet afati ose kushti, këtu kemi të bëjmë me kaucionin ose hipotekën e kredisë.<sup>66</sup>

---

<sup>61</sup> P. Klariç; M. Vedrish, Gradjansko Pravo, Zagreb, 2006, Fq. 337

<sup>62</sup> Po aty

<sup>63</sup> A. Aliu, E Drejta Sendore, Prishtinë, 2014, Fq. 370

<sup>64</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 122

<sup>65</sup> N. Gavella; T. Josipoviç; I. Gliha; V. Belaj; Z. Stipkoviç, v.c,

<sup>66</sup> P. Klariç; M. Vedrish, v.c, Fq. 337

Parimi i oficialitetit. Njëpërmjet parimit të oficialitetit e drejta e pengut realizohet njëpërmjet gjyqit,<sup>67</sup> përkatësisht njëpërmjet subjekteve të autorizuar për realizimin e hipotekës. Të drejtën e tij për përmbushjen e kërkesës nga vlera e sendit objekt i pengut, kreditori pengor nuk mundet, përveç përjashtimisht, ta realizojë njëpërmjet rrugës jashtëgjyqësore.<sup>68</sup> Nëse kërkesa është e arritur dhe nuk është e përmbushur, duhet t'i drejtohet gjykatës dhe të kërkojë vendim për shitjen e sendit në shitje publike,<sup>69</sup> përkatësisht subjektit të autorizuar për realizimin e hipotekës.

Në pajtim me parimin e oficialitetit në realizimin e kërkesës, në sistemin tonë juridik është i ndaluar i ashtuquajti *lex commisorio*.<sup>70</sup> Ashtu siç është e palejuar që kreditori pengor në mënyrë të njëanshme nga sendi pengor të përmbushë kërkesën e tij me shprehje të njëanshme të vullnetit, ashtu njësoj është e ndaluar çdo dispozitë kontraktuese, me të cilën në momentin e lidhjes së kontratës së pengut, parashihet që objekti i pengut të kalojë në pronësi të kreditorit pengor, nëse kërkesa e tij nuk përmbushet kur ajo të arrihet.<sup>71</sup>

Me parimin e oficialitetit nënkuptojmë faktin se realizim i të drejtës së pengut apo përmbushja e të drejtës së kërkesës nga sendi i lënë peng bëhet gjithmonë në rrugë zyrtare, pra mund të përmbushë kërkesën e vetë nga sendi i lënë peng vetëm përmes subjekteve të autorizuar. Sot ekziston mundësia e përmbushjes së kërkesës për disa lloje të hipotekës edhe në rrugë jashtëgjyqësore.<sup>72</sup>

Pra, me parimin e oficialitetit nënkuptojmë që kreditori hipotekor me arritjen e kërkesës së tij dhe me mosplotësimin vullnetar nga ana e debitorit të kërkesës së siguruar të kreditorit, ky i fundit është i autorizuar që t'u drejtohet subjekteve të autorizuar dhe të kërkojë shitjen e paluajtshmërisë objekt i hipotekës, me qëllim të realizimit të kërkesës së tij e cila është e siguruar me hipotekë.

---

<sup>67</sup> P. Klariç; M. Vedrali, v.c, Fq. 339

<sup>68</sup> Po aty

<sup>69</sup> Po aty

<sup>70</sup> O. Stankoviç; M. Orliç, v.c, Fq. 241

<sup>71</sup> Po aty

<sup>72</sup> A. Aliu, v.c, Fq 375

Parimi i specialitetit. Parimi i specialitetit nënkupton se me hipotekë mund të sigurohet vetëm kërkesa e caktuar e kreditorit dhe jo sa kërkesa të dojë kreditori. Për ato kërkesa do të duhet të themelohet rishtas e drejta e sigurimit të tyre me hipotekë. Si objekt i hipotekës mund të jetë një ose më shumë paluajtshmëri, siç e kemi përmendur tek hipoteka simultane, të cilën e kemi elaboruar më sipër.

Duhet pasur parasysh se që të mund të sigurohet një kërkesë me hipotekë duhet të përmbushen prezumimet e përgjithshme, personi i cili siguron kërkesën me hipotekë të jetë pronar i paluajtshmërisë, dhe sendi objekt i hipotekës të jetë në qarkullim juridik, ngase është notore që jo të gjitha sendet mund të jenë objekt i hipotekës.

Gjithashtu si hipotekë mund të lihet edhe pjesa nga bashkëpronësia në të cilën subjekti i së drejtës gëzon të drejtën e pronësisë, pa pajtimin e bashkëpronarëve të tjerë. Ndërsa tek pronësia e përbashkët sendi i cili është nën regjim të pronësisë së përbashkët, që të jetë objekt i hipotekës, paraprakisht për këtë duhet të japin pëlqim të gjithë bashkëpronarët.

Parimi i papjestueshmërisë. Parimi i papjestueshmërisë nënkupton se sendi i cili është objekt i hipotekës e siguron kërkesën si tërësi (sendi). Kjo nënkupton se sendi deri sa kërkesa të jetë e plotësuar nuk mund të ç'ngarkohet nga hipoteka me të cilën sigurohet kërkesa. Edhe nëse kërkesa është e pjesëtueshme hipoteka nuk mund të pjesëtohet. Pra, edhe nëse kërkesa është më e vogël se vlera e paluajtshmërisë që e siguron, paluajtshmëria si tërësi shërben për sigurimin e asaj kërkesë dhe nuk mund të lirohet pjesa e paluajtshmërisë nga ngarkimi i hipotekës.

Sipas Ligjit për Pronësi dhe të Drejtat Tjera Sendore të Republikës së Kosovës, neni 176 paragrafi 1 dhe 2: “Hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesë e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën dhe përjashtimisht mund të krijohet një hipotekë e pavarur, e cila nuk shtrihet mbi pjesët e tjera të paluajtshmërisë në një ndërtesë, në një banesë”.

Parimi i prioritetit. Parimi i prioritetit është njëri ndër parimet e hipotekës që nënkupton se titullari i kësaj të drejte sendore ka të drejtë që të realizojë kërkesën e vet para kreditorëve të tjerë, të cilët e kanë konstituuar të drejtën e hipotekës pas tij, ose nuk kanë fare të drejtë hipoteke në atë paluajtshmëri.<sup>73</sup> Pra, këtu merr shprehje maksima romake, kush është i pari për nga koha është më i fortë për nga e drejta. Me këtë nënkuptojmë se ai i cili më herët e ka regjistruar të drejtën e tij të hipotekës në regjistrin përkatës ka të drejtë përparësie në realizimin e kërkesës së siguruar me sendin e njëjtë objekt i hipotekës.

## 5. FITIMI I HIPOTEKËS

Që të mund të fitohet dhe ushtrohet një e drejtë sendore në përgjithësi duhet të jenë të njohura nga rendi juridik dy gjëra, e para ka të bëjë me titullin juridik dhe e dyta ka të bëjë me mënyrën e fitimit të së drejtës. Edhe tek hipoteka kjo gjë nuk bënë përjashtim, ngaqë, që të mund të fitohet e drejta e hipotekës, duhet të ekzistojë ius tus titulus dhe modus aquirendi. Në rastin konkret si titull juridik për fitimin e hipotekës janë: veprimi juridik, vendimi gjyqësor dhe ligji. Ndërsa mënyra e fitimit, ka të bëjë me atë se, që të mund të prodhojë efekt juridik hipoteka, ajo domosdoshmërisht duhet të regjistrohet në regjistrin përkatës.

Kur flasim për titullin juridik ose bazën juridike të fitimit të së drejtës duke pasur parasysh veprimin juridik për fitimin e të drejtës së hipotekës në sigurimin e kërkesës, duhet gjithashtu të kemi parasysh se me këtë nënkuptojmë kontratën dhe dispozitën e legut në testament. Pra, bëhet fjalë për mënyrë vullnetare të themelimit ose fitimit të së drejtës së hipotekës për sigurimin e kërkesës.

Kur flasim për vendimin gjyqësor si titull juridik për fitimin e të drejtës së hipotekës, kemi parasysh që kjo paraqet mënyrë të dhunshme të sigurimit të kërkesës së kreditorit kundrejt debitorit. Megjithatë siç edhe e kemi sqaruar më sipër, jo çdo herë vendimi gjyqësor ka karakter të dhunshëm në themelimin e hipotekës. Gjithashtu më lartë përmendëm edhe

---

<sup>73</sup> A. Aliu, v.c, Fq. 380

marrëveshjen gjyqësore për krijimin e hipotekës në lidhje me sigurimin e kërkesës së kreditorit, e cila evidentohet në mënyrë adekuate nga organet e gjykatës.

Ndërkaq hipoteka që për bazë juridike (iustus titulus) ka ligjin, fitohet në momentin kur janë plotësuar kushtet e caktuara me ligj.<sup>74</sup>

Pasi elaboruam elementin e parë të fitimit të së drejtës së hipotekës, të elaborojmë edhe elementin e dytë që ka të bëjë me mënyrën e fitimit. Pra, siç edhe e përmendëm më sipër, mënyra e fitimit të së drejtës së hipotekës është regjistrimi i kësaj të drejte në regjistrin përkatës. Pa regjistrimin e kësaj të drejte në regjistrin përkatës, kjo e drejtë nuk prodhon efekt juridik dhe rrjedhimisht nuk siguron kërkesën. Nga kjo bën përjashtim hipoteka ligjore sepse në këtë rast hipoteka llogaritet se prodhon efekt juridik prej momentit kur janë plotësuar kushtet ligjore për themelimin e hipotekës.

Sipas profesorit Statovci: “Sendi pengor është në pronësi të pengdhënësit, kurse hipoteka e krijuar në të përfshin jo vetëm sendin në tërësi, por edhe frutat përderisa ato janë të pandara, si dhe të gjitha gjërat përbërëse e dytësore (akcesore) të sendit. Në të njëjtin send hipotekor mund të krijohen më shumë hipoteka, nga i cili sigurohen dhe realizohen pretendimet e tyre nga vlera e tij sipas radhës së përparësisë, sipas lindjes së tyre në bazë të regjistrimit në librat publik. Poashtu që mund të krijohet hipotekë e përbashkët kur për të siguar një pretendim të vetëm, hipoteka vihet (barrëson) në më shumë sende hipotekore. Më pastaj, hipoteka mund të krijohet edhe me mbihipotekë. Përndryshe rregull është se hipoteka mund të bartet në tjetrin, vetëm së bashku me bartjen e pretendimit i cili sigurohet me këtë hipotekë”.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 254

<sup>75</sup> E. Statovci, v.c, Fq. 253

## 6. SHUARJA E HIPOTEKËS

Si të gjitha të drejtat e tjera edhe e drejta e hipotekës mund të shuhet, dhe për këtë ekzistojnë mënyrat e caktuara me dispozitatat ligjore të rendit juridik që rregullojnë çështjen në fjalë. Ligji për Pengun e Kontraktuar të R.M. përcakton mënyrat sipas të cilave shuhet hipoteka, edhe atë neni 41: “Përmbushja e kërkesës nga debitori pengor; me heqjen dore të plotëfuqishme nga mjeti që siguron kërkesën; bashkimi në një subjekt i kreditorit pengor dhe debitorit pengor; shkatërrimi i sendit për shkak të Vis Maior, përveç nëse sendi objekt i pengut është i siguruar; shitja e objektit të pengut për të përmbushur të drejtën e pengut; shuarja e personit juridik i cili është kreditori pengor, ndërsa nuk ka trashëgimtar juridik; shkëputja e njëanshme e kontratës së pengut nën kushtet e përcaktuara me ligj; shkëputja me marrëveshje e kontratës për pengun; kalimi i kohës së caktuar, përveç tek hipoteka dhe në raste të tjera të parapara me ligj.”<sup>76</sup>

Që të llogaritet e shuar hipoteka ajo duhet edhe të ç’regjistrohet nga regjistri përkatës, këtë gjë mund ta kërkojnë si kreditori hipotekor, ashtu edhe debitori hipotekor.

---

<sup>76</sup><http://www.pravda.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20DOGOVOREN%20ZALOG-%20precisten%20mart%202016.pdf> qasur më 15.05.2018



# KREU II

## I.KONTRATA E KREDISË

### 1.KUPTIMI I KREDISË

Për të kuptuar më së miri kontratën e kredisë duhet të kemi parasysh domethënien etimologjike të fjalës kredi. Fjala kredi rrjedh nga gjuha latine “credo” që domethënë t’i besosh, t’i huazosh. Edhe pse me këtë mund të aludohet në hua ose kontratën e huasë, të sqarojmë se nuk bëhet fjalë për të sepse janë dy kontrata të ndryshme dhe mirë të zhvilluara si të pavarura.

Kontrata e kredisë si çdo kontratë tjetër paraqet dakordësimin e vullnetit të palëve që të krijojnë një raport të caktuar i cili për objekt ka shumën e përcaktuar të mjeteve financiare ose të mallit, të cilën njëri subjekt (kredidhënësi) duhet t’ia vendosë në dispozicion subjektit tjetër (kredimarrësit) që ky i dyti t’i përdorë këto mjete në mënyrën e caktuar dhe të bëjë kthimin e këtyre mjeteve në afat të vendosur me shkallë interesi të caktuar. Kontrata e kredisë siç shihet nga ky përkufizim paraqet një nga mjetet për të furnizuar subjektet e së drejtës me mjete financiare ose me mall që këto të fundit të mund të plotësojnë nevojat e tyre, qofshin ato konsumatore ose afariste. Kontrata e kredisë është e paraparë me Ligjin mbi marrëdhënie detyrimore të R.M. edhe atë duke nisur nga neni 1104.

Sipas nenit të sipërpërmendur parashihet si në vijim: “Me kontratën e kredisë banka obligohet që përdoruesit të kredisë t’i vendosë në dispozicion një sasi të përcaktuar të mjeteve financiare, për kohë të caktuar ose të pacaktuar, për ndonjë qëllim të caktuar ose të pacaktuar, ndërsa përdoruesi i kredisë obligohet që bankës t’ia paguajë kamatën e kontraktuar, dhe sasinë e fituar të mjeteve financiare t’ia kthejë bankës në afatin dhe mënyrën e paraparë me kontratë.”<sup>77</sup> Pra, siç mund të shohim ky nen ndër të tjera përcakton edhe palët kontraktuese.

---

<sup>77</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1104, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

Palët kontraktuese në këtë kontratë janë kredidhënësi dhe kredimarrësi. Sipas nenit të sipërpërmendur si kredidhënës mund të paraqiten vetëm bankat ose edhe ndonjë organizatë financiare së cilës i lejohet dhënia e kredisë personave fizik ose juridik. Ndërsa nga ana tjetër e këtij raporti qëndron kredimarrësi, në cilësinë e të cilit mund të paraqiten si personat fizik, ashtu edhe personat juridik të cilët janë klientë të bankës së cilës i drejtohen për marrjen e kredisë.

Për të kuptuar edhe më mirë kontratën e kredisë duhet të kemi parasysh elementet esenciale të kësaj kontrate. Si elemente esenciale të kontratës së kredisë janë: forma, përcaktimi i sasisë së objektit (malli ose mjetet financiare), kamata si dhe afati i kthimit të kredisë.

Pse paraqiten këto si elemente esenciale? Paraqiten si të tilla sepse pa këto elemente kjo kontratë do ta humbte kuptimin e saj dhe nuk do të prodhonte kurrfarë efekti juridik. Pra, që të prodhojë efekt juridik kjo kontratë duhet patjetër të lidhet në formë të shkruar, ngaqë kështu e parasheh edhe Ligji mbi marrëdhënie detyrimore në nenin 1105 paragrafi 1. Si element esencial gjithashtu paraqitet edhe përcaktimi se çfarë do të jepet, a do të jepen nga banka mjete financiare ose përjashtimisht mall, meqë nuk mund të lidhet një kontratë ku palët nuk kanë për çfarë ta konstitujnë marrëdhënien e tyre juridike. Gjithashtu si element esencial i kontratës së kredisë paraqitet edhe kamata. Kamata paraqet shpërblimin që e merr kredidhënësi nga kredimarrësi, për vendosjen e mjeteve në dispozicion, pra, paraqet çmimin e kontratës. Elementi i fundit esencial i kësaj kontrate është afati i kthimit të kredisë. Nuk mund të paramendohet një kontratë kredie pa afat të caktuar për kthimin e mjeteve të marra, ngaqë atëherë do të humbte edhe vetë qëllimi i lidhjes së të njëjtës.

Përveç elementeve esenciale në kontratën e kredisë mund të parashihen edhe elemente të tjera të cilat janë jo esenciale, por të cilat mund të ndikojnë në aspekt të precizitetit dhe qartësisë së kontratës. Si elemente jo esenciale të kontratës së kredisë mund të paraqiten: dinamika e pagesës domethënë kthimi i kredisë, mënyra e pagesës së shumës së kredisë, shpenzimet shtesë, paralajmërimi për pasojat e mospagimit të kësteve të kredisë, mjetet për sigurim, vërtetimi noterik dhe klauzola përmbarese.

Me dinamikën e pagesës nënkuptojmë që në kontratë përpos afatit si element esencial, parashihet edhe numri i kësteve në të cilat do të realizohet kthimi i kredisë.

Me mënyrën e pagesës së shumës së kredisë nënkuptojmë atë element të kontratës së kredisë me të cilin përcaktohen hapat që ndërmerren për shlyerjen e detyrimit, si ilustrim mund të marrim shembullin kur kontrahohet mënyra e shlyerjes së detyrimit nëpërmjet marrjes së mjeteve nga llogaria rrjedhëse e përdoruesit.

Si element jo esencial paraqitet gjithashtu edhe paralajmërimi për mospagimin e kësteve të kredisë, me këtë synohet t'i përkujtohet marrësit të kredisë se cilat janë pasojat që do t'i pësojë, pra që do t'ia rëndojnë pozitën në këtë marrëdhënie kontraktuale nëse nuk e bën realizimin e rregullt të asaj se çka është kontraktuar.

Në kontratën e kredisë mund të parashihen edhe mjetet të cilat mund të shërbejnë si mjete për ta siguruar këtë kontratë. Si mjete për sigurimin e kontratës së kredisë mund të jenë mjetet personale edhe mjetet reale. Si mjete personale për sigurimin e kontratës së kredisë janë: dorëzania, garancioni bankar, kambiali i avaluar, sigurimi i kredisë nga ndonjë shoqëri e sigurimit etj. Si mjete reale të sigurimit të kontratës së kredisë mund të jenë pengu dhe hipoteka.

Vërtetimi noterik gjithashtu është i preferueshëm që të parashihet në kontratën e kredisë, mirëpo nuk është element i domosdoshëm i kësaj kontrate, ngaqë edhe pa të njëjtin kjo kontratë mund të prodhojë efekt juridik.

Klauzola përmbarese paraqet një element jo esencial, në dukje jo i rëndësishëm për teorinë, megjithatë në jetën juridike paraqitet si jashtëzakonisht i rëndësishëm. Kjo është kështu ngaqë, në qoftë se kontrata e cila e ka në vetvete këtë element mund të shërbejë si titull përmbareues dhe pa ndonjë procedurë tjetër, drejtëpërdrejtë mund të dërgohet deri tek përmbareuesi për të bërë përmbarimin e të njëjtës. Me këtë shmangen shpenzimet shtesë të cilat mund të paraqiten në rast të kontestit gjyqësor.

Nga sa u tha më sipër mund të shohim se kontrata e kredisë me të vërtetë paraqitet si një kontratë specifike e cila është shumë e rëndësishme për jetën juridike të një shteti, dhe

përveç kësaj si konstrukcion teorik, reflektimi i saj në përditshmërinë jetësore është jashtëzakonisht i madh. Për të dhënë edhe një sqarim të fundit dhe për të qartësuar deri në fund të njëjtën, në vijim do të lëshohemi në vënien në pah të dallimeve që ekzistojnë mes kontratës së kredisë dhe kontratës së huasë.

Sipas profesorit Adnan Jashari: “Kontrata e kredisë nga kontrata e huasë dallohet meqë te kontrata e kredisë në parim si objekt na paraqiten të hollat, kurse përjashtimisht edhe mallrat, ndërsa si objekt i huasë mund të jenë si sendet e konsumueshme, ashtu edhe ato të zëvendësueshme. Nga ana tjetër te kontrata e huasë me objektin e saj huamarrësi ka të drejtën e disponimit absolut, kurse te kredia (siç është rasti te kreditë e qëllimta) e drejta e disponimit me objektin nuk është absolute, por i kufizuar vetëm për qëllimin për të cilën është marrë kredia. Kredia pa qëllim në kushtet bashkëkohore konsiderohet vetëm si kategori teorike, pasi që praktikisht aspak nuk është në zbatim. Kredia gjithnjë është me ngarkesë, kurse huaja mund të jetë edhe me ngarkesë, edhe pa ngarkesë.”<sup>78</sup>

Nga sa u tha më lartë mund të kuptojmë që kontrata për kredinë në vetvete paraqet punë bankiere, edhe atë punë bankiere aktive, pasi banka ka rol aktiv në raportin juridik i cili konstituohet nëpërmjet kontratës në fjalë, duke i vendosur në dispozicion klientit të saj shumë të caktuar të hollash, të cilat ai (klienti) duhet t’i përdorë në mënyrën e kontraktuar, dhe t’i kthejë në afatin e kontraktuar duke i paguar bankës kamatën si çmim të kontratës. Në vijim do të flasim për karakteristikat e kontratës së kredisë.

## **2. KARAKTERISTIKAT MË KRYESORE TË KONTRATËS SË KREDISË**

Kur flasim për kontratën e kredisë duhet të kemi parasysh disa karakteristika të kësaj kontrate. E kemi fjalën për atë se, kjo kontratë është kontratë formale e dyanshme detyruese, me ngarkesë, intuitu personae dhe kontratë e aderimit. Pra, këto karakteristika janë ato të cilat e bëjnë të dallohet këtë kontratë nga të tjerat dhe i japin identitetin e vetë si një kontratë e cila ka aplikim të gjerë në përditshmëri. Në vijim do t’i sqarojmë me radhë këto karakteristika.

---

<sup>78</sup> A. Jashari, E drejta afariste (kontraktore), Tetovë, 2016, Fq. 358.

Kur themi se është kontratë formale, këtë e themi për arsye se vetë Ligji mbi Marrëdhënie Detyrimore të R.M. në nenin 1105, paragrafi 1 parasheh ekzistimin e formës së shkruar të kësaj kontrate, që të jetë e aftë të prodhojë efekt juridik. Sipas profesorit Alishani: “Kontrata është formale kur për vlefshmërinë e saj ligji ose kontrata parasheh formë të caktuar. Forma e kontratës te kontratat formale është element konstitutiv i saj. Në qoftë se për vlefshmërinë e kontratës ligji parasheh formën e caktuar atëherë forma e saj është ligjore, ndërsa në qoftë se për vlefshmërinë e kontratës forma parashihet në bazë të kontratës, atëherë forma është kontraktore”.<sup>79</sup> Nga sa mund të vërejmë këtu forma e kësaj kontrate është ligjore dhe kjo karakteristikë e kësaj kontrate buron nga ligji.

Një tjetër karakteristikë e kësaj kontrate është të qenurit kontratë e dyanshme detyruese. Me këtë nënkuptojmë se në bazë të kësaj kontrate palët konstituojnë të drejta, megjithatë bartin edhe detyrime, prandaj mund të themi se këto të drejta dhe detyrime janë reciproke. Pra, për ta ilustruar, kredidhënësi ka të drejtë të kërkojë prej kredimarrësit që të bëjë pagimin e vlerës së kredisë, megjithatë kredimarrësi ka të drejtë të kërkojë nga kredidhënësi t’ia vendosë në dispozicion mjetet e kontraktuara. Kuptohet se çfarë është e drejtë për njërën palë, për palën tjetër është detyrim.

Kontratë me ngarkesë ose shpërblim. Kontrata me ngarkesë është ajo lloj kontrate ku njëra palë në kontratë merr diçka në lidhje me atë që ka dhënë. Pra, në qoftë se njëra palë në një kontratë merr kundërvlerë për atë çka ka dhënë, atëherë themi se kontrata është me shpërblim.<sup>80</sup> Duke patur parasysh këtë që u tha, në kontratën e kredisë e dimë se kredidhënësi për kredinë të cilën i’a jep kredimarrësit, ka të drejtën e kamatës që paraqet shpërblimin ose ndryshe thënë ngarkesën në rastin konkret.

Kontrata e kredisë paraqet kontratë intuitu personae. Megjithatë çfarë domethënë kjo? Kontrata intuitu personae janë kontrata të tilla ku cilësitë e njëjës ose të dy palëve janë elemente esenciale përse këto kontrata lidhen.<sup>81</sup> Te këto kontrata ekzekutimi i detyrimit ose

---

<sup>79</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e përgjithshme), 1985, Fq. 270

<sup>80</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e përgjithshme), 1985, Fq. 271

<sup>81</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e përgjithshme), 1985, Fq. 286

fitimi i ndonjë të drejte është i lidhur me vetitë e asaj pale me të cilën lidhet kontrata.<sup>82</sup> Cilësia e veçantë e njërës apo e që të dy palëve kontraktuese është arsyeja kryesore e lidhjes së tyre.<sup>83</sup> Cilësi të veçanta mund të jenë, aftësia e veçantë, talenti, mjeshtëria e veçantë në kryerjen e punëve të caktuara, besimi i caktuar, afiniteti ndaj ndonjë personi të caktuar.<sup>84</sup> Duke patur parasysh se edhe pse kjo kontratë (kontrata e kredisë) mund të sigurohet me mjete të ndryshme të sigurimit, përsëri kredihënësi duhet të ketë besim ndaj kredimarrësit që të mund t’ia ndajë mjetet e kredisë.

Është kontratë e adezionit ose aderimit. Kjo karakteristikë e kontratës së kredisë shprehet në atë se në këtë kontratë nuk negociohet, përmbajtja e kontratës nuk del si pasojë e negociatave në mes palëve. Përmbajtja e kësaj kontrate është që më herët e përcaktuar duke patur këtu parasysh elementet dhe kushtet e kësaj kontrate. Kjo kontratë lidhet me nënshkrim të saj dhe duke pranuar në tërësi “ofertën publike” që bën banka ose subjekti financiar i autorizuar për dhënien e kredisë. Pra, paraprakisht janë të përpiluar formularë të cilët me plotësim dhe nënshkrim të tyre llogaritet se është e lidhur kontrata. Sipas profesorit Jashari: “Në numrin më të madh të rasteve kjo kontratë paraqet kontratën e aderimit pasi që të gjitha çështjet me rëndësi lidhur me përmbajtjen e kontratës janë të rregulluara me dispozitat pozitive ose kushtet e përgjithshme të afarizmit bankar”.<sup>85</sup>

Pra, nga sa u tha më sipër mund të vërejmë qartë karakteristikat më kryesore të cilat kësaj kontrate i japin identitetin e vetë si kontratë më vete.

---

<sup>82</sup>Po aty

<sup>83</sup>Po aty

<sup>84</sup>Po aty

<sup>85</sup> A. Jashari, E drejta afariste (kontraktore), Tetovë, 2016, Fq.358.

### 3. LIDHJA E KONTRATËS SË KREDISË

#### 3.1 Veprimet juridike për lidhjen e kontratës së kredisë

Për të ardhur deri tek lidhja e kontratës së kredisë duhet paraprakisht të ndërmerren një mori veprimesh të tjera, të cilat më pas me ekzekutimin e tyre të suksesshëm do të çojnë deri tek lidhja e kontratës së kredisë. Ka një mori kontratash të kredisë dhe procedura në përgjithësi është e njëjtë. Megjithatë ajo që ndryshon është përmbajtja e akteve të cilat i adresohen bankës si kredidhënës. Që të mund të vijë deri tek lidhja e kontratës së kredisë, së pari subjekti i cili do të marrë kredi duhet të bëjë një kërkesë drejtuar bankës për ndarje të kredisë. Së dyti shqyrtim i kërkesës për kredi nga ana e shërbimeve profesionale të bankës dhe përpilimin e një referati i cili do të përmbajë edhe një propozim vendim drejtuar bordit kreditues të bankës. Së treti sillet vendim nga bordi kreditues i bankës për kërkesën përkatëse. Së katërti realizimi i vendimit nga ana e shërbimeve profesionale për kreditim dhe lidhjen e kontratës për kredi. Në vijim do t'i elaborojmë në mënyrë më të detajuar këto hapa që duhet të ndërmerren.

- Në kërkesën për kredi, për miratimin e kredisë, duhet të jenë të përfshira këto elemente: informacion i përgjithshëm mbi kërkuesin e kredisë, lartësinë e kredisë bankare, afatin e kthimit dhe lartësinë e kamatës, dinamikën dhe kushtet për përdorim të kredisë, efektet devizore (veçanërisht nëse burim i mjeteve është linjë e huaj kreditore) dhe mjeti sigurues i cili i ofrohet bankës për kthim të rregullt dhe në afat të kredisë. Këto janë elementet që duhet t'i përmbajë një kërkesë për kreditinë në përgjithësi, ndërsa varësisht nga lloji i kredisë që merret, duhet të përfshihen edhe elemente të tjera.
- Shqyrtimi i kërkesës për kredi nga ana e shërbimeve profesionale të bankës dhe përpilimin e një referati i cili do përmbajë edhe një propozim vendim drejtuar bordit kreditues të bankës. Në këtë fazë kërkesën për kredi e shqyrtojnë shërbimet profesionale të bankës. Shqyrtimi i kërkesës përbëhet nga dy faza, shqyrtimi paraprak i kërkesës për kredi dhe faza e dytë shqyrtimi përmbajtësor i saj. Shqyrtimi paraprak i kërkesës për kredi është më tepër i natyrës formale. Së pari me pranimin e kërkesës ajo

do të evidentohet në regjistrin për kërkesat e parashtruara. Më pas kontrollohet nëse kërkesa i përmban të gjitha elementet esenciale të cilat duhet t'i ketë një kërkesë për kredi, gjithashtu kontrollohet edhe vërtetësia e dokumenteve të cilat i janë bashkangjitur kërkesës, kontrollohet nëse kërkesa është nënshkruar nga personat e autorizuar dhe kështu me radhë. Pasi të jetë shqyrtuar aspekti formal dhe të jetë konstatuar se janë në rregull, atëherë organet përkatëse do të shqyrtojnë edhe aspektin përmbajtësor të kësaj kërkesë, nga çka më pas do të varet edhe propozim vendimi i përfshirë në referat. Pasi është shqyrtuar kërkesa si nga aspekti formal, ashtu edhe ai përmbajtësor pason siç dhe përmendëm, referati. Referati duhet të përmbajë këto elemente: pjesën hyrëse, të dhëna për qëllimin e kredisë, përfundimet dhe propozim vendimin. Në pjesën hyrëse, së pari shënohen të dhënat e përgjithshme për kërkuesin e kredisë, siç janë emri ose firma, adresa, të dhëna për lartësinë e mjeteve të cilat kërkohen, qëllimin e përdorimit të tyre, kushtet të cilat i ofron kredikërkuesi në lidhje me shkallën e kamatës, afatet për kthimin e kredisë etj.<sup>86</sup> Në këtë pjesë të referatit jepet edhe informacion për aftësinë kredituese të kredikërkuesit. Në pjesën e dytë elaborohet më gjerësisht qëllimi për të cilin duhet të shpenzohen këto mjete dhe arsyeshmëria e saj. Në pjesën e tretë në shqyrtimet përfundimtare bëhet rekapitulim i veprimeve të sipërpërmendura, dhe nëse i plotëson kushtet rekomanohet të miratohet. Në fund sillet propozim vendim të cilin e përpilojnë shërbimet profesionale me të cilin mund të propozohet miratimi ose refuzimi i kërkesës.

- Sjellja e vendimit pasi është përpiluar propozim vendimi, i njëjti duhet t'i dërgohet organeve kompetente të bankës ashtu siç janë përcaktuar me statut të bankës. Me miratimin e këtij propozim vendimi në organet kompetente, shërbimet e bankës e informojnë subjektin i cili është në cilësi të kredi kërkuesit.
- Lidhja e kontratës siç edhe e përmendëm duhet të bëhet me kontratën në formë të shkruar, e cila do të nënshkruhet nga personat e autorizuar të bankës dhe nga kredikërkuesi. Për përmbajtjen e kontratës së kredisë kemi sqaruar më sipër.

---

<sup>86</sup> Љ. Трпески, Пари и банкарство – Money and Banking, Shkup, 2003, Fq. 609



#### - 4. EFEKTI JURIDIK

Një punë juridike bëhet për të prodhuar efekt juridik. Edhe në rastin tonë konkret me kontratën e kredisë, qëllimi është që të prodhohet efekti juridik. Pra, duke iu përmbajtur të gjitha rregullave dhe duke i përfshirë në përmbajtjen e kontratës elementet esenciale, qoftë edhe ato elementë jo esencial, bëhet për të prodhuar efekt juridik kontrata të cilën jemi duke e shqyrtuar. Duke pasur parasysh këtë që u tha e shohim të udhës të shtojmë që efekti juridik i një kontrate, në rastin konkret i kontratës së kredisë reflektohet në të drejtat dhe obligimet të cilat u lindin palëve nga momenti i lidhjes së kontratës në fjalë.

Nga kontrata e kredisë burojnë këto të drejta dhe obligime: kreditori ka për obligim që debitorit (marrësit të kredisë) t'ia vendosë në dispozicion objektin e kontratës së kredisë në kohën dhe mënyrën e paraparë me kontratë. Dhënësi i kredisë ka të drejtë të kontrollojë debitorin nëse ai i shfrytëzon mjetet e kredisë sipas qëllimit të kredisë. Dhënësi i kredisë ka mundësi të shkëpusë kontratën në mënyrë të njëanshme edhe atë nëpërmjet heqjes dorë ose denoncimit. Marrësi i kredisë ka disa obligime të tjera ndaj kreditorit: të shfrytëzojë mjetet e kredisë sipas qëllimit për të cilin ato mjete janë ndarë. T'i lejojë dhënësit të kredisë që të bëjë kontrollin e mënyrës se si janë shfrytëzuar mjetet e ndara nga kredia. Të kthejë të gjithë shumën e kredisë, gjithashtu të bëjë pagesën e kamatës si çmim të kontratës. Ka të drejtë të kërkojë nga kredidhënësi që pas lidhjes së kontratës t'ia vendos mjetet në dispozicion. Kredimarrësi mund të tërhiqet nga kontrata para se të fillojë shfrytëzimin e saj.<sup>87</sup> Madje, kredimarrësi mund të kthejë kredinë para afatit të caktuar për kthim, por për këtë paraprakisht duhet të lajmërojë dhënësin e kredisë.<sup>88</sup> Në këto dy raste dhënësi i kredisë ka të drejtë në shpërblimin e dëmit nëse vërtetohet se ka pësuar dëm.<sup>89</sup> Në rast të kthimit të kredisë para afatit

---

<sup>87</sup> A. S. Alishani, Modelet e kontratave dhe të padive të së drejtës së detyrimeve, të së drejtës së pronësisë intelektuale, të së drejtës reale dhe të së drejtës së trashëgimisë, Prishtinë, 2009, Fq. 282

<sup>88</sup>Po aty

<sup>89</sup>Po aty

për kthim, dhënësi i kredisë nuk ka të drejtë në kamatë për aq kohë sa më herët e ka bërë kthimin e kredisë.<sup>90</sup>

## 5. LLOJET E KONTRATAVE TË KREDISË

Kur flasim për kontratën e kredisë duhet të kemi parasysh se kjo kontratë mund të materializohet në shumë lloje. Për këtë arsye doktrina juridike ka bërë klasifikimin e llojit të kontratës së kredisë në bazë të kriterëve të ndryshme. Në këtë pjesë të këtij punimi do të elaborojmë: kontratat e kredisë sipas qëllimit të kredisë, sipas afatit të pagesës së kredisë, sipas mënyrës së dhënies së kredive, sipas mënyrës së sigurimit të kredisë, sipas objektit të kontratës së kredisë, sipas destinimit të kredisë, sipas mënyrës së kthimit të kredisë, sipas mënyrës së lëshimit në qarkullim të kredisë. Gjithashtu në këtë pjesë të punimit do të elaborojmë edhe kontratën e lombardit, relombardit, kontratën e eskontit dhe kontratën e reeskontit.

Kontrata e kredisë sipas qëllimit të kredisë - Kur flasim për këtë lloj klasifikimi të kontratës së kredisë kemi parasysh se jemi duke folur për kontratat e kredive afariste dhe kontratat e kredive konsumuese.

Si kredi afariste konsiderohen ato kredi të cilat bankat u japin subjekteve afariste me qëllim të kryerjes normale dhe përparimit të veprimtarisë afariste.<sup>91</sup> Me këto kredi arrihet që të plotësohen nevojat e subjekteve të ndryshme afariste me mjete financiare dhe me të mundësohet zhvillimi normal i këtyre subjekteve dhe këtyre veprimtarive afariste që ushtrohen nga këto subjekte.<sup>92</sup> Siç edhe e kemi përmendur më lartë në këtë punim, me anë të kësaj kontrate parashihen çështjet më kryesore që kanë të bëjnë me kredinë, edhe atë kushtet e lejimit, mënyrën e shfrytëzimit dhe kthimin e kredisë, si dhe të drejtat e detyrimit e palëve kontraktuese.

---

<sup>90</sup>Po aty

<sup>91</sup>A. Jashari, v. c, Fq. 360

<sup>92</sup>Po aty

Kredia konsumuese është shumë e veçantë dhe e rregulluar mirë me legjislacionin tonë sepse është kontrata e vetme e kredisë që rregullohet me një ligj të veçantë, edhe atë me Ligjin për Mbrojtjen e Konsumatorit në marrjen e kredisë konsumuese. Shfrytëzues ekskluziv të këtyre kredive janë personat fizik. Destinimi i këtyre kredive është kryesisht që shfrytëzuesve të kredive t'u mundësohet që nga mjetet e marra kredi të kenë mundësi t'i kryejnë disa nevoja afatgjate, duke blerë mallra me vlerë më të madhe se ato të rëndomtë (p.sh. makinat e larjes, aparatet për amvisëri, tv aparatet, veturat e ndryshme etj).<sup>93</sup> Një tjetër karakteristikë e kësaj kredie është se këtë kredi përveç bankave mund ta japin edhe institucionet tjera financiare të autorizuara. Megjithatë sipas nenit 5 të Ligjit për Mbrojtjen e Konsumatorit gjatë dhënies së kredisë konsumuese, këto subjekte duhet të jenë shumë të kujdesshme gjatë reklamimit dhe ofertës. Neni 5, paragrafi 1: "Çdo reklamim dhe ofertë me anë të së cilës ofrohet miratim i kredisë konsumuese, qoftë ajo e drejtëpërdrejtë ose jo, nëpërmjet një personi tjetër, në hapësirat punuese ose në mënyrë tjetër, duhet të përmbajë: shpenzimet e kredisë, pamarrë parasysh a hyjnë ose jo në llogaritjen vjetore të shpenzimeve të përgjithshme; shkalla vjetore e harxhimeve në tërësi; kushtet e shlyerjes së kredisë (numri i kësteve, lartësia e këstit individual, periudha e arritshmërisë etj); shembull reprezentues dhe të kuptueshëm të lartësisë së shpenzimeve të përgjithshme të kredisë, dhe shkallën vjetore të shpenzimeve të përgjithshme. Paragrafi 2: Të dhëna që i referohen kredisë konsumuese të cilat i përmbajnë reklama dhe oferta duhet të jenë të sakta dhe aktuale për kohën kur realizohet reklama dhe oferta. Paragrafi 3: Çdo ofertë dhe reklamim në kundërshtim me paragrafët 1 dhe 2 të këtij neni do të konsiderohet mashtrim dhe do të sanksionohet sipas sanksioneve të parapara në Ligjin për mbrojtjen e konsumatorëve."<sup>94</sup> Si për të gjitha kontratat e kredisë edhe për këtë lloj vlejné rregullat të cilat duhet të respektohen që kjo kontratë të prodhojë efekt juridik. Dhënësi i kësaj kredie ka të drejtë që ta sigurojë kredinë të cilën ia jep kredimarrësit me anë të mjeteve të ndryshme, qofshin ato personale ose reale. Mjetet e kësaj kredie zakonisht i ndahen

---

<sup>93</sup> M. J. Hetemi, E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste, Prishtinë, 2002, Fq. 503

<sup>94</sup> <http://opm.org.mk/wp-content/uploads/2010/10/Zakon%20za%20zastita%20na%20potrosuvacite%20pri%20dogovori%20za%20potrosuvacki%20krediti.pdf> / qasur më 07.06.2018

kredimarrësit nëpërmjet virmanit ose çekut, për arsye që kredidhënësi të mund të kontrollojë si do të shfrytëzohen këto mjete.

Kontratat e kredisë sipas afatit të pagesës së kredisë - Kontrata e kredisë sipas afatit të pagesës së kredisë ndahen në kontrata afatshkrutra, kontrata afatmesme dhe kontrata afatgjate të kredisë. Më tej do të sqarojmë të tria një nga një.

Kontrata për kredinë afatshkrutër është një lloj i veçantë i kontratës për kredinë që jepet për afat të shkurtër.<sup>95</sup> Në këtë rast kredia zakonisht jepet për një vit. Kështu është kur jepet kredia për prodhim, për rezervat e prodhimeve bujqësore, për qëllime komerciale, për mbjelljen e bimëve industriale, kredia për import eksport, kredia për shitjen dhe blerjen e pajtimeve të vendit, kredia për importimin e mallit në vend të caktuar.<sup>96</sup>

Kontrata për kredinë afatmesme është një kredi e cila mund të jepet deri në afatin kohor prej pesë vjetësh nga koha e ndarjes së saj. Është lloj i kredisë shumë i përshtatshëm për kryerjen e investimeve dhe punëve të vogla të cilat mund të përfundohen brenda këtij afati.

Kontrata për kredinë afatgjate - Kreditë afatgjatë janë kredi të cilat jepen për një kohë relativisht të gjatë edhe atë nga pesë deri në dhjetë vite. Këto kredi shfrytëzohen për investime të cilat zgjasin një kohë më të gjatë, andaj edhe janë të përshtatshme për kryerjen e punëve të caktuara që mund të kenë rëndësi të veçantë për zhvillimin ekonomik të vendit.<sup>97</sup> Megjithatë në praktikë ka raste që ndahen kredi afatgjate edhe pse mund të mos kenë këtë qëllim, por të kenë ndonjë qëllim tjetër.

Nga sa u tha më sipër mund të kuptojmë se ky lloj klasifikimi merret vetëm me afatin në të cilin duhet të kthehen këto kredi, pasi edhe kriteri i vlerësimit ishte i tillë. Nga kjo mund të kuptojmë se subjektet të cilat japin kredi varësisht nga rrethanat dhe qëllimi i kredisë mund edhe t'i ndajnë ato në afate qofshin ato afatshkurta, afatmesme ose afatgjata.

---

<sup>95</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e veçantë), Prishtinë, 1988, Fq. 170

<sup>96</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e veçantë), Prishtinë, 1988, Fq. 171

<sup>97</sup> Po aty

Kontrata e kredisë sipas mënyrës së dhënies së kredisë - Kontrata e kredisë sipas mënyrës së dhënies së kredisë ndahet në dy grupe edhe atë, kontrata të kredive të drejtëpërdrejta dhe kontrata të kredive të tërthorta. Pra, ky lloj i klasifikimit të kontratave të kredisë merr për kriter faktin se kujt i takojnë mjetet të cilat ndahen, domethënë a janë këto mjete të bankës ose të ndonjë subjekti tjetër.

Kreditë e drejtëpërdrejta, banka u jep kredi klientëve të saj nga mjetet e saj (p.sh. nga fondi i saj kreditor, nga mjetet e fituara me anën e kamatës ose të provizionit e të tjera).<sup>98</sup>

Kreditë e tërthorta, banka në realitet, jep kredi nga mjetet të cilat i takojnë personit të tretë, të cilat në ndonjë bazë juridike gjenden te banka (p.sh. nga disa prej fondeve shoqërore, nga mjetet e deponimit në kursim etj.).<sup>99</sup> Te këto kredi banka formalisht paraqet kreditorin, për arsye se pronari i vërtetë i mjeteve të huazuara është personi i tretë, të cilin debitori nuk e njeh.<sup>100</sup>

Pra, nga sa vërejmë më sipër bankat kanë një liri të madhe në mënyrën e disponimit me mjetet të cilat gjenden tek to. Nga ç'u tha më sipër është evidente se banka mund të qarkullojë dhe bartë mjetet të cilat nuk janë në pronësi të saj, por që në ndonjëfarë baze juridike gjenden tek ajo. Banka nuk mund t'i tjetërsojë ato mjete në mënyrë absolute, por mund të manovrojë me to në mënyra të ndryshme përderisa janë të mbuluar nga baza juridike sipas së cilës ato mjete gjenden tek banka përkatëse.

Kontratat e kredisë sipas mënyrës së sigurimit të kredisë - Kur flasim për kontratat e kredisë në një numër të madh rastesh këto kontrata edhe sigurohen nëpërmjet mjeteve siguroese që njihen nga rendi juridik. Mjetet e sigurimit janë ai mekanizëm që jep sigurinë më të madhe për përmbushjen e detyrimit të debitorit.<sup>101</sup> Me këtë nënkuptojmë që kusht për ndarjen e kontratës së kredisë të jetë sigurimi i kredisë nëpërmjet mjeteve të cilat ndahen në mjete reale dhe mjete personale të sigurimit të kontratës, dhe në rastin tonë të kontratës së

---

<sup>98</sup> Z. Antonijeviq, E drejta ekonomike botimi i tretë, Prishtinë, 1985, Fq. 497

<sup>99</sup> По ату

<sup>100</sup> По ату

<sup>101</sup> Кандидат: Јелица Илиевска, Ментор: Данче Манолева .(2015). Постдипломски студии- Втор циклус, „Заштита на побарувањата на банките во Р. Македонија во својство на кредитодаватели, со посебен обсерв на средствата за обезбедување„. Скопје. Fq, 40.

kredisë. Duke ndjekur këtë logjikë mund të themi se sipas këtij kriteri kontratat e kredisë ndahen në kontrata kredie reale dhe personale.

Kontratat e kredisë personale janë ato kredi të cilat për t'iu ndarë kredimarrësit kredia, duhet të sigurohet me mjete personale të sigurimit. Mjetet personale të sigurimit të kontratës së kredisë janë: dorzania, sipas së cilës një person i tretë ndërmerri mbi vete detyrimin që në rast të mosshlyerjes së kredisë nga kredimarrësi, atëherë ai do t'a shlyejë kredinë në vend të tij. Në praktikë këto persona njihen si zhirantë në kreditë konsumuese. Gjithashtu si mjete personale tjera të sigurimit të kontratës mund të shërbejnë: bllokimi i mjeteve të shfrytëzuesit të kredisë nga ana e kreditorit, garancioni bankar, sigurimi i kredisë te ndonjë shoqëri e sigurimit, kambiali i avaluar, lënia peng e polisës së sigurimit jetësor etj. Pra, nëpërmjet këtyre mjeteve të sigurimit kredidhënësi sigurohet se do t'i realizohet shlyerja e kredisë bashkë me kamatën si çmim të kredisë. Siç e përmendëm edhe më sipër këto kontrata marrin emrin si kredi personale ngaqë sigurohen me mjete personale të sigurimit të kërkesave.

Kontratat e kredisë reale janë ato kontrata kredie që sigurohen me anë të mjeteve reale të sigurimit të kërkesave. Në këto mjete të sigurimit bëjnë pjesë pengu i dorës dhe hipoteka. Pra, nga sa kuptojmë, që të mund të ndahet kredia kredidhënësi duhet të konstitujë të drejtën e pengut ndaj ndonjë sendi të kredimarrësit që t'ia ndajë mjetet e kredisë. Kur kontrata e kredisë sigurohet me hipotekë, kjo kredi quhet kredi hipotekore. Kredidhënësi të drejtën e pengut në paluajtshmërinë e kredimarrësit (hipotekën) e fiton me lidhjen e kontratës dhe me regjistrimin e asaj të drejte në librat publik përkatës të paluajtshmërive. Bankat hipotekare nganjëherë (për të siguruar mjete të nevojshme në momente të caktuara si p.sh. për sigurimin e mjeteve për të dhënë kredi ose të realizojnë punë të tjera bankiere), japin dokumente të posaçme të ashtuquajtura "letër hipotekore".<sup>102</sup> Këto dokumente kanë cilësinë e letrave me vlerë dhe për të siguruar mjete të menjëhershme, mund të bëjnë shitjen e këtij dokumenti me qëllim të inkasimit të mjeteve financiare.

Kontrata e kredisë sipas objektit të kontratës së kredisë - Me këtë lloj të klasifikimit të kontratave të kredisë që për kriter të klasifikimit kanë objektin e kontratës, kontratat e kredisë

---

<sup>102</sup>A. Jashari, v. c, Fq . 361

ndahen në kredi financiare dhe kredi të mallit. Në të shumtën e rasteve kreditë janë financiare, megjithatë lejohet që kredia të jetë edhe kredi e mallit. Në vijim do mundohemi t'i qartësojmë.

Kredi financiare konsiderohen ato kredi të cilat banka u lë në disponim klientëve të saj në të holla në xhirollogarinë vijuese (rrjedhëse) në çeqe dhe instrumente tjera të pagimit, në të holla të gatshme etj., si dhe klienti në mënyrë të njëjtë kthen kredinë e marrë nga organizatës bankiere.<sup>103</sup>

Kredi e mallit, janë ato kredi të nëpërmjet të cilatve subjektet afariste kreditojnë njëri tjetrin, dhe nuk jepen nga banka. Kjo lloj kredie vjen në shprehje kur një subjekt afarist i bën shërbime të caktuara subjektit tjetër (i dërgon mall, i kryen punë investuese ose ndonjë shërbim tjetër).<sup>104</sup> Konkretisht kontrata për kredinë, në thelb, shfaqet si kontratë aksesore, përkrah kontratës tjetër e cila lidhet në qarkullimin e shërbimeve dhe mallrave. Nën kushte të caktuara, dhënësi i kredisë, mund të marrë edhe kredi financiare nga banka, për të bërë të mundur financimin e prodhimit të mallit, gjegjësisht të kryejë punët të cilat ai i jep në kredi. Me gjithë atë, kreditori të kontrata për kredi malli, më së shpeshti e lejon kredinë nga mjetet e veta. Si zakonisht, kërkesa e tillë në bazë të kësaj kredie sigurohen me kambialin e debitorit në të cilën si avalist paraqitet ndonjë bankë.<sup>105</sup>

Kontrata e kredisë sipas destinimit të kredisë - Një tjetër kriter për klasifikimin e kredive është edhe kriteri sipas destinimit të kredisë. Sipas këtij kriteri kreditë ndahen në dy grupe, edhe atë në kredi të destinuara dhe kredi të padestinuara. Në vijim do të sqarojmë si njëërën ashtu edhe tjetrën.

Kredi të destinuara, llogariten ato kredi të cilat që më herët u dihet dhe u përcaktohet destinimi për çfarë ato do të shfrytëzohen. Tek këto kredi që të mund të bëhet sigurimi i shfrytëzimit të tyre sipas destinimit, mund të përdoren metoda të ndryshme për këtë gjë. Këto metoda mund të jenë: kontraktim i kredisë së cesionuar, kontrolli direkt, metoda e asignacionit. Shpeshtësia e përdorimit të këtij lloji të kredisë arsyetohet me faktin se, ekziston një shkallë më

---

<sup>103</sup>Z. Antonijević, v. c, Fq. 497

<sup>104</sup>A. Jashari, v. c, Fq. 362

<sup>105</sup>Po aty

e lartë e sigurisë për mënyrën e realizimit dhe gjithashtu të kthimit të këtyre kredive. Këtë natyrë kanë këto kredi: kredia banesore, kreditë bujqësore, kreditë konsumuese etj.

Kredi të padestinuara janë ato kredi destinimi i të cilave nuk dihet dhe nuk është i paracaktuar që më përpara. Ky lloj i kredisë me kalimin e kohës bëhet edhe më i rrallë, ngaqë nuk ofron siguri të mjaftueshme për dhënësit e kredive në aspekt të realizimit dhe kthimit të kredisë. Kjo ngaqë nuk implementohen metodat e sipërpërmendura të kredive të destinuara.

Kontrata e kredisë sipas mënyrës së kthimit të kredisë - Sipas këtij kriteri kontratat e kredisë mund të klasifikohen në këtë mënyrë: kredi që kthehen menjëherë, kredi që kthehen në këste, kredi me pushim të pagesave dhe kredi revolvingu. Edhe ky kriter i klasifikimit të kontratave është adekuat sepse për bazë merr një element shumë thelbësor për kontratën e kredisë.

Kredi që kthehen menjëherë është karakteristike se kur bëhet kthimi i kredisë, në të njëjtin moment bëhet kthimi edhe i kredisë së marrë, por gjithashtu edhe pagesa e kamatës. Në shumicën e rasteve këto kredi janë kredi afatshkurte.

Kredi që kthehen me këste është lloj i kredisë ku në vetë kontratën e kredisë parashihen dhe rregullohen disa çështje shumë të rëndësishme siç janë: afati, lartësia e kësteve dhe një mori kushtesh të tjera. Kjo lloj kredie ka një shprehje të madhe në praktikën bankare dhe është një lloj mjaft i shprehur i kredisë.

Kredi me pushim të pagesave paraqet ajo kontratë kredie, ku në vetë aktin rregullohet afat pushimi për kthimin e kredisë prej momentit të fillimit të shfrytëzimit të kredisë. Karakteristike për këtë lloj kredie sipas profesorit Jashari është “gjatë periudhës së pushimit si zakonisht rrjedh kamata për tërë lartësinë e kredisë që njihet si “kamatë interkalare”<sup>106</sup>. Ky lloj i kredisë merr shprehje veçanërisht tek kreditë afatgjata.

---

<sup>106</sup> A. Jashari, v. c, Fq. 363



Kredi revolvingu konsiderohet lloj kredie te e cila ekziston mundësia e përsëritjes automatike pas shfrytëzimit të kredisë deri në limitin e caktuar<sup>107</sup>. Kështu mundësohet shfrytëzuesit që me harxhimin e transhës së parë, me automatizëm aktivizohet transha e re.<sup>108</sup>

Kontratat e kredisë sipas mënyrës së lëshimit në qarkullim të kredisë - Nga kriteret për klasifikimin e kontratave të përmendura në këtë punim ky është kriteri i fundit. Sipas këtij kriteri për klasifikimin e kontratave të kredisë ose kredive, kreditë ndahen siç vijonë: kredi me të gatshme, kredi përmes llogarisë rrjedhëse, kredi asiguese, kredi në transha, kredi me dhënien e letrave kredituese, kredi akceptuese dhe kredi ramburse. Në vijim do i elaborojmë llojet e kredive të përmendura me radhë.

Kredi me të gatshme janë kredi të cilat janë të rralla në praktikën bankare. Megjithatë ky lloj i kredisë paraqet llojin e kredisë kur subjekti merr kredi duke iu ndarë letra me vlerë, të cilat i njëjti mund t'i përdorë si mjete pagese. Kjo lloj kredie është e rrallë siç edhe e thamë më sipër, për arsye se nuk mund të përmbushet qëllimi i kredisë.

Kredi përmes llogarisë rrjedhëse është ajo lloj kredie e cila më së shpeshti aplikohet tek kreditë financiare. Sipas profesorit Zoran Antonijeviq duhet që: a) me anën e kontratës të përcaktohet posaçërisht: shuma e kredisë, afati kohor në të cilin kredia mund të shfrytëzohet, afati i kthimit të kredisë, afati në të cilin mund të shkëputet kontrata dhe kushtet nën të cilat kredia i është lejuar detorit<sup>109</sup> (kredimarrësit); b) Me kontratë mund të parashihet se detori tërë kredinë do ta shfrytëzojë menjëherë ose do ta shfrytëzojë në afate, kohë pas kohe (por më së shumti deri në plafonin e kredisë)<sup>110</sup>; c) Detyrimet e bankës janë: që t'i japë detorit (marrësit të kredisë) kredinë në xhirlogarinë rrjedhëse, që t'i mundësojë shfrytëzimin e kredisë deri te shuma e kontraktuar, që t'i mundësojë detorit shfrytëzimin e kredisë në mënyrë të kontraktuar etj<sup>111</sup>; d) Detyrimet e detorit: që t'i kthej bankës kredinë e marrë, që t'u përmbahet afateve

---

<sup>107</sup>Po aty

<sup>108</sup>Po aty

<sup>109</sup> Z. Antonijeviq, v. c, Fq. 499

<sup>110</sup>Po aty

<sup>111</sup>Po aty

kontraktuese, që kredinë ta shfrytëzojë në mënyrë të destinuar, që t'i paguajë bankës kamatën e kontraktuar ose të përcaktuar si dhe bankës t'i kompensojë dëmin eventual.<sup>112</sup>

Kredi asiguuese është ajo lloj kredie tek e cila banka kredinë ia jep një të treti me urdhër të shfrytëzuesit pra, kredinë nuk e shfrytëzon asignanti. Në këtë rast kemi situatën kur asignanti (personi urdhërdhënës) urdhëron asignatin (bankën) që t'ia dërgojë kredinë asignatarit (personit të tretë).

Kredi me dhënien e letrave kredituese, me këtë e autorizon shfrytëzuesin që te ndonjë bankë tjetër të realizojë shumën e caktuar të të hollave.<sup>113</sup>

Kredi akceptuese, ky lloj i kredisë është lloj i veçantë dhe gjithashtu është kredi afatshkurte. Në këtë rast banka bën akceptimin e kambialit të klientit të saj dhe me këtë shndërrohet në debitor kryesor. Këtë kambial klienti mund që ta eskontojë në ndonjë bankë tjetër për të arritur deri në mjetet e caktuara. Përndryshe para akceptimit të kambialit dhe para lejimit të kredisë së akceptuar, banka si dhënës i kredisë kontrollon aftësinë kreditore dhe afarizmin financiar të klientit të vet.<sup>114</sup> Karakteristike është se kambiali i akceptuar tek kjo kredi mund të shërbejë edhe si mjet pagimi, por gjithashtu edhe si mjet sigurimi i ndonjë kredie tjetër.

Kredia ramburse është një kontratë e veçantë e kontratës për kredinë dhe një lloj special i kontratës së kredisë së akceptuar.<sup>115</sup> Ky lloj i kredisë paraqitet në tregtinë e jashtme dhe është kredi afatshkrutër. Këtu kemi parasysh se bëhet si fillim akceptimi i kambialit që lejon kredinë dhe me tregimin e dokumenteve mallore bëhet realizimi i kredisë. Kjo lloj kredie është karakteristike sepse për realizimin e saj duhet të kryhet një proces kompleks i cili në vetvete ngërthen tri lloj të punëve, edhe atë: punën e lombardit, kredinë e akceptuar dhe akreditivin e dokumentuar. Sipas profesorit Jashari: "Këto kredi i mundësojnë shitësit që të vijë

---

<sup>112</sup>Po aty

<sup>113</sup> A. Jashari, v. c, Fq. 364

<sup>114</sup> A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e veçantë), Prishtinë, 1988, Fq. 172

<sup>115</sup>Po aty

në mjete të gatshme me konvertimin monetar të kambialit të akceptuar para afatit të arritjes.<sup>116</sup> Kjo lloj kredie siguron edhe blerësin, pasi që shitësi i mallit mund të bëjë pagesën ( të fitojë kambialin e akceptuar), vetëm pas dorëzimit të mallit dhe dhënien e dokumentit mallorbankës.<sup>117</sup> Me këtë kredi sigurohet edhe banka, pasi që obligimi kambialor i saj është i mbuluar me dokument mallor.<sup>118</sup>

Pra, me sa mund të vërejmë nga ajo që u tha më sipër, mund të themi se ekzistojnë shumë kritere për t'i cilësuar dhe klasifikuar kreditë, përkatësisht kontratat e kredisë. Në vijim të këtij punimi do të elaborojmë disa forma të veçanta të kredisë, e kemi fjalën për kontratën e lombardit, relombardit, eskontit dhe reeskontit.

Lombardi. Kontrata e kredisë lombarde është një punë e veçantë bankare, aktive, kredituese. Ky lloj i kredisë në esencë paraqitet si një lloj i veçantë i kredisë, por me elemente të cilat nuk janë kryekëput të kontratës së kredisë. Kjo lloj kredie emrin e ka marrë nga rajoni i Lombardisë në Itali sepse për herë të parë është paraqitur atje, në bankat dhe tregtarët lombardë.

Lombardi është lloj i kredisë, me anë të së cilës banka i ndan kredinë kredimarrësit, por paraprakisht duhet që në bankë të dorëzohen letra me vlerë. Letrat me vlerë nuk janë ekskluzivisht mjetet të cilat mund të dorëzohen për sigurimin e lombardit në bankë për t'u ndarë kjo kredi. Gjithashtu mund të dorëzohen metale të çmuara, vepra artistike, poashtu mund të dorëzohen edhe sende të përdorimit të përditshëm. Megjithatë, varësisht nga mjetet të cilat dorëzohen varijon edhe lartësia e kredisë lombarde që do të ndahet. Kredia, në parim jepet në lartësi prej 60 deri më 75 % nga vlera e pengut.<sup>119</sup> Nga ky parim përjashtim bëhet vetëm kur në cilësi të pengut shërben ari.<sup>120</sup> Kur lihet peng ari, atëherë kredia paraqet 100% të vlerës së arit të lënë peng.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> A. Jashari, v. c, Fq. 364

<sup>117</sup> По ату

<sup>118</sup> По ату

<sup>119</sup> Љ. Трпески, v. c, Fq. 596

<sup>120</sup> По ату

<sup>121</sup> Љ. Трпески, v. c, Fq. 597

Nga sa mund të vërejmë prej asaj që u tha më sipër, kuptojmë që kjo është kontratë me tipare të kontratës së kredisë dhe gjithashtu me tipare të kontratës së pengut. Kredia lombarde është kredi afatshkrute e cila duhet të përpilohet në formë të shkruar, që na lë të kuptojmë se është formale dhe me përmbajtje të caktuar. Në një mënyrë këtë kredi e rregullon edhe Ligji mbi Marrëdhënie Detyrimore të R.M. në nenet 1108, 1109 dhe 1110.

Neni 1108 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore e rregullon çështjen siç vijon: “Me kontratën e kredisë në bazë të pengut mbi letrat me vlerë, banka miraton kredi në lartësi të caktuar, duke u siguruar me peng në letrat me vlerë të cilat i takojnë përdoruesit të kredisë ose ndonjë të treti që do dakordohet me këtë.”<sup>122</sup> Në nenin 1109 ligji parasheh: “Kontrata e kredisë në bazë të pengut në letrat me vlerë, duhet të lidhet në formë të shkruar, të përmbajë gjithashtu edhe theksimin se cila letër me vlerë lihet peng, emrin përkatësisht firmën dhe selinë, përkatësisht vendbanimin e poseduesit të letrës, lartësinë dhe kushtet e kredisë së miratuar, gjithashtu edhe lartësinë e vlerës së letrave me vlerë që janë marrë parasysh për ndarjen e kredisë.”<sup>123</sup> Neni 1110: “Nëse përdoruesi i kredisë nuk e kthen kredinë me arritshmërinë e letrave, banka mund t’i shesë letrat me vlerë.”<sup>124</sup>

Sipas profesorit Jashari: “Nëse shfrytëzuesi i kredisë është subjekt afarist, atëherë me lidhjen e kontratës së lombardit, lihet peng malli i cili është deponuar në ndonjë magazinë publike.”<sup>125</sup> Në rast të tillë, debitori si deponues i malli të magazinuar e bart në bankë varantin (një pjesë të fletëmagazionimit) si peng për kredinë e marrë.<sup>126</sup> Gjithashtu huaja në bazë të lombardit mund të merret edhe me lënie peng të mallit, i cili gjendet ende në rrugë (në transportin detar), gjatë së cilës debitori e bart në bankë dokumentin transportues (konosmanin).<sup>127</sup>

Relombardi. Kontrata e relombardit paraqet një lloj të veçantë të kontratës së lombardit. Karakteristike për këtë kontratë janë subjektet të cilat janë pjesë e kësaj kontrate

---

<sup>122</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1108, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

<sup>123</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1009, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

<sup>124</sup>,Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1110, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

<sup>125</sup> A. Jashari, v. c, Fq. 365

<sup>126</sup>Po aty

<sup>127</sup>Po aty

pasi kjo kontratë mund të lidhet vetëm ndërmjet dy subjekteve bankare. Për këtë kontratë vlejné të gjitha rregullat të cilat vlejné edhe për kontratën e lombardit, megjithatë këtu ndryshojné siç e përmendëm subjektet dhe afatet. Zakonisht afatet për realizimin dhe kthimin e kredisë relombarde janë shumë më të shkurtra edhe atë deri në 14 ditë. Në këtë raport njëra bankë lë peng tek banka tjetër letra me vlerë ose sende të çmuara, për të marrë nga banka tjetër në mënyrë të menjëhershme mjete, për realizimin e operacioneve financiare.

Eskonti. Eskonti është punë aktive bankare. Kontrata e eskontit është një kontratë e cila në vetvete ka tipare si të kontratës së kredisë, ashtu edhe të kontratës së shitjes. Me kontratën e eskontit, subjekti ia shet bankës kërkesat e tij të paarritura, dhe banka për këtë i bart klientit një vlerë të caktuar mjeteve financiar. Megjithatë gjatë kalkulimit të vlerës së kërkesës së paarritur, që në të shumtën e rasteve materializohet si letër me vlerë, banka minuson nga çmimi të cilin do ia bartë subjektit tjetër, kamatat e paarritura, shpenzimet bankare dhe provizionin bankar. Për këtë banka përdor formulë specifike matematikore me anë të së cilës bën kalkulimin e vlerës së kërkesës të cilën do e blejë.

Eskonti paraqet një mënyrë shumë efikase për arritjen deri tek mjetet financiare nga subjektet e së drejtës, qofshin ato persona fizikë apo persona juridik. Megjithatë në të shumtën e rasteve bankat i eskontojnë kërkesat, letrat me vlerë të klientëve të tyre, ngaqë duke parë gjendjen financiare dhe aftësinë e tyre pagesore krijojnë pasqyrë të qartë për arsyeshmërinë e eskontimit të kërkesave. Bankat zakonisht eskontojnë kërkesa të cilat kanë afat të shkrutër për arritshmëri, për arsye të arritjes edhe të tyre sa më shpejtë në mjete financiare.

Reeskonti. Reeskonti paraqet një formë të veçantë të eskontit. Dallimi esencial që qëndron në mes njëres dhe tjetres është tek subjektet. Tek reeskonti subjekte në marrëdhënie kontraktuale mund të jenë vetëm bankat. Me kontratën e reeskontit banka tek e cila janë të eskontuara kërkesat e subjekteve të caktuara ia eskonton këto kërkesa një banke tjetër, që në shumicën e rasteve është Banka Qendrore. Kjo gjë bëhet për të ndjekur dhe forcuar politikën monetare të cilat ekzistojné në një shtet.

Nga e gjithë kjo sa është thënë më sipër mund të konkludojmë se ekziston një mori e gjerë e llojeve të kredisë. Të gjitha këto lloje të kredisë në vetvete ekzistojné për të furnizuar

subjektet e ndryshme me mjete, qofshin ato monetare ose jo të tilla. Varësisht nga motivi dhe qëllimi për marrjen e kredisë variojnë edhe kreditë. Kështu që me kalimin e kohës kanë evoluuar edhe kreditë, përkatësisht edhe kontratat e kredisë. Gjë që është e natyrshme pasi vetë dinamika e zhvillimit shoqëror dhe evoluimi i marrëdhënieve shoqërore imponon ndryshim, i cili më pas reflektohet gjithandej dhe çështja në fjalë nuk mund të paraqes përjashtim.

Pasi jemi përpjekur për të elaboruar kontratën e kredisë në mënyrën më mirë të mundshme brenda aftësive tona, vërejmë se ajo që ka mbetur për t'u elaboruar nga kontrata e kredisë është shuarja e kontratës së kredisë. Kështu që në vijim të këtij punimi do të mundohemi të elaborojmë edhe shuarjen e kontratës së kredisë.

## **6. SHUARJA E KONTRATËS SË KREDISË**

Kontrata e kredisë si çdo kontratë tjetër shuhet. Megjithatë kur mund të shuhet kontrata e kredisë? Ekzistojnë disa mënyra për shuarjen e kontratës së kredisë. Kontrata e kredisë mund të shuhet me denoncim, me heqje dorë, me përmbushje në afat, me realizimin e procedurës përmbareuese në mjetin sigurues. Në vijim do të shqyrtojmë këto mënyra të shuarjes së kontratës së kredisë sipas radhitjes së bërë më sipër.

Denoncimi - Siç edhe e theksuam më sipër denoncimi është një nga mënyrat për shuarjen e kontratës së kredisë, megjithatë shtrohet pyetja: Kur mund të denoncohet kontrata e kredisë? Këtë situatë Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të Republikës së Maqedonisë e rregullon me nenin 1106. Sipas nenit 1106: Kontratën e kredisë banka mund ta denoncojë para kalimit të afatit nëse kredia është përdorur në kundërshtim me destinimin e saj.<sup>128</sup> Kontratën e kredisë banka mund ta denoncojë para kalimit të afatit të kontratës, edhe në rast të insolvencës së përdoruesit, edhe pse kjo mund të mos jetë e vërtetuar me aktvendim, në rast të shuarjes së

---

<sup>128</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1106, paragrafi 1, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

personit juridik ose vdekjes së përdoruesit, nëse në këto raste dhënësi i kredisë do kishte ardhur në pozitë të palakmueshme.<sup>129</sup>

Nga dispozitat ligjore mund të vërehet se dhënësi i kredisë, në rast se vëren që kredia nuk është duke u përdorur sipas destinimit me të cilin është dhënë, mundet që në mënyrë të njëanshme të shkëpusë kontratën dhe kjo kontratë të shuhet. P.sh. nëse subjekti i cili e shfrytëzon kredinë e kontraktuar për blerjen e automobilit, këtë kredi nuk e shfrytëzon për të blerë automobilin, atëherë banka ka të drejtë në bazë të ligjit të shkëpusë këtë kontratë dhe të vijë deri tek shuarja e saj.

Gjithashtu dhënësi i kredisë mund të denoncojë kontratën e kredisë edhe nëse vëren se marrësi i kredisë është ose bëhet insolvent. Megjithatë duhet të kemi parasysh që të mos ngatërrojmë insolvencën me jolikuiditetin. Me insolvencë nënkuptojmë situatën kur marrësi i kredisë nuk mund të përmbush të gjitha kërkesat e kreditorëve të tij, pra ka më tepër pasivë se aktivë. Me jolikuiditet nënkuptojmë situatën kur në shpërputhje është arritshmëria e kërkesës për kohë dhe arritshmëria e detyrës së arritur të shfrytëzuesit të kredisë.<sup>130</sup> Pra, kontrata e kredisë mund të denoncohet vetëm në rast të insolvencës dhe jo edhe në rast të jolikuiditetit.

Heqja dorë nga kontrata. Heqja dorë nga kontrata e kredisë është një tjetër mënyrë sipas së cilës shuhet kontrata e kredisë. Ligji mbi Marrëdhëniet Detyrimore të Republikës së Maqedonisë, këtë çështje e rregullon në nenin 1107. Sipas nenit 1107: Përdoruesi i kredisë mund të heqë dorë nga kontrata e kredisë para se të fillojë ta përdorë kredinë.<sup>131</sup> Përdoruesi i kredisë mund ta kthejë kredinë edhe para afatit të përcaktuar për kthim të kredisë, por është i obliguar që paraprakisht ta informojë bankën.<sup>132</sup> Në të dy rastet përdoruesi i kredisë është i detyruar që ta shpërblejë dëmin e pësuar të dhënësit të kredisë.<sup>133</sup> Në rast të kthimit të kredisë

---

<sup>129</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1106, paragrafi 2, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03

<sup>130</sup>A. S. Alishani, E drejta e detyrimeve (pjesa e veçantë), Prishtinë, 1988, Fq. 167

<sup>131</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1107, paragrafi 1, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02

<sup>132</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1107, paragrafi 2, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02

<sup>133</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1107, paragrafi 3, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02

para afatit të përcaktuar, banka nuk mund të llogarisë kamatën prej ditës së kthimit të kredisë deri në ditën ku sipas kontratës ka qenë e paraparë të kthehet kredia.<sup>134</sup>

Nga kjo kuptojmë që në rast të shkaktimit të dëmit nga ana e marrësit të kredisë ndaj dhënësit të kredisë, ai duhet të shpërblejë dëmin e shkaktuar, por vetëm nëse ky dëm ekziston. Këtë gjë duhet ta provojë dhënësi i kredisë, përkatësisht të bind organin kompetent se ka pësuar dëm nga kredimarrësi, në suazat e situatave të sipërpërmendura.

Përbushje në afat. Kontrata e kredisë shuhet edhe kur ajo përbushet sipas afatit. Me këtë nënkuptojmë se janë të përbushura të gjitha çështjet e kontraktuara sipas kontratës së kredisë ndërmjet palëve kontraktuese. Pra, kontrata e kredisë kur i përbush të gjitha objektivat për të cilat është lidhur dhe realizon efektin juridik të kontraktuar i cili është dëshiruar nga palët, shuhet dhe nuk prodhon më efekt juridik pasi veçmë është e konsumuar.

Shuarja e kontratës së kredisë me realizimin e mjetit sigurues. Kontrata e kredisë shpesh herë sigurohet nëpërmjet mjeteve të ndryshme të sigurimit. Këto mjete siç e kemi përmendur edhe më parë janë mjete personale dhe mjete reale. Nëse kontrata e kredisë nuk përbushet sipas mënyrës së kontraktuar dhe nuk respektohen afatet, atëherë kredidhënësi fiton të drejtën që të realizojë kërkesën e tij ndaj kredimarrësit duke e përmbuar mjetin sigurues të kontratës. Me këtë ai përbush kërkesën e tij. Me përbushjen e kërkesës së tij pushon edhe efekti juridik i kontratës së kredisë.

---

<sup>134</sup>Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M.Neni 1107, paragrafi 4, i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02



## **KREU III**

### **I. REALIZIMI I PËRMBARIMIT TË HIPOTEKËS**

#### **1.KUPTIMI**

Kur flasim për të drejtat dhe detyrimet të cilat dalin nga akte të caktuara juridike, pa marrë parasysh natyrën e tyre, kemi në mendje që ato të drejta dhe obligime duhet të përmbushen në mënyrë vullnetare. Për sa i përket ushtrimit të të drejtave dhe përmbushjes së detyrimeve është e preferueshme që të bëhet në mënyrë vullnetare. Megjithatë kjo nuk është mënyra e vetme për realizimin e të drejtave dhe përmbushjen e obligimeve të ndërmarra nga subjektet. Ekziston edhe i ashtuquajti realizim i dhunshëm ose njohur ndryshe përmbarim. Pra, përmbarimi paraqet realizimin e “dhunshëm” të të drejtave dhe obligimeve. Megjithatë edhe pse mund të duket i vrazhdë si koncept, përmbarimi paraqet një komponentë shumë të rëndësishme të jetës juridike në një organizatë shoqërore – shtet.

Kjo ngaqë përmbarimi paraqet materializimin e dukshëm dhe të ndjeshëm të të drejtave, respektivisht obligimeve të cilat janë të parapara nga aktet përkatëse juridike. Me fjalë të tjera përmbarimi është komponenta e cila i jep “shpirt” gjithë asaj e cila është e paraparë me aktet juridike, kuptohet kur bëjmë fjalë për realizimin e dhunshëm. Që të jemi më të qartë në atë që duam të ilustrojmë, po marrim një shembull. P.SH. Gjykata x ka sjellë një aktgjykim me të cilin e obligon debitorin që në favor të kreditorit të paguajë një shumë të caktuar parash (në afat të caktuar nga vetë gjykata, i cili mund të variojë nga 8 deri në 15 ditë). Debitori në qoftë se nuk e realizon në mënyrë vullnetare këtë “urdhër” që del nga aktgjykimi,

atëherë kreditori, në favor të të cilit duhet të realizohet pagesa, ose ndryshe thënë të realizojë kërkesën, ka të drejtë që me këtë aktgjykim t'i drejtohet përmbaruesit, pasi i njëjti të marrë formën e prerë dhe të bëhet titull ekzekutiv. Përmbaruesi pasi të ndërmarrë hapat përkatës të paraparë me ligjin adekuat, do të arkëtojë kërkesën e kreditorit dhe ta plotësojë të njëjtën.

Me titull ekzekutiv nënkuptojmë: “Akt juridik me të cilin vërtetohet ekzistimi i kërkesës”.<sup>135</sup> Dokumenti me shkrim i cili përmban redaktimin me shkrim të aktgjykimit apo të aktit tjetër juridik mbi ekzistimin e së drejtës së tillë, quhet titull ekzekutiv.<sup>136</sup>

Aktet juridike të cilat mund të jenë tituj ekzekutiv dhe që duhet të përmbarohen nga organi kompetent janë: vendimet gjyqësore (aktvendimi dhe aktgjykimi), vendimet e gjykatave të zgjedhura dhe arbitrazheve (vendimet e gjykatave të zgjedhura, vendimet e arbitrazheve të brendshme, vendimet e kolegjit arbitral), vendimet e organeve administrative, ujdite ose marrëveshjet e arrituara para organit kompetent, kontratat nëse kanë klauzolën përmbaruese, rregullat e veçanta për realizimin e kërkesave kambialeve dhe titujt e huaj ekzekutivë (vendimet e gjykatave të huaja).

Ekziston përmbarimi gjeneral dhe përmbarimi singular. Me përmbarim gjeneral nënkuptojmë situatën kur, përmbarimit i nënshtrohet e gjithë pasuria e debitorit, për të përmbushur kërkesat e kreditorëve të tij. Përmbarimi singular paraqet situatën kur sendi mbi të cilin ushtrohet përmbarimi është saktësisht i përkthyer dhe caktuar, dhe përmbarimi nuk mund të ushtrohet edhe në ndonjë send tjetër për të realizuar kërkesën e kreditorit. Për sqarim, përdorim termin send dhe jo objekt për të shmangur hutitë që mund të paraqiten, ngaqë nëse themi objekt atëherë mund të aludohet sikur sendi mbi të cilin ushtrohet përmbarimi paraqet objektin e përmbarimit. Objekt i përmbarimit është akti i cili përmban titullin ekzekutiv për realizimin e të drejtës së kreditorit, ndërsa shitja e sendit paraqet vetëm mjetin me të cilin arrihet përmbarimi.

Për t'u ndërlidhur me hipotekën dhe përmbarimin e saj, nga atëherë sa u tha më sipër kuptojmë që hipoteka dhe përmbarimi i saj paraqet përmbarim singular, pasi sendi ndaj të cilit

---

<sup>135</sup> B. Pozniq, E Drejta e Procedurës Civile, botimi i dytë, Prishtinë, 1981, Fq. 517

<sup>136</sup> B. Pozniq, v.c, Fq. 511

ushtrohet përmbarimi është i caktuar, i cili është i regjistruar në regjistrin përkatës dhe ka përshkrimin adekuat të sendit, që në këtë rast paraqet send të paluajtshëm. Hipoteka në të gjitha rastet konstituohet për të siguruar një kërkesë të kreditorit ndaj debitorit, dhe ka karakterin akcesor, ngaqë nuk mund të qëndrojë si e pavarur pa kërkesën e cila sigurohet.

Nga sa u tha më sipër mund të vërejmë se përmbarimi paraqet një mjet jashtëzakonisht efikas për realizimin e kërkesave dhe përmbushjen e detyrimeve. Në kontekst të punimit tonë, pra të hipotekës, në përgjithësi çështja paraqitet e ngjajshme, megjithatë, për dallim nga shembulli i mësipërm ekzistojnë disa parametra të tjerë që duhet të plotësohen për të ardhur deri tek realizimi i hipotekës. Nga sa kemi sqaruar më lartë në këtë punim, kemi thënë se hipoteka paraqet mjet me të cilin sigurohet kërkesa e kreditorit ndaj debitorit. Nga parimet e hipotekës në këtë sqarim është me rëndësi parimi i akcesoritetit të hipotekës. Realizimi ose përmbarimi i hipotekës mund të bëhet vetëm nëse debitori nuk i realizon në mënyrë vullnetare obligimet të cilat i ka ndaj kreditorit. Kjo nënkupton se domosdoshmërisht duhet të ekzistojë mospërmbushja vullnetare e kërkesës së kreditorit nga debitori, që kreditori me anë të titullit ekzekutiv të mund t'i drejtohet organit adekuat që të bëjë përmbarimin e hipotekës, si mjet me të cilin siguron kërkesën kryesore, nëpërmjet së cilës do të përmbushë kërkesën e tij, dhe shumica e mbetur t'i kthehet debitorit, në këtë rast debitorit hipotekor.

Nga e gjithë sa u tha më sipër kuptojmë se realizimi i hipotekës si mjet sigurimi i kërkesës së kreditorit, duhet të bëhet nëpërmjet hapave të parapra me ligjet në fuqi. Siç edhe kemi theksuar më sipër ekzistojnë disa lloje të hipotekës. Zakonisht hipoteka konstituohet me kontratë të veçantë, ose me klauzolë të caktuar në kontratën me të cilën kontrahohet kërkesa kryesore e cila sigurohet. Që të shmanget rruga gjyqësore e realizimit të hipotekës, kur nuk përmbushet kërkesa kryesore në mënyrë vullnetare, kontrata kërkesa e cila është paraparë në të, duhet të përmbajë klauzolën e përmbarimit. Me këtë klauzolë, kontrata merr cilësinë e titullit ekzekutiv, dhe automatikisht në rast të vonesës së debitorit, mund të dërgohet tek subjekti përkatës që të bëjë realizimin e hipotekës. Realizimi ose shitja e paluajtshmërisë mbi të cilën është konstituuar hipoteka mund të bëhet nga noteri, nga përmbaruesi dhe nga agjensitë të cilat merren me shitblerjen e paluajtshmërive, brokeri në bursë, shitja në bursë.

Nëse shitja bëhet nga noteri, atëherë noteri duhet që shitjen ose realizimin e hipotekës ta bëjë sipas dispozitave të Ligjit për pengun e kontraktuar. Nëse shitja bëhet nga përmbaruesi atëherë, përmbaruesi duhet që realizimin e hipotekës ta bëjë nëpërmjet dispozitave të Ligjit për përmbarim.

## 2. KUSHTET PËR REALIZIM

Deri tani elaboruam realizimin e hipotekës në përgjithësi, duke mos u lëshuar në detaje të cilat janë vendimtare për të arritur deri tek realizimi i hipotekës. Që të mund të realizohet hipoteka, duhet të përmbushen kushtet e caktuara me ligj. Më saktësisht e kemi fjalën për Ligjin për pengun e kontraktuar. Në këtë ligj në nenin 61 janë të përcaktuara kushtet që duhet të përmbushen për t'u realizuar hipoteka.

Neni 61 i Ligjit për pengun e kontraktuar parasheh siç vijon: “Për të filluar realizimi i pengut në cilëndo mënyrë dhe nga cilido subjekt, është e nevojshme të plotësohen dy kushte: debitori të ketë rënë në vonesë me përmbushjen e detyrimit të tij ndaj kreditorit, dhe kontrata e pengut të ketë cilësinë e titullit ekzekutiv”.<sup>137</sup>

Ndërsa neni 62 i të njëjtit ligj e sqaron edhe më tej situatën në fjalë. “Kur kontrata e pengut ka cilësinë e titullit ekzekutiv, ndërsa debitori pengor (hipotekor) nuk i përmbush detyrimet e tij, sipas kontratës kreditori pengor (hipotekor) mund të kërkojë realizimin e pengut.”<sup>138</sup>

Në rast të paragrafit 1 të këtij neni, kreditori pengor (hipotekor) është i detyruar që nëpërmjet noterit ose përmbaruesit ta njoftojë debitorin pengor (hipotekor) për këtë gjë, siç duhet të njoftojë edhe të gjithë kreditorët e tjerë pengorë (hipotekorë) nëse ka.<sup>139</sup> Pas njoftimit të personave të numëruar në paragrafin 2 të nenit 62 nga ana e kreditorit hipotekor, kreditori hipotekor mund të ndërmarrë masa mbrojtëse në raport me objektin e pengut (hipotekës), me

---

<sup>137</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 61, Gazeta zyrtare e R.M, nr 5/2003.

<sup>138</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 62, Paragrafi 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 5/2003.

<sup>139</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 62, Paragrafi 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 5/2003.

qëllim të ruajtjes ose të rritjes së vlerës së sendit mbi të cilin është konstituuar pengu ose hipoteka.

Për dallim nga pengu (pignusi), hipoteka është peng pa posedim dhe kreditori hipotekor nuk mund të kërkojë t'i dorëzohet në posedim objekti i pengut, por mund të kërkojë nga debitori hipotekor të kujdeset për objektin e hipotekës. Me këtë nënkuptohet që debitori hipotekor të përmbahet nga veprimet me të cilat mund të dëmtohet ose zvogëlohet vlera e objektit të hipotekës. Nëse debitori hipotekor nuk vepron në akordim me këtë që përmendëm më sipër, kreditori hipotekor mund të kërkojë nga gjykata që debitori të ndalojë së ushtruar veprimet dëmtuese ndaj objektit të hipotekës, me ç'rast zvogëlon vlerën e saj.

Vonesa dhe cilësia e kontratës së hipotekës si titull ekzekutiv janë kushtet që duhet të përmbushen për të realizuar hipotekën nga ana e noterit, përmbaruesit ose subjekteve të tjera të përmendura më sipër në këtë punim. Neni në fjalë lë hapësirë për huti sepse aludon se kontrata e hipotekës mund të mos ketë cilësinë e titullit ekzekutiv. Megjithatë, është e domosdoshme që kontrata e hipotekës pamarrë parasysh nga kush është e përpiluar duhet të dërgohet tek noteri, për ta vërtetuar, më saktësisht vërtetimi i ekzistimit të elementeve esenciale të kontratës dhe nënshkrimeve të palëve, kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor. Me këtë kuptojmë se noteri bën regjistrimin e kësaj kontrate në regjistrin e tij dhe automatikisht merr cilësinë e aktit noterial.

Rrjedhimisht nga sa u tha kuptojmë se, kontrata e hipotekës e vërtetuar me akt noterial merr cilësinë e titullit ekzekutiv ngaqë akti noterial mund të shërbejë si titull ekzekutiv.

Për sa i përket vonesës së debitorit në raport me kreditorin, këtë mund ta vërtetojmë nga afatet të cilat janë të përcaktuara në kontratën me të cilën kontrahohet kërkesa kryesore e cila më pas sigurohet me hipotekë, që ka karakterin akcesor. Pra nëse nuk respektohen afatet e përcaktuara në atë kontratë për përmbushjen e detyrimit nga ana e debitorit, paraqitet situata e rënies së debitorit në vonesë dhe mos respektimin e kontratës kryesore. Me mospërmbushjen e kontratës kryesore, kontrata e hipotekës si kontratë akcesore merr shprehje në këtë rast, dhe kështu në mënyrë kumulative, arrihet përmbushja e kushteve të parapra nga neni 61 i Ligjit për

pengun e kontraktuar. Rrjedhimisht hapet rruga për iniciimin e procedurës së realizimit të hipotekës dhe përmbushjes së kërkesës kryesore të kreditorit.

Në vijim të këtij punimi do të elaborojmë subjektet, përkatësisht pjesëmarrësit në procedurën e përmbarimit të hipotekës.

### **3. SUBJEKTET NË PROCEDURËN E REALIZIMIT**

Që të mund të ekzistojë një raport juridik është esenciale të plotësohen tre parakushte. Bëhet fjalë për ekzistimin e subjekteve të cilët ndërveprojnë në atë raport juridik, objektin mbi të cilin konstituohet ai raport juridik dhe të drejtat dhe detyrimet që dalin nga konstituimi i atij raporti juridik. Edhe për hipotekën, gjegjësisht realizimin e saj duhet detyrimisht të ekzistojë ky trekëndësh. Objekti i këtij raporti juridik paraqitet vetë realizimi i hipotekës. Subjektet që marrin pjesë në këtë procedurë ose ndryshe thënë pjesëmarrësit në procedurë janë: kreditori hipotekor, debitori hipotekor dhe realizuesi i hipotekës. Në vijim do flasim për subjektet në procedurën e realizimit të hipotekës, gjithashtu do të shtjellojmë edhe të drejtat dhe detyrimet e këtyre subjekteve, të cilat dalin nga ky raport juridik.

-Kreditori hipotekor paraqet një nga pjesëmarrësit kyç në procedurën e përmbarimit të hipotekës. E themi këtë sepse janë interesat e tij ato të cilat mbrohen dhe realizohen me anë të kësaj procedure. Kreditor hipotekor është subjekti, kërkesa e të cilit është e siguar me anë të hipotekës. Për arsye se debitori nuk e ka përmbushur detyrimin e ndërmarrë ndaj kreditorit hipotekor, vjen në shprehje edhe realizimi i hipotekës, si masë siguroese e kërkesës së kreditorit hipotekor. Pra, është tërësisht logjike që procedura e realizimit të hipotekës të inicohet nga kreditori hipotekor. Konkretisht, kreditori hipotekor përpilon një kërkesë për realizim të hipotekës, dhe atë ia drejton realizuesit që në të shumtën e rasteve është noteri. Neni 64 – a i Ligjit për pengun e kontraktuar, parasheh edhe elementet të cilat duhet të përmbajë kjo kërkesë. Sipas këtij neni kërkesa duhet të përmbajë: përcaktimin e saktë të kreditorit pengor përmes caktimit të emërtimit dhe adresës së saktë, në të cilën do të bëhet

dërgimi i shkresave<sup>140</sup>; përcaktimin e saktë të debitorit pengor përmes caktimit të emërimit dhe adresës së saktë, në të cilën do të bëhet dërgimi i shkresave, në rast se adresa e debitorit pengor është e ndryshme nga adresa të cilën debitori pengor e ka shënuar në kontratën e pengut (hipotekës), kreditori pengor ka për detyrë të deponojë deklaratë prej debitorit pengor, të vërtetuar tek noteri, për ndërrimin e adresës së vendbanimit, përkatësisht selisë<sup>141</sup>; përcaktimin e objektit të pengut (hipotekës)<sup>142</sup>; lartësia e shumës monetare të kreditorit pengor e cila i ka mbetur e pa shlyer nga ana e debitorit, e cila është e siguruar me të drejtën e pengut, realizimi i së cilës kërkohet<sup>143</sup>; dhe autorizim shprehimor që noteri i caktuar, në emër dhe llogari të kreditorit pengor të zbatojë procedurën për realizimin e të drejtës së pengut në përputhje me dispozitat e këtij ligji.<sup>144</sup> Kërkesës për realizimin e të drejtës së pengut, kreditori pengor detyrimisht duhet t'i bashkangjisë: aktin noterial i cili përmban titull ekzekutiv për themelimin e së drejtës së pengut në origjinal ose në kopje të vërtetuar<sup>145</sup>; provë mbi pronësinë e debitorit pengor mbi objektin e pengut në origjinal ose kopje të vërtetuar<sup>146</sup>; dhe provë për regjistrimin e të drejtës së pengut, të themeluar në favor të kreditorit hipotekor në librin ose regjistrin publik përkatës.<sup>147</sup> Në qoftë se kërkesa për realizimin e hipotekës nuk i përmban elementet esenciale dhe shkresat të cilat duhet t'i bashkangjiten asaj, atëherë noteri ose realizuesi, ia kthen kërkesën kreditorit hipotekor për ta korigjuar në afat prej tetë ditësh. Në qoftë se kreditori hipotekor, nuk e përmirëson kërkesën brenda këtij afati, kërkesa për realizimin e hipotekës do të llogaritet e tërhequr. Kreditori hipotekor ka të drejtë që në çdo kohë të parashtrojë kërkesë të re për realizimin e hipotekës së njëjtë.

Gjithashtu kreditori hipotekor është i detyruar që të lajmërojë debitorin hipotekor nëpërmjet realizuesit, për realizimin e hipotekës. Kreditori hipotekor ka të drejtë që në ankandin e dytë publik, nëse debitori hipotekor nuk e cakton çmimin fillestar të shitjes së paluajtshmërisë, ta caktojë vetë çmimin fillestar, që do të jetë më i ulët se çmimi fillestar në

---

<sup>140</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 1,Pika 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>141</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 1,Pika 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>142</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 1,Pika 3, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>143</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 1,Pika 4, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>144</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 1,Pika 5, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>145</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 2,Pika 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>146</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 2,Pika 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

<sup>147</sup> Ligji për pengun e kontraktuar.Neni 64-a,Paragrafi 2,Pika 3, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007

ankandin e parë publik. Në rast se ankandi publik për shitjen e paluajtshmërisë dështon për herë të tretë, në pajtim me Ligjin për pengun e kontraktuar, kreditori ka të drejtë të ushtrojë Lex Commisoria, dhe të marrë në pronësi paluajtshmërinë të ngarkuar me hipotekë. Në këtë rast llogaritet se detyrimi i debitorit është i shuar dhe kërkesa e kreditorit e plotësuar.

Debitori hipotekor është gjithashtu një subjekt shumë i rëndësishëm në procedurën e realizimit të hipotekës. Debitori hipotekor është subjekti i cili paluajtshmërinë e tij e ka të ngarkuar me hipotekë, për të siguruar kërkesën e kreditorit. Debitori hipotekor dhe debitori i kreditorit kërkesa e të cilit sigurohet jo përherë janë i njëjti subjekt. Kjo ngaqë hipoteka mund të konstituohet edhe në paluajtshmërinë e ndonjë subjekti tjetër, i ndryshëm nga debitori, domosdoshmërisht me dakordësinë e pronarit të paluajtshmërisë mbi të cilën do të konstituohet hipoteka, ky subjekt fiton cilësinë e debitorit hipotekor.

Debitori hipotekor ka të drejtë që domosdoshmërisht të njoftohet nga kreditori hipotekor për realizimin e hipotekës. Gjithashtu debitori hipotekor ka të drejtë që në ankandin e parë publik të përcaktojë çmimin fillestar të shitjes së sendit të ngarkuar me hipotekë. Në qoftë se me atë paluajtshmëri janë të siguruara dy ose më shumë kërkesa të kreditorëve të ndryshëm, atëherë çmimi fillestar nuk mund të jetë më i vogël se shuma e këtyre kërkesave, duke shtuar këtu edhe shpenzimet për procedurën e realizimit. Debitori hipotekor këtë të drejtë mund ta ushtrojë edhe në ankandin e dytë publik të shitjes së paluajtshmërisë nëse dështon ankandi i parë publik. Gjithashtu ai duhet të ndërmarrë të gjitha veprimet të cilat mund t'i kërkojë realizuesi i hipotekës, me qëllim të kqyrjes së paluajtshmërisë e cila duhet të shitet. Debitori hipotekor ka të drejtë që në rast të shitjes së paluajtshmërisë në ankand publik, pas plotësimit të kërkesës së kreditorit, shumën e mbetur t'ia kthejnë. Debitori hipotekor ka të drejtë regresi ndaj debitorit të kreditorit, kërkesa e të cilit sigurohet pas shitjes së paluajtshmërisë.

Nga sa vërejmë debitori hipotekor, edhe pse është subjekti i cili zhvishet nga pronësia e tij me aktin e shitjes së paluajtshmërisë së tij, në një farë forme është i siguruar ndaj debitorit, i cili nga debitor i kreditorit, shndërrohet në debitor të debitorit hipotekor. Në këtë situatë siç



edhe e përmendëm debitori ka të drejtë të inkasojë kërkesën që del nga e drejta e regresit, por në një procedurë tjetër fare.

Realizues të hipotekës mund të jenë vetëm subjektet e autorizuara me ligjet në fuqi. Si subjekte të autorizuara për realizimin e hipotekës janë: noteri, përmbaruesi, agjensitë e shitjes së paluajtshmërive, brokerët në bursë dhe bursat. Të gjithë këto subjekte duhet të ndjekin procedurën e paraparë për realizimin e hipotekës në pajtim me aktet me të cilat puna, rregullimi dhe funksionimi i tyre është i paraparë. Në përgjithësi të gjithë këto akte juridike parashohin një procedurë të njëjtë të realizimit të hipotekës.

Është e domosdoshme për fillimin e procedurës së realizimit të hipotekës, të ekzistojë kërkesa për realizimin e hipotekës, e cila i drejtohet realizuesit të hipotekës. Pas marrjes së kërkesës dhe vërtetimit se kjo kërkesë përmban elementet esenciale dhe shkresat që duhet t'i ketë të bashkangjitura, mund të fillohet me procedurën e realizimit të hipotekës. Në afat tetë ditore realizuesi i hipotekës, duhet që kërkesën për realizimin e hipotekës t'ia dorëzojë debitorit hipotekor, me ç'rast edhe e njofton në mënyrë formale për hapjen e procedurës. Kreditori hipotekor duhet që realizuesit t'i japë autorizim në mënyrë shprehimore për të shitur sendin, pasi debitori hipotekor të ketë përcaktuar çmimin e shitjes së paluajtshmërisë. Nëqoftëse se këtë gjë nuk e bën debitori, vlerën e paluajtshmërisë do ta përcaktojnë organet e autorizuara për vlerësim. Gjithashtu të njëjtën kërkesë realizuesi e dërgon edhe deri tek regjistri përkatës për paluajtshmëritë, me qëllim që të shënohet hapja e procedurës së realizimit të hipotekës. Gjithashtu realizuesi i hipotekës duhet të jetë i kujdesshëm dhe të konstatojë sa kërkesa janë të siguruar me atë paluajtshmëri. Nëse me atë paluajtshmëri sigurohet edhe ndonjë kërkesë tjetër e ndonjë kreditori tjetër, duhet që të lajmërohet për realizimin e hipotekës edhe ky kreditor.

Në qoftë se në kontratën e hipotekës nuk është zgjedhur mënyra e realizimit të hipotekës, atëherë realizuesi që në të shumtën e rasteve është noteri, duhet të shpallë ankand publik për shitjen e paluajtshmërisë. Për t'u mbajtur ankandi publik duhet që realizuesi të bëjë shpalljen në të paktën dy gazeta ditore, nga të cilat njëra do jetë në gjuhën të cilën e flasin së

paku 20% e qytetarëve të R.M. dhe që është e ndryshme nga gjuha maqedone. Nga publikimi i shpalljes deri në ditën e mbajtjes së ankandit publik, duhet të kalojnë më së paku tetë ditë.

Shpallja duhet të përmbajë: ditën, orën dhe vendin e mbajtjes së ankandit publik; përshkrim më të detajuar të hipotekës; caktimin e kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor; çmimin fillestar nën të cilin nuk mund të shitet; mënyrën e shitjes; afatin deri kur blerësi duhet ta paguajë çmimin; lartësinë e garancionit i cili duhet të deponohet dhe afatin për deponim etj; përcaktimin e servituteve dhe barrëve sendore të cilat blerësi i pëson me fitimin e pronësisë.

Këtë shpallje realizuesi duhet t'ua vendos në dispozicion edhe kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor.

Nga sa u tha më sipër kuptojmë që subjektet në procedurën e realizimit të hipotekës siç dihet kanë të drejta dhe detyrime të cilat mund dhe t'i realizojnë. Është kështu për të garantuar një procedurë të rrjedhshme dhe pa ngatërresa në lidhje me realizimin e hipotekës. Në vijim të këtij punimi do të flitet në mënyrë më të detajuar, konkretisht si ndodh hap pas hapi realizimi i një hipoteke.

#### **4. VEPRIMET PËRMBARUESE**

Në këtë pjesë të këtij punimi do të flasim konkretisht për veprimet përmbarese. Edhe pse më sipër kemi përmendur dhe sqaruar disa nga veprimet përmbarese në kuadër të të drejtave dhe obligimeve të subjekteve në procedurën e përmbarimit të hipotekës, në këtë pjesë do i ripërmendim për të pasur të qartë rrjedhshmërinë e procedurës së përmbarimit të hipotekës. Duke u bazuar në Ligjin për përmbarim, konkretisht nenin 154 të këtij ligji, veprimet përmbarese janë: regjistrimi, shitja dhe përmbushja e kërkesave të kreditorëve. Neni 154 i Ligjit për përmbarim parasheh siç vijon: "Përmbarimi mbi paluajtshmëritë bëhet me shënimin e titullit ekzekutiv ndaj paluajtshmërisë në librin publik, me vërtetimin e vlerës së paluajtshmërisë, shitjen e paluajtshmërisë dhe me përmbushjen e kërkesave të kreditorëve me shumën e fituar nga shitja e paluajtshmërisë."

Në vijim do i elaborojmë këto veprime përmbaruese me radhë për të pasur një pasqyrë të qartë se si rrjedh kjo procedurë.

#### **4.1 Regjistrimi i titullit ekzekutiv**

Që të hapet procedura e realizimit të hipotekës duhet që kreditori hipotekor të parashtrojë kërkesë për realizimin e hipotekës deri tek realizuesi, që mund të jetë noteri, përmbaruesi dhe agjensia e shitjes. Pasi realizuesi të pranojë këtë kërkesë, duhet që të shqyrtojë faktin se a i plotëson kjo kërkesë elementet esenciale dhe a i ka të bashkangjitura shkresat të cilat duhet të shoqërojnë këtë kërkesë. Pasi t'i ketë vërtetuar këto fakte, atëherë realizuesi është i obliguar që këtë kërkesë t'ia dorëzojë debitorit hipotekor dhe ta lajmërojë të njëjtin. Në të njëjtën kohë e dërgon këtë kërkesë edhe deri tek regjistri përkatës për të njoftuar regjistrin se do të bëhet hapja e procedurës së përmbarimit të hipotekës ndaj paluajtshmërisë në fjalë.

Në librin publik do të bëhet shënimi i titullit ekzekutiv për përmbarimin e paluajtshmërisë.<sup>148</sup> Me atë shënim kreditori fiton të drejtën që kërkesën e tij ta plotësojë nga paluajtshmëria, dhe në këtë rast personi i tretë ndaj të njëjtës paluajtshmërie të fitojë të drejtën e pronësisë ose të drejtën e disponimit.<sup>149</sup> Kreditori i cili ka kërkuar përmbarimin e paluajtshmërisë, por më parë nuk ka pasur të drejtë të pengut, me shënimin e titullit ekzekutiv ndaj paluajtshmërisë, fiton të drejtën që nga paluajtshmëria të përmbushë kërkesën e tij përpara subjektit i cili më vonë do të fitojë të drejtë pengu ndaj asaj paluajtshmërie ose të drejtë të përmbushjes së kërkesës.<sup>150</sup> Pasi shënohet titulli ekzekutiv në regjistrin përkatës është plotësuar ndërmarrja e njërit nga veprimeve procedurale.

---

<sup>148</sup> Ligji për përmbarim, Neni 156, Paragrafi 1, Gazeta Zyrtare nr 35/2005

<sup>149</sup> Ligji për përmbarim, Neni 156, Paragrafi 2, Gazeta Zyrtare nr 35/2005

<sup>150</sup> Ligji për përmbarim, Neni 156, Paragrafi 3, Gazeta Zyrtare nr 35/2005

Megjithatë para se të shkohet në shitje të sendit, realizuesi përveç konstatimit të bërë më përpara në lidhje me elementet esenciale të kërkesës dhe shkresave të cilat shoqërojnë atë, duhet të konstatojë edhe faktin se, a ka kreditorë të tjerë që kanë të siguruar kërkesën e tyre me atë paluajtshmëri; duhet të konstatojë nëse ajo paluajtshmëri a është e ngarkuar me servitute dhe barrë të tjera sendore, dhe t'i lajmërojë të gjithë këto subjekte në lidhje me qëllimin për të përmbaruar hipotekën.

Gjatë realizimit të këtyre veprimeve, debitori hipotekor duhet që të përcaktojë çmimin minimal fillestar të shitjes së paluajtshmërisë me të cilën është siguruar kërkesa e kreditorit. Në qoftë se debitori hipotekor nuk e përcakton çmimin fillestar, këtë mund ta bëjë vlerësuesi profesional në pajtim me çmimin e tregut. Në përcaktimin e çmimit fillestar duhet të kihet parasysh lartësia e kërkesës së kreditorit, kreditorëve nëse ka më shumë, gjithashtu edhe shpenzimet për shitjen e paluajtshmërisë.

Kur bëhet fjalë për objekte banesore ose afariste, realizuesi duhet të lajmërojë subjektet të cilat banojnë ose ushtrojnë veprimtarinë e tyre aty që të zbrazin ato ambiente nga sendet të cilat nuk janë të debitorit hipotekor. Nëse debitori hipotekor ka pasur kontratë qiraje me ndonjë subjekt tjetër për shfrytëzimin e atyre ambienteve, kontrata e qirasë nuk shuhet në vetvete, megjithatë ndryshojnë subjektet. Konkretisht, qiramarrësi obligimet e tij duhet që t'ia shlyejë pronarit të ri të objektit në fjalë. Pasi të jenë ndërmarrë këto veprime mund të shkohet në fazën e dytë.

## **4.2 Shitja**

Shitja përherë bëhet nga një subjekt i autorizuar, që domethënë se shitjen asnjëherë nuk mund ta bëjë vetë kreditori hipotekor. Ekzistojnë dy mënyra të shitjes, edhe atë shitja në ankand publik dhe shitja me marrëveshje të drejtëpërdrejtë. Të dyja këto mënyra të shitjes kanë kushtet të cilat duhet të plotësohen për t'u bërë e mundur shitja e hipotekës.

Do fillojmë me shitjen në ankand publik të hipotekës. Pasi janë ndërmarrë të gjitha veprimet që i përmendëm në fazën e mëparshme, realizuesi duhet të bëjë shpallje publike për ankandin publik të shitjes së paluajtshmërisë. Shpallja duhet të bëhet në të paktën dy gazeta

ditore, nga të cilat njëra të jetë gazetë në gjuhë të cilën e flasin mbi 20% e popullsisë së R.M., e ndryshme nga gjuha maqedone. Shpallja duhet të përmbajë elementet e përcaktuara me ligjet adekuate, elemente këto të cilat i kemi numëruar më parë në këtë punim. Këtë shpallje publike realizuesi duhet t'ua vendosë në dispozicion kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor.

Të gjithë subjektet e interesuara mund që t'i drejtohen realizuesit për të bërë kqyrjen e paluajtshmërisë, ndërsa debitori hipotekor është i detyruar t'i ndërmarrë të gjitha veprimet të cilat do të kërkohen nga ai për ta mundësuar këtë gjë.

Pasi të kenë kaluar afatet të cilat parashihen me anë të akteve normative, mund të shkohet në hapjen e ankandit publik të shitjes. Të gjithë mund të marrin pjesë në këtë ankand përveç personave të cilët në mënyrë zyrtare marrin pjesë në këtë ankand publik. Kusht për marrjen pjesë në ankand është depozitimi i garancionit në llogarinë përkatëse, e cila është e përcaktuar në shpalljen publike. Lartësia e garancionit është 1/10 e çmimit fillestar të shitjes së hipotekës.

Pasi të bëhet hapja zyrtare e ankandit publik për shitjen e hipotekës, të gjithë pjesëmarrësit në shitje kanë të drejtë të bëjnë ofertë, megjithatë, oferta nuk mund të jetë më e vogël se çmimi fillestar i përcaktuar nga debitori hipotekor. Ankandi publik do të mbahet edhe nëse në të merr pjesë vetëm një blerës potencial i paluajtshmërisë. Paluajtshmëria do i shitet personit i cili do bëjë ofertën më të volitshme për blerjen e paluajtshmërisë. Ankandi publik do të përfundojë atëherë kur do të kalojnë 3 minuta nga oferta e fundit.

Pjesëmarrësi i cili llogaritet si blerës i paluajtshmërisë duhet që shumë e parave të ofruara për blerjen e paluajtshmërisë, ta deponojë në llogarinë përkatëse dhe kështu të fitojë të drejtën e pronësisë mbi atë paluajtshmëri. Pjesëmarrësit e tjerë të cilët deponuan granacion, me përfundimin e ankandit publik, i njëjti u kthehet mbrapsht. Në qoftë se ky subjekt nuk e deponon shumë e parave të cilën ka fituar të drejtën e pronësisë në llogarinë përkatëse, nuk llogaritet si blerës dhe ankandi duhet të zhvillohet nga e para. Ky lloj ankandi llogaritet i dështuar.

Pas dështimit të ankandit të parë publik, kreditori hipotekor mund t'i drejtohet përsëri realizuesit të hipotekës për organizimin e ankandit të dytë publik për shitjen e hipotekës. Në parim ndiqet e njëjta procedurë, por me një ndryshim. Çmimi minimal fillestar i shitjes së paluajtshmërisë duhet të jetë më i vogël nga çmimi fillestar minimal i ankandit të parë publik. Këtë çmim mund ta caktojë edhe debitori hipotekor, megjithatë nëse ai nuk e bën këtë gjë, atëherë çmimin minimal fillestar të shitjes e përcakton kreditori hipotekor. Çmimi minimal fillestar nuk mund të jetë më i vogël nga 2/3 e vlerës së paluajtshmërisë.

Edhe gjatë ankandit të dytë publik të shitjes së hipotekës, duhet të ndiqen rregullat të cilat i përmendëm më sipër në lidhje me pjesëmarrjen, deponimin e garancionit, blerjen, bartjen e parave në llogarinë përkatëse dhe përfundimin e ankandit publik.

Në qoftë se paluajtshmëria nuk shitet edhe në ankandin e dytë publik sipas Ligjit për pengun e kontraktuar neni 64-L: “Nëse ankandi nuk ka pasur sukses dhe shitja nuk është bërë me marrëveshje të drejtëpërdrejtë në afat prej 60 ditësh nga dita e marrjes së autorizimit për shitjen e paluajtshmërisë, llogaritet se kreditori hipotekor është bërë pronar i sendit pengor, për çmimin i cili përputhet me lartësinë e kërkesës së kreditorit hipotekor në lartësi të vërtetuar gjatë themelimit të së drejtës së pengut, realizimi i së cilës kërkohet, i zmadhuar me lartësinë e shpenzimeve për realizimin e pengut dhe kamatat e lartësisë së kërkesës së paplotësuar, të cilat kanë arritur deri në ditën e fitimit të pronësisë, përveç nëse kreditori hipotekor në afat prej tetë ditësh nga dita kur janë plotësuar kushtet për fitimin e pronësisë, nuk i parashtron noterit kërkesë për të informuar debitorin hipotekor që nuk do ndaj sendit pengor, të fitojë të drejtën e pronësisë”.<sup>151</sup> E drejta e pronësisë nuk bartet tek kreditori hipotekor në vend të përmbushjes së kërkesës së tij edhe atëherë kur ndaj të njëjtit send ekziston e drejtë pengu e më shumë subjekteve.<sup>152</sup>

Nëse kreditori hipotekor ka fituar të drejtën e pronësisë mbi sendin pengor, kërkesa e siguruar e kreditorit pengor e cila i ka mbetur e pa përmbushur nga ana e debitorit, llogaritet si e përmbushur nga momenti kur është bërë pronar i sendit pengor. Nëse deri në atë moment

---

<sup>151</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-LI, paragrafi 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>152</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-LI, paragrafi 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

debitori, debitori pengor ose ndonjë person tjetër juridik, në emër të debitorit ose të debitorit pengor, veçmë ka plotësuar një pjesë të kërkesës së siguruar; kreditori pengor është i detyruar që në afat prej 8 ditësh nga dita kur është bërë pronar, atë pjesë të kërkesës së siguruar t'ia paguajë debitorit pengor ose ta deponojë tek noteri ose në gjykatë, në të kundërt noteri me anë të procesverbalit do të konstatojë që e drejta e fituar e pronësisë pushon së ekzistuari.<sup>153</sup> Fitimi i pronësisë mbi sendin pengor nën kushtet e parapara në këtë nen dhe momenti i fitimit, konstatohen në procesverbal, të cilin e nënshkruan noteri dhe kreditori pengor.<sup>154</sup>

Në qoftë se nuk ndodh situata e përmendur më sipër atëherë kreditori hipotekor, me propozim i drejtohet noterit për të mbajtur ankand tjetër publik për shitjen e hipotekës. Vlejnë të njëjtat kushte që i kemi përmendur më herët, vetëm se kësaj radhe çmimi nuk mund të jetë më i vogël se 1/2 e çmimit të paluajtshmërisë. Mund të organizohen ankande publike për shitjen e paluajtshmërisë deri kur të shitet e njëjta.

Një çështje tjetër e cila paraqitet me shitjen në ankand publik të hipotekës është edhe situata kur qëllim për blerje të paluajtshmërisë së lënë hipotekë kanë edhe persona të cilët nuk kanë marrë pjesë në ankand, por kanë të drejtën e parablerjes. Këto subjekte duhet që ofertën e tyre ta bëjnë brenda një afati të caktuar ligjor pas përfundimit të ankandit publik dhe oferta e tyre të jetë në lartësinë dhe sipas kushteve të cilat e ka blerë subjekti që ka bërë ofertën më të volitshme gjatë ankandit publik.

Në lidhje me shitjen e drejtpërdrejtë të hipotekës Ligji për pengun e kontraktuar parasheh: "Gjatë të gjithë rrjedhës së procedurës së realizimit të së drejtës së pengut, me propozim të përbashkët të kreditorit pengor dhe debitorit pengor, shitja e sendit pengor mund të bëhet me marrëveshje të drejtpërdrejtë (pandërmjetësuar) nën kushte të cilat do i caktojnë me marrëveshje kreditori pengor dhe debitori pengor.<sup>155</sup> Në qoftë se mbi sendin pengor është vendosur e drejtë pengu në favor të më tepër kreditorëve pengor, me propozim të përbashkët të kreditorëve pengor dhe debitorit pengor, shitja e sendit pengor mund të bëhet me anë të marrëveshjes së drejtpërdrejtë (pandërmejtësuar) nën kushte të cilat do caktojnë kreditorët

<sup>153</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-LI, paragrafi 3, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>154</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-LI, paragrafi 4, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>155</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-L, paragrafi 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

pengor dhe debitori pengor me marrëveshje.<sup>156</sup> Procesverbalin për shitjen e sendit pengor me anë të marrëveshjes së drejtpërdrejtë e nënshkruan noteri, kreditori pengor ose kreditorët pengorë, debitori pengor dhe blerësi i sendit pengor.<sup>157</sup>

Sipas Ligjit për përmbarim, neni 176 për shitjen e paluajtshmërisë me anë të marrëveshjes së drejtpërdrejtë (pandërmjetësuar) parasheh:

“Pas përmbushjes së kushteve të parapara në nenin 169 paragrafi 3 i këtij ligji, përmbaruesi sjell përfundim për shitje me marrëveshje të drejtpërdrejtë.<sup>158</sup> Kontrata për shitje me marrëveshje të drejtpërdrejtë lidhet në formë të shkruar. Kontratën e nënshkruajnë blerësi dhe përmbaruesi në emër të debitorit.<sup>159</sup> Kontrata prodhon efekt juridik nga dita e sjelljes së përfundimit për shitje të paluajtshmërisë.<sup>160</sup> Pas pagimit të çmimit të paluajtshmërisë, për shitjen e paluajtshmërisë me marrëveshje të drejtpërdrejtë dhe pagimin e tatimin në qarkullim, përmbaruesi në afat prej tri ditësh sjell përfundim për shitjen e bërë, e cila paraqet bazë juridike për fitimin e të drejtës së pronësisë me regjistrimin e saj në Kadastrën e paluajtshmërive.<sup>161</sup> Përmbaruesi do sjellë përfundim për shitjen e paluajtshmërisë, e shitur me marrëveshje të drejtpërdrejtë, atëherë kur të vërtetohet që janë përmbushur kushtet për plotëfuqishmërinë e shitjes.<sup>162</sup> Përfundimi për shitje të paluajtshmërisë u dorëzohet të gjithë personave të cilëve u jepet përfundim për shitjen e paluajtshmërisë, blerësit dhe të gjithë pjesëmarrësve në ankand, në afat prej tetë ditësh nga sjellja e tij.<sup>163</sup>

Me anë të shitjes së paluajtshmërisë të ngarkuar me hipotekë, mund të plotësohen edhe disa kërkesa të cilat burojnë nga servitutet personale, barrët sendore të cilat pushojnë me ndërrimin e pronarit.

---

<sup>156</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-L, paragrafi 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>157</sup>Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 64-L, paragrafi 3, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>158</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 1, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

<sup>159</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 2, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

<sup>160</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 3, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

<sup>161</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 4, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

<sup>162</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 5, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

<sup>163</sup> Ligji për përmbarim, Neni 176, Paragrafi 6, Gazeta Zyrtare nr 35/2005..



Në vijim të këtij punimi do të elaborojmë rendin dhe mënyrën e përmbushjes së kërkesave të kreditorëve.

#### **4.3 Përmbushja e kërkesave të kreditorit**

Qëllimi i realizimit të hipotekës, përkatësisht shitjes së paluajtshmërisë është që të përmbushen kërkesat të cilat janë të paplotësuara, por të siguruara me atë paluajtshmëri. Për këtë arsye në këtë pjesë të këtij punimi do elaborojmë rendin dhe mënyrën e përmbushjes së kërkesave të kreditorit/ve. Ligji për përmbardim në mënyrë shprehimore përcakton rendin dhe mënyrën e përmbushjes së kërkesave të cilat i kanë kreditorët ndaj debitorit, të njëjtën gjë e rregullon edhe Ligji për pengun e kontraktuar në dispozitat e tij. Siç kemi thënë varësisht nga subjekti i cili bën realizimin e hipotekës, do të ndiqen edhe dispozitat sipas së cilave do të bëhet realizimi i hipotekës. Pra, në qoftë se realizimin e bën përmbarduesi, domosdoshmërisht duhet të ndiqen dispozitat e Ligjit për përmbardim. Nëse realizimin e bën noteri atëherë duhet të ndiqen dispozitat e Ligjit për pengun e kontraktuar.

Sipas Ligjit për përmbardim, përmbarduesi i qaset përmbushjes së kërkesave pasi të ketë sjellë përfundim për realizimin e shitjes së paluajtshmërisë blerësit. Ligji për përmbardim në nenin 182 në mënyrë shprehimore përcakton subjektet, kërkesat e të cilëve plotësohen me anë të shitjes së paluajtshmërisë përkatësisht hipotekës. Nga çmimi i shitjes plotësohen kërkesat e kreditorëve të cilët kanë inicuar procedurën e përmbardimit, debitorëve pengor, edhe pse nuk i kanë paraqitur të drejtat e tyre, personat të cilët kanë të drejtë kompensimi për servitutet personale dhe barrët sendore, organet kompetente për shpenzimet e procedurës dhe personat të cilët kanë kërkesa të parapara me nenin 183 paragrafi 1 pika 2 të këtij ligji.<sup>164</sup> Neni 183 i Ligjit për përmbardim parasheh se përparësi në plotësim nga çmimi i shitjes së paluajtshmërisë (hipotekës) përherë kanë shpenzimet procedurale, domethënë në fillim paguhen shpenzimet procedurale, dhe më pas mund të paguhen ose plotësohen kërkesat e tjera.

Pasi të jenë shlyer shpenzimet procedurale, përparësi për plotësim të kërkesave me shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar kanë, kreditorët hipotekor, kreditorët të cilët kanë inicuar

---

<sup>164</sup> Ligji për përmbardim, Neni 182, Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

procedurën dhe pastaj kompenzimi i servituteve personale dhe barrëve sendore të cilat shuhen me shitjen e paluajtshmërisë. Për të përmbushur kërkesat e rendit të njëjtë të kreditorëve të ndryshëm do ndiqet parimi i kohës së konstituimit të së drejtës së kërkesës, “kush është i pari nga koha është më i fortë për nga e drejta”.

Kur përcaktohet lartësia e kompenzimit për servitutet personale, merren parasysh disa parametra, edhe atë: koha që do kishte zgjatur servituti personal ose barra sendore, nëse nuk do ishte shitur paluajtshmëria, hipoteka; vlera e tyre; dhe mosha e titullarëve të atyre të drejtave. Lartësinë e kompenzimit e përcakton përmbartuesi me përfundim. Blerësi dhe titullari i të drejtës së servitutit personal ose barrës sendore mund të arrijnë marrëveshje që blerësi t’ua lejojë gëzimin e këtyre të drejtave subjekteve në fjalë, por lartësia e kompenzimit që do duhej t’ua paguante nëse nuk do i lejonte të gëzojnë këto të drejta të hiqet nga lartësia e çmimit të blerjes. Nëse palët e sipërpërmendura nuk mund të arrijnë marrëveshje për ndonjërin nga situatat e përshkruara më sipër mund të inicojnë kontest para gjykatës.

Nëse ekzistojnë më tepër kërkesa të rendit të njëjtë për plotësim, por plotësimi i tërësishëm i tyre nuk është i mundur nga vlera e shitjes së paluajtshmërisë përkatësisht hipotekës, atëherë bëhet plotësimi i tyre proporcional. Nëse subjektet të cilat kanë kërkesa që duhet të plotësohen me anë të shitjes së hipotekës, por kontestojnë radhën e kërkesave të tjera të cilat duhet të plotësohen, mund të inicojnë kontest para gjykatës.

Nga sa mund të vërejmë Ligji për përmbartim është eksplicit në të gjitha çështjet të cilat tangojnë plotësimin e kërkesave nga shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar.

Ligji për pengun e kontraktuar gjithashtu parasheh radhën e plotësimit të kërkesave në dispozitat e tij, konkretisht në nenin 69 i cili parasheh siç vijon: “Nga mjetet e fituara me shitje, së pari plotësohen shpenzimet të cilat janë bërë pas shpalljes për shitje, të cilat i referohen ruajtjes dhe rritjes së vlerës së pengut; së dyti shpenzimet për shitjen dhe shpërblimin e noterit; së treti plotësohet kërkesa e kreditorit pengor i cili i pari e ka themeluar të drejtën e pengut; së katërti, kreditorët e tjerë pengorë sipas prioritetit të tyre nëse ekzistojnë; dhe së pesti, shuma e

mbetur e mjeteve të fituara me shitje, nëse ka mbetje të tillë, i kthehet debitorit pengor.<sup>165</sup> Mjetet e fituara me shitjen deri në shpërndarjen e tyre do të deponohen tek noteri.<sup>166</sup> Nëse kreditori pengor me shitjen e pengut nuk arrin që në tërësi të plotësojë kërkesën e tij, mund të kërkojë nga debitori pengor që të plotësojë dhe pjesën e mbetur të kërkesës.<sup>167</sup>

Nga sa mund të vërjemë Ligji për pengun e kontraktuar është më i ngushtë në lidhje me fushëveprimin e tij, megjithatë duhet të kemi parasysh se është një ligj i cili në mënyrë të veçantë rregullon pengun e kontraktuar, për dallim nga Ligji për përmbarim që është një ligj i përgjithshëm i cili në përgjithësi rregullon procedurën e përmbarimit.

Në vijim të këtij punimi sjellim disa shkresa të cilat janë karakteristike për realizimin e hipotekës, që mund të lexohen në fund të punimit.<sup>168</sup>

---

<sup>165</sup> Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 69, Paragrafi 1, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>166</sup> Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 69, Paragrafi 2, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

<sup>167</sup> Ligji për pengun e kontraktuar, Neni 69, Paragrafi 3, Gazeta zyrtare e R.M, nr 87/2007.

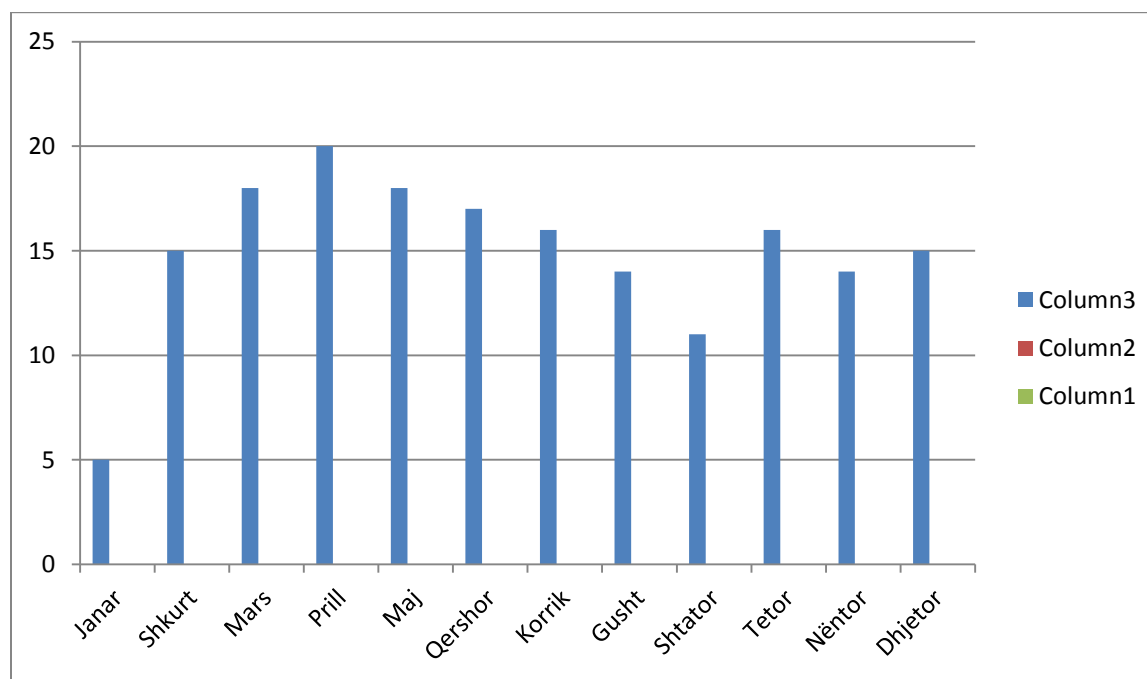
<sup>168</sup> Shih faqe 87.

# KREU IV

## 1. TË DHËNA STATISTIKORE NË LIDHJE ME KRIJIMIN E HIPOTEKËS NË KOMUNËN E STRUGËS NGA VITI 2017 DERI MË SHTATOR TË 2018

Të dhënat statistikore janë një faktor shumë i rëndësishëm për të kuptuar gjendjen reale të çështjes së cilën jemi munduar ta trajtojmë në këtë punim. Për fat të keq spektri i të dhënave të cilat na janë vënë në dispozicion është shumë i ngushtë për të nxjerrë përfundime më gjithëpërfshirëse në aspektin kohor dhe trajtimin e trendeve të cilat ekzistojnë në lidhje me çështjen në fjalë. Në vijim do sjellim të dhëna për hipotekat e konstituara në Strugë gjatë vitit 2017 dhe deri më shtator të 2018.

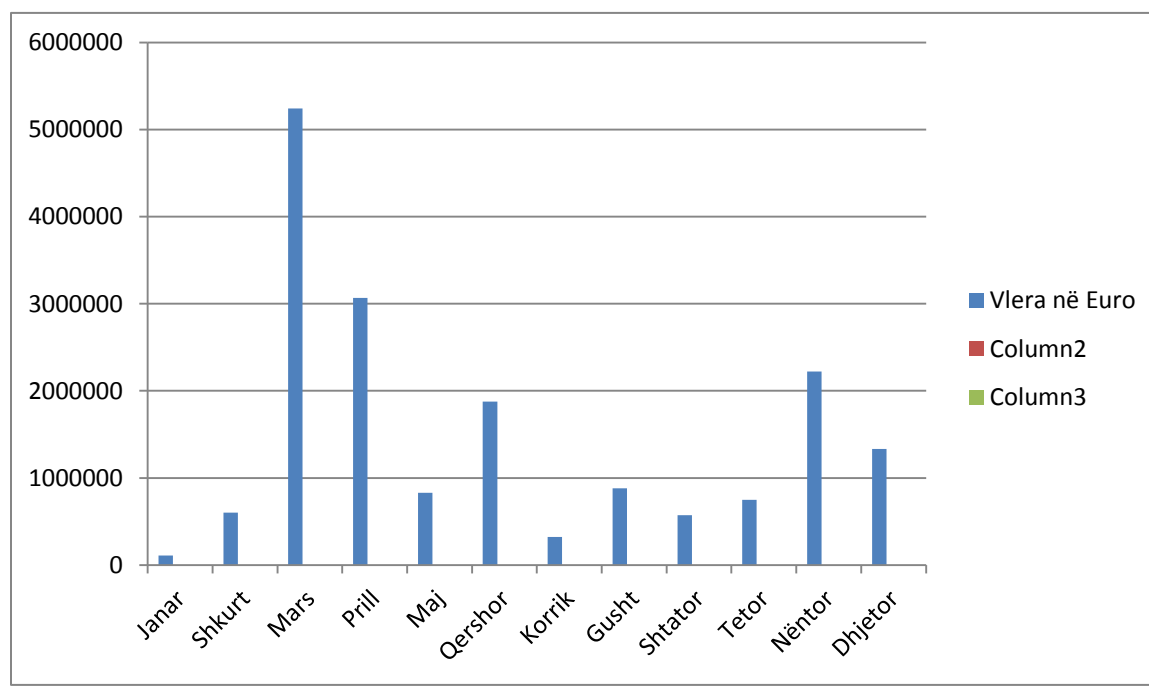
*Kjo grafikë tregon numrin e hipotekave të konstituara në Strugë për vitin 2017.*



Nga kjo grafikë mund të shohim se muaji Janar është muaji kur janë konstituar më pak hipoteka se të gjithë muajt e tjerë 5. Trendi për konstituim të hipotekës deri në muajin prill tregon rritje, duke e arritur kulmin në atë muaj me 20 hipoteka të konstituara. Trendi shkon në ulje deri në muajin shtator, ku numri i hipotekave të konstituara në atë muaj është 11. Dhe nga grafiku

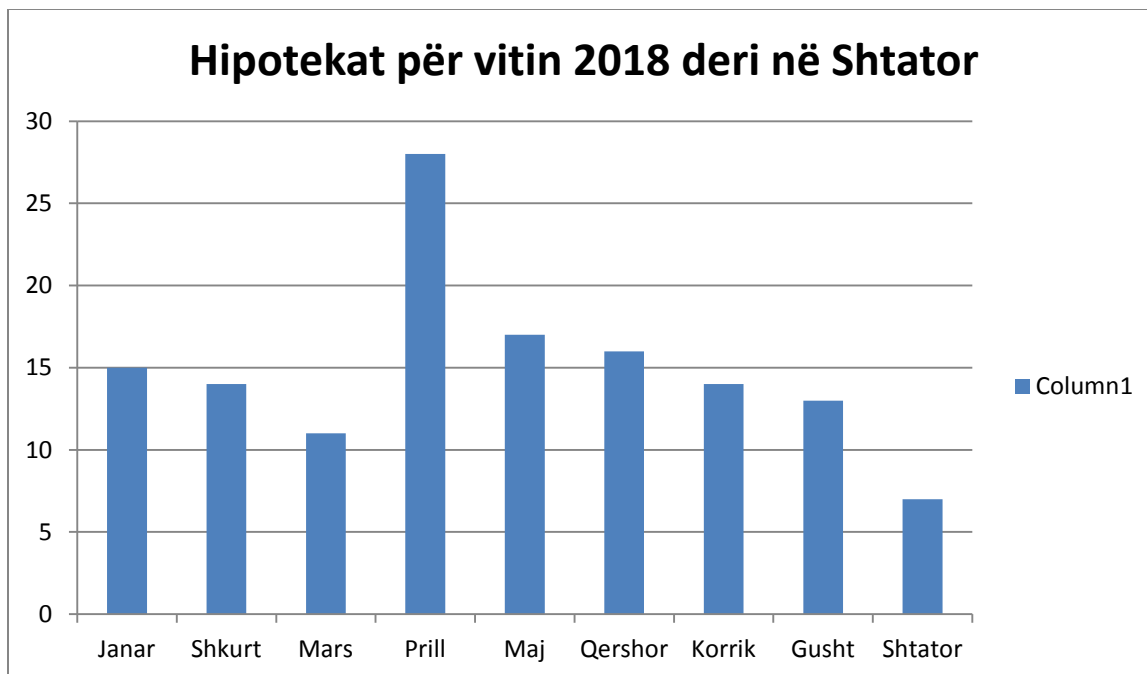
shohim se më pas ka rritje në muajin Tetor, dhe rënie në Nëntor dhe në Dhjetor ka një rritje të vogël. Në vitin 2017 në Strugë janë konstituuar gjithësej 179 hipoteka me vlerë në euro prej 17.806.511 Eurosh. Në vijim do të sjellim grafikun e vlerës monetare në euro të hipotekave të konstituara në Strugë për çdo muaj të këtij vitit 2017.

Grafikë për vlerën monetare në euro të hipotekave të konstituara në Strugë më 2017.



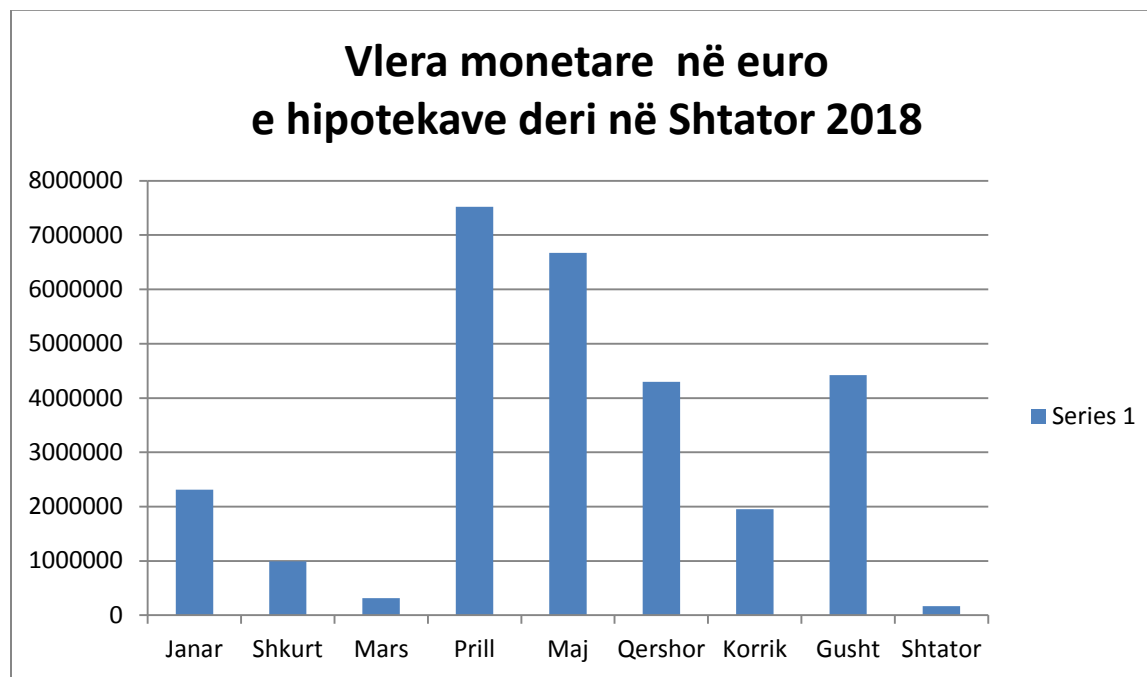
Siç shohim muaji Janar ka vlerën më të vogël monetare të hipotekave të konstituara edhe atë me 108 210 euro. Muajt Shkurt dhe Mars kanë trend të rritjes, ku në muajin Mars është kulmi i vlerës monetare të hipotekave të konstituara që arrin më 5.241.894 eurosh. Trendi shkon në ulje në muajt në vijim, ku si muaj më të spikatur për vlerën monetare të hipotekave të konsituara mund të spikaten muajt Prill, Qershor dhe Nëntor. Përkatësisht vlera montare e hipotekave të konstituara është në Prill 3.065.600 eurosh; Qershori me 1.877.617 eurosh dhe Nëntori me 2.221.400 eurosh.

Në vijim do të sjellim të dhënat për vitin 2018 përkatësisht deri më Shtator të këtij viti.



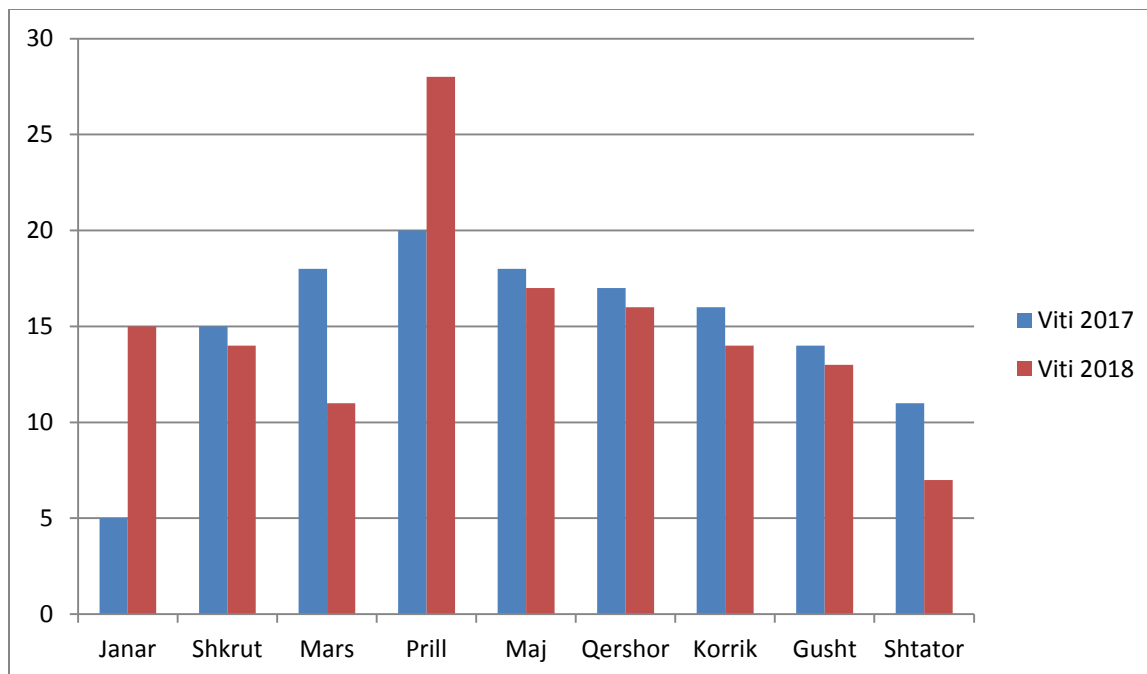
Në vitin 2018 deri në Shtator ka gjithësej 135 hipoteka të konstituara. Nëse shohim grafikun mund të vërejmë që për dallim nga viti 2017, muaji Janar nuk është muaji me numrin më të vogël të hipotekave të konstituara. Në muajin Shkurt ka një rënie të vogël, trend i cili vazhdon edhe në muajin Mars. Megjithatë muaji Prill ka kulmin e hipotekave të konstituara, plotë 28. Muaji Maj ka rënie të numrit të regjistrimit të hipotekave që janë konstituar, trend i cili vazhdon deri në muajin Shtator të viti 2018.

Në vijim do prezantojmë një grafikë për vlerën monetare në euro të hipotekave të konstituara në Komunën e Strugës deri më Shtator të 2018.



Muaji Janar me 15 hipoteka të konstituara të cilat kanë një vlerë prej 2.314.000 eurosh paraqet një vlerë solide të vlerës së hipotekave të konstituara. Muaji Shkurt dhe Mars shfaqin rënie të vlerës së këtyre hipotekave. Muaji Prill paraqet muajin ku janë konstituar hipotekat që kanë vlerën më të lartë monetare në euro sipas këtij grafiku me plotë 7.519.000 eurosh. Edhe muaji Maj ka një vlerë të lartë monetare, por trendi është në rënie deri në muajin Korrik. Muaji Gusht paraqet se vlera e hipotekave të konstituara ka vlerë më të madhe se muaji paraprak, por edhe muaji Qershor. Muaji Shtator paraqet pikën më të ulët të vlerës së hipotekave të konstituara gjatë këtij viti në Strugë.

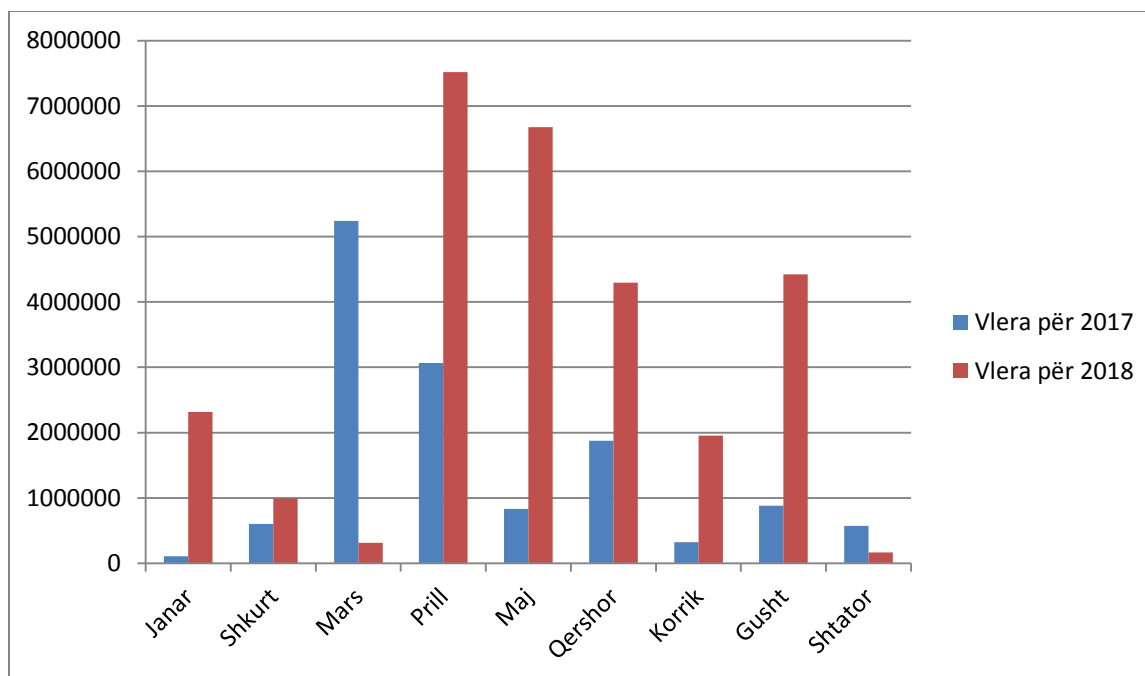
Në vijim të këtij punimi do sjellim edhe dy grafikone të tjera të në të cilat do të bëhet krahasimi mujor i numrit të hipotekave të konstituara dhe vlerës monetare të tyre deri në muajin Shtator.



Nga grafiku mund të bëjmë krahasime për numrin e hipotekave të konstituara për të njëjtën periudhë të viteve 2017 dhe 2018. Numri i përgjithshëm i hipotekave të konstituara gjatë vitit 2017 për periudhën Janar- Shtator është 134. Për të njëjtën periudhë në vitin 2018 janë konstituar 135 hipoteka në Komunën e Strugës. Dallimi është shumë i vogël, megjithatë ajo që mund të vërehet nga grafiku është trendi dhe intensiteti me të cilin janë të konstituara këto hipoteka.

Në vijim do sjellim grafikun që pasqyron vlerën monetare në euro të hipotekave të viteve 2017 dhe 2018 për periudhën Janar – Shtator.





Grafiku për numrin e hipotekave të konstituara tregonte një pasqyrë e cila na linte të kuptojmë që numri i hipotekave të konstituara është pothuajse i njëjtë, vetëm me 1 diferencë. Megjithatë grafiku i mësipërm reflekton plotësisht tjetër gjë në kontekst të vlerës së hipotekave të konstituara gjatë këtyre dy viteve për periudhën Janar – Shtator. Vlera e hipotekave për këtë periudhë të 2017 është gjithsej 13.503.451 eurosh, ndërsa për vitin 2018 vlera e hipotekave të konstituara në këtë periudhë është gjithsej 28,656,396 euro. Vlera e hipotekave të konstituara gjatë vitit 2018 në periudhën Janar – Shtator në krahasim me vitin 2017 të së njëjtës periudhë është më shumë se 100% më e lartë. Nëse bëjmë krahasime për çdo muaj, vërejmë se vlera e hipotekave të konstituara më 2018 është më e lartë në çdo muaj përveç muajve Mars dhe Shtator. Nga kjo vërejmë se kërkesat e siguruara me hipotekë më 2018 kanë vlerë më të lartë nga kërkesat e siguruara me hipotekë në vitin 2017. Këto të dhëna mund të interpretohen në mënyra të ndryshme, por ne do të rezervohemi nga spekulimi për këtë çështje pa pasur të dhëna më të plota.

# Përfundim

Kontrata e kredisë e siguruar me hipotekë paraqet një konstruksion të kombinuar juridik shumë të qëlluar dhe të domosdoshëm për një mori arsyesh. Por nga arsyet më evidente që mund të spikaten janë nevojat që kanë çuar deri në gërshetimin e këtyre dy instituteve juridike. Përkatësisht për të ushtruar veprimtari të caktuara, subjekteve të së drejtës u nevojiten mjete, qofshin ato financiare ose jo të tilla. Këtë gjë e mundësojnë institucionet përkatëse të autorizuara me ligj për dhënien e kredive, dhe si këmbim, çmim, të kontratës kanë kamatën që duhet të paguhet gjatë kthimit të kredisë nga kredimarrësit. Pra, në njërin e anë kemi subjektet në nevojë për mjetet financiare ose jo të tilla që mund të stepen për të aplikuar për marrjen e kredisë duke parë shkallën e kamatës në kthimin e kredisë. Mjete të cilat i sigurojnë nëpërmjet subjekteve të autorizuara me ligj dhe nga ana tjetër kemi po këto subjekte të autorizuara me ligj për realizimin e këtyre veprimeve. Përkatësisht kemi nevojën e këtyre subjekteve që të sigurojnë kthimin e mjeteve të dhëna në një mënyrë ose në një tjetër.

Në këtë pikë hyn në diskutim çështja e mjeteve për sigurim të kërkesës së këtyre instituteve financiare ndaj kredimarrësve. Hipoteka paraqet një nga këto mjete sigurimi të kërkesave të kredidhënësve në raport me kredimarrësit. Megjithatë a është hipoteka si institut juridik mjaftueshëm efikas për të siguruar këto kërkesa? Në pikëpamjen teorike vlerësojmë se po. Megjithatë për një vend me fuqi blerëse të vogël të subjekteve të së drejtës si Republika e Maqedonisë kjo gjë mund të paraqitet problematike. Kjo ngaqë mund të vijë në shprehje situata ku mjeti siguruës të mbesë i porealizuar, gjë që është negative sepse mund të çojë deri në uljen e numrit të kredive të ndara, ngaqë nuk mund të realizohet mjeti siguruës i këtyre kërkesave.

## Përfundime:

- Ekzistimi i një shkalle relativisht të lartë të kamatës tek kontratat e kredisë.
- Mënyra e paraparë për shpalljen e shitjes së paluajtshmërive si mjet siguruës është jo efikase.

- Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore është jo fleksibël në nenet që parashohin pronësinë e të huajve.

- Paqartësi tek Ligjit për pengun e kontraktuar ngaqë shkakton huti në situatat kur nuk specifikohet për cilin institut juridik bëhet fjalë, përkatësisht pignusin ose hipotekën.

Siç shohim nevoja është faktori kryesor në të gjithë këtë çështje, për arsyet që i përmendëm më sipër. Megjithatë çfarë mund të bëhet, ose çfarë mund të rekomandohet për të ndihmuar në kapërcimin e këtyre "pengesave" të cilat u përmendën më sipër?

#### Rekomandime:

-Si fillim me anë të ligjeve të rirregullohet shkalla e kamatës. Përkatësisht të vendoset një prag maksimal i kamatës që do ishte më i ulët nga ai aktual. Kjo gjë do inkurajonte kredikërkuesit, që në masë më të madhe të kërkojnë kredi për arsye të kushteve më të volitshme nga këto aktualet, duke zvogëluar stepjen e këtyre subjekteve.

-Për t'iu qasur problemit të realizimit të mjetit sigurues, nga aspekti procedural nuk kemi ndonjë vërejtje, por vërejtja qëndron tek mënyra e shpalljes së paluajtshmëria është në shitje. Duke patur parasysh se shpalljet bëhen në gazeta, duhet të përballemi me realitetin dhe të pranojmë faktin se gazetatat janë pothuajse një gjë e së shkuarës. Kjo gjë realisht paraqet një shpallje vetëm sa për hir të shpalljes dhe është një nga faktorët që ndikojnë në mos realizimin e mjetit sigurues. Rekomandojmë që të krijohet një platformë e cila do mund të vizitohej edhe nëpërmjet internetit ku do të bëhen shpalljet, dhe subjektet e interesuar në çdo kohë të mund të kenë qasje dhe të informohen, për dallim nga sistemi gazetar.

-Së treti rekomandojmë që të ndryshohet Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore. Konkretisht në nenet që rregullojnë çështjen e fitimit të pronësisë nga të huajt, duke ua lehtësuar pozitën në fitimin e pronësisë në paluajtshmëri. Ky rekomandim shkon në favor të përmirësimit të gjendjes së paraparë në rekomandimin e dytë.

-Së katërti rekomandojmë që nga Ligji për pengun e kontraktuar të hiqet mundësia e fitimit të pronësisë ndaj pengut (hipotekës) pas dështimit të ankandit të dytë publik siç edhe e

parasheh ligji në fjalë. Jo në mënyrë rastësore Lex commissoria është e ndaluar në një pjesë bukur mirë të sistemeve juridike. Qëllimi i realizimit të mjetit sigurues është që të paguajë kërkesën e kreditorit dhe jo që të shtojë pasurinë e tij, ngaqë mjete sigurues ka vlerë më të madhe se kërkesa që siguron.

-Së pesti rekomandojmë që të ndërhyhet tek Ligji për pengun e kontraktuar. Konkretisht të bëhet precizimi i gjuhës së ligjit, ngaqë në një numër të madh të rastesh gjatë leximit të ligjit, krijohet huti. Gjegjësisht krijohet huti kur nuk precizohet për cilin lloj të pengut bëhet fjalë, për pignusin ose hipotekën.

## Bibiliografia

- Abdulla, Aliu (2014). E Drejta Sendore. Prishtinë.
- Adnan, Jashari. (2016). E drejta afariste (kontraktore). Tetovë.
- Alajdin, S, Alishani. (1985). E drejta e detyrimeve (pjesa e përgjithshme).
- Alajdin, S, Alishani. (1988). E drejta e detyrimeve (pjesa e veçantë) Prishtinë.
- Alajdin, S, Alishani. (2009). Modelet e kontratave dhe të padive të së drejtës së detyrimeve, të së drejtës së pronësisë intelektuale, të së drejtës reale dhe të së drejtës së trashëgimisë. Prishtinë.
- Anila, Mandro. (2001). E drejta romake. Tiranë.
- Asllan, Bilalli; Bedri, Bahtiri (2015) E drejta Romake- Ius Romanorum. Prishtinë.
- Borivoje, Pozniq. (1981). E Drejta e Procedurës Civile, botimi i dytë.
- Ejup, Statovci (2009). E Drejta e Pengut – Aspekte komparative -. Prishtinë.
- Gale, Galev. (2008). Obligaciono pravo, Skopje.
- Gazmend, Luboteni.(2002). Bankat dhe afarizmi bankarë. Prishtinë.
- Ilija, Babiq (2008) . Основи имовинског права- Увод у граѓанско право и стварно право. Beograd.
- Ivo, Puhan (1989). E Drejta Romake, Botimi i Pestë. Gjilan.
- Mehdi, J, Hetemi. (2002). E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste. Prishtinë.
- Niko, Gavella; Tatjana, Josipoviç; Igor, Gliha; Vlado, Belaj; Zlata, Stipkoviç (2007). Stvarno Pravo. Zagreb.
- Obren, Stankoviç; Miodrag, Orliç. (1999). Стварно Право – Девето Издание-. Beograd.
- Petar, Klariç; Martin, Vedrish. (2006). Gradjansko Pravo. Zagreb.
- Viliam, Gorenc. (2004). Bazat e së Drejtës Tregtare Statusore dhe Kontraktore. Prishtinë.
- Zoran, Antonijeviq. (1985). E drejta ekonomike botimi i tretë. Prishtinë.
- Кандидат: Јелица Илиевска, Ментор: Данче Манолева .(2015). Постдипломски студии- Втор циклус, „Заштита на побарувањата на банките во Р. Македонија во

својство на кредитодаватели, со посебен обврст на средствата за обезбедување,,  
Скопје.

- Д-р Кирил, Чавдар. Зорица. Пулејкова. (2000). Закон За Договорна Хипотека, Закон За Залог На Подвижни Предмети И Права, со објаснувања, обрасци и предметен регистар. Скопје
- Љупчо, Трпески.(2003). Пари и банкарство – Money and Banking. Shkup.

#### Akte juridike

- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë i Miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994
- Ligji mbi marrëdhënie detyrimore të R.M. i publikuar në G.Z. të R.M. nr. 18/01; 04/02 dhe 05/03
- Ligji për Hipotekën e Kontraktuar të R.M. SV. 86/2000
- Ligji për pengun e kontraktuar. Gazeta zyrtare e R.M, nr 5/2003.
- Ligji për përmbарim. Gazeta Zyrtare nr 35/2005.

#### Burime nga interneti

-[www.academia.edu](http://www.academia.edu)

- <https://bks-ks.org/>

-[www.drejtësia.gov.al](http://www.drejtësia.gov.al)

-[www.juristi.info](http://www.juristi.info)

-

<http://www.justice.gov.mk/documents/ZAKON%20ZA%20SOPSTVENOST%20I%20DRUGI%20STVARNI%20PRAVA.pdf>

- <http://opm.org.mk/wp-content/uploads/2010/10/Zakon%20za%20zastita%20na%20potrosuvacite%20pri%20dogovori%20za%20potrosuvacki%20kredit.pdf>

- [www.pravdiko.mk](http://www.pravdiko.mk)

# Shembulli nr1:

## Kërkesë nga kreditori hipotekor për realizim të hipotekës (neni 62, paragrafi 1 Ligji për pengun e kontraktuar)

**Deri tek noterja:**

**Afërdita Bilali**

### Kërkesë për realizim të hipotekës

Nga kreditori hipotekor Arben Selimi, me adresë Strugë, rruga JNA nr 12

Në vitin 2017, në mes meje Arben Selimi si kreditor hipotekor dhe Vllado Sazdoski si debitor hipotekor, është lidhur kontratë për hipotekë, me cilësinë e titullit ekzekutiv, e vërtetuar nga noterja Virxhinia Bauta, nën nr të RPP 341 i vitit 2017.

Kërkesa monetare e siguruar me kontratën e cituar, është e arritur për pagesë më qershor të 2018, ndërsa nuk më është paguar deri sot.

Në afatin e caktuar në nenin 62 të Ligjit për pengun e kontraktuar jua parashtroj këtë kërkesë për të lajmëruar debitorin hipotekor, që kërkoj paluajtshmëria, nën hipotekë e cila në mënyrë më të detajuar është përshkruar në kontratën e cituar për themelim të hipotekës mbi atë paluajtshmëri, me cilësi të aktit ekzekutiv, të shitet me ndërmjetësimin e noterit.

Të bashkangjitur me këtë kërkesë ju parashtroj edhe:

- Kontratë për themelimin e hipotekës mbi paluajtshmërinë, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar tek noterja Virxhinia Bauta nën nr të RPP 341 i vitit 2017, me klauzolë përmbarimi;
- Kontratë për hua e vitit 2017

**Strugë, 25 Korrik, 2018**

**Kreditore hipotekore**

**Arben Selimi**



## Shembulli nr2

**Lajmërim nga noteri në lidhje me kërkesën për realizim të hipotekës (neni 62 paragrafi 1 Ligji për pengun e kontraktuar)**

**Vllado Sazdoski**

### **Lajmërim në lidhje me kërkesën për realizim të hipotekës**

Me kërkesë të kreditorit hipotekor Arben Selimi, e cila më është parashtruar më 25 Korrik 2018, në lidhje me Kontratën e hipotekës, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar nga noterja Virxhinia Bauta nën nr RPP 341 i vitit 2017, e lidhur mes jush si debitor hipotekor dhe Arben Selimi si kreditor hipotekor, u lajmëroj se, JENI TË DETYRUAR, në afat prej 8 ditësh nga pranimi i këtij lajmërimi, të deklaroheni për:

- 1) Të përcaktoni noterin i cili do bëjë realizimin e hipotekës;
- 2) Të caktoni çmimin më të ulët fillestar të shitjes nën të cilin nuk mund të shitet paluajtshmëria;
- 3) Të deklaroheni se pajtoheni që të avansoni shpenzimet e shitjes, dhe të deklaroheni se me shumën e fituar nga shitja, së pari të plotësohet kërkesa e kreditorit hipotekor, e cila buron nga Kontrata për hua e vitit 2017, bashkë me kamatat dhe shpenzimet;
- 4) Të caktoni vendin, mënyrën e shitjes, afatin në të cilin duhet të paguhet çmimi i shitblerjes dhe lartësinë e garancionit për pjesëmarrje në ankandin publik;
- 5) Të caktoni kohën dhe kushtet sipas së cilave mund të bëhet kqyrja e paluajtshmërisë së hipotekuar nga blerësit e interesuar.

Deklaratën ta parashtroni personalisht ose me postë rekomande, me adresë kthyesë të kreditorit hipotekor, noterit të cilin do e përcaktoni dhe drejt meje.

Nëse në afatin e caktuar prej 8 ditësh nga pranimi i këtij lajmërimi nuk e parashtroni deklaratën me përmbajtjen e theksuar, në vendin tuaj atë do e bëjë kreditori hipotekor.

Ju bëj thirrje që çmimi fillestar i shitjes së paluajtshmërisë nuk mund të jetë më i vogël se lartësia e kërkesës së siguruar me anë të Kontratës së hipotekës me të cilën është themeluar hipoteka ndaj paluajtshmërisë, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar nga noterja Virxhinia Bauta, nën nr. RPP. 341 të 2017, e zmadhuar për shpenzimet dhe kamatat që do të jenë të arrira deri në kalimin e afatit kur noteri duhet të bëjë shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar, gjithashtu të keni parasyshë edhe lartësinë e tatimit në qarkullim të paluajtshmërisë së hipotekuar.

Ju bëj thirrje që me kërkesë të noterit të cilin do e caktoni, jeni të detyruar t'i ndërmerrni të gjitha veprimet me të cilat do mundësoni kqyrje të paluajtshmërisë së hipotekuar, në të kundërt përgjigjeni për dëmin e shkaktuar kreditorit hipotekor nëse nuk shitet paluajtshmëria e hipotekuar.

**Me respekt,**

**Notere Afërdita Bilali**

## **Shembulli nr.3**

**Deklaratë drejtuar noterit prej debitori hipotekor (neni 62 Ligji për pengun e kontraktuar)**

**Deri tek noterja Afërdita Bilali**

**Deri tek Kreditori hipotekor Arben Selimi**

**Deklaratë nga debitori hipotekor**

Unë Vllado Sazdoski, me vendbanim në Strugë, me numër të letërnjoftimit G2253140 me numër amë 1801963450302, e lëshuar nga MPB, në cilësi të debitorit hipotekor në bazë të Kontratës për hipotekë, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar tek noterja Virxhinia

Bauta, nën nr RPP. 341 të vitit 2017, e lidhur mes meje, si debitor hipotekor dhe Arben Selimi si kreditor hipotekor

### **DEKLAROJ**

- Se shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar me Kontratën e hipotekës, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar prej noterës Virxhinia Bauta nën nr të RPP 341 të vitit 2017 është: banesë me nr të P.K. 21 në K.K. Strugë, me hapësirë prej 64 metërkatror, paluajtshmëri e cila është në pronësi time, e vërtetueshme prej Fletë pronësisë nr 57 për K.K. Strugë, e lëshuar nga Enti shtetëror për punë gjeodete – Njësia për matje dhe kadastër në Strugë, e caktoj noterën Afërdita Bilali, me seli në Komunën e Strugës.
- Çmimi fillestar i shitjes së paluajtshmërisë është 2.000.000,00 denarë (dymilionë denarë).
- Dakordohem që të avansojë shpenzimet e shitjes në lartësinë që do e përcaktojë noteri, dhe nga shuma e fituar prej shitjes së paluajtshmërisë së hipotekuar, së pari të plotësohet kërkesa e kreditorit hipotekor, edhe atë borxhi kryesor bashkë me kamatat dhe shpenzimet, si dhe tatimi në qarkullim të cilin do e përcaktojë Drejtoria për të ardhura publike.
- Shitjen e paluajtshmërisë së hipotekuar, noteri ta bëjë nëpërmjet ankandit publik, i cili do të mbahet në hapësirat të cilat do i caktojë noteri, në afat prej 8 ditësh pas publikimit të shpalljes në dy gazeta ditore edhe atë Koha (Gjuhë Shqipe) dhe Sloboden Peçat (Gjuhë Maqedone).
- Personat e interesuar për blerje të paluajtshmërisë së hipotekuar do mund të marrin pjesë në ankandin publik nëse më së voni deri në ditën e mbajtjes së ankandit publik bëjnë deponimin e garancionit tek noterja Afërdita Bilali, me lartësi të garancionit prej 1/10 të çmimit të përcaktuar të shitblerjes.
- Blerësi çmimin e blerjes së paluajtshmërisë së hipotekuar duhet ta paguajë në afat 15 ditorë nga dita e mbajtjes së ankandit publik.
- Paluajtshmëria e hipotekuar mund të kqyret nga personat e interesuar çdo ditë pune nga 8:00 deri 16:00, me lajmërim paraprak të noterës Afërdita Bilali.

**Debitori hipotekor**

**Vllado Sazdoski**

## **Shembulli nr.4**

### **Shpallje për shitje të paluajtshmërisë me anë të ankandit publik (neni 64 – gj paragrafi 2 Ligji për pengun e kontraktuar)**

#### **Shpallje**

Për shitje të paluajtshmërisë me anë të ankandit publik

Shitet paluajtshmëri – banesë në Strugë, në rrugën Karaorman nr 15, në ndërtesën banesore të ndërtuar në nr P.K. 21 në K.K. Strugë, me hapësirë prej 64 metërkatror, e regjistruar në fletëpronësinë nr 57 për K.K. Strugë, e lëshuar nga Enti shtetëror për punë gjeodete – Njësia për matje dhe kadastër në Strugë, me çmim fillestar prej 2.000.000,00 denarë (dymilion denarë), me anë të ankandit publik, që do të mbahet në hapësirat e banesës, rruga Karaorman nr 15, ditën e martë 7 gusht 2018 në ora 12:00.

Personat e interesuar për blerjen e paluajtshmërisë së hipotekuar mund të marrin pjesë në ankandin publik nese mësë voni deri në ditën e mbajtjes së ankandit publik deponojnë tek noteri garancionin me lartësi prej 1/10 e çmimit fillestar të shitjes.

Paluajtshmëria e hipotekuar mund të kqyret nga ana e personave të interesuar gjatë çdo dite pune prej orës 8:00 deri më 16:00, ekskluzivisht me miratim të noteres Afërdita Bilali.

Ankandi publik mbyllet 3 minuta pasi nuk është bërë ofertë tjetër nga oferta më e volitshme.

Blerësi është i detyruar që çmimin e blerjes së paluajtshmërisë së hipotekuar ta deponojë në llogarinë e noteres Afërdita Bilali në afat prej 15 ditësh nga mbyllja e ankandit publik, në të kundërt humbet e drejta e kthimit të garancionit.

**Notere Afërdita Bilali**

## Shembulli nr.5

### Akt noterial për procesverbal të ankandit publik- burimor

Më 7 Gusht e enjte, viti 2018

Unë, Notere Afërdita Bilali, Komuna Strugë, pohoj se sot ditë e enjte 7 gusht 2018, në bazë të autorizimit nga kreditori hipotekor, mbahet ankand publik në hapësirat e banesës nr 15 rruga Karaorman në ndërtesën banesore të ndërtuar në nr P.K. 21 në K.K. Strugë më 7 Gusht 2018, me fillim në ora 12:00, për shitje të banesës nr 15 në ndërtesën banesore të ndërtuar në nr P.K. 21 në K.K. Strugë, me numër fletëpronësie 57 e lëshuar nga Enti shtetëror për punë gjeodete – Njësia për matje dhe kadastër në Strugë, me hapësirë prej 64 metërkator, si objekt i hipotekës të themeluar me Kontratë për hipotekës, me cilësi të titullit ekzekutiv, e vërtetuar nga noterja Virxhinia Bauta me nr. R.P.P. 341, e lidhur mes kreditorit hipotekor Arben Selimi dhe Vllado Sazdovski.

Shpall që çmimi fillestar i paluajtshmërisë në hipotekë i përcaktuar nga debitori hipotekor është 2.000.000,00 den (Dy milionë denarë) e vërtetueshme nga deklarata e debitorit hipotekor e vitit 2018.

Pas shpalljes për shitje e cila është publikuar më 31 korrik 2018 në dy gazeta ditore, Koha dhe Sloboden Peçat që mund të vërtetohet me kqyrjen e numrave ditorë të atyre gazetave, në ankandin publik gojor paraqiten edhe këto persona:

1. **Sabri Selimi**
2. **Qëndrim Dauti**
3. **Kirill Kolevski dhe**
4. **Erdall Bajraktar,**

të cilët në mënyrë të rregullt depozituan garancionin, e vërtetueshme nga vërtetimet e “Kasa pranoi – Kasa pagoi në bashkangjitetjen G të këtij akti), dhe me këtë fituan të drejtën për të marrë pjesë në ankandin publik.

Pasi vërtetova që janë përmbushur kushtet për mbajtje të ankandit publik, shpalla edhe fillimin e ankandit me shpalljen e çmimit fillestar me të cilin mund të shitet paluajtshmëria e hipotekuar, si dhe kushtet e ankandit publik të theksuara në Shpalljen e 31 korrik 2018, u paraqitën me ofertat e tyre katër ofertues edhe atë: 1) **Sabri Selimi** i cili ofroi **2.100.000,00 denarë**; 2) **Qëndrim Dauti** i cili ofroi **3.000.000,00 denarë**; 3) **Kiril Kolevski** i cili ofroi **2.500.000,00 denarë** dhe 4) **Erdall Bajraktar** i cili ofroi **2.600.000,00 denarë**. Ofertë më e lartë pati **Qëndrim Dauti** me vendbanim në **f.Ladorishtë – Strugë**, me numër të letër njoftimit **G11133224**, me numër amë **1702995459190** e lëshuar nga SPB Strugë, shtetas i Republikës së Maqedonisë, i cili për paluajtshmërinë e hipotekuar ofroi **3.000.000,00 denarë (tre milionë denarë)**.

Duke marrë parasysh se tri minuta pasi u bë oferta nga ana e ofertuesit Qëndrim Dauti, nuk pati ofertë, e mbylla ankandin publik në ora 12 e 25 minuta.

Në bazë të asaj që u theksua, në pajtim me nenin 64 paragrafi 3 dhe 5 i ligjit për Pengun e Kontraktuar, dhe neni 164 i Ligjit për procedurë përmbarese, në lidhje me nenin 51 të Ligjit për Pengun e Kontraktuar.

### **Vërtetoj**

Që çmimi më i lartë për paluajtshmërinë e hipotekuar, banesë në rrugën Karaorman nr 15, në ndërtesën banesore të ndërtuar në nr P.K. 21 në K.K. Strugë, me hapësirë prej 64 metërkatror, e regjistruar në fletëpronësinë nr 57 për K.K. Strugë, e lëshuar nga Enti shtetëror për punë gjeodete – Njësia për matje dhe kadastër në Strugë, ofroi Qëndrim Dauti, me vendbanim në f.Ladorishtë – Strugë, me numër të letër njoftimit G11133224, me numër amë 1702995459190 e lëshuar nga SPB Strugë, shtetas i Republikës së Maqedonisë, i cili për paluajtshmërinë e hipotekuar ofroi 3.000.000,00 denarë (tre milionë denarë), me të cilën në bazë të këtij procesverbal do të nënshkruhet procesverbal i veçantë, i cili do paraqesë bazë juridike për bartje e së drejtës së pronësisë së paluajtshmërisë së hipotekuar nga debitori hipotekor Vllado Sazdoski në pronësi të ofruesit Qëndrim Dauti.

( Në procesverbal mund të përcaktohet edhe afati në të cilën ofruesi më i volitshëm duhet të paguajë çmimin e ofruar, në të kundërt e humb garancionin).

Theksoj se këtë akt personalisht e kam përpiluar dhe personalisht jua kam lexuar pjesëmarrësve, bashkarisht me bashkangjijtjet e aktit, dhe se i paralajmërova për pasojat juridike të kësaj pune juridike.

Pjesëmarrësit deklaruan se i pranojnë (nuk i pranojnë) konstatimet në përmbajten e këtij procesverbali.

Në të njëjtën kohë, pjesëmarrësit deklaruan se nuk kanë asnjë vërejtje në aspekt të udhëheqjes së ankandit publik, dhe se ankandi publik tërësishtë është zhvilluar siç edhe është përshkruar në këtë procesverbal, dhe se garancioni i depozituar tërësishtë u është kthyer personave që morën pjesë në ankandin publik, por që nuk patën sukses në ankand.

Ky akt noterial është përpiluar në 4 faqe dhe 2 fletë. Të gjithë pjesëmarrësve në ankandin publik, si dhe kreditorit hipotekor dhe debitorit hipotekor, u vihen në dispozicion nga një çertifikatë nga ky akt noterial, me këshillë që në bazë të këtij procesverbali të realizojnë të drejtat që u takojnë me ligj. Akti autentik i aktit noterial ruhet në arkivin tim.

**Taksa noteriale sipas tarifës nr 32 të Ligjit për taksa gjyqësore në lartësi prej 3000 denarësh është e paguar dhe është e eliminuar nga shembulli që mbetet në arkivë.**

**Shpërblimi i noterit është llogaritur në lartësinë e çmimit në 3000 denarë, dhe TVSH në shkallë 5% të shpërblimit të noterit në lartësi prej 150 denarë.**

**Debitori hipotekor Vllatko Sazdoski**

**Kreditori hipotekor Arben Selimi**

**Pjesëmarrës ofertues Qëndrim Dauti**

**Erdall Bajraktar**

**Sabri Selimi**

**Kirill Kolevsk**

**Noter:**

**Ofertuesi më i favorshëm: Qëndrim Dauti**

**Afërdita Bilali**