

**FAKULTETI JURIDIK
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
LAW FACULTY**



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

STUDIME PASDIPLOMIKE - CIKLI I DYTË

TEZA

**“Pengu i kontraktuar dhe regjistrimi i tij në Republikën e Maqedonisë
së Veriut”**

KANDIDATJA:

Pranvera Rexhepi Kovaçi

MENTORI:

Doc. Dr. Albana Metaj-Stojanova

Mars, 2024

PËRMBAJTJA

DEKLARATË AUTORËSIE	5
FALËNDERIME	6
ABSTRAKT	7
АΠСТΡΑΚΤ.....	8
ABSTRACT	9
1. LËNDA E HULUMTIMIT	10
2. QËLLIMET E HULUMTIMIT	13
3. HIPOTEZAT	14
4. METODOLOGJIA E HULUMTIMIT	15
5. RËNDËSIA E PUNIMIT	16
KAPITULLI I.....	18
1. KUPTIMI DHE KARAKTERISTIKAT E PENGUT TË KONTRAKTUAR.....	18
1.1. Kuptimi i të drejtës së pengut	18
1.2. Llojet e të drejtës së pengut sipas themelimit	20
1.3. Kuptimi dhe rëndësia e pengut të kontraktuar.....	25
1.4. Karakteristikat e pengut te kontraktuar	28
1.4.1. Parimi i aksesoritetit.....	28
1.4.2. Specialiteti i pengut të kontraktuar.....	29
1.4.3. Pajpësueshmëria e pengut të kontraktuar	31
1.4.4. Prioriteti i pengut të kontraktuar	31
KAPITULLI II.....	33
2. LLOJET, KRIJIMI DHE PËRMBAJTJA E PENGUT TË KONTRAKTUAR.....	32
2.1. Llojet e pengut të kontraktuar sipas objektit.....	33
2.1.1. Pengu i kontraktuar posedimor.....	34
2.1.2. Pengu i kontraktuar joposedimor.....	35
2.1.3. Pengu i kontraktuar në të drejta	36
2.1.4. Hipoteka e kontraktuar	37
2.2. Parakushtet për krijimin e të drejtës së pengut të kontraktuar	39

2.2.1. Subjektet e së drejtës së pengut të kontraktuar	39
2.2.2. Objekti i së drejtës së pengut të kontraktuar.....	42
2.2.3. Kërkesa si parakusht për krijimin e pengut të kontraktuar.....	62
2.2.4. Kushtet për fitimin e pengut të kontraktuar	63
KAPITULLI III.....	67
3. REGJISTRIMI I LLOJEVE TË PENGUT TË KONTRAKTUAR SIPAS OBJEKTIT.....	67
3.1. Kuptimi dhe karakteristikat e regjistrimit në regjistrin e pengut	67
3.2. Kuptimi dhe karakteristikat e regjistrimit të hipotekës së kontraktuar	68
3.3. Procedura e regjistrimit të pengut të kontraktuar në regjistrin e pengut.....	71
3.4. Procedura e regjistrimit të hipotekës së kontraktuar në librat publikë kadastralë.....	74
3.6. Fshirja e pengut të kontraktuar	76
3.7. Pasojat e fshirjes së pengut të kontraktuar	78
KAPITULLI IV.....	82
4. TË DHËNA LIDHUR ME REGJISTRIMIN E PENGUT DHE HIPOTEKËS SË KONTRAKTUAR	82
4.1. Të dhënat lidhur me regjistrimin e pengut të kontraktuar në regjistrin e pengut	82
4.2. Të dhënat lidhur me fshirjen e pengut të kontraktuar në Regjistrin Qendror	82
4.3. Të dhënat lidhur me regjistrin e pengut gjatë vitit 2022 dhe 2023	83
4.4. Të dhënat lidhur me regjistrimin e hipotekës në librat publik kadastralë.....	84
4.5. Raste nga praktika gjyqësore lidhur me pengun e kontraktuar	85
PËRFUNDIMI	87
BIBLIOGRAFIA	88

DEKLARATË AUTORËSIE

*Unë, Pranvera Rexhepi Kovaçi nën përgjegjësinë time personale, deklaroj se ky punim i magistraturës me titull: **“Pengu i kontraktuar dhe regjistrimi i tij në Republikën e Maqedonisë së Veriut”** është origjinal dhe nuk përmban plagjiaturë. Punimi është shkruar nga unë, nuk është prezantuar asnjëherë para ndonjë institucioni tjetër për vlerësim. Punimi nuk përmban material të shkruar nga ndonjë person tjetër përveç rasteve të cituara dhe të referuara.*

Me këtë rast, po ashtu deklaroj se Universitetit ia bart të gjitha të drejtat autoriale të këtij punimi, për qëllime edukative-arsimore dhe hulumtuese.

FALËNDERIME

Për të filluar unë këtë rrugëtim ishte babi im ai që më nxiste gjithmonë, andaj së pari i falënderoj shumë prindërit e mi dhe bashkëshortin tim, të cilët gjithmonë më dhanë përkrahje dhe më mbështeten për të arritur deri këtu.

Si një nënë me tre fëmijë të vegjël nuk është aspak e lehtë të mbërrish këtu pa ndihmën tuaj, ju faleminderit shumë që gjithmonë jeni pranë meje; babi, mami, Skender.

Falënderoj mentoren time, Doc.Dr. Albana Metaj Stojanova. Jam shumë mirënjohëse që njoh një profesoreshë si ju me këshilluat, më udhëzuat dhe gjithmonë gjetët kohë për mua.

Për fëmijët e mi, me falni që një kohë të gjatë ju kam kufizuar dhe juve, por gjithçka që bëj është për t'ju bërë të lumtur juve.

ABSTRAKT

Punimit i tezës së magjistraturës me temë “Pengu i kontraktuar dhe regjistrimi i tij në Republikën e Maqedonisë së Veriut” ka për qëllim të jap një pasqyrë mbi atë se si është i rregulluar pengu i kontraktuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut.

Pengu i kontraktuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut, rregullohet me ligjin për peng të kontraktuar (Gazeta Zyrtare e RM nr 5/2003, 4/2005 dhe 87/2007 etj.)

Me pengun e kontraktuar sigurohen kërkesat në të holla si dhe kërkesat e tjera, vlera e të cilit është shprehur në të holla, të cilat kreditori i ka në raport me debitorin (borxhliun) nga marrëdhënia e përcaktuar obligative. Kërkesat e siguruara me peng, në qoftë së nuk mbulohen në afatin e tyre të paraqitur, kreditori i pengut ato mund t’i realizojë nga vlera e lëndës në peng ose sipas kushteve dhe mënyrave të parapara me këtë ligj që të fitojë të drejtën e pronësisë mbi lëndën e pengut (lex commissoria).

Në këtë punim analizohen pengu i kontraktuar dhe hipoteka në RMV-së, analizohet kuptimi dhe karakteristikat e pengut të kontraktuar, llojet, krijimi dhe përmbajtja e pengut të kontraktuar, regjistrimi i llojeve të pengut të kontraktuar sipas objektit si dhe të dhënat lidhur me regjistrimin e pengut të kontraktuar dhe hipotekës.

Fjalët kyçe: pengu, pengu i kontraktuar, hipoteka, kontrata, sendi, debitori, kreditori.

АПСТРАКТ

Магистерската теза на тема „Договорен залог и негова регистрација во Република Северна Македонија“ има за цел да даде преглед на тоа како се регулира договорниот залог во Република Северна Македонија.

Договорниот залог во Република Северна Македонија е регулиран со Законот за договорен залог (Службен весник на Република Македонија бр. 5/2003, 4/2005 и 87/2007 и др.)

Со договорниот залог се обезбедуваат побарувања во пари како и други побарувања чија вредност се изразува во пари кои доверителот ги има во однос на должникот (долгот) од дефинираниот обврзнички однос. Побарувањата обезбедени со залог, доколку не се опфатени во нивниот искажан рок, доверителот на залогот може да ги оствари од вредноста на предметот во залог или според условите и начините предвидени со овој закон да стекне право на сопственост на предметот на залогот (*lex commissoria*).

Во овој труд се анализираат договорниот залог и хипотека во Република Северна Македонија, значењето и карактеристиките на договорниот залог, видовите на создавање и содржината на договорниот залог, регистрацијата на видовите договорен залог според предметот и податоците поврзани со уписот на договорниот залог и договорената хипотека.

Клучни зборови: *залог, договорен залог, хипотека, договор, ствар, должник, доверител.*

ABSTRACT

The master's thesis, titled "Contracted Pledge and its Registration in the Republic of North Macedonia," aims to provide an overview of the regulation of contracted mortgages in the Republic of North Macedonia. The contracted hostage in the Republic of North Macedonia is governed by the Law on Contracted Hostage (Official Gazette of the Republic of North Macedonia No. 5/2003, 4/2023, 87/2007, etc.).

With the contracted pledge, smaller demands as well as other monetary claims that the creditor holds against the debtor within the defined bond relationship are secured. If the claims secured by the pledge are not satisfied within the specified term, the creditor of the pledge has the right to realize them from the value of the pledged item, or according to the conditions and methods outlined in the law, to acquire ownership rights over the pledged item (*lex commissoria*).

This work analyzes the contracted pledge and mortgage in the Republic of North Macedonia, delves into the meaning and characteristics of the contracted pledge, examines the registration of different types of contracted pledges based on the object, and provides data related to the registration of contracted pledges and mortgages.

Key words: *pledge, contracted pledge, mortgage, contract, item, debtor, creditor.*

1. LËNDA E HULUMTIMIT

Për të arritur atë që dëshiron, si në anën profesionale, ashtu edhe në anën familjare njeriu gjatë gjithë jetës duhet të punoj dhe kur punon atëherë edhe hulumton. Hulumtimi është një mënyrë sistematike e mbledhjes së të dhënave dhe të shfrytëzimit të kureshtjes. Pengu i kontraktuar dhe regjistrimi i tij në Republikën e Maqedonisë së Veriut është i rregulluar kryesisht me ligjin për peng të kontraktuar ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 5/2003, 4/2005 dhe 87/2007) ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore dhe ligjin për kadastër të paluajtshmërive. E drejta e pengut është e drejtë subjektive civile e karakterit absolut, e cila titullarit të saj ia bën të mundur që nga sendi i lënë peng të përmbushë kërkesën e vet para gjithë kreditorëve të tjerë, të cilët nuk kanë të drejtë pengut mbi atë send ose e kanë të drejtën e pengut por te ndonjë radhe tjetër, në qoftë se debitori nuk e përmbush kërkesën në afatin e caktuar. E drejta e pengut të kontraktuar është forma më themelore dhe më e shpeshtë e së drejtës së pengut dhe krijohet në bazë të kontratës. Në këtë rast kontrata është titull juridik (iustus titulus) për krijimin e së drejtës së pengut, ndërsa mënyra e fitimit (modus aquirendi) të së drejtës së pengut ndryshon varësisht objektit të pengut. Kur bëhet fjalë për pengun e dorës (pignus), i cili ka për objekt send të luajtshëm, atëherë modus aquirendi është dorëzimi i sendit te kreditori. Por, pengu mund të jetë dhe peng i regjistruar apo joposedimor në rastin kur objekti i pengut është send i luajtshëm por që nuk kalon në posedim të kreditorit pengmarrës sepse e drejta mbi këtë peng vetëm regjistrohet në favor të kreditori në librat e veçantë për regjistrimin e pengut. Kur bëhet fjalë për hipotekën që ka për objekt sende të paluajtshme, sendi nuk dorëzohet por bëhet regjistrimi i së drejtës dhe kjo paraqet dhe modus aquirend-in në këtë rast. Në rastin e pengut në të drejta objekt i së drejtës së pengut nuk është sendi, por ndonjë e drejtë me karakter pasuror e debitorit. Kuptohet që e drejta nuk mund t'i dorëzohet kreditorit, prandaj edhe në këtë rast modus aquirendi është regjistrimi. Pra, që të fitohet e drejta e pengut, sendi duhet të dorëzohet, përkatësisht të regjistrohet. Kontrata e pengut është e karakterit detyrimor, ndërsa e drejta që krijohet në bazë të kësaj kontrate është e karakterit sendor dhe si e tillë vepron ndaj të gjithëve (erga omnes). Në rastet kur mungojnë dispozitat pozitive për lidhjen e kontratës së pengut apo hipotekës, mund të shërbehemi me dispozitat, të cilat rregullojnë lidhjen e

kontratave në përgjithësi, natyrisht, kur ato nuk janë në kundërshtim me natyrën e kontratës së pengut. Regjistrimi i pengut në rastet e parashikuara me ligj bëhet në Regjistrin e Pengut që funksionon në kuadër të Regjistrit Qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Regjistri i Pengut u themelua me ligjin për pengun mbi sendet e luajtshme dhe të drejtat të vitit 1998 dhe ka qenë shumë efikas duke kontribuar për rritjen e numrit të instrumenteve për sigurimin real të kreditorëve. Të dhënat që përmban Regjistri i Pengut janë publike, kështu që çdo person ka të drejtë t'i kontrollojë dhe të marrë të dhëna personalisht ose në mënyra të tjera. Regjistrimi në Regjistrin e Pengut kryhet me kërkesë të personit të interesuar sipas procedurës së përcaktuar me ligj. Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë lëshon dokument për regjistrim të kryer në Regjistrin e Pengut menjëherë, e më së voni në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të kërkesës. Regjistrimi i së drejtës së pengut, paraqet krijimin e së drejtës së pengut mbi sende të luajtshme, letra me vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera. Me pengun sigurohen kërkesa e kreditorit pengmarrës me qëllim që ai para kreditorëve të tjerë të paguhet nga vlera e fituar nga shitja e sendit të lënë peng nëse kërkesa nuk paguhet në afatin e caktuar kohor. Dorëzimin e kërkesës për regjistrimin e pengut e kryen noteri ose një person tjetër i autorizuar nga noteri në bazë të marrëveshjes së pengut në formë të aktit noterial ose solemnizimit, së bashku me dokumentet e tjera shoqëruese. Procedura për ndryshim të pengut në Regjistrin e Pengut paraqet mënyrën për ndryshim të pengut të regjistruar më herët mbi sende të luajtshme, letra me vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera (pra, bëhet fjalë për pengun e dorës). Dorëzimin e kërkesës për ndryshim të pengut e kryen noteri ose person tjetër i autorizuar nga noteri, me një aneks marrëveshje, në bazë të një marrëveshje ekzistuese për peng në formë të aktit noterial solemn, së bashku me dokumente të tjera shoqëruese. Procedura për fshirjen e të drejtës së pengut në Regjistrin e Pengut paraqet mënyrën e fshirjes e të drejtës së pengut mbi sende të luajtshme, letra me vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera. Dorëzimin e kërkesës për regjistrimin e fshirjes së pengut jo ekzistues e kryen personi, i cili është deklaruar (autorizuar) në deklaratën e noterizuar nga kreditori pengmarrës, e cila është bazë për fshirje të pengut, ose një person tjetër i autorizuar. Lënda kryesore e këtij hulumtimi është pengu i kontraktuar që ka për objekt sende të luajtshme apo të paluajtshme, apo të drejta. Do të analizohet si titulli juridik, ashtu dhe mënyra e fitimit të së drejtës së pengut për secilin lloj të pengut sipas objektit. Vëmendje e veçantë do t'i kushtohet

regjistrimit si mënyrë e fitimit të së drejtës së pengut, si në rastin e pengut të dorës, ashtu dhe në rastin e hipotekës.

2. QËLLIMET E HULUMTIMIT

Qëllimi kryesor i këtij hulumtimi është analizimi i rregullimit ligjor të së drejtës së pengut të kontraktuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Kuptohet që në rastin e pengut të kontraktuar, titulli juridik për krijimin e të drejtës së pengut është kontrata për pengun, e cila do të analizohet me detaje. Në fokus të analizës së këtij punimi do të jetë veçanërisht mënyra e fitimit të së drejtës së pengut, e cila ndryshon varësisht objektit të pengut. Do të analizohet mënyra e fitimit të së drejtës së pengut të dorës, që ka për objekt sende të luajtshme apo të drejta, qoftë nëpërmjet dorëzimit të sendit, qoftë nëpërmjet regjistrimit të pengut në Regjistrin e Pengut pranë Regjistrat Qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Do të paraqitet në mënyrë të detajuar procedura e regjistrimit të pengut, joposedimor apo pengut mbi të drejta, si dhe ndryshimet eventuale apo fshirjet e të drejtës së pengut. Krahas pengut joposedimor, i cili në çdo rast i nënshtrohet regjistrimit në Regjistrin e Pengut, mund të regjistrohet dhe pengu posedimor, i cili fitohet me lidhjen e kontratës së pengut dhe dorëzimin e sendit në posedim të pengmarrësit. Ky punim ka gjithashtu për qëllim analizimin e pengut të kontraktuar me objekt pasuritë e paluajtshme apo sendet e barazuara me paluajtshmëritë, siç janë avionët dhe anijet. Në këtë rast, e drejta e pengut (hipotekës) fitohet me lidhjen e kontratës së hipotekës dhe me regjistrimin e kontratës në librat publikë për regjistrimin e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme. Do të analizohet edhe procedura e regjistrimit të kontratës së hipotekës në librat publikë të kadastrës apo në regjistrat e veçantë për avionët dhe anijet. Pra, qëllim kryesor i këtij punimi është analizimi i mënyrës së krijimit dhe regjistrimit të së drejtës së pengut, si një nga mënyrat më të përhapura dhe më efikase për sigurimin e kërkesave të kreditorëve.

3. HIPOTEZAT

Hipoteza që parashtrohet në këtë punim është:

1. Pengu i kontraktuar është forma më kryesore dhe më e rëndësishme e sigurimit real të kërkesave, ndërsa regjistrimi i së drejtës së pengut ndikon në shtimin e sigurisë juridike të kreditorëve pengmarrës.

Lidhur me vërtetimin e kësaj hipoteze do të parashtrihen disa pyetje kërkimore:

- Cilat janë llojet e marrëdhënieve juridike që krijohen me rastin e lidhjes së kontratës së pengut apo hipotekës?
- Cili është objekti i pengut të kontraktuar?
- Cilat kërkesa mund të sigurohen nëpërmjet pengut të kontraktuar?
- Cilat janë llojet e pengut të kontraktuar sipas objektit?
- Cilat janë karakteristikat kryesore të pengut të kontraktuar?
- Cila është procedura për regjistrimin e pengut të kontraktuar joposedimor?
- Cila është procedura për regjistrimin e hipotekës së kontraktuar?
- Cila është mënyra e ndryshimit të pengut apo hipotekës së kontraktuar?
- Si bëhet fshirja e pengut, respektivisht hipotekës së kontraktuar?

4. METODOLOGJIA E HULUMTIMIT

Metodologjia që do të përdoret në këtë hulumtim bazohet në një analizë të përgjithshme të ligjeve aktuale mbi pengun si dhe mbi pengun e kontraktuar dhe regjistrimin e tij në sistemin ligjor të RMV-së. Për realizimin e këtij punimi do të përdoren metodat e mëposhtme:

- **Metoda juridiko-analitike** - përmes kësaj metode do të bëhet analizimi i legjislacionit në fuqi me të cilin rregullohet dhe përcaktohet pengu i kontraktuar, llojet e ndryshme të tij sipas objektit dhe regjistrimi i llojeve të ndryshme të pengut të kontraktuar në Republikën e Maqedonisë së Veriut.
- **Metoda historike** – do të përdoret për të ndjekur fillin e zhvillimit historik të së drejtës së pengut, i cili është një institut shumë i rëndësishëm i të drejtës civile që shtrihet jo vetëm në hapësirë, por edhe në kohë.
- **Metoda empirike** - e cila do të përdoret për analizën e të dhënave dhe nxjerrjen e gjykimeve e përfundimeve lidhur me çështjen në fokus.

Në punimin e kësaj teme do të shfrytëzohen dhe të dhëna nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë, e më konkretisht të dhëna nga Regjistri i Pengut, si dhe të dhëna nga Agjencia për Kadastër të Paluajtshmërive, sa i përket regjistrimit të hipotekës së kontraktuar.

5. RËNDËSIA E PUNIMIT

E drejta e pengut është e drejtë sendore e kreditorit që ka për qëllim sigurimin e kërkesave të tij ndaj kreditorit. E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj (iura in re aliena), në bazë të së cilës kreditori pengmarrës mund të realizojë kërkesat e veta nga vlera e sendit të lënë peng përpara kreditorëve të tjerë që nuk kanë të drejtë pengu ose të drejtën e pengut e kanë fituar më vonë, nëse debitori nuk e plotëson në kohë detyrimin e arritur.

E drejta e pengut të kontraktuar konsiderohet si një nga format më të përhapura e më kryesore të sigurimit real të kërkesave. Në bazë të kësaj kreditori ka autorizim që sendin e huaj ta shndërrojë në para për plotësimin e kërkesave të veta.

Rëndësia e punimit është e lidhur pikërisht me rëndësinë që ka instituti i pengut të kontraktuar. Është shumë i rëndësishëm shqyrtimi teorik dhe praktik i pengut të kontraktuar, për të pasur një pasqyrë të plotë të këtij instituti që është një nga mënyrat më të sigurta për mbrojtjen e kreditorëve. Siguria juridike e kreditorëve është e plotë edhe për shkak të regjistrimit të detyrueshëm të pengut të kontraktuar joposedimor. Pra, legjislacioni i RMV-së parashikon regjistrim të detyrueshëm të së drejtës së pengut që ka për objekt sende të luajtshme në rastet kur sendi i luajtshëm nuk i është dorëzuar në posedim kreditorit. Ndërsa në rastet e tjera kur objekt i pengut të kontraktuar është send i luajtshëm që i dorëzohet kreditorit, pra kemi të bëjmë me peng të kontraktuar posedimor, legjislacioni ynë nuk e përjashton mundësinë regjistrimit edhe të këtij pengu në Regjistrin e Pengut që mbahet në kuadër të Regjistrit Qendror të RMV-së. Po ashtu, gjithmonë i nënshtrohet regjistrimit të detyrueshëm edhe pengu i kontraktuar që ka për objekt të drejta me karakter pasuror. Ndërsa hipoteka e kontraktuar, siç e dimë ka për objekt pasuri të paluajtshme dhe të gjitha të drejtat mbi pasuritë e paluajtshme duhet detyrimisht të regjistrohen në librat publikë të kadastrës.

Për shkak të rëndësisë dhe përhapjes në praktikë të pengut të kontraktuar është me rëndësi të shqyrtohet dhe procedura e regjistrimit, ndryshimit apo fshirjes së pengut të kontraktuar nga regjistrat përkatës. Kështu, do të shqyrtohet procedura e regjistrimit, ndryshimit apo fshirjes së pengut të kontraktuar joposedimor dhe posedimor, si dhe pengut mbi të drejta nga Regjistri i

Pengut. Do të shqyrtohet gjithashtu regjistrimi, ndryshimi dhe fshirja e hipotekës së kontraktuar nga librat publikë kadastralë.

Gjithashtu më rëndësi do të jetë dhe paraqitja e të dhënave nga Regjistri i pengut pranë Regjistrimit Qendror të RMV-së lidhur me pengun e kontraktuar, si dhe paraqitja e të dhënave nga Agjencia për Kadastër lidhur me regjistrimin e hipotekave të kontraktuara.

KAPITULLI I

1. KUPTIMI DHE KARAKTERISTIKAT E PENGUT TË KONTRAKTUAR

1.1. Kuptimi i të drejtës së pengut

E drejta e pengut është e drejtë sendore e kreditorit me qëllim të sigurimit të pretendimeve të tij ndaj debitorit.

E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj në bazë të së cilës kreditori mund të realizojë kërkesat e veta nga vlera e sendit të lënë peng (nëse debitori nuk i plotëson detyrimin e arritur para debitorëve të tjerë pa marrë parasysh se në duart e kujt ndodhet sendi i lënë peng. Në literaturë juridike, pengu definohet edhe si e drejtë sendore në bazë të të cilës titullari i tij – pengmarrësi apo kreditori i pengut mund të kërkojë pagesën e kërkesave të tij nga sendet nëse ata nuk paguhen në afatin e caktuar, e drejta e pengut është edhe e drejtë sendore mbi objektin e huaj, e nga kjo e drejtë pengmarrësi fiton autorizimin që të përmbajë detyrimin nga objekti i lënë peng nëse debitori nuk e përmbush detyrimin e marrë në Kohën e caktuar.¹

E drejta e pengut konsiderohet se është forma më kryesore e sigurimit real (sendor) të kërkesave, në bazë të së drejtës së pengut, kreditori ka autorizim që sendi i huaj i takon debitorit ta shndërrojë në para për plotësimin e kërkesave të veta.

Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore shprehimisht përkufizon të drejtën e pengut dhe për këtë në ligj thuhet: “E drejta e pengut do të thotë krijim i ndonjë interesi mbi pasurinë e luajtshme ose mbi ndonjë të drejtë me anë të marrëveshjes ose me anë të ligjit, i cili i jep pengmarrësit të drejtën për të marrë në posedim atë pasuri ose për ta shfrytëzuar atë të drejtë me qëllim të përmbushjes së ndonjë obligimi ekzistues dhe të identifikueshëm që është siguruar me anë të pengut”.²

¹ Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, fq. 297.

² Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, fq. 297.

Mirëpo kontrata e pengut mund të parashohë edhe ndryshe nga ajo që rregullojnë dispozitat për pengun nëse nuk janë të karakterit imperativ dhe në rastet e veçanta kontrata e pengut mund të parashohë që pengu të sigurojë ndonjë obligim, i cili ka efekt vetëm pas lidhjes së kontratës së pengut.

E drejta e pengut është e drejta aksesore, sepse si e drejtë kryesore është e drejta e kërkesës, pra me peng sigurohet kërkesa e kreditorit. Sigurimi real i kërkesës e forcon kreditorin për realizimin e të drejtës së kërkesës së vet, sepse që në të drejtën romake thuhet: *“Plus cautionis in re est quam in persona”* (siguri më të madhe ofron sendi sesa njeriu).

Pengmarrësi si subjekt i të drejtës së pengut ka dy të drejta: të drejtën e kërkesës ndaj debitorit që është karakteri obligativ, si rezultat i marrëdhënies juridiko-civile, të mbështetur në normat e të drejtës së detyrimeve (kontraktore) dhe të drejtën e pengut të krijuar mbi sendin e caktuar që është e drejtë sendore në sendin e huaj, sendi, i cili zakonisht është debitori, por nuk përjashtohet mundësia të jetë edhe i personit të tretë, i cili e lë sendin e vet peng për kërkesën e kreditorit.

Sendin peng mund ta lë vetëm pronari i sendit, e drejta e pengut në këtë rast është e drejtë aksesore dhe varet ekskluzivisht nga e drejta e kërkesës. Me shuarjen e kërkesës krijohet baza edhe për shuarjen e pengut, vetëm në rastin kur ekziston parashkrimi i kërkesës nuk vjen deri në shuarjen e pengut por mundet që nga sendi i lënë peng të përmbushet kërkesa edhe pse është e parashkruar.

Kreditori kërkesën e vet mund ta realizojë edhe pa ekzistimin e të drejtës së pengut, por kur nuk ekziston e drejta e pengut mbi ndonjë send të debitorit ai do të ketë mundësi që nga sendi i lënë peng të realizojë kërkesën e vet para të gjithë kreditorëve të tjerë, pa marrë parasysh se kreditorët e tjerë do të mbesin pa realizuar kërkesat e veta ndaj debitorit.³

Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore të Kroacisë, e drejta e pengut është e drejtë sendore e kufizuar në sendin e caktuar pengun, e cila autorizon bartësin e saj, kreditorin pengmarrës që kërkesën e caktuar nëse nuk i përmbushet me të arritur ta përmbush na vlera e

³ Abdulla Aliu, E drejta sendore, fq. 298.

pengut pa marrë parasysh se i kujt është ai send, ndërsa pronari i përditshëm debitori pengdhënës është i detyruar që ta durojë atë.

E drejta e pengut si e drejtë sendore mbi sendin e huaj dallohet nga të drejtat e tjera sendore për shkak se e drejta e pronësisë si e drejtë absolute sendore dhe e drejta e servitutit si e drejtë sendore titullarin e të drejtës e autorizojnë që sendin e vet, gjegjësisht të huajin ta shfrytëzojnë dhe ta përdorin në mënyrë të plotë (pronësinë) ose të pjesërishme (servituti sendor) dhe në Kosovë, ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore (nenet 133-171). Kurse në Republikën e Maqedonisë së Veriut rregullohet me ligje të veçanta, ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore parasheh se e drejta në sendin e huaj me të cilin sigurohet kërkesa e kreditorit pengmarrës me dhënien peng (pengdhënie) të sendit individualisht të përcaktuar ose të drejtës në favor të kreditorit pengmarrës, i cili është i autorizuar të disponojë me sendin e huaj ashtu që pas kalimit të afatit të arritjes të kërkojë përmbushjen e kërkesës së vet nga vlera e atij sendi ose të drejtë (me shitjen e sendit të lënë peng) para kreditorëve, të cilët në atë send ose atë të drejtë nuk kanë të drejtë pengu si dhe para kreditorëve të tjerë, të cilat të drejtë pengu në atë send kanë fituar pas tij, pa marrë parasysh ndërrimin e pronarit të sendit të lënë peng.

Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore në RMV, për dallim nga ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Kosovës lejon përmbushjen e kërkesës në mënyrë dhe procedurë, e paraparë me ligj që të ekzekutohet dhe me fitimin e të drejtës së pronësisë në sendin e lënë peng ose të drejtën nëse ajo ka qenë e paraparë me kontratën për pengun. Dhe për kalimin e pronësisë për sigurimin e përmbushjes së kërkesave do të zbatohen dispozitat, me të cilat rregullohet e drejta e pengut në mënyrë të përshtatshme nëse me ligj nuk është caktuar ndryshe. Pengmarrësi, në parim, si titullar i të drejtës mbi sendin e huaj nuk ka të drejtë që ta përdorë sendin e lënë peng përveç në raste kur ekziston marrëveshja.⁴

1.2. Llojet e të drejtës së pengut sipas themelimit

E drejta e pengut ndahet në pengun e dorës, gjegjësisht në të drejtën e pengut në sendet e luajtshme dhe në hipotekë, dhe e drejta e pengut në sendet e paluajtshme. Në ndarjen e të

⁴ Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, fq. 299.

drejtës së pengut në pengun e dorës (pignus) dhe në hipotekë, për kriter merret lloji i sendit, gjegjësisht objekti, i cili lihet peng, prandaj nëse objekti i pengut është send i luajtshëm, gjithmonë bëhet fjalë për pengun e dorës, ndërsa kur objekti i pengut është send i paluajtshëm atëherë kemi të bëjmë me hipotekën si e drejtë e pengut.

Kjo ndarje e të drejtës së pengut në të drejtën bashkëkohore ka pësuar ndryshime sepse tani ekziston edhe pengu i regjistruar (hipoteka mobilare), që nënkupton të drejtën e pengut që për objekt e ka sendin e luajtshëm, por e drejta e pengmarrësit mbi sendin e luajtshëm regjistrohet në regjistra të veçantë njëjtë sikurse edhe hipoteka, e cila regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri.

Në këto raste autori ndarjen e të drejtës së pengut në pengun e dorës dhe hipotekë e mbështesin në faktin e dorëzimit të sendit, në këtë rast i rëndësishëm është fakti se a i dorëzohet sendi pengmarrësit apo sendi mbetet te debitori. Pra, me rëndësi është posedimi i sendit e jo lloji i sendit që është objekt i posedimit.

Duke u mbështetur në këtë koncept del se pengu i dorës ekziston gjithmonë kur dorëzohet sendi i lënë peng në posedim të pengmarrësit.

Në rastin kur sendi mbetet në posedim të debitorit, respektivisht në posedim të pengdhënësit, ndërsa kreditori siguron regjistrimin e të drejtës së pengut në librat publik, është fjala për hipotekën, kjo vlen edhe kur janë në pyetje sendet e luajtshme.

Ndarja e pengut që mbështetet në llojin e sendeve e humb rëndësinë, të cilën e kishte në të kaluarën sepse tani objekti i të drejtës së pengut mund të jetë edhe vetë e drejta, e cila mund të bartet dhe ka karakter pasuror. Në të drejtën bashkëkohore paraqiten raste të reja të pengut, si lënia peng e makinave apo mjeteve të punës, mallit në depo etj., të cilat janë sende të luajtshme ata nuk dorëzohen te pengmarrësi, por vetëm regjistrohet e drejta te kjo në disa raste quhet pengu pa posedim ose hipotekë mobilare.⁵

⁵ Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, fq. 300.

Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore në Kosovë, shprehimisht përcakton llojet e të drejtës së pengut dhe sipas këtij ligji parashihet se, nëse pengdhënësi dhe pengmarrësi nuk janë marrë vesh për kontratën për pengun që pengu të jetë posedimor, pengdhënësi e ruan të drejtën për ta poseduar, përdorur dhe për t'i gëzuar të gjitha të drejtat në sendin e lënë peng, përveç nëse ky ligj parashihet ndryshe.

Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore në Republikën e Maqedonisë Veriore, shprehimisht parasheh se e drejta e pengut mund të krijohet në bazë të kontratës (e drejta e pengut kontraktues) vendimi i gjykatës (e drejta e pengut gjyqësor) dhe në bazë të ligjit e drejta e pengut ligjor) në mënyrë të paraparë me ligj.⁶

Pengu Ligjor - Pengu Ligjor është lloj i veçantë i të drejtës së pengut në sendet dhe të drejtat, i cili krijohet ex lege. Objekti i të drejtës së pengut zakonisht janë sendet e paluajtshme, sendet e luajtshme, e në disa raste në të drejta me karakter pasuror. E drejta e pengut ligjor themelohet me ex-lege, në bazë të vetë ligjit ose më saktë, ajo lind në momentin kur përmbushen (plotësohen faktet e parashikuara me vete, dispozitat). Te e drejta e pengut ligjor nuk është i nevojshëm deklarimi i vullnetit të palëve kontraktuese. Këtë autorët e mbështesin nga fati se e drejta e pengut ligjor varet nga përmbushja e fakteve të parashikuara me ligje, nënkupton se për krijimin e këtij pengu nuk është i nevojshëm pëlqimi i debitorit këtë e dikton lindja e atyre fakteve për të cilat dispozitat lidhin lindjen e marrëdhënieve pengore, ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore në Kosovë, parasheh të drejtat e pengut ligjor dhe sipas këtij ligji dispozitat që përmbajnë ligjin për të drejtën e pengut vlen edhe për të drejtën e pengut në sendet e luajtshme, e cila krijohet në bazë të ligjit nga e drejta e pengut ligjor. E drejta e pengut ligjor ka efekt ndaj palëve të treta vetëm atëherë kur të parashtrohet deklarata për njoftimin në përputhje me njoftimin e paraparë me ligj dhe kur bëhet fjalë për pengun ligjor te qiradhënësit ka efekt vetëm atëherë kur sendi i lënë peng të ketë kaluar në posedim të qiradhënësit nëse nuk janë marrë vesh palët ndryshe.

⁶ Abdulla Ali, E Drejta Sendore, fq. 301.

Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut, pengun ligjor e përkufizon se pengu ligjor fitohet me plotësimin e kushteve të parapara me ligje të veçanta.

Pengu ligjor parashihet me ligje të veçanta, kështu që ai ex lege konstituohet dhe parashihet mënyra e realizimit të atij lloji të pengut. LMD i Kosovës në shumë raste parasheh pengun ligjor për shembull, e drejta e pengut për sigurimin e arkëtimit të kërkesave të shpërblimit për punën dhe shpërblimin e materialit të shpenzuar dhe kërkesave të tjera në bazë të kontratës për vepër, kryerësi ka të drejtë pengu në sendet që i ka prodhuar ose riparuar, si dhe në sendet e tjera që ja ka dorëzuar porositësi lidhur me punën e tij, gjithnjë gjersa ato i mban dhe nuk pushon me vullnet t'i mbajë.

Për sigurimin e arkëtimit të shërbimit për transport e shpenzimeve të domosdoshme që i ka bërë lidhur me transportin, transportuesi ka të drejtën e pengut në sendet që janë dorëzuar për transport dhe lidhur me transportin dhe deri sa i mban dhe deri sa ka në dorë dokumentin me ndihmën e të cilit mund të disponojë me to. Për kërkesat e veta nga kontrata për magazinimin dhe kërkesat e tjera që rrjedhin në lidhje me ruajtjen e mallit ai ka të drejtën e pengut në këtë mall.

E drejta e pengut ligjor bën pjesë si përjashtim në të drejtën pozitive, që d.m.th. që pengu ligjor mund të konstituohet vetëm në qoftë se e parasheh ligji, respektivisht kur me ligj kërkohet që në rastin konkret të konstituohet pengu ligjor. Kjo gjithmonë kushtëzohet nga kushtet e parapara me ligj. Pengu ligjor mund të vijë në shprehje kur janë në pyetje sendet e luajtshme.

Pengu ligjor ekziston dhe në raste kur ndahet bashkëpronësia dhe njërit i jepen pjesë të bashkëpronësisë sendet, të cilat e kalojnë vlerën e pjesës së bashkëpronësisë së tij, i cili duhet të paguaj ndryshimin e vlerës, dhe deri sa ta bëjë pagimin e ndryshimit të vlerës, sendet janë objekt i pengut për bashkëpronarët e tjerë këtë e cakton ligji. Pengu ligjor është lloj i veçantë i pengut dhe parashihet ex-lege dhe ka për qëllim të ndihmojë kreditorin për mbushjen e kërkesës së vet duke e shitur sendin mbi të cilin ex-lege kreditori fiton të drejtën e pengut, që do të thotë se

mund ta shes sendin për përmbushjen e kërkesës të krijuar nga marrëdhënia detyrimore midis kreditorit dhe debitorit.⁷

Pengu gjyqësor - Pengu gjyqësor fitohet me vendim gjykate, të marrë në procedurën e sigurimit të detyrueshëm të kërkesave dhe me regjistrim në librat publik përkatës. Dispozitat ligjore që rregullojnë procedurën gjyqësore për sigurimin e kërkesave monetare përcaktojnë kushtet në të cilat gjykata mund të vendosë vendosjen e barrës gjyqësore. Themelimi i pengut me vendim gjyqësor vjen në shprehje vetëm në rastet kur ekziston procedura përmbareuese, që do të thotë kur zhvillohet procedurë për përmbushjen e detyrimit nga mjetet e debitorit, nga kjo kuptohet se peng ose objekt i pengut gjyqësor mund të jenë vetëm sendet, të cilat mund të jenë edhe objekt i procedurës përmbareuese në qoftë se këto sende përjashtohen nga kjo procedurë atëherë nuk mund të bëhet objekt i ndonjë pengu.

Pengu gjyqësor në sendet e luajtshme fitohet me regjistrimin e sendeve në procedure gjyqësore përmbareuese, regjistrimi i sendeve nënkupton grupin e sendeve, të cilat debitori nuk mund t'i vë në qarkullim sepse ato trajtohen si objekt i pengut, në këtë rast sendet ruhen nga personi, të cilin e cakton gjykata nga debitori por nuk përjashtohet mundësi që të mbesin edhe te debitori çdo send individualizohet përmes regjistrimit në procesverbal dhe u caktohet një shenjë e veçantë që dallon nga sendet e tjera të debitorit, i cili duhet të përmbushë detyrimin e kreditorit në procedurë përmbareuese.

Pengu i dorës dallohet nga pengu kontraktues sepse ky lloj pengu themelohet në procedurë përmbareuese e fitohet me regjistrimin e dorëdhënësit të sendeve me kërkesën e kreditorit, sepse mund të fitohet vetëm në sendet në pronësi të debitorit, se bartja e këtij sendi mund të bëhet vetëm me një shkresë publike dhe se ai në kohë është i kufizuar dhe se shuhet me forcë ligjore.

E drejta e pengut gjyqësor mundëson realizimin e kërkesës, e cila ka hyr në procedurë gjyqësore në fazën përmbareuese. Ligji për procedurë përmbareuese parasheh krijimin e pengut gjyqësor për kreditorin mbi sendet e inventarizuara në procedurën përmbareuese për përmbushjen e kërkesës së kreditorit. Ligji për procedure përmbareuese i Kosovës parasheh se fitimi i të drejtës

⁷ Abdulla Ali, E Drejta Sendore, fq. 304.

së pengut ku shprehimisht parashihet se kreditori e fiton të drejtën e pengut për sendet e luajtshme të inventarizuara dhe në rastet kur inventarizimi është bërë në dobi të më tepër kreditorëve radha e përparësisë së të drejtës së pengut nga paragrafi i këtij neni, e ka fituar me anë të inventarizimit apo shënimit në regjistrin e inventarizimit sekuestrues caktohet sipas ditës në të cilën ka arritur tek organi përmbarues, propozimi për përmbarim. Po qe se propozime të tilla kanë arritur te organi përmbarues në të njëjtën ditë, atëherë të drejtën e pengut konsiderohet se janë të radhës së njëjtë.

Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut shprehimisht parasheh se pengu gjyqësor fitohet me vendimin e gjykatës të marrë në procedurë të dhunshme për sigurimin e kërkesave dhe me regjistrimin në librat publik përkatës. Dispozitat ligjore në të cilat rregullohet procedura gjyqësore për sigurimin e kërkesave në para i përcakton kushtet në të cilat gjykata vendos të themelohet e drejta e pengut gjyqësor.

Pengu gjyqësor si lloj i veçantë i të drejtës së pengut themelohet me procedure përmbaruese, ku vendimi për inventarizimin e sendeve që janë objekti i përmbarimit krijon bazë juridike për kreditorin që sendet e inventarizuara të konsiderojnë të drejtat e pengut gjyqësor.⁸

1.3. Kuptimi dhe rëndësia e pengut të kontraktuar

Pengu kontraktor: E drejta e pengut të kontraktuar bën pjesë në formën më themelore dhe më të shpeshtë të së drejtës së pengut.

Pengu i kontraktuar krijohet në bazë të kontratës dhe aty përcaktohet edhe lloji i pengut, i cili mund të jetë posedimor dhe joposedimor, kur janë në pyetje sendet e paluajtshme, ndërsa kur është në pyetje hipoteka atëherë sendi i paluajtshëm mbetet në posedim të pengdhënësit. E drejta e pengut kontraktues krijohet dhe rregullohet me kontratë për dallim nga pengu ligjor, i cili krijohet ex lege dhe kontrata e pengut që të jetë e vlefshme është e nevojshme të përmbajë një certifikatë me shkrim, e cila duhet të përfshijë emrin dhe adresën e pengdhënësit dhe debitorit në rast se pengdhënësi është një person tjetër nga debitori, pastaj përshkrimin e

⁸ Abdulla Ali, E Drejta Sendore, fq. 304.

detyrimin që duhet të sigurohet, përshkrimin e sendit të lënë peng, e dhëna se qëllimi i kontratës është caktimi i një pengu për pengmarrësin, nënshkrimet e palëve të kontratës dhe data në të cilën pengdhënësi e nënshkruan kontratën e pengut. Kontrata për pengun duhet të nënshkruhet nga pengdhënësi dhe nëse kontrata është nënshkruar nga një person në emër të pengdhënësit pengu është i vlefshëm vetëm nëse personi, i cili e nënshkruan kontratën e pengut është i pavarur nga pengmarrësi. Kontrata për pengun përveç atyre të dhënave që konsiderohen të detyrueshme që kontrata të jetë e vlefshme mund të përmbajë edhe marrëveshje të palëve dhe të drejtave të detyrimeve të tyre reciproke përderisa në rast të veçantë nuk bie ndesh me rregullat imperative të këtij ligji dhe kontrata mundet në çdo kohë të plotësohet, të ndryshohet apo të shuhet.⁹ Kontrata për pengun, është bazë për krijimin e të drejtës së pengut të kontraktuar përmban elemente, të cilat janë të domosdoshme për vlefshmërinë e saj por asaj mund edhe t'i shtohet përmbajtje tjetër nga palët kontraktuese nëse nuk bien ndesh me rregullat imperative, rregullat e detyrueshme.

Me kontratën mbi pengun zakonisht obligohet debitori ose ndonjë person i tretë, ndaj kreditorit që të dorëzojë ndonjë send të luajtshëm mbi të cilin ekziston e drejta e pronësisë, që para kreditorëve, të tjerë, të cilët nuk kanë të drejtë pengu mbi atë send ose kanë të drejtën e pengut mbi atë send por e ndonjë radhe tjetër, të mund ta realizojë kërkesën e vet nga vlera e sendit të lënë peng ose nga e drejta pasurore e lënë peng, kërkesën e vet nëse debitori nuk e përmbush kërkesën në kohën e arritjes së kërkesës, ndërsa kreditori obligohet që sendin e marrë ta ruajë edhe pas shuarjes së kërkesës sendin e marrë duhet ta kthejë në gjendje të rregullt te pengdhënësi.

Kontrata për peng është titull juridik për krijimin e të drejtës së pengut, ndërsa dorëzimi i sendit është **modus aquirendi** ose mënyra e fitimit të të drejtës së pengut kur bëhet fjalë për pengun posedimor, ndërsa kur bëhet fjalë për pengun joposedimor (pengun e regjistruar) sendi nuk dorëzohet, por mbahet regjistrimi i të drejtës në libra të veçantë për regjistrimin e pengut, ku në Kosovë e mban Ministria e Tregtisë dhe Industrisë e Republikës së Kosovës dhe kjo paraqet modus aquirendin.

⁹ Abdulla Aliu, E drejta Sendore.

Kontrata për pengun lidhet me pajtimin e vullneteve të palëve kontraktuese për elementet esenciale të kontratës.

LPDTS I RM-se, bën edhe përkufizimin e pengut të kontraktuar dhe shprehimisht thuhet se, pengu i kontraktuar fitohet me lidhjen e kontratës për pengun dhe me regjistrimin në librat publik përkatës kur sendi është i paluajtshëm, ndërsa kur sendi i lënë peng janë sende të luajtshme ose të drejta pengu kontraktues fitohet me lidhjen e kontratës për pengun dhe me dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit pengmarrës (pengu jo i regjistruar), respektivisht me lidhjen e kontratës për pengun dhe me përshkrimin (regjistrimin) e sendit të lënë peng pa dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit pengmarrës (pengu i regjistruar).¹⁰

Kërkesën e një marrëdhënie të caktuar detyrimore kreditori e realizon me përmbushjen e detyrimit nga ana e debitorit. Kjo përmbushje zakonisht është vullnetare, por mund të detyrohet me aktivizimin e kërkesës si pjesë e së drejtës së kreditorit, pra pjesë dytësore e së drejtës së tij. Megjithatë, nuk është gjithmonë e nevojshme përfshirja e autoriteteve shtetërore kompetente për të ushtruar të drejtën e kreditorit. Në raste të caktuara, kreditori mund të kërkojë nga debitori sigurimin e përmbushjes së detyrimit, përkatësisht forcimin e kërkesës së kreditorit. Në këto raste, ekzekutimi i detyrimit kryesor kontraktor mund të realizohet duke ekzekutuar marrëveshjet që janë bazë e atij sigurimi, si: marrëveshja e pengut, marrëveshja e garancisë, parapagimi, pendimi, kapari si pendim dhe penalteti kontraktor.¹¹

Marrëveshja e pengut rregullohet me Ligjin për pengun kontraktor. E drejta e pengut në thelbin e saj është e drejta e kreditorit për të mbledhur kërkesën e tij nga vlera e sendit të lënë peng, nëse nuk i paguhet pas kërkesës së tij, pavarësisht se në duart e kujt ndodhet sendi i lënë peng. Sipas Ligjit për pengun kontraktor, ekzistojnë pengje të regjistruara dhe të paregjistruara të sendeve dhe të drejtave të luajtshme. Sipas karakteristikave të saj, marrëveshja e pengut është konsensuale - lidhet në momentin e arritjes së marrëveshjes dhe formale - lidhet në formën e përcaktuar me ligjin e sipërcituar, përveç kur bëhet fjalë për pengun e pronësisë. Kontrata është detyrim i dyanshëm sepse krijohen të drejta dhe detyrime për të dy palët. Është komutativ - duke

¹⁰ Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 302-303.

¹¹ Obligaciono Pravo Gale Galev, fq. 453.

qenë se përmbajtja e tij dihet në kohën e ndodhjes dhe shkakësore – qëllimi i tij është i qartë dhe i dukshëm. Marrëveshja e pengut është baza ligjore për fitimin e të drejtës së pengut si e drejtë sendore dhe gjithmonë shfaqet si marrëveshje dytësore e një marrëveshjeje tjetër, zakonisht për një hua ose kredi.

Bashkimi Evropian ka debatuar për gati pesë dekada mundësinë e futjes së një euro-hipoteke si një siguri e vërtetë ligjore që do të zbatohet paralelisht me shtetet anëtare. E drejta për garanci reale është e një rëndësie të veçantë për ligjin e Bashkimit Evropian, sepse ajo është në veprim mbi qarkullimin e lirë të mallrave, personave, kapitalit, ndërrimit të vendbanimit, etj. Me garanci reale ligjore efektive, konsiderohet se do të sigurohet forcimi i tregut financiar. Ndërhyrje të tilla në marrëdhëniet juridike faktike, të cilat janë më rezistente ndaj evropianizimit, justifikohen duke u konsideruar si të nevojshme për funksionimin e tregut të përbashkët.¹²

1.4. Karakteristikat e pengut te kontraktuar

Pengu kontraktor - fitohet me lidhjen e marrëveshjes së pengut dhe me regjistrimin e tij në librat përkatës publikë kur sendi i lënë peng është paluajtshmëri dhe kur sendi i lënë peng janë sendet ose të drejtat e luajtshme, pengu kontraktor fitohet me lidhjen e marrëveshjes së pengut dhe me dorëzimin e sendit në posedim të pengmarrësit (peng i paregjistruar), pra me lidhjen e marrëveshjes së pengut dhe me inventarizimin e sendit të lënë peng, pa dorëzuar sendin në posedim të pengmarrësit (pengu i regjistruar).¹³

1.4.1. Parimi i aksesoritetit

Një kontratë është aksesore kur ajo është bërë për të siguruar sigurinë për përmbushjen e një detyrimi, sipas nenit 233 vijon: E drejta e pengut mund të bartet në tjetrin vetëm bashkërisht me bartjen e kërkesës, e cila me këtë të drejtë pengut është siguruar (aksesoriteti i së drejtës së pengut).¹⁴

¹² Obligaciono Pravo Gale Galev, fq. 453.

¹³ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001.

¹⁴ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001.

E drejta e pengut si e drejtë sendore mbi sendin e huaj dhe që siguron kërkesën e kreditorit në raport me debitorin vetvetiu nënkupton faktin se kjo e drejtë është pasojë e ekzistimit të një marrëdhënie juridiko-civile me karakter detyrimor. Nuk mund të lindë e drejta e pengut në qoftë se kësaj nuk i paraprinë ekzistimi i marrëdhënies detyrimore midis debitorit dhe kreditorit.

Në këtë rast pengu si objekt i së drejtës së pengut paraqet mjet për sigurimin e kërkesës së kreditorit.

Detyrimet e debitorit mund t'i përmbush edhe pa ekzistimin e të drejtës së pengut, mirëpo realizimi i kërkesës nga masa pasurore pa ekzistimin e pengut e vështirëson pozitën e kreditorit sepse procedura gjyqësore shpeshherë është e gjatë ose vendimi i gjykatës nuk mund të ekzekutohet për shkak se debitori nuk ka pasuri me të cilën do të realizohet kërkesa, atëherë kreditori duhet të prese deri sa debitori të fitojë pasuri nga e cila mund të përmbushet kërkesa e kreditorit.

Në këto raste kemi raportin juridiko-civil midis palëve kontraktuese apo palëve në marrëdhënie detyrimore si marrëdhënie kryesore respektivisht kërkesën e kreditorit si e drejtë kryesore, ndërsa e drejta e pengut që lind për të siguruar kërkesën e kreditorit është e drejtë e karakterit aksesor.

E drejta e pengut është e drejtë e varur nga e drejta kryesore që në këtë rast është e drejta e kërkesës. Kjo e siguron kërkesën. Nëse kërkesa është e mundshme atëherë edhe pengu nuk mund të qëndrojë.¹⁵

1.4.2. Specialiteti i pengut të kontraktuar

E drejta e pengut është një e drejtë sendore mbi sendin e dikujt tjetër që siguron kërkesën e pengmarrësit duke lënë peng (pengun) një send ose të drejtë të caktuar në favor të pengmarrësit, i cili është i autorizuar të disponojë me sendin e dikujt tjetër në atë mënyrë që pas skadimit të afatit të kërkojë shlyerjen e kërkesës së tij nga vlera e atij sendi ose të drejtës (duke e shitur sendin e lënë peng), para kreditorëve që nuk kanë të drejtë pengu në bazë të atij sendi ose të

¹⁵ Abdulla Ali, E drejta Sendore, fq. 308.

drejtës, si dhe para kreditorëve peng të cilët pas tij kanë fituar të drejtën e pengut mbi atë send, pavarësisht nga ndryshimi i pronarit të sendit të lënë peng. (neni 225 paragrafi 1)¹⁶

Objekt i të drejtës sendore duhet të jetë një send i veçuar nga të tjerët, nuk lejohet krijimi i të drejtës sendore në tërësi sendesh por sendet që janë kolateral i të drejtës së pengut duhet të individualizohet.

Edhe te e drejta e pengut ekziston parimi i specialitetit (specificitetit) që do të thotë se e drejta e pengut ekziston respektivisht fitohet vetëm në sendin e caktuar, i cili mund të jetë i pengdhënësit apo personit të tretë dhe e drejta e pengut ekziston vetëm për kërkesën e caktuar, pra, ky parim nënkupton se me të drejtën e pengut mund të sigurohet vetëm kërkesa e caktuar e një kreditori (e jo numër i përcaktuar ose shumë e përcaktuar) dhe e drejta e pengut mund të ekzistojë vetëm mbi sendet e caktuara ose mbi shumë sende të individualizuara.

Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore në RMV parasheh se me peng mund të ngarkohen një ose më shumë sende, kur thuhet me shumë sende nënkupton fjalën të individualizuar.

Sendi që lihet peng duhet të jetë në qarkullimin juridik, pengdhënësi duhet të jetë pronari i sendit, i cili është individualizuar dhe pronësia duhet të ekzistojë në kohën e lënies së sendit të lënë peng.

Nëse pengdhënësi nuk është pronar i sendit të lënë peng që ta lërë sendin peng ai duhet të ketë autorizimin gjyqësore për vënien e të drejtës së pengut.

Pasuria e një bashkëpronësie ose një pronësie të përbashkët mund të lihet peng vetëm nëse të gjithë bashkëpronarët ose pronarët e përbashkët japin pëlqimin për pengun, ndonjë person, i cili është pronar i një interesi të pjesshëm në pasurinë e luajtshme mund ta lë peng atë interes pa pëlqimin e pronarëve të tij të interesit të pjesshëm.¹⁷

¹⁶ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001.

¹⁷ Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 312.

1.4.3. Papjesëtueshmëria e pengut të kontraktuar

E drejta e pengut është e papjesëtueshme sepse ajo siguron kërkesë pretendimin në tërësi, kjo nuk lejohet në rast kur detyrimi është i pjesëtueshëm. Parimi i papjesëtueshmërisë nënkupton se objekti i lënë peng respektivisht pasuria e lënë peng apo e drejta e siguron kërkesën e kreditorit si e tërë deri në shlyerjen e plotë të kërkesës së arritur të kreditorit, pra nuk lejohet pjesëtimi i sendit sepse e drejta e pengut sipas natyrës së vet është e papjesëtueshme.

I tërë sendi i lënë peng siguron kërkesën deri sa nuk përmbushet në tërësi dhe mund të lirohet një pjesë e sendit nga pengu edhe pse vlera e sendit është me e madhe se kërkesa e siguar. Mirëpo pjesëtimi i sendit mund të lejohet vetëm në rastet kur ekziston marrëveshja midis kreditorit dhe debitorit.

Në teorinë juridike ky parim është mjaft aktual dhe përkufizohet papjesëtueshmëria e të drejtës së pengut ka të bëjë me sigurimin e kërkesës së tërësishme me pengun si tërësi, duke i përfshirë të gjitha pertinenat e tij.

Parimi i papjesëtueshmërisë nuk është i varur nga lloji i të drejtës së pengut, por kjo është e lidhur me përmbushjen në tërësi të kërkesës së kreditorit pengmarrës.¹⁸

1.4.4. Prioriteti i pengut të kontraktuar

E drejta e pengut ekziston mbi sendin e caktuar. Një send i caktuar mund të jetë objekt i më shumë të drejtave të pengut, sendi bëhet peng për kërkesa të subjekteve të ndryshme, që në këtë rast janë kreditorët pengmarrës. Parimi i prioritetit ose i përparësisë kohore ndihmon në përcaktimin e të drejtës së përparësisë me rastin e përmbushjes së kërkesave të ndryshme nga sendi i lënë peng. Zgjidhja e përmbushjes së kërkesave të siguar me sendin e njëjtë për kreditorë të ndryshëm bëhet duke u mbështetur në parimin e prioritetit të të drejtës së pengut.¹⁹

Parimi i prioritetit ia mundëson kreditorit pengmarrës që kërkesën e vet ta realizojë në tërësi nga sendi i shitur para kreditorëve të tjerë, të drejtën e pengut mbi atë send e kanë krijuar më vonë

¹⁸ Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 314.

¹⁹ Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 314.

dhe konsiderohen se nuk janë të radhës së parë por të radhës tjetër. Në këtë rast kreditori i radhës së parë e përmbush kërkesën e vet në tërësi dhe pastaj vazhdon përmbushja e kërkesave të kreditorëve të tjerë sipas radhëve. Nëse të drejtat e pengut janë themeluar njëkohësisht në një objekt të njëjte ata janë të radhës së parë të gjitha. Andaj edhe kërkesat e veta i përmbushin në mënyrë proporcionale me vlerën e kërkesës.

E drejta e pengut e radhës së parë autorizon kreditorin pengmarrës që i pari të përmbushë kërkesën e vet, dhe kreditorët e tjerë pengmarrës do t'i përmbushin kërkesat e veta në bazë të radhës së përparësisë nga vlera e mbetur, mbasi të jetë përmbushur kërkesa e kreditorit pengmarrës i radhës së parë. Radha e përparësisë nënkupton se kreditori i radhës së fundit duhet ta presë radhën e vet për përmbushjen e kërkesës së vet të siguruar me sendin që është objekt i më shumë të drejtave të pengut, nga vlera e sendit të shitur, nëse nuk është konsumuar vlera nga kreditorët e tjerë që kishin të drejtën e përparësisë para tij. E drejta e përmbushjes së kërkesës nuk shuhet nëse nuk ka mbetur vlera (para) nga sendi i shitur.²⁰

²⁰ Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 315.

KAPITULLI II

2. LLOJET, KRIJIMI DHE PËRMBAJTJA E PENGUT TË KONTRAKTUAR

2.1. Llojet e pengut të kontraktuar sipas objektit

E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj me të cilën sigurohet kërkesa e kreditorit të pengut me dhënien në peng të sendit të caktuar ose të drejtës në dobi të kreditorit të pengut, i cili është i autorizuar që të disponojë me sendin e huaj në mënyrë që pas kalimit të afatit të arritshmërisë të kërkojë arkëtimin e kërkesës nga vlera e atij sendi ose të drejtë (me shitjen e sendit të lënë peng), para kreditorëve të cilët mbi atë send ose të drejtë nuk kanë themeluar të drejtën e pengut si edhe para kreditorëve të pengut të cilët të drejtën e pengut mbi atë send e kanë fituar pas tij, pa marrë parasysh se është bërë ndërrimi i pronarit të sendit.

Arkëtimi i kërkesës nga paragrafi 1 i këtij neni nën kushtet mënyrën dhe procedure e caktuar me ligj mund të bëhet edhe me fitimin e së drejtës së pronësisë mbi sendin e pengut ose të drejtën, nëse kjo është paraparë me kontratën e pengut. Dispozitat me të cilat rregullohet e drejta e pengut në mënyrë adekuate do të zbatohen edhe tek bartja e pronësisë me qëllim të sigurimit të kërkesës, nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe.²¹

E drejta e pengut mund të themelohet në bazë të kontratës (e drejta e pengut kontraktor), vendim gjyqësor (e drejta e pengut gjyqësor) dhe ligji (e drejta e pengut ligjor) në mënyrë të përcaktuar me ligj.

Pengu kontraktor krijohet me lidhjen e kontratës së pengut dhe me regjistrim në librat publike adekuate kur sendi i lënë peng është paluajtshëm, ndërsa kur sendi i lënë peng është send i luajtshëm ose e drejtë pengut i kontraktuar fitohet me lidhjen e kontratës së pengut dhe me dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit të pengut (pengu i paregjistruar), respektivisht me

²¹ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001. Neni 225.

lidhjen e kontratës së pengut dhe me regjistrim të sendit të lënë peng, pa dorëzimin e sendit në posedim të kreditorit të pengut (pengu i regjistruar).

Pengu gjyqësor fitohet me vendim gjyqësor të sjellë në procedurë të sigurimit të dhunshëm të kërkesave dhe me regjistrim në librat adekuate publike. Dispozitat ligjore me të cilat rregullohet procedura gjyqësore për sigurimin e kërkesave në të holla i cakton kushtet nën të cilat gjykata mund të vendosë që të krijohet e drejta gjyqësore e pengut.

Pengu ligjor fitohet me përmbushjen e kushteve të parapara në ligje të veçanta.²²

Kreditor i pengut dhe debitor i pengut mund të jenë të gjithë personat fizikë dhe juridikë në kuadër të aftësisë së tyre juridike dhe të veprimit.²³

E drejta e pengut mund të ekzistojë mbi sende të luajtshme, të paluajtshme dhe mbi të drejta.

Tek e drejta e pengut nga paragrafi 1 i këtij neni zbatohen dispozitat për pengun të përmbajtura në ligje të veçanta.²⁴

2.1.1. Pengu i kontraktuar posedimor

Objekt i posedimit janë sendet. Posedimi i një sendi të caktuar ka të bëjë edhe me pjesët e tij përbërëse të inkorporuara dhe të pa inkorporuara në atë send.

Posedues konsiderohet edhe personi që ka pushtet faktik mbi një pjesë të caktuar të një sendi të caktuar, edhe pse ajo pjesë nuk mund të llogaritet si objekt i pavarur i të drejtave sendore (dhoma ose ambiente tjera të banesës)

Poseduesi i sendit kryesor është edhe posedues i sendit aksesori vetëm nëse ka pushtet faktik mbi të.

²² Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. Neni 226

²³ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. Neni 227

²⁴ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. Neni 228

Poseduesi i sendeve të përbëra, respektivisht tubës së sendeve është posedues vetëm i atyre sendeve mbi të cilat ka pushtet faktik.²⁵

Me posedimin e sendit barazohet edhe ushtrimi faktik i përmbajtjes së të drejtës së servitutit sendor në raport me paluajtshmërinë (posedimi i së drejtës).

Tek posedimi i së drejtës nga paragrafi 1 i këtij neni aplikohen në mënyrë adekuate dispozitat për posedimin e sendit, përveç nëse kjo nuk është në kundërshtim me natyrën e së drejtës ose me dispozitat e ligjit.²⁶ Posedues mund të jetë çdo person fizik dhe juridik. Më shumë persona mund të kenë posedim të sendit ose të një pjese të sendit ose të së drejtës. Bashkëposeduesit mund njëkohësisht ose një nga një ta ushtrojnë pushtetin fakt mbi sendin ose të drejtën. Më shumë posedues që pushtetin faktik mbi sendin nuk mund ta ushtrojnë një nga një, kanë posedim të përbashkët.²⁷

2.1.2. Pengu i kontraktuar joposedimor

Ka për objekt sendet e luajtshme por objekti i pengut (sendi i luajtshëm) nuk i dorëzohet në posedim kreditorit pengmarrës, por regjistrohen në regjistrat e pengjeve në Regjistrin Qendror. Ky peng quhet ndryshe “Hipotekë mobiliare ose peng i regjistruar”.

Hipoteka është lloj i veçantë i të drejtës së pengut, respektivisht i të drejtës së sigurimit sendor sepse legjislacionet hipotekën gjithmonë e trajtojnë si institut juridik që duhet të dallohet nga fjala e drejta e pengut, e cila nënkupton pengun e dorës dhe pengun e regjistruar, të cilat objekt të pengut e kanë sendin e luajtshëm sepse hipoteka për objektin gjithmonë ka paluajtshmëri. Kur paluajtshmëria është objekt i pengut quhet hipotekë.

Hipoteka në sendet e luajtshme (e drejta e pengut të regjistruar) është e drejta e pengut në sendet e luajtshme, e cila themelohet pa dorëzimin e pengut në posedim të kreditorit

²⁵ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. neni 169

²⁶ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. neni 170

²⁷ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
“Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001. neni 171

pengmarrës dhe te e cila kreditori pengmarrës nuk i takon e drejta të posedoj pengun (sendin). E drejta e hipotekës regjistrohet në regjistrat publikë (regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri).²⁸

2.1.3. Pengu i kontraktuar në të drejta

Ekziston atëherë kur objekt i të drejtës së pengut nuk është sendi por është ndonjë e drejtë tjetër pasurore e debitorit. Në këtë rast kur e drejta është objekt i pengut ajo si e tillë nuk mund të qojë te pengu posedimor për shkak se e drejta nuk mund t'i dorëzohet dikujt por e drejta mbi te drejtën vetëm mund të regjistrohet dhe fitohet me regjistrim.

Ligji për të drejta të tjera sendore në RMV parasheh se e drejta e pengut mund të ekzistojë në sende të luajtshme, paluajtshme dhe në të drejtë.²⁹

Objekt i të drejtës së pengut të regjistruar mund të jetë edhe tërësia e sendeve të luajtshme, të cilat nuk dorëzohen te pengmarrësi por vetëm bëhet regjistrimi i tyre.

Pengu i regjistruar (pengu joposedimor i sendeve të luajtshme) në fakt i ka ndryshuar kuptimin klasik të së drejtës së pengut te dorës, sepse konstituimi i pengut të dorës mund të bëhet vetëm me dorëzimin e sendit të luajtshëm te pengmarrësi ose te personi tjetër i autorizuar për ruajtje.

Krahas pengut (pignusi) ekziston edhe pengu i regjistruar joposedimor sepse edhe pse sendi është i luajtshëm ai nuk i dorëzohet në posedim pengmarrësit por vetëm regjistrohet e drejta e tij e pengut mbi sendin e luajtshëm që është objekt i pengut.

Ekziston edhe e drejta e pengut mbi të drejtën si lloj i veçantë i të drejtës së pengut, aplikimi i regjistrave në shumë vende regjistrimi i sendeve të luajtshme të lëna peng e bën të mundur që

²⁸ Abdulla Aliu, E drejta sendore, fq. 318.

²⁹ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
"Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001. neni 228

për sendet e luajtshme të vlejshme rregullat e hipotekës, respektivisht për hipotekën mobiliare (hipotekë mbi sendet e luajtshme).³⁰

2.1.4. Hipoteka e kontraktuar

Hipoteka është mjeti më i sigurt që garanton shlyerjen e një detyrimi në favor të kreditorit. Është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit, ose të një personi të tretë, në dobi të kreditorit për të siguruar përmbushjen e një detyrimi, por jo çdo pasuri e debitorit është e hipotekueshme.

Hipotekëvënësi – të drejtën për të vendosur një send në hipotekë e ka, jo vetëm debitori por edhe një person i tretë. Personi që vë sendin në hipotekë ose duhet të jetë pronar i tij ose pronar i sendit nëse është person i tretë duhet të japë pëlqimin e tij në formë të caktuar me ligj.

Hipoteka është e pavlefshme në qofte se në përmbajtjen e kontratës, ku është parashikuar ajo apo në kërkesë për vënien e pasurisë në hipotekë, konstatohet pasaktësi lidhur me personin e kreditorit apo debitorit me gjeneralitetet e pronarit të sendit, me vetë sendin apo me shumën e kredisë që është siguruar në hipotekë.

Objekte të hipotekës janë:

- Sendet e luajtshme
- Frutat e sendeve të paluajtshme
- Të drejtat enfiteotike mbi sendet e paluajtshme

Sa i përket sendeve mund të vihen në hipotekë si sende që ekzistojnë në çastin e lidhjes së marrëveshjes, ashtu edhe sende të ardhshme që do të krijohen më vonë. Në çastin e vënies në hipotekë sendet e paluajtshme duhet të jenë në pronësi të personit që i ka vënë ata në hipotekë ose të një personi të tretë, i cili është dakord të vërë pasurinë e tij në hipotekë për të garantuar përmbushjen e detyrimit të debitorit.

Llojet e hipotekave:

³⁰ Abdulla Aliu, E drejta sendore, fq. 318.

1. Hipoteka ligjore
2. Hipoteka kontraktore apo vullnetare
3. Hipoteka gjyqësore

Hipoteka ligjore lind atëherë kur vetë ligji parashikon detyrueshmërinë e vënies së një objekti të caktuar në hipotekë apo detyrueshmërinë e një sigurimi të një detyrimi me hipotekë. Kjo vënie në hipotekë nuk bëhet në mënyrë automatike, pavarësisht sa e parashikon ligji, por personi i interesuar duhet të bëjë një kërkesë për vënien e objektit në hipotekën ligjore.

Hipoteka kontraktore apo vullnetare lind nga kontrata apo marrëveshja e palëve, ku vullnetarisht është rënë dakord për të siguruar një detyrim kontraktor.

Hipoteka gjyqësore lind nga një vendim i gjykatës, ku për të paguar një shumë të hollash për përmbushjen e një detyrimi ose për shpërblimin e një dëmi gjykata vendos vënien e pasurisë së debitorit në hipotekë. Me vendimin e gjykatës do të barazohet nga pikëpamja juridike dhe çdo vend i arbitrazhit, i cili përmban një titull ekzekutiv për vendosjen në hipotekë të pasurisë së një objekti në raste që përmenden më lart.

Regjistrimin e hipotekës të një pasurie i korrespondon një numër rendor i caktuar. Hipotekat që janë të regjistruara në të njëjtin numër rendor dhe mbi të njëjtat prona konkurrojnë njëra me tjetrën në përpjesëtim me vlerën e tyre përkatëse. Hipotekimi kërkon regjistrimin e hipotekës në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë të paluajtshme ose të një pjese të saj, e cila përdoret si garancion për detyrimin, regjistrimin e personit, në favor të të cilit ajo krijohet, si pronar të saj dhe dozimimin e dokumentin në dosje.

Kontrata e hipotekës mund të jetë e përpiluar në një dokument të veçantë, ose në të njëjtin dokument, ku është përcaktuar edhe detyrimi që garanton ajo. Krahas këtyre formave për hipotekën ligjore palët nuk kanë nevojë të lidhin kontratë por mjafton t'i drejtohen zyrës së regjistrimit të pasurisë së paluajtshme me një kërkesë për vënien e pasurisë në hipotekë.

Shuarja e hipotekës përcaktohet në disa raste:

- Me shuarjen e detyrimit të siguruar me hipotekën;
- Me humbjen e sendit të lënë në hipotekë;

- Me heqjen dorë të kreditorit;
- Me pengimin e çmimit të shitjes me anë të ekzekutimit të detyrueshëm
- Kreditorëve të siguruar me hipotekë, sipas radhës së regjistrimit të tyre
- Me kalimin e afatit për të cilin është vënë hipoteka.³¹

2.2. Parakushtet për krijimin e të drejtës së pengut të kontraktuar

Si parakusht për krijimin e të drejtës së pengut të kontraktuar dhe si subjekt i së drejtës janë pengmarrësi kreditor dhe pengmarrësi debitor, ndërsa si objekt i së drejtës së pengut të kontraktuar janë sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, si dhe kërkesa e të drejtës pronësore. Kërkesa është parakusht për të drejtën e pengut të kontraktuar, nëse nuk ekziston kërkesa atëherë nuk mund të kërkohet e drejta e pengut të kontraktuar.

2.2.1. Subjektet e së drejtës së pengut të kontraktuar

Personi fizik dhe juridik, i cili ka një borxh të caktuar monetar ose një borxh, vlera e të cilit shprehet në para në raport me kreditorin peng nga një detyrim ose një lloj tjetër marrëdhënie juridike.

Personi i tretë, i cili nuk ka borxh ndaj kreditorit a është i gatshëm të marrë borxhin e huaj, atëherë krijon pengun me lëndën e tij, atëherë debitori i përgjigjet vetëm me lëndën e lënë peng.

2.2.1.1 Debitori pengdhënës; të drejtat dhe detyrimet e tij

Debitor pengu mund të jetë secili person fizik dhe juridik, i cili ka borxh të caktuar në para ose borxh vlera e të cilit është e shprehur në para në raport me kreditorin e pengut nga ndonjë raport i caktuar obligativ ose tjetër lloj raporti juridik, si dhe ndonjë person i tretë, i cili nuk ka borxh të tillë, dhe i cili pajtohet të përgjigjet për borxhin e huaj me themelimin e pengut mbi lëndën e tij.

³¹ Marijana Tatulani Semini, E drejta e detyrimeve dhe e kontratave (pjesa e përgjithshme dhe e posaçme) fq. 177-178.

Me kontratën mbi pengun lindin të drejta dhe detyrime reciproke si për pengmarrësin ashtu edhe për pengdhënësin. Të drejtat dhe detyrimet për pengmarrësin dhe pengdhënësin lindin edhe me rastin e krijimit të së drejtës së pengut në bazë të vendimit gjyqësor, respektivisht në bazë të ligjit.

Marrëdhënia juridiko–sendore që konstituon krijimin, ndryshimin apo shuarjen e të drejtës së pengut të dorës, natyrisht që nënkupton një tërësi të drejtash dhe detyrimesh që dalin nga kjo marrëdhënie juridike.

Në marrëdhënien juridiko–sendore, ku konstituohet e drejta e pengut si subjekt paraqiten kreditori pengmarrës dhe debitori pengdhënës, por për detyrimet e debitorit, edhe personi i tretë mund ta lë sendin e vet peng. Realizimi i të drejtës së pengut nënkupton edhe kalimin e një kohe të caktuar.

Të drejtat e pengdhënësit qoftë debitorit pengdhënës ose personit të tretë që të lë sendin e vet për detyrimin e debitorit me të cilin sigurohet kërkesa e kreditorit është dorëzimi i sendit ose e drejta pasurore e regjistruar që mund të jenë objekt i së drejtës së pengut.

Sendi i luajtshëm i dorëzohet kreditorit pengmarrës në posedim ose personit tjetër të autorizuar për ruajtjen e sendit të lënë peng për sigurimin e kërkesës së kreditorit pengmarrës.

Pra, mund të themi se të drejtat dhe detyrimet në këtë marrëdhënie juridiko-sendore janë të kushtëzuara si nga përmbajtja e të drejtës së pengut, ashtu edhe nga rrjedhja e kohës deri në përmbushjen e kërkesës apo deri në realizimin e të drejtës së pengut.

Pengdhënësi ka të drejtë ta lë sendin ose të drejtën me karakter pasuror peng për sigurimin e kërkesave e më shumë personave të kreditorëve të ndryshëm.

Në këtë rast kreditori, të drejtat e tyre i realizojnë sipas radhës së përparësisë. Pengmarrësi, i cili e ka konstituuar të drejtën e vet më vonë mund ta realizojë të drejtën e vet, vetëm pasi t'i realizojnë të drejtat e tyre personat që janë në radhën e përparësisë para tij.

Sendi i lënë peng mund të jetë në dorëmbajtjen (posedim) e njërit prej kreditorëve ose te personi i tretë, i cili e posedon sendin për të gjithë.

Sendi dorëzohet në dorëmbajtjen nga i pari në të dytin kreditor sipas radhës së përmbushjes së kërkesës të siguruar me peng.

Në marrëdhënien juridiko-sendore nga e cila lindin të drejta dhe detyrime në bazë të përmbajtjes të së drejtës së pengut, del se ajo çka është e drejtë për pengmarrësin është detyrim për pengmarrësin.

Pra, gjithmonë kemi të bëjmë me të drejta dhe detyrime midis kreditorit pengmarrës dhe debitorit pengdhënës, të cilat janë në gjendje korrelacioni që do të thotë se çdo herë ajo çka është e drejtë për kreditorin pengmarrës paraqet detyrim për debitorin pengdhënës dhe anasjelltas.

Të drejtat dhe detyrimet e marrëdhënies juridiko-sendore, si rezultat i konstituimit të së drejtës së pengut janë trajtuar te të drejtat dhe detyrimet e kreditorit pengmarrës, prandaj nuk ka arsye që të elaborohen të njëjtat.³²

2.2.1.2. Kreditori pengmarrës; të drejtat dhe detyrimet e tij

Të drejtat e kreditorit pengmarrës– Kreditori ka të drejtë të mbajë sendin e lënë peng deri sa kredia e siguruar të shuhet plotësisht. Kreditori ka të drejtë të mbajë edhe frutat apo të ardhurat e sendit të lënë peng, kur sendi ka një natyrë që prodhon fruta apo të ardhura. Fillimisht nga këto të ardhura do të paguhen shpenzimet apo kamatat dhe pastaj kredia e siguruar, përveç kur është parashikuar ndryshe nga palët në kontratë.

Kreditori, jo vetëm që ka të drejtë, por është edhe i detyruar ta mbajë sendin e lënë peng në duart e tij pa pasur të drejtë t'ua kalojë atë personave të tretë për mbajtje ose përdorim.

Kur kreditori ka humbur sendin e lënë peng, ai ka të drejtë të mbrohet me padinë posedimore. Kreditori ka të drejtë të përdorë edhe padinë e rivendikimit, por vetëm nëse kjo e drejtë i takon pengdhënësit. Kur pengdhënësi nuk është pronar i sendit e drejta e ngritjes së padisë së rivendikimit nuk i takon as atij e as kreditorit.

³² Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 337.

Kur një debitor ka ndaj kreditorit më shumë se dy detyrime të lindura në momente të ndryshme kohore dhe nga këto detyrime vetëm i pari është i siguruar me peng, kur i dyti bëhet i kërkueshëm (për shembull i skadon afati). Kreditori ka të drejtë të mbajë sendin derisa të përmbushet detyrimi i dytë. Me fjalë të tjera, në këtë rast pengu i garanton të dy detyrimet, me kusht që i dyti të jetë bërë i kërkueshëm.³³

2.2.2. Objekti i së drejtës së pengut të kontraktuar

Lënda e pengut patjetër duhet të jetë në pronë të debitorit dhe të jetë në qarkullim juridik. Lëndë e pengut mund të jetë edhe lënda, e cila nuk është në pronë të debitorit, në qoftë se ai mbi të në momentin e themelimit të pengut ka marrë të drejtën e pengut (mbipeng).

2.2.2.1. Sendet e luajtshme si objekt i pengut të kontraktuar

Sende të luajtshme janë ato të cilat në tërësi mund të lëvizin ose të ndërrojnë vendin nga një vend në tjetrin, duke mos dëmtuar thelbin e tyre.

Sendet, të cilat sipas natyrës së tyre janë të luajtshme në aspektin juridik mund të konsiderohen si të paluajtshme nëse janë përkatësi të një paluajtshmërie të caktuar ose nëse ligji i barazon me sendet e paluajtshme.³⁴

2.2.2.2. Sendet e paluajtshme si objekt i pengut të kontraktuar

Sende të paluajtshme janë ato sende, të cilat nuk mund të lëvizin ose të ndërrojnë vendin nga një vend në tjetrin pa dëmtuar thelbin e tyre.

Sendet e paluajtshme janë:

- Tokat
- Ndërtesat
- Pjesa e vetme ose përbashkët e ndërtesave

³³ Mariana Tutulani – Semini, E drejta e detyrimeve dhe e kontratave (pjesa e përgjithshme dhe pjesa e posaçme) fq. 174.

³⁴ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, “Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë” nr. 18 të 5.03.2001.

➤ Objektet infrastruktore etj.

“Kadastra e patundshmërive” është libri publik në cilin kryhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera reale të patundshmërive, të të dhënave për patundshmëritë, si dhe për të drejtat dhe faktet e tjera, regjistrimi të cilave është përcaktuar me ligj;

Patundshmëri janë tokat, ndërtesat, pjesë të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave dhe objekteve të tjera dhe të objekteve infrastrukturore;³⁵

Disa sende të paluajtshme nuk mund të jenë lëndë të hipotekës p.sh. kemi ligjin për tokë ndërtimore ku citohet:

Në tokën ndërtimore në pronësi të personave fizikë dhe juridikë dhe në pronësi të komunave, komunave të qytetit të Shkupit dhe qytetit të Shkupit mund të themelohet hipotekë gjyqësore, ligjore dhe kontraktuese, në pajtim me ligjin për pronësi dhe të drejta tjera reale dhe ligjin për peng kontraktues.³⁶

Në ligjin për kadastrë të patundshmërive citohet “Objekti infrastrukturor” është objekti në fushën e komunikacionit (komunikacionit tokësor, ujor dhe ajror), instalimit nëntokësor dhe mbitokësor (përçues) dhe mjeteve dhe rrjeteve elektronike të komunikimit, me të gjitha instalimet e tyre shoqëruese;³⁷Konsiderohen si sende të luajtshme të pavarura.

2.2.2.3. Sendet e barazuara në paluajtshmëri

Si objekt të pengut të kontraktuar kemi edhe mjetet lundruese, të cilat rregullohen me ligjin për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007).

Anija, me regjistrimin në regjistrin përkatës të anijeve, të cilin e mban Kapedania, fiton përkatësi shtetërore maqedonase.³⁸

³⁵ Ligji i Kadastrës së Patundshmërive neni 2 alinea 1

³⁶ Ligji për tokë Ndërtimore ne (Gazeta Zyrtare e RMV nr. 15/2015) neni 45.

³⁷ Ligji I Kadastrës së Patundshmërive neni 8.

³⁸ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 89.

Anija, e cila është regjistruar në regjistrin e anijeve, doemos duhet të ketë emër dhe shenjë. Tërheqës, shtytës dhe objekt lundruës, të regjistruar në regjistrin përkatës, doemos duhet të kenë shenjë, a mund të kenë edhe emër? Dy anije, nuk guxojnë të kenë emër dhe shenjë të njëjtë, ndërsa dy tërheqës, shtytës dhe objekte lundruese, nuk mund të kenë shenjë të njëjtë. Pronari i anijes, përmes Kapitanerisë së skelave, pranë Ministrisë së Transportit dhe Lidhjeve parashtron kërkesë me propozim për emrin, për shenjën dhe për shenjën thirrëse të anijes. Anija, doemos duhet ta mbajë emrin e skelës ku është bërë regjistrimi i anijes.³⁹

Regjistrimi dhe fshirja e anijes në regjistrin e anijeve- në regjistrin e anijeve, doemos duhet të regjistrohet anija, e cila në tërësi është pronësi e personave juridikë me seli në Republikën e Maqedonisë së Veriut dhe e personave fizikë, shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut.⁴⁰

Pronari i anijes, i cili nuk ka vendqëndrim në Republikën e Maqedonisë së Veriut është i obliguar që gjatë mungesës së tij, të autorizojë person juridik ose fizik me vendqëndrim në Republikën e Maqedonisë së Veriut që ta përfaqësojë para organeve kompetente në Republikën e Maqedonisë së Veriut.⁴¹

Në regjistrin e anijeve me përkatësi shtetërore maqedonase, nuk mund të regjistrohet anija, e cila është regjistruar në regjistër të huaj të anijeve.⁴²

Anija fshihet nga regjistri i anijeve:

- nëse vërtetohet se anija është fundosur ose supozohet se është fundosur;
- nëse nuk i plotëson kushtet nga nenet 98 dhe 99 të këtij ligji;
- nëse përgjithmonë tërhiqet nga lundrimi;
- nëse i tjetërsohet personit të huaj juridik;

Konsiderohet se anija është fundosur, në qoftë se nga lajmi i fundit për të kanë kaluar tre muaj. Në atë rast, konsiderohet se anija është fundosur ditën e ardhshme nga pranimi i lajmit të fundit për të.

³⁹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 96.

⁴⁰ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 98.

⁴¹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 101.

⁴² Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 102.

Dispozitat nga paragrafi 1 dhe 2 i këtij neni, zbatohen edhe për anije në ndërtim të sipër, të regjistruar në regjistrin maqedonas të anijeve. Dispozitat e këtij neni, në mënyrë përkatëse zbatohen edhe për objektet lundruese.⁴³

Nga regjistri maqedonas i anijeve, nuk mund të fshihet anije në qoftë se këtë e kundërshton kreditori i cili ka kërkesë pagimi për atë anije. Nëse anija është vënë nën peng, për fshirjen e saj nga regjistri maqedonas i anijeve nevojitet pëlqimi i kreditorit të pengut. Në rastet nga paragrafi 1 dhe 2 i këtij neni, Kapedania mund të lejojë fshirje të anijes nga regjistri i anijeve edhe pa pëlqimin e kreditorit i cili ka kërkesë pagimi për atë anije, respektivisht pa pëlqimin e kreditorit të pengut, në qoftë se para gjykatës kompetente deponohet shuma e parave në vlerën e kërkesës për pagim të kreditorit, respektivisht shuma për të cilën pas dëgjimit të kreditorit do të (konstatohet) përcaktohet se është e mjaftueshme. Dispozitat e këtij neni, zbatohen edhe për anije në ndërtim të sipër.⁴⁴

Regjistri i anijeve është libër publik. Secili ka të drejtë ta inspektojë librin kryesor të regjistrit të anijeve. Kapedania është e obliguar të lëshojë vërtetim dhe kopje me të dhënat nga libri kryesor i regjistrit të anijeve. Vërtetimi dhe kopja kanë cilësinë e dokumentit publik.⁴⁵

E drejtë pengu e kontraktuar në anije - E drejta e pengut të kontraktuar në anije është e drejtë sipas të cilës, kreditori është i autorizuar që të kompensohet nga çmimi i shitjes së anijes, i realizuar me anë të shitjes gjyqësore. E drejta e pengut të kontraktuar në anije, nuk pushon me ndërrimin e bartësit të së drejtës në disponim me anijen respektivisht të pronarit të anijes, përveç nëse me këtë ligj nuk është përcaktuar ndryshe.⁴⁶

Në të drejtë pengu të kontraktuar në anije, mundet në bazë të marrëveshjes të themelohet e drejtë në nënpeng në dobi të personit të tretë, me kushtin nga neni 121 i këtij ligji. Në rastin nga paragrafi 1 i këtij neni, debitori i pengut mund ta kompensojë borxhin e vet ndaj kreditorit të pengut vetëm nëse atë e lejon kreditori i nënpengut të kontraktuar, ose nëse shumën e borxhit e deponon në gjykatë. Nëse debitori i pengut nuk vepron në atë mënyrë, e drejta e pengut të

⁴³ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 103.

⁴⁴ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 104.

⁴⁵ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 105.

⁴⁶ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 121.

kontraktuar mbetet në fuqi për kërkesën e kreditorit të nënpengut të kontraktuar.⁴⁷E drejta e pengut të kontraktuar në anije, ka të bëjë edhe me pjesët shtesë të anijes.⁴⁸

E drejta e pengut të kontraktuar mbi anijen, ka të bëjë edhe mbi:

- kërkesat në bazë të kompensimit të dëmit të dëmtimeve materiale ende të pamënjanuara që i ka pësuar anija.
- kërkesat në bazë të avarisë së përbashkët, nëse ato kanë të bëjnë me dëmtime materiale ende të pamënjanuara të anijes.⁴⁹

E drejta e pengut të kontraktuar mbi anijen, nuk ka të bëjë me kompensimin e taksës së vozitjes, të transportit, të tërheqjes dhe të qirasë, as me shpërblimin për shpëtimin në ujë, nëse nuk është bërë marrëveshje tjetër.⁵⁰

E drejta e pengut të kontraktuar mbi anije, ka të bëjë edhe me kompensimin nga sigurimi i anijes, që i takon bartësit të së drejtës në disponim me anijen respektivisht të pronarit të anijes, nëse nuk është kontraktuar ndryshe.⁵¹

E drejta e pengut të kontraktuar, në dobi të kryegjësë ekziston edhe për shpenzimet për regjistrimin e të drejtës së pengut të kontraktuar, për procedurën kontestuese dhe përmbaruese. Kamatat e mbetura për periudhën tre vjeçare që i takojnë kreditorit në bazë të marrëveshjes ose të ligjit, kanë rend të njëjtë përparësie si edhe kryegjësja.⁵²

Kur anija do të pësojë dëmtime të atilla ose gjendja e saj është e atillë që e drejta e pengut të kontraktuar nuk jep siguri të mjaftueshme për kompensimin e kërkesës, kreditori i pengut mund të kërkojë pagim të kërkesës edhe para arritjes nëse debitori për dallimin e krijuar me atë zvogëlim të sigurisë, nuk i ofron siguri në mënyrë tjetër⁵³

⁴⁷ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 122

⁴⁸ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 123

⁴⁹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 124

⁵⁰ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 125

⁵¹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 126

⁵² Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 127

⁵³ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 128

Anije e ngarkuar me të drejtë të pengut të kontraktuar, mund të tërhiqet përgjithmonë nga lundrimi, vetëm me pëlqimin paraprak të kreditorit të pengut. Nëse nuk ka pëlqim të kreditorit të pengut sipas dispozitës nga paragrafi 1 i këtij neni, debitori i pengut ka të drejtë të kërkojë nga gjyqi që anija të shitet në shitje publike.⁵⁴

Dispozitat e këtij ligji për të drejtën e pengut të kontraktuar mbi anijen, aplikohen edhe mbi të drejtën e pengut të kontraktuar mbi anijen në ndërtim të sipër, që është regjistruar në regjistrin e anijeve në ndërtim të sipër.⁵⁵

E drejta e pengut të kontraktuar mbi anijen pushon:

- me fshirje;
- me shitjen e anijes në procedurë përmbaruese ose në procedurë falimentimi;⁵⁶

Të drejtat dhe rendi i tyre i përparësisë, të fituara me regjistrimin e të drejtës së pengut të kontraktuar, nuk pushojnë me fshirjen e anijes nga regjistri i anijeve për shkak të fundosjes së anijes ose të supozimit se është fundosur, ose përhershëm është tërhequr nga lundrimi ⁵⁷

E drejta e pengut të kontraktuar, mundet për një kërkesë të regjistrohet në mënyrë të pandarë në dy ose më shumë anije ose në anije në ndërtim të sipër ose në dy ose më shumë kërkesa të pengut të kontraktuar (e drejtë e përbashkët e pengut të kontraktuar). Në rastin nga paragrafi 1 të këtij neni, kreditori është i autorizuar të kërkojë kompensim të kërkesës së plotë nga çdo anije veç e veç, mbi të cilat ekziston e drejtë e pengut të kontraktuar.⁵⁸

Nëse mbi anijen është regjistruar e drejta e pengut të kontraktuar në dobi të shtetasit të huaj ose të personit pa shtetësi ose personit të huaj juridik për kërkesën në valutë të huaj, këto persona kanë të drejtë që lirisht të disponojnë me mjetet e fituara nga çmimi i arritur me shitjen gjyqësore publike të anijes.⁵⁹

⁵⁴ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 129

⁵⁵ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 130

⁵⁶ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 131

⁵⁷ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 132

⁵⁸ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 133

⁵⁹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 134

E drejta e pengut të kontraktuar e shënuar në regjistrin e huaj të anijeve, që do të fitojë përkatësi shtetase maqedonase, e cila është shënuar në dokumentin për fshirjen e anijes nga regjistri i huaj i anijeve, do të shënohet në regjistrin maqedonas të anijeve si parashënim i të drejtës së pengut të kontraktuar, me ç'rast do t'i pranohet asaj të drejtë rendi i përparësisë, sipas momentit i cili ka qenë kompetent për përcaktimin e rendit të tij të përparësisë në regjistrin e huaj të anijeve. Kreditori i pengut, në dobi të të cilit është shënuar parashënimi i atillë, është i obliguar që ta arsyetojë parashënimin në afat prej 60 ditësh nga dita e dërgimit të lajmërimit për regjistrimin.⁶⁰ Të drejtat ligjore të pengut të kontraktuar në anijen, kanë të bëjnë me të gjitha sendet të cilat sipas dedikimit të tyre, vazhdimisht janë të përforcuara në anijen dhe i takojnë bartësit të së drejtës në disponim me anijen, respektivisht pronarit të anijes.⁶¹ Të drejtat ligjore të pengut të kontraktuar në anijen, nuk pushojnë me ndërrimin e bartësit të së drejtës në disponim me anijen, respektivisht të pronarit të anijes, nëse me këtë ligj nuk është përcaktuar ndryshe.⁶²

Nëse me këtë ligj ose me ligj tjetër nuk është përcaktuar më ndryshe, regjistrimi mund të lejohet vetëm në bazë të dokumentit publik ose privat në të cilin nënshkrimet e personave, e drejta e të cilëve duhet të kufizohet, ngarkohet, abrogohet ose bartet mbi person tjetër, e ka verifikuar organi kompetent për verifikim të nënshkrimit (noteri). Në bazë të dokumentit privat që e ka dhënë ndihmësi, regjistrimi kundër urdhërdhënësit mund të lejohet vetëm nëse autorizimi që ky e ka dhënë është për punë të caktuar ose për lloj të caktuar të punëve, ndërsa nga dita e dhënies së autorizimit deri në ditën e kërkesës për regjistrimin nuk ka kaluar më shumë se një vit.

Verifikimi i nënshkrimit të dokumentit privat nuk është i nevojshëm nëse në dokument gjendet leje e dhënë nga organi kompetent për ruajtje të të drejtave dhe interesave të personit e drejta e të cilit duhet të kufizohet, ngarkohet, abrogohet ose mbartet mbi person tjetër.⁶³

Prenotimi i të drejtës së pengut të kontraktuar lejohet vetëm nëse kërkesat dhe baza juridike e të drejtës së pengut të kontraktuar janë të mundshme. Kur në regjistrin maqedonas të anijeve

⁶⁰ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 135.

⁶¹ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 137.

⁶² Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 138.

⁶³ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) neni 155.

regjistrohet numri që ka qenë i regjistruar në regjistrin e shtetit të huaj të anijeve, ndërsa nga dokumenti për shlyerje të anijes nga regjistri i shtetit të huaj të anijeve shihet se anija është ngarkuar me të drejtë të pengut të kontraktuar nga neni 135 nga ky ligj, me detyrë zyrtare do të regjistrohet prenotimi i të drejtës së pengut të kontraktuar me të drejtën e përparësisë që e ka sipas momentit që ka qenë kriter real për përcaktimin e rendit të përparësisë në regjistrin e shtetit të huaj të anijeve, nëse gjatë momentit të regjistrimit nuk janë plotësuar kushtet për regjistrim të të drejtës së pengut të kontraktuar të përcaktuar me këtë ligj. Prenotimi i të drejtës së qirasë me marrëveshje për anije në kohë për tërë anijen dhe të drejtën e përparësisë së blerjes është i lejuar vetëm nëse ekzistimi i të drejtës dhe në pajtim me regjistrin janë bërë të besueshme. Prenotimi lejohet edhe në bazë të dokumenteve si vijon.

- vendimit të plotfuqishëm gjyqësor me të cilin kërkesa për përcaktim, fitim, përkufizim ose ndërprerje të të drejtës së regjistruar, pranohet ose refuzohet;
- vendimit gjyqësor me të cilit prenotimi lejohet në procedurë për sigurim sipas dispozitave të procedurës për përmbarim;
- kërkesës gjyqësore, organit të administratës ose organizatës në kryerjen e punëve të autorizimeve publike që i janë besuar me ligj, kur këto në bazë të ligjit janë të autorizuar sipas detyrës zyrtare të përcaktojnë kërkesa të caktuara, të sigurohen me të drejtë të pengut të kontraktuar.

Nëse në gjyq dorëzohet shuma e borxhit, të siguar me të drejtë të pengut të kontraktuar për të cilën sipas rregullave juridike për të drejtat e pronës, ekziston shkak i arsyeshëm, se borxhi nuk guxon t'i paguhet kreditorit, do të lejohet prenotim në bazë të vërtetimit nga gjyqi:

- nëse shumën e borxhit në gjyq e ka dorëzuar debitori ose personi që përgjigjet për borxhin, do të lejohet prenotim i shlyerjes së të drejtës së pengut të kontraktuar;
- nëse shumën e borxhit në gjyq e ka dorëzuar personi i tretë që sipas rregullave juridike për të drejtat e pronës, kreditori është i detyruar t'ia cedojë kërkesën e tij, do të lejohet prenotimi i cedimit të kërkesës të siguar me të drejtë të pengut të kontra

Me prenotim fitohen, mbarten, kufizohen ose abrogohen të drejtat e regjistruara me kusht, prenotimi të arsyetohet në mënyrë plotësuese edhe atë në atë masë në të cilin do të arsyetohet.⁶⁴

Te të drejtat e përbashkëta të pengut të kontraktuar nga neni 133 të këtij ligji që themelohen me regjistrim në më shumë skeda, njëra nga skedat shënohet si kryesore, ndërsa të tjerat si dytësore. Në propozimin për regjistrim doemos duhet të theksohen se cila skedë shënohet si kryesore, paraqesë ekzistimin e të drejtës së kontraktuar të pengut që për atë kërkesë tashmë është e regjistruar në ndonjë skedë tjetër që të mund të shënohet e drejta e përbashkët e kontraktuar e pengut.

Kreditori është përgjegjës për dëmin e shkaktuar me atë që ka lëshuar ta paraqesë ekzistimin e të drejtës së kontraktuar të pengut.

Nëse shënimi i të drejtës së përbashkët të pengut të kontraktuar debitori kontaktues juridik i pengut mund të propozojë që shënimi të realizohet dhe të kërkojë që kreditori t'ia kompensojë harxhimet, nëse shënimi ka munguar me fajin e tij.

Nëse gjykata kompetente nga neni 153 paragrafi 2 të këtij ligji, duke lejuar regjistrimin ose prenotimin e të drejtës së kontraktuar të pengut, përcakton se për kërkesën e njëjtë të së drejtës së kontraktuar të pengut tashmë është shënuar në regjistrin e anijeve, me detyrë zyrtare do të shënuar në skedën dytësore, në këtë skedë fshihen edhe të gjitha regjistrimet e realizuara të mëtejme të së drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut dhe barten në njërin nga skedat dytësore të cilat udhëhiqen te i njëjti organ. Nëse e drejta e përbashkët e kontraktuar e pengut ende ekziston, me atë skedë veprohet si me skedën kryesore.

Nëse në regjistrin e anijeve në Kapitaneri nuk ka skedë dytësore, gjykata do të përcaktojë, nëse atë nuk e përcakton debitori juridik i pengut të kontraktuar, me të cilën skedë dytësore në të ardhmen do të veprohet si me skedën kryesore, mandej me detyrë zyrtare, do t'i dërgohet Kapitanerisë përshkrime të vërtetuara të regjistrimeve ekzistuese në librin kryesor, si dhe përshkrime të vërtetuara të dokumenteve që kanë të bëjnë me ato regjistrime.

⁶⁴ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) Prenotimi.

Nëse kreditori për shkak të sigurimit të kërkesës së tij kërkon regjistrim të së drejtës së kontraktuar të pengut në skedë e përcaktuar të regjistrimit të anijeve, është i obliguar ta përcaktojë se skeda, në të cilën e drejta e kontraktuar e pengut tashmë është shënuar është skedën kryesore. Gjykata është e detyruar që për atë ta njoftojë Kapitanerinë. Nëse gjatë regjistrimit fillestar ose të mëvonshëm të së drejtës së përbashkët ose kontraktues të pengut marrin pjesë më tepër gjykata nga neni 153 të këtij ligji, secila nga ato mëvetësisht do të vendosin për propozimin e regjistrimit ose për prenotimin e të drejtës së kontraktuar të pengut në regjistrin e anijeve për të cilin ai është kompetent. Secila prej gjykatave aktvendimin e vet për atë do t'ia paraqesë Kapitanerisë. Ankesa kundër aktvendimit nga paragrafi 1 i këtij neni i paraqitet gjykatës e cila e ka marrë atë aktvendim. Nëse regjistrimi ose prenotimi, që është shënuar në ndonjë skedë dytësore, nëse ankesa fshihet, për fshirjen për shkak të shënimit njoftohet Kapitaneria.

Radha me përparësi të drejta e përbashkët e kontraktuar e pengut përcaktohet mëvetësisht për secilën skedë dhe është moment meritor kur propozimi për lejen e regjistrimit të së drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut i ka arritur Kapitanerisë. ë gjitha propozimet, në pikëpamje të ndryshimit të së drejtës së pengut për kërkesë për të cilën është shënuar e drejta e përbashkët e kontraktuar e pengut në më shumë skeda, i paraqitet Kapitanerisë. Për ato propozime vendoset sipas gjendjes së regjistrimit në skedën kryesore. Propozimi i paraqitur organit tjetër, e jo Kapitanerisë do t'i kthehet paraqitësit me udhëzim se propozimi doemos duhet t'i paraqitet Kapitanerisë. Të gjitha ndryshimet që të drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut doemos duhet të bëhen me bartje, kufizimin, ngarkesë, fshirje ose në ndonjë mënyrë tjetër, shënohen vetëm në skedën kryesore.

Regjistrimi i ndryshimeve në skedën kryesore ka veprim juridik si të jetë realizuar në të gjitha skedat ekzistuese ose skeda dytësore vijuese.

Fshirja e pjesshme ose e tërësishme e të drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut që ka të bëjë me të gjitha anijet ose me të gjitha kërkesat (nënpeng), të cilat janë lëndë e të drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut, shënohet në të gjitha skedat dytësore, ndërsa fshirja e të drejtës së përbashkët të kontraktuar të pengut që ka të bëjë me anije të përcaktuar ose me

kërkesë të caktuar, shënohet vetëm në skedën dytësore në të cilën është shënuar ajo anije gjegjësisht kërkesë.

Nëse fshihet e drejta e pengut të anijes gjegjësisht e kërkesës së siguruar me të drejtën e kontraktuar të pengut të Anijendërtuesi është i obliguar që personave të autorizuar të kryejnë mbikëqyrje t'u mundësojë kryerje pa pengesa gjatë ndërtimit të anijes.⁶⁵

E drejta e pengut të kontraktuar (hipoteka) e mjetit fluturues

E drejta e pengut të kontraktuar (hipoteka) e mjetit fluturues është e drejtë në bazë të së cilës kreditori është i autorizuar që të kompensojë nga çmimi shitës i mjetit fluturues i realizuar me shitjen nga ana e organit kompetent, nëse kërkesa e siguruar me hipotekë nuk i kompensohet gjatë arritjes. Në marrëveshjen për hipotekë mund të përfshihet edhe e drejta e kreditorit hipotekar në rast se borxhi nuk është paguar, që ta realizojë kërkesën e tij të arritur e të pa kompensuar me shfrytëzimin e mjetit fluturues dhe me autorizimin e kreditorit hipotekar që këtë të drejtë ta regjistrojë në Regjistrin e mjetit fluturues si ngarkesë e mjetit fluturues e debitorit, nëse ajo është paraparë me marrëveshje. Marrëveshja për hipotekë është e detyrueshme që të lidhet në formë të shkruar, e në të kundërtën nuk prodhon veprim juridik. E drejta e pengut ligjor e mjetit fluturues ka përparësi gjatë kompensimit para hipotekës së mjetit fluturues. Hipoteka e mjetit fluturues nuk shuhet në rast të ndërrimit të pronarit të mjetit fluturues, përveç nëse me këtë ligj nuk është përcaktuar ndryshe.

Hipoteka e mjetit fluturues ka të bëjë edhe me pjesën e atij mjeti fluturues, përveç nëse në Regjistrin e mjetit fluturues për pjesën është regjistruar e drejta e pronësisë së personit tjetër që nuk është pronar i mjetit fluturues. Hipoteka e mjetit fluturues në dobi të kryegjësë së borxhit, ekziston edhe për kamatat trevjeçare të kontraktuara ose atë ligjore deri në ngritjen e procedurës për realizim të detyrueshëm, kamatat e arritura gjatë asaj procedurës, si dhe për shpenzimet për regjistrimin e hipotekës, të procedurës ndërgjyqësore dhe procedurës për realizim të detyrueshëm. Hipoteka e mjetit fluturues nuk ka të bëjë me taksën për transport, kompensimin për shërbime të veçanta me mjetin fluturues dhe qiranë, si dhe shpërblimin për kërkimin e bërë

⁶⁵ Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007) Të drejtat e përbashkëta të pengut të kontraktuar

për mjetin fluturues ose shpëtimin e tij, përveç nëse me marrëveshjen për hipotekë nuk është përcaktuar ndryshe.

Nëse nuk janë marrë vesh ndryshe, hipoteka e mjetit fluturues ka të bëjë edhe me kompensimin që nga sigurimi i mjetit fluturues i takon pronarit të mjetit fluturues. Hipoteka e kompensimit të sigurimit pushon, nëse siguresi ja ka paguar kompensimin e sigurimit para se të jetë informuar nga kreditori hipotekar për themelimin e hipotekës. Nëse siguresi ka qenë i informuar për marrëveshjen për hipotekën e mjetit fluturues, ai nuk guxon që kompensimin e sigurimit t'ia paguajë siguresit pa pëlqimin e kreditorit hipotekar.

Me përjashtim të nenit 149 paragrafi (1) i këtij ligji, kur mjeti fluturues do të pësojë dëmtime ose gjendja e tij është e tillë që hipoteka nuk jep garanci të mjaftueshme për kompensimin e kërkesës, secili kreditor hipotekar mund të kërkojë kompensimin e kërkesës së tij edhe para se të arrijë ajo, nëse debitori për dallimin e paraqitur nuk i ofron sigurim në mënyrë tjetër.

Mjeti fluturues i cili është i ngarkuar me hipotekë, nuk mund të tërhiqet përgjithmonë nga komunikacioni ajror pa pëlqimin paraprak me shkrim të të gjithë kreditorëve hipotekarë të drejtat e të cilëve janë të regjistruara në Regjistrin e mjeteve fluturuese. Nëse të gjithë kreditorët hipotekarë nuk e kanë dhënë pëlqimin nga paragrafi (1) i këtij neni, kreditori hipotekar ka të drejtë që të kërkojë nga gjyqi që mjeti fluturues të shitet në ankand publik.

Hipotekës së mjetit fluturues me marrëveshje mund t'i themelohet mbihipotekë në dobi të personit të tretë. Në rastin nga paragrafi (1) i këtij neni, debitori hipotekar mund t'ia paguajë borxhin e tij kreditorit hipotekar, vetëm nëse kreditori mbihipotekist jep pëlqim me shkrim për atë nëse shumën që debitori hipotekar e ka borxh, e dorëzon në gjykatën kompetente. Nëse debitori hipotekar nuk vepron sipas mënyrë së përcaktuar në paragrafin (2) të këtij neni, hipoteka do të ngelë në fuqi, në dobi të kërkesës së debitorit mbihipotekist.

Për themelim e hipotekës së pjesës ideale të bashkëpronarit të mjetit fluturues, është i duhur pëlqimi nga bashkëpronarët që kanë shumicën e pjesëve të mjetit fluturues. Nëse me hipotekën janë ngarkuar më shumë se gjysma e pjesëve bashkëpronare të mjetit fluturues, debitori hipotekar mund të kërkojë shitjen e tërë mjetit fluturues, por kompensimi i kërkesës së tij mund të bëhet vetëm nga pjesa e çmimit shitës i cili i takon pjesëve të ngarkuara me atë hipotekë.

Dispozita nga paragrafi (1) i këtij neni ka të bëjë edhe me shpenzimet e mirëmbajtjes. Dispozitat e këtij ligji për hipotekë të mjetit fluturues në mënyrë adekuate zbatohen edhe ndaj mjetin fluturues në ndërtim.

Hipoteka e mjetit fluturues pushon:

- me shlyerjen e hipotekës nga Regjistri i mjeteve fluturuese dhe
- me shitjen e mjetit fluturues në procedurën për falimentim ose në procedurë për zbatim të detyrueshëm.

Hipoteka e mjetit fluturues dhe rendi i saj i përparësisë së fituar me regjistrimin në Regjistrin e mjeteve fluturuese, nuk shfuqizohet me shlyerjen e mjetit fluturues nga Regjistri, nëse shlyerja është bërë për shkak të asaj se mjeti fluturues është përgjithmonë i papërdorshëm, është zhdukur ose për arsye tjera është tërhequr nga përdorimi në komunikacion ajror. (1) Për të njëjtën kërkesë hipoteka mund të regjistrohet bashkë i dy ose më shumë mjeteve fluturuese ose mjeteve fluturuese në ndërtim, ose i dy ose më shumë hipotekave (hipoteka e përbashkët). Në rast të paragrafit (1) të këtij neni, debitori hipotekar është i autorizuar që të kërkojë kompensimin e tërë kërkesës nga secili mjet fluturues i ngarkuar me hipotekën. Hipoteka që është regjistruar në regjistrin e mjeteve fluturuese të vendit të huaj e mjetit fluturues i cili në mënyrë plotësuese do të marrë shtetësinë e Republikës së Maqedonisë dhe që është parashënuar në dokumentin për shlyerjen e mjetit fluturues nga regjistri i vendit të huaj, do të regjistrohet në regjistrin maqedonas të mjeteve fluturuese si parashënim i hipotekës, me ç'rast do t'i pranohet rendi i përparësisë sipas orës që ka qenë vendimtare për përcaktimin e rendit të tij të përparësisë në regjistrin e vendit të huaj. Kreditori hipotekar nga paragrafi (1) i këtij neni, është i detyruar që ta arsyetojë parashënimin në afat prej 60 ditësh nga pranimi i njoftimit për regjistrimin e parashënimin në Regjistrin e mjeteve fluturuese.⁶⁶

⁶⁶ Ligji marrëdhëniet juridiko sendore dhe marrëdhëniet e detyrimeve në trafikun ajror (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 85/2008) Nocioni i të drejtës së pengut të kontraktuar (hipoteka) të mjetit fluturues

E drejta e pengut ligjor e mjetit fluturues ekziston për: shpenzimet gjyqësore dhe shpenzimet e përmbaruesve në interes të përbashkët të të gjithë kreditorëve gjatë procedurës për përmbarim ose për sigurim për shkak të ruajtjes së mjetit fluturues ose për shkak të realizimit të shitjes së detyrueshme, kërkesat të cilat kanë të bëjnë me pagesën e shpenzimeve që kanë të bëjnë me kërkimin e mjetit fluturues ose shpëtimin e tij; kërkesat që kanë të bëjnë me shpenzimet e jashtëzakonshme që janë të domosdoshme për ruajtjen e mjetit fluturues dhe shpenzimet që është e domosdoshme që t'u paguhen shërbimeve të aeroportit në lidhje me dispozitat për aviacion.

E drejta ligjore e pengut të mjetit fluturues ka të bëjë edhe me pjesën e mjetit fluturues, taksat e udhëtimit dhe kompensimin për shërbimin special që e ka borxh udhëtari, që e bën porosinë e transportit ose ai që porositi shërbimin special.

E drejta ligjore e pengut të mjetit fluturues ka të bëjë edhe për kompensimin që nga sigurimi i mjetit fluturues i takon pronarit të mjetit fluturues.

E drejta ligjore e pengut të mjetit fluturues në dobi të kryegjësë së borxhit, ka të bëjë edhe me kamatat e arritura tre vjet para fillimit të procedurës për përmbarim të detyrueshëm edhe me kamatat që kanë arritur gjatë asaj procedure.

Kërkesat e siguruara me të drejtën ligjore të pengut kanë përparësi në kompensim në raport me të gjitha të drejtat tjera.

Kërkesat që janë siguruar me të drejtën ligjore të pengut kompensohen sipas renditjes që janë theksuar në nenin 162 të këtij ligji. Te kërkesat që në nenin 162 të këtij ligji janë theksuar në pikën e njëjtë, kërkesa e paraqitur më vonë ka përparësi para asaj të bërë më herët, kurse në rast të dyshimit konsiderohet se kërkesat janë paraqitur njëkohësisht, deri sa nuk dëshmohet e kundërta. (1) Në rast të shitjes së detyrueshme të mjetit fluturues, kërkesat për kompensimin e dëmit për shkak të vdekjes, dëmtimit të shëndetit ose lëndimit të personave nga vendi përmbushen, sipas rregullës, pas kërkesave nga neni 162 të këtij ligji. Nëse në rastin nga paragrafi (1) i këtij neni mjeti fluturues është i ngarkuar me hipotekë për shkak të sigurimit të ndonjë kërkesë, kërkesa për kompensim të dëmit do të përmbushet para kërkesave të kreditorëve hipotekar, por më së shumti deri 20% nga çmimi shitës. Dispozitat nga paragrafët (1) dhe (2) të

këtij neni do të zbatohen nëse përgjegjësia për ato dëme është siguruar në shumë që është më e ulët se vlera e atij mjetit të ri fluturues.

E drejta ligjore e pengut të mjetit fluturues shfuqizohet me:

- 1) pushimin e kërkesës të siguruar me të drejtë ligjore të pengut;
- 2) skadimin e afatit prej tre muajsh nga dita e paraqitjes së kërkesës;
- 3) shitjen e detyrueshme të mjetit fluturues në procedurë përmbareuese ose falimentuese;
- 4) shitjen vullnetare me kusht: që bartja e të drejtës së pronësisë së mjetit fluturues të ketë qenë e regjistruar në Regjistrin e mjeteve fluturuese dhe ai regjistrim të jetë botuar në “Gazetën zyrtare të Republikës së Maqedonisë” në mënyrë me të cilën botohet regjistrimi në Regjistrin qendror të Republikës së Maqedonisë, ndërsa gjithashtu të ketë qenë botuar edhe në tabelën e shpalljes të gjykatës së shkallës së parë në rajonin e të cilit mbahet Regjistri i mjeteve fluturuese të Republikës së Maqedonisë në të cilin mjeti fluturues është regjistruar, kreditori i cili ka të drejtë ligjore të pengut në afat prej 60 ditësh nga dita e botimit të shpalljes për regjistrimin e bartjes, por para skadimit të afatit prej tre muajsh nga dita e paraqitjes së kërkesës, të mos ngritë procedurë gjyqësore për përmbushjen e kërkesës së tij.

Afati nga paragrafi (1) pika (2) e këtij neni për të drejtën ligjore të pengut për sigurimin e kërkesave që kanë të bëjnë me pagesën e shpenzimeve lidhur me kërkimin e mjetit fluturues ose shpëtimin e tij dhe për kërkesat që kanë të bëjnë me shpenzimet e jashtëzakonshme që janë të domosdoshme për ruajtjen e mjetit fluturues, llogaritet nga dita kur janë bërë ato veprime. E drejta ligjore e pengut për kërkesat nga neni 167 paragrafi (1) pika 2 dhe 3 të këtij ligji nuk shfuqizohet pas skadimit të afatit prej tre muajsh, nëse para skadimit të atij afati:

- kërkesa është shënuar në Regjistrin e mjeteve fluturuese në të cilin mjeti fluturues është regjistruar;
- palët merren vesh për lartësinë e kërkesës dhe
- në gjykatë ngrihet procedurë për pranimin e asaj kërkesë, me ç’rast rast gjykata përcakton se a ekzistojnë shkaqe të arsyeshme për ndërprerjen ose shtyrjen e afatit. Afati prej tre muajsh nga neni 167 paragrafi (1) pika 2 e këtij ligji ndërpritet me paraqitjen e padisë për

realizimin e kërkesës, me kusht mjeti fluturues në pajtim me dispozitat e këtij kapitulli të ligjit të ateroje ose në Regjistrin e mjeteve fluturuese të regjistrohet shënimi për padinë e dorëzuar.

Kur aktgjykimi në bazë të padisë së dorëzuar që ka qenë lëndë me shënimin nga paragrafi (1) i këtij neni do të bëhet përmbarues, e drejta ligjore e pengut shfuqizohet në afat prej gjashtëdhjetë ditësh nga përmbarimi i aktgjykimit nëse kreditori në atë afat nuk kërkon shitjen e detyrueshme ose ndërprerjen e mjetit fluturues, respektivisht nuk e regjistron të drejtën ligjore të pengut në Regjistrin e mjeteve fluturues.

Kreditore ka të drejtë që në afatin nga paragrafi (2) I këtij neni të kërkojë nga gjykata që kërkesën e kësaj të drejtë ligjore të pengut ta regjistrojë si hipotekë me radhitjen e përparësisë sipas orës kur vërejtja e padisë për realizimin e të drejtës ligjore të pengut është regjistruar në Regjistrin e mjeteve fluturues.

- Me pushimin e të drejtës ligjore të pengut nuk pushon kërkesa e cila ka qenë e siguruar me atë të drejtë;
- Me tjetërsimin e kërkesës të siguruar me të drejtën ligjore të pengut bartet edhe e drejta ligjore e pengut. Marrja kundërligjore e mjetit fluturues.

Dispozitat e këtij ligji për të drejtat ligjore të pengut të mjetit fluturues zbatohen edhe kur mjetin fluturues e shfrytëzon personi i cili nuk është pronar i mjetit fluturues, përveç nëse mjeti fluturues pronarit i është marrë me veprim kundërligjor, ndërsa kreditore peng e ka ditur ose doemos është dashur të dijë se mjetin fluturues e shfrytëzon personi i cili mjetin fluturues e ka marrë me veprim kundërligjor.⁶⁷

⁶⁷ Ligji marrëdhëniet juridiko-sendore dhe marrëdhëniet e detyrimeve në trafikun ajror (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 85/2008) e drejta ligjore mbi peng e mjetit fluturues

2.2.2.4 Pjesa Ideale e sendit si objekt i pengut të kontraktuar

Me peng mund të ngarkohet e tërë lënda e pengut ose ndonjë pjesë ideale e saj, si dhe me më tepër lëndë të veçanta.⁶⁸

Nëse mbi lëndën e pengut ekziston pronësi, gjegjësisht pronësi e përbashkët, ndërsa e drejta e pengut është themeluar mbi tërë lëndën, me kërkesë të kreditorit të pengut, debitori i pengut është i obliguar të sigurojë pajtueshmëri me shkrim nga pronari tjetër, gjegjësisht pronarit të përbashkët, të vërtetuar në noter, gjegjësisht në ndonjë organ tjetër përkatës, nëse deklarata jepet në ndonjë shtet tjetër, me çka ata e marrin cilësinë e bashkëdebitorit të pengut. Në qoftë se debitori nuk e siguron pajtueshmërinë e duhur nga paragrafi 1 i këtij neni, ndërsa pengut të themelohet, do të llogaritet si peng i pjesës ideale të lëndës, në madhësinë e pjesës së pronarit të borxhit të pengut.⁶⁹

Pronari i përbashkët mundet që pjesën e vet në pronësi të përbashkët t'ia kalojë vetëm pronarit tjetër të përbashkët të sendit të njëjtë, dhe nuk mundet që në mënyrë të vlefshme t'ia kalojë një personi të tretë jashtë pronarëve të përbashkët. Pjesa që pronari i përbashkët e ka në pronësinë e përbashkët u kalon trashëgimtarëve të tij. Për borxhet pronari i përbashkët përgjigjet edhe me pjesën e tij në pronësi të përbashkët të sendit.⁷⁰

Secili pronar i përbashkët mund të kërkojë vërtetimin e pjesës në sendin e përbashkët, nëse vërtetimi i tillë është i lejuar dhe i mundur. Kjo e drejtë nuk parashkruhet.⁷¹

Me te drejtë të kërkojnë që të vërtetohet se çfarë pjese pronësore i takon pronarit të përbashkët në emër të pjesës së tij në pronësinë e përbashkët kanë:

- Kreditorët sa i përket pjesës së debitorit të tyre;
- Trashëgimtarët sa i përket pjesës së trashëgimisë;

⁶⁸ Ligji per Peng të Kontraktuar ne RMV neni 5

⁶⁹ Ligji per Peng të Kontraktuar ne RMV neni 11

⁷⁰ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001. neni 60

⁷¹ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore "Gazeta zyrtare e R. Maqedonisë" nr. 18 të 5.03.2001. neni 63 alinea

- Secili sa i përket pjesëve të çdo pronari të përbashkët, nëse për atë ka interes juridik.⁷²

2.2.2.5. Disa sende së bashku si objekt i pengut të kontraktuar

Me të drejtën e pengut mund të ngarkohen një ose më shumë sende.⁷³

Me peng mund të ngarkohet e tërë lënda e pengut ose ndonjë pjesë ideale e saj, si dhe me më tepër lëndë të veçanta.⁷⁴

2.2.2.6. Sendi i ardhshëm si objekt i pengut të kontraktuar

Sipas Ligjit për Peng të Kontraktuar të Republikës së Maqedonisë së Veriut, pengu mund të themelohet edhe në një lëndë të ardhshme.⁷⁵

Kurse hipoteka për sendin e ardhshëm shënohet në listën për parashënimin e ndërtimit në kadastrë ose më saktë në listën e parashënimit të objektit të infrastrukturës.⁷⁶

2.2.2.7. Letrat me vlerë, kërkesat dhe të drejtat e tjera pasurore

Kuptimi i letrave me vlerë bëhet nga teoria juridike, por jo edhe nga legjislacionet nacionale, edhe pse ka përjashtime. Në teorinë juridike ekziston unanimiteti në lidhje me përcaktimin e kuptimit të letrave me vlerë.

Letrat me vlerë konsiderohen si dokumente të shkruara që në vete kanë të inkorporuar një të drejtë të karakterit pasuror. Legjislacionet që definojnë letrat me vlerë veprojnë në mënyra të ndryshme, p.sh. disa legjislacione letrat me vlerë i konsiderojnë si dokumente, ku janë inkorporuar të drejta të caktuara, ashtu që kjo e drejtë pa ato dokumente nuk mund as të realizohet as edhe të bartet. Në disa legjislacione të tjera letrat me vlerë llogariten dokumente

⁷² Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R.Maqedonisë", nr. 18 të 5.03.2001. neni 64

⁷³ Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore, "Gazeta zyrtare e R.Maqedonisë", nr. 18 të 5.03.2001. neni 229 alinea 1.

⁷⁴ Ligji për Peng të Kontraktuar ne RMV neni 5.

⁷⁵ Ligji për Peng të Kontraktuar ne RMV neni 7.

⁷⁶ Ligji i Kadastrës së patundshmërisë RMV.

të shkruara me të cilën lëshuesi i tyre obligohet se do të përmbushë poseduesit e tyre legjitim, obligimin e paraparë në atë dokument.⁷⁷

Letrat me vlerë si dokumente të shkruara i kanë karakteristikat e tyre në bazë të të cilave veçohet nga dokumentet e tjera të shkruara, në këtë drejtim duhet të theksohen tri karakteristika, të cilat doemos duhet t'i përmbajë çdo letër me vlerë.

Të gjitha letrat me vlerë konsiderohen si dokumente të shkruara formale që gjithmonë me vete përmbajnë ndonjë të drejtë karakteristike pasurore, ku e drejta pasurore është ngushtë e lidhur me vetë dokumentin e shkruar (parimi i inkorporimit).

Për dallim prej punëve të tjera afariste (kontratave afariste) të cilat nuk konsiderohen si formale letrat me vlerë janë dokumente nga shume dokumente të tjera formale që përmbajnë ndonjë të drejtë tjetër (e jo atë pasurore) siç është rasti me diplomat, ekstraktet nga libra publik etj.

E drejta e paraparë në letër me vlerë, nuk mund të realizohet e as të bartet pa posedimin e dokumentit, për shkak të kësaj për shfrytëzimin e të drejtave nga letra është i nevojshëm posedimi i letrës. Poseduesi ligjor konsiderohet njëkohësisht edhe si bartës i së drejtës. Me këtë të drejtë mund të disponojë poseduesi ligjor i letrës. Me bartjen e së drejtës nga letra bartet edhe e drejta në letër, si e drejtë në të cilën ajo letër ka të bëjë. Nëse ndonjë person është zhveshur nga posedimi i letrës ai nuk mund të shfrytëzojë të drejtën nga letra. Letra si dokument, pa të drejtën e karakterit pasuror nuk ka kurrfarë vlere për shkak të kësaj të drejte është emërtuar edhe emërtimi "Letra me Vlerë". Kjo mënyrë e lidhshmërisë së të drejtës me dokumentin i bën këto dokumente të kenë karakter qarkullues dhe prezantues.⁷⁸

Letra me vlerë është dokument me shkrim me të cilin emetuesi (lëshuesi) i saj detyrohet se do ta përmbushë detyrimin e shkruar në këtë dokument poseduesit të saj të ligjshëm.

Një shënim i shkruar në një mjet tjetër konsiderohet letër me vlerë në rast se kështu është përcaktuar nga një akt i veçantë ligjor.⁷⁹

⁷⁷ Prof.Dr. Adnan Jashari E drejta Afariste (kontraktore), fq. 405.

⁷⁸ Prof.Dr. Adnan Jashari, E drejta Afariste (kontraktore), fq. 406.

⁷⁹ Ligji nr. 04/L-077 për marrëdhëniet e detyrimeve Kosovë.

Letrat me vlerë rregullohen me ligjin për letrat me vlerë, ku parashihet se e drejta e pengut në një letër me vlerë, e cila është e lëshuar në emër të zotëruesit, vihet si një e drejtë pengu në një send, kurse e drejta e pengut në një letër me vlerë sipas urdhrit ose në një letër indosable me vlerë me emër krijohet përmes indosamentit dhe dorëzimit të pengmarrësi. Indosamenti duhet të ketë të shënuar se është një indosament për pengvënie (indosament pengu). Mirëpo nëse letra me vlerë e lënë peng është në emër të kreditorit, krijohet e drejta e pengut po në qoftë se pengdhënësi e njofton borxhliun se detyrimi nga letra me vlerë i është lënë peng pengmarrësit dhe në raste kur e drejta e pengut në letra të pacertifikuara me vlerë krijohet përmes regjistrimit të së drejtës së pengut në regjistrat e atij institucioni në regjistrat e të cilit mbahet llogaria për letrat me vlerë të lëna peng.

Në të drejtën e pengut mbi letrat me vlerë zbatohen përshtatmërisht dispozitat rreth të drejtës së pengut për kërkesë.⁸⁰

Letrat me vlerë duhet të dallohen nga disa dokumente të shkruara që kanë rolin, e dokumentit dëshmuar, letrave legjitimuese, dokumenteve të tjera të shkruara. Dokumentet dëshmuar siç janë: dëftesa, pagesat, kontrata me shkrim etj.

Me vetë posedimin e dokumenteve dëshmuar nuk do të thotë që kreditori është bartës i së drejtës së caktuar, ashtu siç ndodh edhe gjatë bartjes (vetë bartja nuk do të thotë edhe bartje së drejtës). Përkundrazi ndodh se letrat me vlerë për shkak të pranimi të inkooporimit derisa bartja e së drejtës të dokumentet dëshmuar bëhet në bazë të ndonjë baze tjetër juridike, e jo siç ndodh te letrat me vlerë me vetë bartjen e letrës. Edhe këto dokumentet edhe letra me vlerë shërbejnë si mjet dëshmie për detyrimin e debitorit nga ndonjë punë juridike me kreditorin, mirëpo detyrimi të letrat me vlerë është i inkooporuar në vetë letrën që nuk është kështu me këto mjete dëshmuar. Te letrat me vlerë në raste të kontestit nuk mund të përdoret dëshmi jashtë përmbajtjes së këtyre letrave që nuk është kështu në rast të kontestit të dokumenteve dëshmuar.

⁸⁰ Prof.Dr Abdulla Aliu Edrejta Sendore fq 347.

Letrat me vlerë duhet të dallohen nga ato letra legjitimuese, dhe pse bisedohet për dokumente të shkruara që shërbejnë për identifikimin e poseduesit ligjor të letrës.

Letra legjitimuese nuk i karakterizon parimi i inkorporimit. Kjo do të thotë se letra legjitimuese me vetë bartjen e dokumentit nuk bartet edhe e drejta ndaj debitorit dhe anasjelltas. E drejta mund të realizohet edhe pa dorëzimin e dokumentit, funksionet e letrave me vlerë në krahasim me funksionet e letrave legjitimuese janë shumë më të rëndësishme dhe shumë dimensionale. Letra me vlerë duhet të dallohet edhe nga pullat e ndryshme administrative postare. Monedha dhe dokumente të tjera të ngjashme me emërtimin e këtyre dokumenteve nuk krijohen marrëdhënie juridiko-obligative, pasi nuk ekziston as kreditori i autorizuar e as debitor.⁸¹

2.2.3. Kërkesa si parakusht për krijimin e pengut të kontraktuar

E drejta e pengmarrësit kreditor për realizimin e kërkesës së vet nga vlera sendit të lënë peng është e drejta kryesore sepse nuk do të mundë të krijohej po të mos ekzistojë e drejta e kërkesës së pengmarrësit (si e drejtë kryesore). E drejta e realizimit të kërkesës nga vlera e sendit të lënë peng nuk mund të ekzistojë e pavarur nga të drejtat e tjera të kreditorit pengmarrës kur është në pyetje pengi i dorës.

Kreditori pengmarrës këtë të drejtë mund ta realizojë vetëm në rastin kur debitori pengdhënës nuk e përmbush kërkesën e kreditorit në mënyrë të rregullt çdo përmbushje e rregullt e detyrimit ndaj kreditorit e bën të porealizueshme këtë kërkesë të kreditorit.

Kreditori pengmarrës këtë të drejtë të vetëm mund ta realizojë vetëm duke respektuar parimin e oficalitetit dhe parimin e prioritetit si parime që drejtpërdrejt vijnë në shprehje për realizimin e kërkesës së kreditorit pengmarrës përmes vlerës së sendit të lënë peng. Sendi i lënë peng shitet në ankand publik, të cilin e organizon gjykata në bazë të kërkesës së kreditorit pengmarrës pasi të jetë njoftuar debitori, respektivisht pengdhënësi. Përrjashtimisht ekziston mundësia që në disa raste edhe vetë kreditori pengmarrës mund të shes sendin e lënë peng kur ekziston çmimi i paraparë dhe kur ekziston marrëveshja me debitorin dhe për këtë pajtohet edhe gjykata. Shitjen

⁸¹ Prof.Dr.Adnan Jashari, E Drejta Afariste (Kontraktore).

e sendit mund ta bëjë edhe ndonjë organ tjetër i autorizuar për këtë qëllim sidomos kur e drejta e pengut konstituohet me kontratë. Pengmarrësi ka të drejtë të paguajë borxhin e vet me vlerën e arritur me rastin e shitjes së sendit para të gjithë kreditorëve të tjerë. Mënyra e realizimit të kërkesave mbështetet në parimin prior tempore pattioiure.

Të drejtën e përparësisë në realizimin e kërkesës e ka kreditori pengmarrës. Këtë ia mundëson parimi i përparësisë (prioritet) në realizimin e kërkesave të siguruara me peng. Kreditori pengmarrës e gëzon këtë të drejtë nëse ka të drejtën e pengut të radhës së parë apo duke mbështetur në ndonjë bazë tjetër (me ligj ose me marrëveshje). Në veçanti e rregullon edhe renditjen e të drejtave të pengut, ku shprehimisht parasheh rangun e disa të drejtave të pengut të krijuar ndaj të njëjtit objekt të pengut apo të së drejtës kur e drejta e pengut ka të bëjë me kërkesat në të holla ose letrat me vlerë atëherë ekzistojnë edhe rregullat e posaçme për renditjen e të drejtave të pengut. Me marrëveshje midis palëve mund të ndryshojë renditja e të drejtës së pengut.⁸²

2.2.4. Kushtet për fitimin e pengut të kontraktuar

Si të gjitha të drejtat e tjera sendore edhe e drejta e pengut ka nevojë të ekzistojë titulli juridik (iustus titulus) dhe mënyra e fitimit (modus aquirendi). Titulli juridik dhe mënyra e fitimit duhet të ekzistojnë në mënyrë komplementare, pra të dyja së bashku njëkohësisht. Në rastin e pengut të kontraktuar titulli juridik për fitimin e të drejtës së pengut është gjithmonë kontrata. Ndërsa modus aquirendi ose mënyra e fitimit ndryshon në varësi të llojit të pengut të kontraktuar.

Te pengu posedimor (pignus) i cili është lloji më i zakonshëm i pengut të dorës, lloji më i hershëm apo klasik i njohur që nga e drejta romake, mënyra e fitimit të së drejtës është dorëzimi i sendit që është objekt i pengut në duart e kreditorit pengmarrës. Pra, modus aquirendi është dorëzim i sendit në posedim të kreditorit, prej këtij dhe emri peng posedimor.

Tek pengu joposedimor, modus aquirendi, është regjistrimi i të drejtës së pengut në regjistrin e pengjeve që mbahet në Regjistrin Qendror të RMV.

⁸² Abdulla Aliu, E drejta Sendore, fq. 332-333.

Edhe te pengu në të drejta, mënyra e fitimit apo modus aquirendi është regjistrimi i të drejtës së lënë peng ne regjistrat e Regjistrat Qendror te RMV.

Në këto lloje peng regjistrimi ka karakter konstituiv që d.m.th. e drejta fitohet nga momenti i regjistrimit.

2.2.4.1. Titulli juridik për fitimin e të drejtës së pengut të kontraktuar (kontrata)

Kontrata është një veprim juridik i dyanshëm, është marrëveshje midis palëve e lidhur me qëllim që të sjellë pasoja juridike të caktuara, krijimi, ndryshimi ose shuarja.⁸³

Kontrata për peng lidhet në formë të shkruar, përveç kontratës për peng të zotëruar, e cila mund të jetë e lidhur në çfarëdo forme. Kontrata për peng, e cila nuk është lidhur në formë të shkruar, nuk paraqet të drejtë juridike.⁸⁴

Kontrata për peng veçanërisht përmban:

- të dhënat për palët e kontraktuara (emri dhe mbiemri, vendbanimi ose vendqëndrimi, gjegjësisht emri ose firma dhe selia), si dhe numrat amzë gjegjësisht numrat regjistruar;
- përshkrimi i lëndës peng me specifikacion të mjaftueshëm që të mund të identifikohet;
- baza juridike e kërkesës, e cila sigurohet me peng dhe shuma e saj;
- afati i arritjes së kërkesës;
- koha dhe vendi i lidhjes së kontratës;
- pajtueshmëri nga debitori i pengut, kreditori i pengut të kërkojë që të bëhet regjistrimi i së drejtës për peng, në regjistrin e pengut, gjegjësisht në librin publik (clausula intabulanti);
- -identifikimi i debitorit nëse nuk është në peng, gjegjësisht debitor hipotekë;
- cilido qoftë tjetër fakt relevant, përfshirë çfarëdo qoftë restriksioni të së drejtës për bartje të pengut ose e drejta për shfrytëzim dhe tjetërsim të lëndës peng;

⁸³ Mariana Tutulani Semini, E drejta e Detyrimeve dhe e Kontratave, fq. 39.

⁸⁴ Ligji për peng të kontraktuar, Neni 21.

- e drejta e kreditorit të pengut në rast të vonesës nga pala e debitorit të pengut që të mundë të ndërmarrë masa sigurie në raport me pengun, me qëllim të mbrohet, ta mbajë ose zmadhojë vlerën e shitjes së lëndës peng, por me mjetet e investuara të mos arrihet pronësia mbi pengun e themeluar;
- klauzola sipas së cilës kreditori i pengut, në rast të mosplotësimit të obligimeve nga debitori, ka të drejtë në rast të vonesës së debitorit të pengut, me qëllim të ruhet, mbahet ose shitet pengu, ta marrë lëndën e pengut në zotërim, në qoftë se ka mbështetje në kontratën e cila ka cilësinë e dokumentit të kryer.⁸⁵

2.2.4.2. Mënyra e fitimit të pengut të kontraktuar sipas objektit

E drejta e pengut kontraktues fitohet me lidhjen e kontratës për pengun për sendet e luajtshme sipas të cilës kontratë mbi pengun obligohet debitori ose ndonjë person i tretë ndaj kreditorit që të dorëzojë ndonjë send të luajtshëm mbi të cilin ekziston e drejta e pronësisë që para kreditorëve të tjerë të mundet të realizojnë nga vlera e saj nëse kërkesa nuk i paguhet në kohën e arritjes, ndërsa kreditori obligohet që sendi e marrë ta ruajë dhe pas ndërprerjes së kërkesës ta kthejë sendin pa e dëmtuar te pengdhënësi.

Kontrata për pengun e dorës (pengun posedimor) është kontratë konsensuale (lidhet me pajtimin e vullnetit sepse dorëzimi i sendit pason, pasi palët të merren vesh dhe nënkupton përmbushjen e kontratës për krijimin e pengut). Kontrata kauzale (qëllimi i kontratës së pengut shihet nga jashtë –shihet nga vet kontrata. Kontrata për pengun posedimor është kontratë joformale sepse me dorëzimin e sendit te pengmarrësi plotësohet elementi modus aquirendi dhe sendi i lënë peng te kreditori është i mjaftueshëm për realizimin e kërkesës së kreditorit nëse vlera e tij është e mjaftueshme për përmbushjen e kërkesës, mirëpo nuk përjashtohet mundësia që palët dhe kontratën e pengut posedimor t’ia bëjnë me shkrim. Në literaturën juridike thuhet se kontrata për pengun posedimor është kontratë joformale, e cila mund të lidhet në cilëndo formë.

⁸⁵ Ligji për peng të kontraktuar, Neni 23.

Për pengun joposedimor edhe pse objekti i pengut është send i luajtshëm kontrata duhet të jetë me shkrim e vërtetuar te noteri dhe e regjistruar në regjistrin e pengjeve.

Për kontratën e pengut të dorës, ku bëhet dorëzimi i sendit në posedim formaliteti është i dobësuar ose nuk kërkohet fare.

Në kontratën e pengut shihet nga jashtë qëllimi i lidhjes së kontratës – krijimi i të drejtës së pengut. Pra, mund të thuhet se kontrata është e karakterit kauzal. Me rastin e lidhjes së kontratës kemi një autonomi të plotë, por kjo nuk do të thotë se palët duhet të kenë parasysh edhe kushtet që e bëjnë të pavlefshme kontratën e pengut. Si kufizim konsiderohet dispozita me të cilën lejohet mundësia që sendi i lënë peng të kalojë në pronësinë e kreditorit, në qoftë se kërkesa nuk do t'i përmbushet në afat të caktuar. Ky institucion që nga e drejta romake njihet si *lex commissoria*.

Natyrisht se edhe në këtë rast ekzistojnë disa përjashtime. Kontrata nuk mjafton që të fitohet e drejta por gjithmonë kërkohet edhe akti i dorëzimit të sendit të lënë peng në posedim të kreditorit. Me dispozitat, të cilat rregullojnë të drejtën e pengut të dorës, mbrohet debitori pengdhënës, sepse ai në rrethana të caktuara mund të pranojë kushte në kundërshtim me qëllimin e lidhjes së kontratës së pengut.⁸⁶

⁸⁶ Prof.Dr Abdulla Aliu Edrejta Sendore fq.326-327

KAPITULLI III

3. REGJISTRIMI I LLOJEVE TË PENGUT TË KONTRAKTUAR SIPAS OBJEKTIT

3.1. Kuptimi dhe karakteristikat e regjistrimit në regjistrin e pengut

Regjistri i pengut është një lloj regjistri themelorë në përbërjen e Regjistrit Qendror pa veti të personit juridik në të cilin regjistrohet pengu mbi gjëra të lëvizshme, letra në vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera. Në regjistrin e pengut bëhet regjistrim, ndryshim, fshirje dhe dhënie të informacionit për gjërat në peng. Regjistrimi, ndryshimi ose fshirja bëhet me dorëzimin e formularëve të përshkruar për dorëzim, dokumentacion i plotë përshkruar sipas ligjit (akt nga noteri ose vërtetim nga ana e noterit për marrëveshjen e nënshkruar për peng – solemnizim, procesverbal për inventarin (shkrimin) dhe përshkrimin e gjërave të lëvizshme, aneks drejt marrëveshjes së pengut, deklaratë për fshirjen e pengun varësisht nga tipi i regjistrimit) si dhe një vërtetim për pagesë të kryer sipas tarifës të RQ. Këto akte në regjistër i sjell noteri, nga ai person i autorizuar ose palët kontraktuale në qoftë se ata kështu dakordohen.

Në regjistër patjetër të regjistrohet edhe pengu jo pronësorë. Pengu jo pronësor mbi lëndë fitohet me nënshkrimin e marrëveshjes për peng, inventari dhe përshkrimi i pengut për regjistrim në regjistrin e pengut, pa e dorëzuar mjetin në zotërim të pengmarrësit. Me pengun sigurohet kërkesa e kreditorit të pengut me qëllim që ai para kreditorëve të tjerë të paguajë nga vlera e tij nëse kërkesa nuk i paguhet në mbërritjen e afatit.

Përveç pengut jo pronësor në ligj parashikohet edhe pengu pronësor, i cili gjithashtu mund të jetë lëndë në regjistrimin në regjistër, e cila fitohet me bërjen e marrëveshjes për peng dhe dorëzimin e mjetit në pronësi të pengmarrësit.

Për regjistrim të kryer, ndryshime të shkaktuara dhe fshirje, lëshohet vërtetim në letër ose në forme elektronike të përputhshme me rregulloret që kanë të bëjnë me të dhënat në formë elektronike dhe nënshkrim elektronik. Korigjimi për regjistrim duhet të këtë të gjitha elementet e nevojshme nga marrëveshja, ditën dhe orën e pranimit me kërkesë të regjistratorit si dhe kohën e dhënies së korigjimit.

Të gjitha palët e interesuara mund të kërkojnë informacion për lëndë të caktuara të pengut. Informacioni lëshohet në bazë të kërkesës për lëshim të informacionit. Dorëzuesi i kërkesës në formular shkruan lëndën që kërkon dhe në këtë formë dorëzohet në regjistrin e pengut. Informacioni i lëshohet menjëherë kërkuarit.⁸⁷

Ndërsa në Republikën e Kosovës, regjistri i pengut vepron në kuadër të agjencisë për regjistrimin e bizneseve në Kosovë (ARBK), pranë Ministrisë së Industrisë Ndërmarrësisë dhe Tregtisë. Ministria ka juridiksion të plotë në bazë të ligjit për regjistrimin e pengut në regjistër për sendet e luajtshme, gjithashtu është përgjegjëse për të propozuar dhe zgjedhur udhëheqësin dhe stafin e tij, si dhe për të siguruar funksionimin e regjistrit, duke përfshirë mirëmbajtjen e sistemit elektronikë, buxhetin vjetorë dhe logjistikën e ministrisë së Industrisë dhe Ndërmarrësisë gjithashtu ka juridiksion që të nxjerrë udhëzime administrative për përdoruesit e regjistrit të pengut, të cilët duhet t'i përcjellë dhe të përcaktojë taksat e shërbimeve të ndryshme të ofruara nga regjistri.⁸⁸

3.2. Kuptimi dhe karakteristikat e regjistrimit të hipotekës së 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. Kontrata e hipotekës duhet të lidhet në formë me shkrim, ku duhet të nënshkruhet pronari i paluajshmërisë dhe kreditori hipotekues duhet të vërtetohet sipas të njëjtave rregulla sikurse punët e tjera juridike rreth paluajshmërisë. Kjo nënkupton se ajo duhet të vërtetohet te noteri dhe në bazë të kontratës ose aktit noterial duhet të bëhet regjistrimi i hipotekës në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajshmëri.

Kontrata e hipotekës bën pjesë në kontratat formale sepse për vlefshmërinë e saj kërkohet të bëhet në formën me shkrim dhe të vërtetohet nga noteri si dhe të regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajshmëri. LPDTS i Kosovës shprehimisht kërkon që kontrata e hipotekës të përmbajë këto të dhëna: emrat dhe adresat e pronarit të paluajshmërisë dhe

⁸⁷ Faqja zyrtare e [Regjistrat \(crm.com.mk\)](http://Regjistrat.crm.com.mk)

⁸⁸ [FAQ \(rks-gov.net\)](http://FAQ.rks-gov.net)

kreditorit hipotekues si dhe të debitorit të kërkesës së siguruar, në rast se ky nuk është njëkohësisht pronar i paluajtshmërisë së ngarkuar; përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas vendit, rrugës dhe numrit të shtëpisë; ose të dhëna të tjera të sakta rreth pozitës si dhe numrin kadastral; një fletë poseduese dhe vërtetim rreth përdorimit të paluajtshmërisë, nëse është e nevojshme; shumën e kërkesës së siguruar përmes hipotekës, duke përfshirë edhe kamatën; eventualisht jepet shuma maksimale e kontraktuar; një paralajmërim në shkrim me shkronja të mëdha të theksuara se në raste të vonesës së pagesës ose paraqitjes (arritjes) së kushteve të tjera të kontraktuara kreditori hipotekues do të nisë procedurën e përmbarrimit, e cila mund të shpije deri te humbja e pronësisë në paluajtshmëri e ngarkuar me braktisjen e shtëpisë dhe paluajtshmërisë; palët bëjnë marrëveshje të tjera, nëse këtë e kërkon ligji apo ligje të tjera, palët mund të bëjnë marrëveshje të tjera, përderisa këtë e lejojnë rregullat imperative, datën e nënshkrimit të kontratës, dhe nënshkrimet e vërtetuara të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe të kreditorit hipotekues.⁸⁹

Hipoteka e kontraktuar është ai lloj i hipotekës, e cila krijohet me kontratën mbi hipotekën të lidhur në mes kreditorit pengmarrës (Hipotekues) dhe debitorit pengdhënës (ose pronarit të sendit, i cili e lë sendin peng për detyrimin e debitorit) në formën me shkrim, sipas të cilës obligohet debitori (ose ndonjë i tretë) të lejojë që kreditori hipotekues të regjistrojë të drejtën e vet të pengut (hipotekën) në librat publikë si ngarkesë (BARRE) mbi sendin e caktuar, ndërsa kreditori obligohet që t'i mundësojë debitorit shlyerjen e hipotekës nga libri publik. Përfitimin e të drejtës së hipotekës nuk mjafton vetëm ius tus titulus, por gjithmonë kërkohet edhe modus aquirendi regjistrimi në librat publikë. Paluajtshmëritë mund të lihen në hipotekë vetëm nga pronari, nëse mbi paluajtshmërinë ka më shumë pronarë (bashkëpunëtorët ose pronarët e përbashkët) të gjithë duhet të pajtohen për lënien në hipotekë të asaj paluajtshmërie.

Pjesa ideale e paluajtshmërisë mbi paluajtshmërinë e caktuar bëhet hipotekë vetëm me pëlqimin e bashkëpronarëve, respektivisht kur është fjala për pronësinë e përbashkët, me pëlqimin e pronarëve të tjerë të përbashkët.

⁸⁹ Prof dr Abdulla Aliu Edrejta Sendore fq.364

Pronari i paluajtshmërisë konsiderohet ai i cili ka dokumentin me të cilin provohet e drejta e pronësisë. Kontrata për hipotekën bëhet në formën me shkrim në mënyrën, e cila kërkohet për titullin juridik për regjistrimin e të drejtës mbi paluajtshmëri.

Kontrata për hipotekën nuk mund të lidhet dhe as të trajtohet si e plotfuqishme në qoftë se i mungon titulli juridik që ka krijuar kërkesën e kreditorit, e cila sigurohet me hipotekë.

Në këtë rast si kontratë për lidhjen e marrëdhënies detyrimore midis kreditorit dhe debitorit, që kushtëzon lindjen e detyrimit, i cili duhet të sigurohet me hipotekë mund të jetë kontrata për dhënien e kredisë, kontrata mbi huanë, kontrata mbi qiranë, etj.

Në disa raste kontrata me të cilat krijohet detyrimi mund të përmbajë edhe vetë marrëveshjen për konsultimin e hipotekës për sigurimin e kredisë nga kontrata kryesore. Në këto raste, marrëveshja për hipotekën si pjesë e kontratës konsiderohet si klauzolë e kontratës, e cila krijon bazë për lindjen e kërkesës së kreditorit në Kosovë por edhe në vendet e tjera hipoteka e kontraktuar është forma më themelore dhe më e shpeshtë e sigurimit të kërkesave. Kontrata është titull juridik për krijimin e hipotekës, ndërsa regjistrimi i hipotekës në regjistrin për regjistrimin e të drejtës në paluajtshmëri është mënyra e fitimit të së drejtës *modus aquirendi* dhe paluajtshmëria nuk dorëzohet te kreditori në posedim por vetëm e drejta e tij regjistrohet në regjistrin për regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.⁹⁰

Nëse hipoteka nuk është e regjistruar ajo nuk trajtohet si hipotekë. Hipoteka mund të themelohet edhe me ndonjë punë tjetër juridike, e që konsiderohet hipotekë vullnetare, nëse titulli juridik është ndonjë testament në formë të pengut. Me këtë rast nëse qëllimi është të themelohet hipoteka atëherë ky titull juridik është i njëjtë me kontratën si titull juridik dhe çdo gjë që vlen për hipotekën e kontraktuar natyrisht se do të vlejë edhe për hipotekën vullnetare në bazë të ndonjë pune tjetër juridike. Kontrata për hipotekën përveç se duhet të përmbajë subjektet; kauzën (qëllimin) që nënkupton sigurimin e kërkesës me hipotekë, duhet shprehimisht të përmbajë edhe obligimin e debitorit që t'ia mundësojë kreditorit regjistrimin e të drejtës së tij në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri hipoteka për të qenë e vlefshme (për t'ju

⁹⁰ Prof dr Abdulla Aliu Edrejta Sendore fq.365

krijuar) duhet të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri LPDTS i Kosovës parasheh se në cilat raste një marrëveshje e lidhur midis kreditorit dhe debitorit me rastin e lënies së paluajtshmërisë hipotekë do të konsiderohet nule dhe për këtë shprehimisht parasheh se krahas marrëdhënieve të përmendura në nenin 130 të këtij ligji (marrëveshja, e cila është lidhur para arritshmërisë të kërkesës së siguruar është nule, nëse ajo përcaktohet që në rast të mospagesës pas arritjes të kërkesës së siguruar të kalojë në pronësi të siguruar të sigurimarrësit; ose mirë e siguruar të shitet me një çmim të caktuar dhe pas arritshmërisë të kërkesës së siguruar janë të lejuara marrëveshjet e përmendura në paragrafin e mëparshëm). Nule është edhe një marrëveshje, e cila arrihet edhe para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë, si dhe nule është edhe një marrëveshje përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë detyrohet kundrejt kreditorit hipotekues që paluajtshmërinë mos ta shes apo mos ta ngarkojë më tej.⁹¹

3.3. Procedura e regjistrimit të pengut të kontraktuar në regjistrin e pengut

Regjistri i pengut rregullohet me ligjin për pengun e kontraktuar, ku dhe citohet në nenin 50.

Regjistri i pengut është lloj regjistri themelor në përbërje të Regjistrit Qendror, pa cilësinë e personit juridik, në të cilin detyrimisht regjistrohet pengu i pazotëruar mbi sendin e tundshëm. Të dhënat e përmbajtura në regjistrin e pengut janë publike dhe askush nuk mund të thirret në mosnjohjen e tyre. Çdo person ka të drejtë të shohë dhe të marrë të dhëna personalisht ose në mënyrë tjetër (me telefon, me rrugë elektronike etj.) Dokumenti i dhënë nga regjistri i pengut ka karakter të dokumentit publik.⁹²

Për regjistrim dhe për marrjen e të dhënave nga regjistri i pengut paguhet kompensim për harxhimet reale (operative).⁹³

Regjistrimi në regjistrin e pengut bëhet me kërkesë të personit të interesuar në formular të paraparë. Kërkesa nga paragrafi 1 i këtij neni duhet të përmbajë:

⁹¹ Prof. dr. Abdulla Aliu E drejta Sendore fq.366

⁹² L I G J I PËR PENG TË KONTRAKTUAR Neni 50

⁹³ L I G J I PËR PENG TË KONTRAKTUAR Neni 51

- të dhëna për palët e kontraktuara (emri dhe mbiemri, vendbanimi dhe vendqëndrimi dhe numri amzë i qytetarit, gjegjësisht firma ose emri, selia si dhe numri i regjistrit, ku është bërë regjistrimi i subjektit juridik);

- përshkrimi i pengut me specifikacion të mjaftueshëm që të mund ai të identifikohet;

- data, ora dhe vendi i dorëzimit të kërkesës.⁹⁴

Plotësimi i formularëve nga ky ligj bëhet me kushte dhe në mënyrë të përcaktuar me Ligjin për Regjistrin Qendror.⁹⁵

Regjistrimi zgjat më së shumti pesë vjet, ndërsa afati fillon të rrjedhë nga momenti i regjistrimit në regjistrin e pengut. Ky afat mund të vazhdohet në qoftë se gjashtë muaj para kalimit të afatit kërkohet vazhdimi i tij. Vazhdimi bëhet në bazë të kërkesës për vazhdim, të cilës duhet t'i bashkëngjitet pajtueshmëria me shkrim nga pengmarrësi dhe të kompensohen harxhimet.⁹⁶

Pranimi dhe pararegjistrimi– Aplikuesi me formularin e regjistrimit në formë të shkruar dhe dokumentacionin tjetër të përcaktuar me ligj (Marrëveshja e pengut dhe inventarizimi dhe përshkrimi i sendit të lënë peng) për regjistrim në bazën e të dhënave të Regjistrit të pengut drejtohet në regjistrim zyrtari i cili duhet të përgatisë një faturë dhe është i obliguar që menjëherë të fusë të dhënat bazë nga aplikacioni (kërkuesi-debitori i penguar-kreditore peng), të skanojë dokumentacionin e domosdoshëm të dorëzuar (aplikacionin dhe pagesën) dhe të printojë një faturë. Vërtetimi i pranimit nënshkruhet nga zyrtari i regjistrimit dhe i dorëzohet palës. Formulari i regjistrimit i dorëzuar në formë elektronike së bashku me pjesën tjetër të dokumentacionit të përcaktuar me ligj (Marrëveshja e pengut dhe përshkrimi dhe inventari i sendit të lënë peng) merr një numër me të cilin është regjistruar në Regjistrin e Pengut me datën dhe orën e pranimit, që do të thotë momenti i dorëzimit. Kur aplikimi dorëzohet në formë elektronike, ai nënshkruhet me nënshkrim elektronik.

⁹⁴ Ligji për peng të kontraktuar, Neni 52.

⁹⁵ Ligji për peng të kontraktuar, Neni 53.

⁹⁶ Ligji për peng të kontraktuar, Nen 54.

Hartimi - Zyrtari i regjistrimit vazhdon të fusë të gjitha të dhënat nga aplikacioni për regjistrimin e pengut të dorëzuar me shkrim. Pasi nëpunësi i regjistrimit ka futur të gjitha të dhënat ligjore përkatëse nga aplikacioni, ai ia dërgon atë në mënyrë elektronike personit përgjegjës.

Kërkesa për regjistrimin e pengut e dorëzuar në formë elektronike, menjëherë pas pranimit, regjistrohet dhe ruhet si regjistrim elektronik në bazën e të dhënave të Regjistrimit Qendror të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Miratimi/Refuzimi – Personat përgjegjës duhet të shqyrtojnë çështjen e paraqitur në formë të shkruar ose elektronike dhe të vendosin për të. Pasi sendi të jetë dërguar për miratim nga nëpunësi i regjistrimit, nëse personi përgjegjës konstaton se artikulli ka mangësi, ai/ajo duhet të njoftojë menjëherë aplikantin për këtë. Kërkuesi ka një afat prej pesë ditësh për ta hequr të njëjtën, nëse nuk i heq kërkesat, kërkesat refuzohen.

Lëshimi i konfirmimit – Vërtetimi, gjegjësisht vendimi për regjistrim në bazën e të dhënave të regjistrimit të pengut në formë të shkruar, lëshohet nga zyrtari i regjistrimit pas marrjes së miratimit nga personi përgjegjës. Punonjësi i sportelit duhet të printojë faturën (vulën dhe vulën). Vërtetimi, gjegjësisht vendimi për regjistrim në bazën e të dhënave të regjistrimit të pengut në formë elektronike, lëshohet i nënshkruar me nënshkrim elektronik të personit përgjegjës në regjistrin e pengut, në përputhje me rregulloret që kanë të bëjnë me të dhënat në formë elektronike dhe nënshkrimin elektronik.

Nëse aplikanti i Kërkesës për regjistrimin e pengut të dorëzuar në formë elektronike kërkon që t'i lëshohet me shkrim Certifikata e Regjistrimit, pas marrjes së miratimit nga personi përgjegjës, ajo lëshohet nga zyrtari sportel i cili duhet të printojë konfirmimin (vulë dhe pullë e thatë).

Versioni elektronik i sendit për regjistrimin e pengut regjistrohet në historikun (arkivin) e bazës së të dhënave të regjistrimit me kohëzgjatje të pakufizuar.

Vendimet e gjykatës dhe vendimet e tjera nuk paraqesin ndryshime në dokumentet kryesore të pengut. Ato regjistrohen si dokumente të veçanta ose ndryshime të tyre, si dhe në rastin e procedurës së regjistrimit të dokumentit kryesor dhe ndryshimeve të tij. Vendimet më të

zakonshme gjyqësore dhe të tjera janë masat e përkohshme, regjistrimi i barrës gjyqësore dhe barra ligjore.

Në procedurën e përgjithshme të regjistrimit, dokumenti për vendimet gjyqësore dhe vendimet e tjera nuk ndryshon nga procedura për regjistrimin e pengut kontraktor dhe ndryshimet e tij. Dallimi kryesor është se punonjësi i sportelit nuk i fut informacionet nga një aplikim i paraqitur, por nga një vendim i një gjyqtari ose një vendimi të një autoriteti tjetër. Kjo do të thotë se pas marrjes së vendimit të gjykatës ose vendimit të një autoriteti tjetër, nëpunësi i regjistrimit regjistron të dhënat dhe ia dërgon çështjen për miratim personit përgjegjës.

Personat përgjegjës duhet të shqyrtojnë rastin e paraqitur me shkrim, të kontrollojnë nëse të dhënat për debitorin peng dhe kreditorin peng (numri i regjistrimit ose EMBG/EMBS) dhe të dhëna të mjaftueshme për identifikimin e pasurisë dhe atë për një mjet motorik: shenjë regjistrimi kanë. është dorëzuar dhe futur saktë., numri i sasisë dhe numri i motorit, për letrat me vlerë: numri i identifikimit, numri i llogarisë, etj. dhe të vendoset sipas tij. Vendimet e gjykatës dhe vendimet e tjera mund të ndryshohen dhe fshihen.

3.4. Procedura e regjistrimit të hipotekës së kontraktuar në librat publikë kadastralë

E drejta e pengut (hipoteka) mbi pasurinë e paluajtshmërisë lidhet me kontratën për peng (hipoteka) dhe me regjistrimin e pengut (hipoteka) në librin publik në kushte të përcaktuara me ligj. E drejta për të vepruar dhe regjistruar në librin publik të të drejtave të pasurive të paluajtshme ndodh në kohën, ditën kur kërkesa për regjistrim së bashku me dokumentin e regjistrimit i paraqitet autoritetit që mban librin publik.⁹⁷

Sipas nenit 158 Ligji për kadastër të paluajtshmërive ku citohet, të dhëna për të drejtën e pengut (hipotekë) të ndërtimit dhe pjesëve të tjera juridike në lidhje me parashënimin e regjistruar.

E drejta për hipotekë arrihet me lidhjen e kontratës për hipotekë dhe me shënimin e hipotekës në librin publik në mënyrë dhe me kushte të përcaktuara me ligj. Me "libër publik" në kuptim të

⁹⁷ Деловно право Business Law fq 173

këtij ligji, nënkuptohet libri në të cilin bëhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë mbi patundshmëritë dhe të drejtat e tjera në gjëra mbi ato patundshmëri, si dhe libri në të cilin bëhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtat në gjërat e tjera mbi lëndët e barabarta me patundshmëritë sipas këtij ligji dhe ndonjë ligj tjetër.⁹⁸

Pas shënimit të bërë të së drejtës për peng, ndryshimit të tyre ose ndërprerjes, organi i autorizuar për udhëheqjen e regjistrimit të hipotekës, gjegjësisht libri publik në të cilin bëhet regjistrimi, ndryshimi ose ndërprerja e pengut, me detyrim zyrtar me postë elektronike ose në mënyrë tjetër përkatëse i fut të gjitha të dhënat relevante juridike në lidhje me pengun në bazën qendrore të të dhënave (në tekstin e mëtutjeshëm: Regjistri Qendror). Futja e të dhënave nga paragrafi 1 i këtij neni në Regjistrin Qendror, bëhet në mënyrë dhe nën kushte të përcaktuara me Ligjin për Regjistrin Qendror.⁹⁹

Pas themelimit të pengut në zotërim, me pëlqim të debitorit të pengut dhe kreditorit të pengut, mund të bëhet shënimi në regjistrin e hipotekës edhe të këtij lloji të pengut dhe të futen të gjitha të dhënat relevante juridike në Regjistrin Qendror.¹⁰⁰

Kreditori i pengut dhe debitori i pengut të kontratës për peng, mund t'i japin cilësi dokumentit të kryer para ose pas regjistrimit të bërë të pengut në regjistrin e pengut, gjegjësisht hipotekës në librin publik. Kontrata për peng cilësinë e dokumentit të kryer e arrin me vërtetimin e nënshkrimeve të palëve të kontraktuara dhe me dhënien e deklaratës para noterit se janë në pajtim që kontrata e tyre për peng të ketë cilësi të dokumentit të kryer gjatë vërtetimit të nënshkrimeve të tyre. Nëse kontrata për peng cilësinë e dokumentit të kryer e fiton para regjistrimit të pengut në regjistrin e pengut, gjegjësisht në librin publik, ndërsa deri tek ai regjistrim nuk arrihet, në këtë rast kontrata e humb cilësinë e dokumentit të kryer. Kontrata për peng të zotëruar, e bërë në formë të shkruar pa marrë parasysh a është e regjistruar në regjistrin e pengut apo jo, cilësinë e kryerjes e arrin në pajtim me paragrafin 2 të këtij neni.¹⁰¹

⁹⁸ Ligji për peng të kontraktuar, neni 17.

⁹⁹ Ligji për peng të kontraktuar, neni 19.

¹⁰⁰ Ligji për peng të kontraktuar, neni 20.

¹⁰¹ Ligji për peng të kontraktuar, neni 22.

3.5. Ndryshimi i pengut të kontraktuar

Në procedurën për ndryshimin e pengut në Regjistrin e Pengut është një mënyrë për të ndryshuar një barrë të regjistruar më parë mbi sendet e luajtshme, letra me vlerë, kërkesat dhe të drejtat e tjera (pengu manual).

Paraqitja për regjistrimin e ndryshimit të pengut bëhet nga noteri ose një person tjetër i autorizuar nga noteri në bazë të aneksit të marrëveshjes ekzistuese të pengut në formën e aktit notarial ose solemnizimi së bashku me dokumentet e tjera mbështetëse.

Procedura për ndryshim të pengut në Regjistrin e Pengut paraqet mënyrën për ndryshim të pengut të regjistruar më herët mbi gjëra të luajtshme, letra me vlerë, kërkesa dhe të drejta të tjera (pengu i dorës)

Dorëzimin e kërkesës për ndryshim në peng e kryen noteri ose person tjetër i autorizuar nga noteri, me një aneks marrëveshje në bazë të një marrëveshje ekzistuese për peng në formë të aktit notarial solemnizim, së bashku me dokumentet e tjera shoqëruese.¹⁰²

3.6. Fshirja e pengut të kontraktuar

Shkaqet për pushimin e të drejtës së pengut janë:

- humbja e pronësisë së lëndës në peng te pengu i paregjistruar, nëse humbja ka ardhur në mënyrë ligjore;
- plotësimi i obligimit nga ana e debitorit të pengut (ndërprerja e kërkesës);
- tërheqja fuqiplotë nga mjete për sigurim;
- bashkimi i kreditorit të pengut dhe debitorit të pengut në një subjekt të njëjtë;
- shkatërrimi lëndës në peng për shkak të fuqisë së lartë, përveç kur lënda në peng është e siguruar;

¹⁰² [Siguro kërkesë \(crm.com.mk\)](http://siguro.kerkesa.com.mk)

- shitja e lëndës në peng për shkak të realizimit të së drejtës së pengut;
- heqja dorë e personit juridik i cili është kreditor i pengut, dhe nuk ka pasardhës juridik; - ndërprerja e njëanshme e kontratës për peng me kushte të përcaktuara me ligj;
- ndërprerja e kontratës për peng me marrëveshje;
- kalimi i kohës së caktuar përpos të hipotekat;
- në raste të tjera të parapara me ligj.¹⁰³

Pengu ndërpritet me fshirjen nga regjistri i pengut, gjegjësisht librit publik. Fshirjen e pengut mund ta kërkojë kreditori i pengut ose debitori i pengut.¹⁰⁴

Procedura për fshirjen e të drejtës së pengut në Regjistrin e Pengut paraqet mënyrën e fshirjes së të drejtës së pengut mbi sendet e luajtshme, letrave me vlerë, kërkesave dhe të drejta të tjera (pengu i dorës).

Dorëzimin e kërkesës për regjistrimin e fshirjes të pengut jo ekzistues e kryen personi, i cili është deklaruar (autorizuar) në Deklaratën e noterizuar nga kreditori peng, e cila është bazë për fshirje të pengut, ose një person tjetër i autorizuar me autorizim.¹⁰⁵

Hapat se si mund të kryhet procedura e fshirjes së pengut

- Duhet të zgjidhni një noter që do të udhëheqë procedurën. Në marrëveshje me noterin, përgatitni dokumentet dhe aktet e nevojshme për aplikim (sipas seksionit dokumentet e kërkuara dhe kushtet e parapara) dhe bëni pagesën e duhur.
- Dorëzimin në formë të letrës mund të bëhet nga noteri ose një person tjetër i autorizuar nga noteri, në zyrën më të afërt të RQRMV (sipas listës së zyrave ku ofrohet shërbimi). Dorëzimi në formë elektronike mund të bëhet vetëm nga ana e noterit.
- Pas dorëzimit të suksesshëm të kërkesës tuaj RQRMV do të lëshojë një vërtetim për pranim (në formë të letrës ose mënyrë elektronike, në varësi të mënyrës së dorëzimit).
- RQRMV bën përpunimin e kërkesës/aplikacionit dhe do ta njoftojë dorëzuesin/aplikuesin në rast se nevojiten dokumente shtesë, sqarim apo korigjim të kërkesës/aplikacionit të

¹⁰³ Ligji për peng të kontraktuar, neni 41.

¹⁰⁴ Ligji për peng të kontraktuar, neni 42.

¹⁰⁵ [Siguro kërkesë \(crm.com.mk\)](http://siguro.kerkesa.com.mk)

dorëzuar. Varësisht nga mënyra e dorëzimit të kërkesës/aplikacionit, ndryshimet e kërkuara apo informacionet shtesë mund të dorëzohen në mënyrë elektronike duke ndryshuar aplikacionin elektronik ose në zyrën e RQRMV, ku është dorëzuar aplikacioni në rast të dorëzimit në formë të letrës.

- Pas aprovimit të kërkesës/aplikacionit, RQRMV lëshon një vërtetim për regjistrim. Nëse kërkesa/aplikacioni nuk aprovohet dhe nuk është kryer regjistrimi, RQRMV lëshon një Vërtetim për Refuzim.
- Dokumenti i lëshuar merret në zyrën e RQRMV ku është dorëzuar kërkesa/aplikimi ose në mënyrë elektronike (dokument i nënshkruar në mënyrë digjitale, mundësia është e disponueshme vetëm gjatë dorëzimit elektronik).¹⁰⁶

3.7. Pasojat e fshirjes së pengut të kontraktuar

Sendi objekt i pengut është i lirë pa barrë dhe nuk shërben me si mjet për sigurimin e kërkesës së kreditorit. Pra, nga momenti që e drejta e pengut fshihet nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut sendi nuk mund të shitet në ankand publik në mënyrë që të hollat e fituara t'i japin kreditorit pengmarrës për plotësimin e kërkesës së tij, në rast të mos përmbushjes në afat të detyrimit të debitorit pengdhënës.

Me ardhjen në fuqi të ligjit për Peng të Kontraktuar (Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut nr. 5/200 prej 31.01.2003 hiqet nga funksionimi Ligji për Kontratë të Hipotekave (Gazeta Zyrtare nr. 59/2000 prej 22 korrik viti 2000) Ligji për plotësim të Hipotekave të kontraktuar (Gazeta Zyrtare nr. 68prej 25 tetori të vitit 2000) dhe Ligji për Peng i lëndëve të luajtshme në të drejtë (Gazeta Zyrtare nr. 21/98). Sipas Ligjit për Peng të Kontraktuar, pengu mund të realizohet nëpërmjet noterit, sipas dispozitave të këtij ligji ose nëpërmjet personit juridik të regjistruar për shitjen e pasurisë së paluajtshme sipas dispozitave të ligjit të posaçëm ose përmes gjykatës sipas ligjit për procedurën e përmbartimit.

Për realizimin e pengut noteri merr përsipër disa veprime:

¹⁰⁶ Siguro kërkesë (crm.com.mk)

- Kryen kërkesën e pranimit për realizimin e pengut.
- E kontrollon dhe vërteton realizimin e dokumentit që paraqet si bazë të kërkesës për realizimin e pengut (kontrata e kredisë, pengu i kontraktuar si dokument privat i vërtetuar me vërtetim të kontratës ose pengut të kontraktuar si akt notarial.
- Me kërkesën e kreditorit pengmarrës jep një njoftim debitorit për maturimin e kërkesës së kreditorit peng.
- Paraqet kërkesën për realizimin e pengut të debitori peng dhe paralajmëron për fillimin e procedurës për realizimin e pengut.
- Pranon deklaratë nga debitori peng ku e njëjta dorëzohet në dorë ose nëpërmjet postës, ose përgatitë shënim me shkrim para noterit.
- Pranon deklaratë nga kreditori peng (nëse e ka dhënë deklaratën e duhur) ose zgjedh një procesverbal para noterit ose në formë të aktit notarial.
- Përpilon shpallje për ankand publik dhe e publikon në gazetata e përditshme.
- Huazon hapësirë për ankand publik (nëse ankandi nuk bëhet në zyrën noteriale) i kontrollon sendet dhe krijon kushte për ankand publik në hapësirën e huazuar.
- Pranon pagesë me garancion nga blerësi që dëshiron të marrë pjesë në ankand publik, si dhe jep vërtetim për shumën e paguar, e kthen pagën e personit pas mbarimit të ankandit publik si dhe jep vërtetim për kthimin e shumës që kishte në garancion.
- Mbledh procesverbale prej ankandit publik.
- Mbledh shënim për shitjen e elementit në kontratën për shitje.
- Pranon deklarate për shitjen e pasurisë së paluajtshme me marrëveshje të menjëhershme (nëse shitja e pasurisë së paluajtshme nuk është e suksesshme në ankand publik).
- Mbledh shënime e procesverbalit për shitjen me marrëveshje të menjëhershme duke i përfshirë elementet e kontratës për shitje.
- Merr çmimin e blerjes nga blerësi që ka bërë ofertën më të lartë për blerjen e pronës.
- Kontrollon nëse është paguar tatimi për pronën e blerë.
- E ndan çmimin blerës sipas nenit 69 të ligjit për Peng të Kontraktuar.
- Angazhon një person të autorizuar për të përcaktuar vlerën e objektit të pengut sipas nenit 69 të ligjit për Peng të Kontraktuar.

- Angazhon personin e autorizuar për mbledhjen e kamatës deri në momentin e shitjes së pasurisë së paluajtshme.
- Kryen ndarjen e çmimit të shitjes dhe blerjes së pasurisë së paluajtshme, (shuma e siguruar me rritjen e kamatave)
- Kryen ndarjen e sendeve, të marrë nga shitja sipas nenit 69 të Ligjit për peng të kontraktuar.
- Njofton kreditorin pengmarrës për mundësinë prej nenit 65 të ligjit për peng të kontraktuar, të bëhet pronar i objektit të paluajtshmërisë, në ankandin publik prej datës së pranimit të autorizimit të noterit për shitjen e pasurisë së paluajtshme.
- Shënon procesverbal për fitimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme të lënë peng në vend të pagesës së kërkesës së siguruar sipas elementeve të kontratës për shitje.
- Shënon procesverbal për fitimin e pasurisë së paluajtshme të lënë peng me marrëveshje të menjëhershme me elemente të kontratës për shitje.
- Dorëzon një kopje të procesverbalit me të cilën kalohet e drejta e pronësisë në Institutin shtetëror të punëve gjeodezike në departamentin. Deri te kreditori pengmarrës dhe debitori pengmarrës, dhe në drejtorin e të ardhurave publike (DAP).

Kur kontrata për peng ka cilësinë e dokumentit të kryer, dhe debitori i pengut nuk i plotëson obligimet sipas kontratës, kreditori i pengut mundet të bëjë realizimin e pengut në afat prej tetë ditësh nga dita e vonesës. Në rast nga paragrafi 1 i këtij neni kreditori i pengut është i obliguar që ta informojë debitorin e pengut për këtë, si dhe kredituesit e tjerë të regjistruar në qoftë se ka. Pas kryerjes së informimit nga ana e kreditorit të pengut deri te personat e paraparë në paragrafin 2 të këtij neni, kreditori mund të ndërmarrë masa mbrojtëse në raport me lëndën në peng, me qëllim të ruhet ose zmadhohet vlera e tij. Me qëllim të mënjanimin të qëllimit nga paragrafi 3 i këtij neni kreditori i pengut mund të kërkojë nga gjyqi të sjellë vendim, në afat prej tetë ditësh nga dita e pranimit të kërkesës në gjyq, lënda peng të merret nga pengdhënësi dhe t'i dorëzohet atij në zotërim por nëse për shkak të natyrës së lëndës peng ajo nuk është e mundur ose nëse ajo është në interes të kreditorit të pengut, me propozim të tij gjyqi përcakton administrator që do të kujdeset për lëndën peng deri në realizimin e fundit të pengut. Kreditori i pengut këtë kërkesë duhet ta arsyetojë me ekzistimin e shkakut i cili i kanoset që kërkesa e tij të

jetë e kotë. Ankesa kundër vendimit nga paragrafi 4 i këtij neni nuk e zvarrit kryerjen. Pas kalimit të tetë ditëve nga informimi i dorëzuar për kryerje nga ana e noterit, mund të shkohet drejt shitjes së lëndës në mënyrë komerciale të paraparë me kontratë, ndërsa në qoftë se ajo mënyrë nuk është e paraparë, atëherë veprohet në pajtim me dispozitat e këtij ligji.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Ligji për Peng të Kontraktuar neni 62

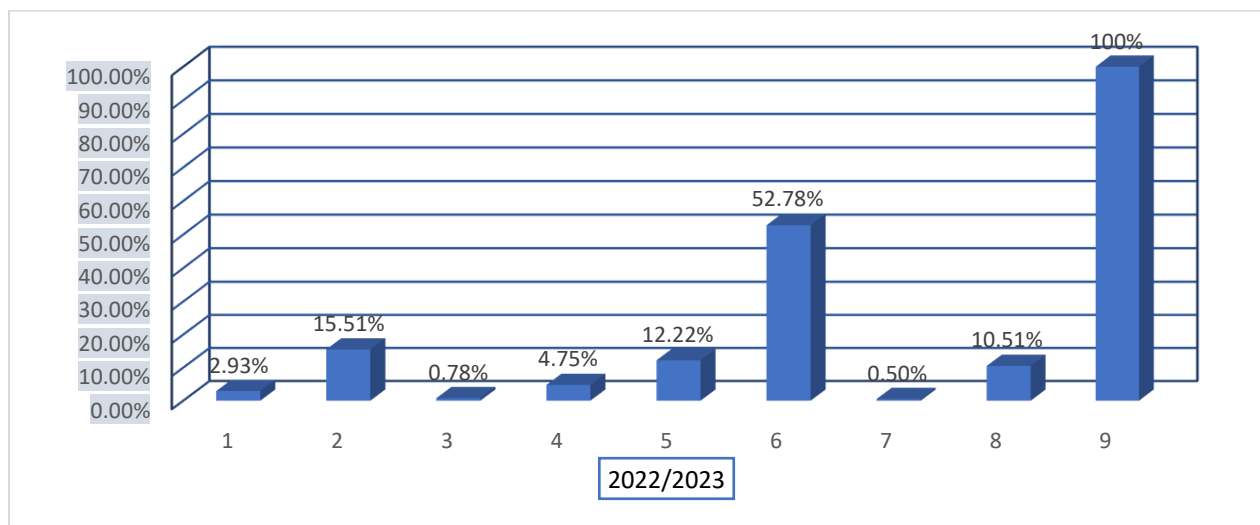
KAPITULLI IV

4. TË DHËNA LIDHUR ME REGJISTRIMIN E PENGUT DHE HIPOTEKËS SË KONTRAKTUAR

4.1. Të dhënat lidhur me regjistrimin e pengut të kontraktuar në regjistrin e pengut

4.2. Të dhënat lidhur me fshirjen e pengut të kontraktuar n Regjistrin Qendror

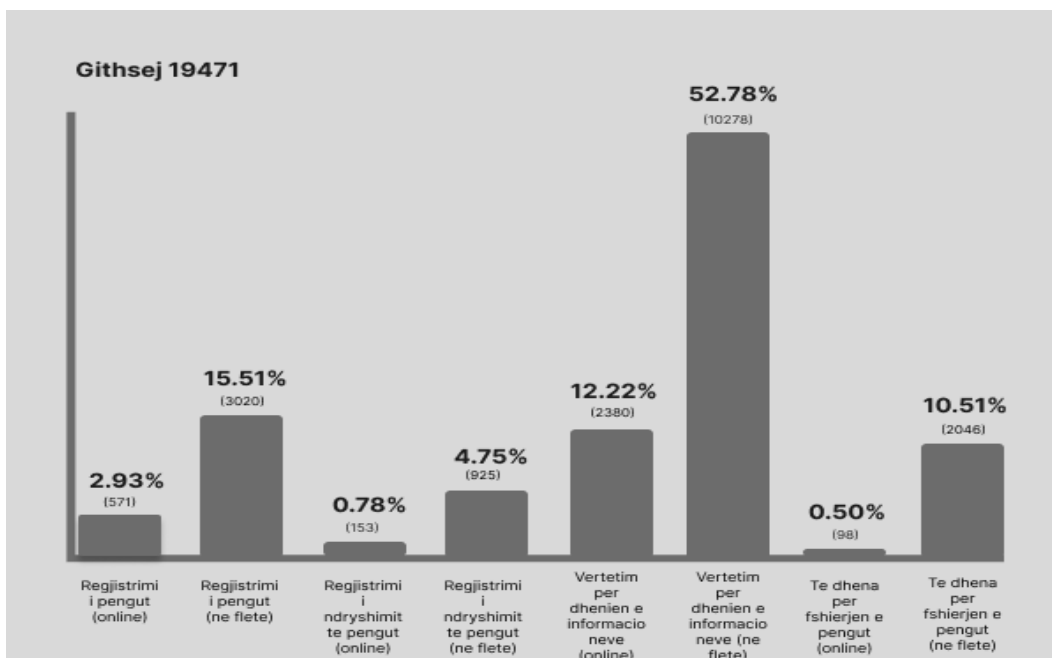
	<i>Regjistrimi i pengut (online)</i>	<i>Regjistrimi i pengut në fletë</i>	<i>Regjistrimi i ndryshimit të pengut (online)</i>	<i>Regjistrimi i ndryshimit të pengut (ne flete)</i>	<i>Vërtetim për dhënien e informacioneve (online)</i>	<i>Vërtetim për dhënien e informacioneve (flete)</i>	<i>Të dhëna për fshirjen e pengut (online)</i>	<i>Të dhëna për fshirjen e pengut në fletë</i>	<i>Gjithsej</i>
2022	183	1,556	33	481	663	5,941	31	1,039	9,927
2023	388	1,464	120	444	1,717	4,337	67	1,007	9,544
	2,93%	15,51%	0,78%	4,75%	12,22%	52,78%	0,50%	10,51%	100%



108

¹⁰⁸ <https://www.crm.com.mk/mk/za-tsrrsm/osnovni-informatsii-za-institutsijata/za-nas-misija-vizija-i-planovi>

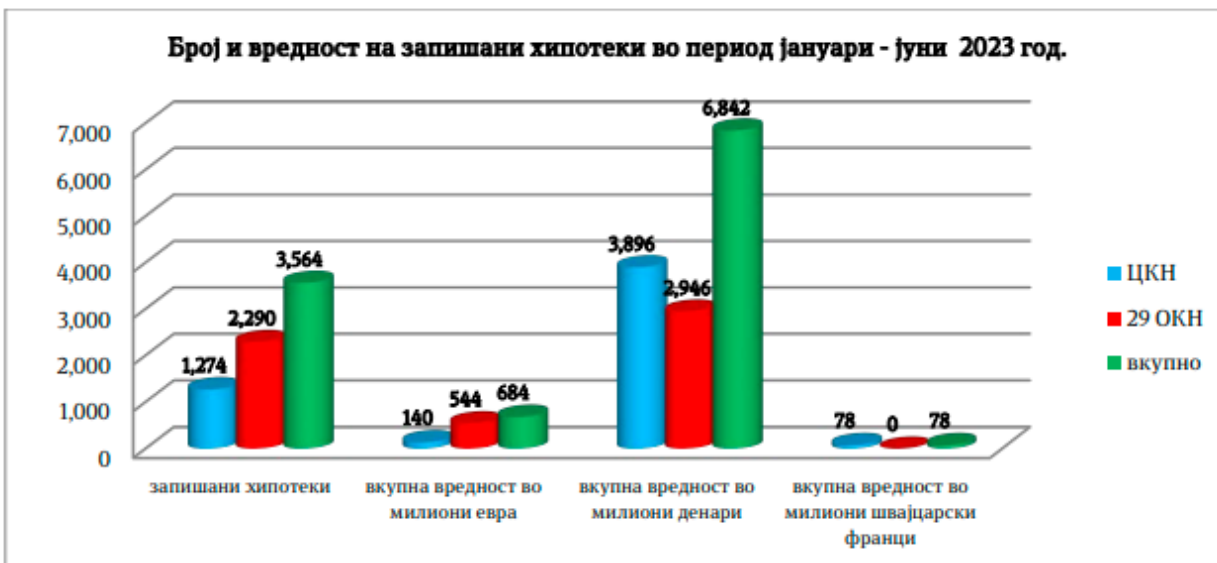
4.3. Të dhënat lidhur me regjistrin e pengut gjatë vitit 2022 dhe 2023



- Regjistrimi i pengut (online) 2.93%
- Regjistrimi i pengut në flete 15.51%
- Regjistrimi i ndryshimit të pengut (online) 0.78 %
- Regjistrimi i ndryshimit të pengut (në flete) 4.75%
- Vërtetim për dhënien e informacioneve (online) 12.22%
- Vërtetim për dhënien e informacioneve (flete) 52.78 %
- Të dhëna për fshirjen e pengut (online) 0.50 %
- Të dhëna për fshirjen e pengut në flete 10.51 %

4.4. Të dhënat lidhur me regjistrimin e hipotekës në librat publik kadastralë

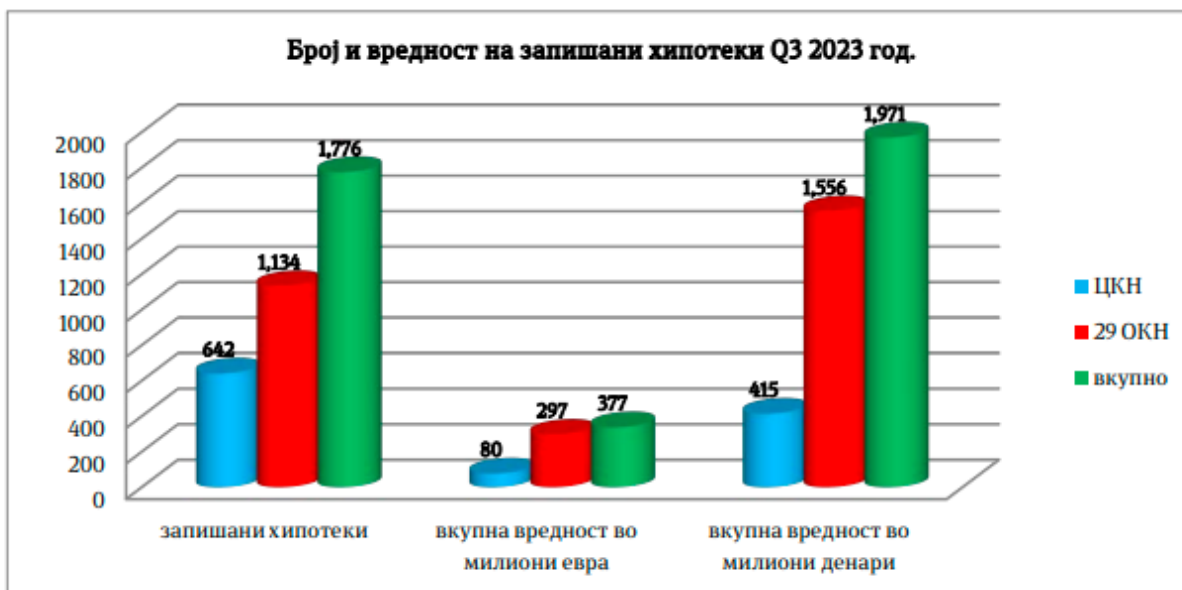
Në periudhën prej në janar deri në qershor të vitit 2023, gjithsej janë regjistruar 3.564 hipoteka me shumë totale 683.975.108 euro ose 6.842.407.721 denarë.



109

¹⁰⁹ [sestmesecen_januari_juni_2023_2 \(katastar.gov.mk\)](https://katastar.gov.mk)

Në periudhën qershor deri në shtator në vitin 2023, gjithsej janë regjistruar 1.776 hipoteka me shumën totale 376.635.093 euro ose 1.971.233.665 denarë.



110

4.5. Raste nga praktika gjyqësore lidhur me pengun e kontraktuar

Pavlefshmëria e marrëveshjes për pengun (hipotekën) e një banese që më parë është shitur me parakontratë dhe pengu nuk është publikuar sipas nenit 12 të ligjit për peng te kontraktuar.

Aktgjykimi Gž nr. 6624/17 i 07.02.2018 i AS Shkup (Aktgjykimi P4. nr. 1927/14 i 31.03. 2017 i OS Sk. 2)

Gjykata e shkallës së parë ka konstatuar pavlefshmërinë e marrëveshjes së pengut (hipotekës).

Ndërmjet palës paditëse dhe të paditurit të parë është lidhur një parakontratë e noterizuar.

¹¹⁰ [Kvartalen_izvestaj_Q3_2023.pdf \(katastar.gov.mk\)](#)

Detyrimet janë përmbushur, çmimi është paguar dhe apartamenti është dorëzuar, por kontrata kryesore nuk është lidhur. Më vonë, i pandehuri i parë krijoi një hipotekë në favor të një banke (i pandehuri i dytë).

Në këtë rast, gjykatat zbatuan nenin 65 të 300-vleftësimit (në kundërshtim me rastin e parë të paraqitur!) Gjithashtu, vlerësohet fakti që i pandehuri i parë (personi juridik) nuk ka bërë njoftim në Gazetën Zyrtare të Republikës Veriore të Maqedonisë brenda 15 ditëve nga vendosja e pengut, që do të thotë se nuk është respektuar parimi i publicitetit, i cili ka pasojë juridike që e drejta e vendosur peng – hipoteka mbi sendin e paluajtshëm që është blerë dhe ka qenë në posedim të paditësit, nuk prodhon efekt juridik ndaj tij. Me këtë, paditësi është penguar të reagojë me kohë, sepse po ta dinte do të kishte mundur të reagonte dhe t'ia vinte në dijeni të paditurit të dytë faktin se me rastin e aprovimit të kredisë së të paditurit të parë në procedurën për sigurimin, i njëjti apartament i kontestuar, nuk mund të lihet në hipotekë.

PËRFUNDIMI

E drejta e pengut të kontraktuar është një nga mënyrat kryesore të sigurimit sendor apo real të kërkesave të kreditorëve. Kreditori, i cili nuk është titullar i të drejtës së pengut është më pak i sigurt se kërkesa e tij do të përmbushet, krahasuar me kreditorin, i cili është titullar i të drejtës së pengut.

E drejta e pengut është e drejtë aksesore (dytësore), ndërsa e drejtë kryesore është e drejta e kërkesës së kreditorit. Për këtë arsye, me shuarjen e të drejtës së kërkesës, p.sh. për shkak të përmbushjes, shuhet dhe e drejta e pengut.

Pengu i kontraktuar, pavarësisht objektit, krijohet nëpërmjet lidhjes së kontratës së pengut, respektivisht hipotekës, pra kontrata në çdo rast përbën titull juridik (*iustus titulus*) për krijimin e pengut të kontraktuar. Por, mënyra e fitimit (*modus aquirendi*) të së drejtës së pengut ndryshon varësisht objektit të pengut. Kështu, në rastin kur objekt janë sendet e paluajtshme, *modus aquirendi* është regjistrimi i kontratës së hipotekës në librat publikë të kadastrës. Në rastin kur objekt i pengut janë sende të barazuara me paluajtshmëritë, siç janë mjetet fluturuese dhe lundruese, *modus aquirendi* është regjistrimi i kontratës së hipotekës në regjistrat përkatës, që janë regjistri i avionëve dhe regjistri i anijeve dhe regjistri i varkave. Kur objekt i pengut të kontraktuar janë sendet e luajtshme, të cilat nuk i dorëzohen kreditorit, apo të drejtat, *modus aquirendi* është regjistrimi i pengut në regjistrin e pengut që mbahet në regjistrin Qendror të RMV-së. Legjislacioni aktual i RMV-së nuk e përjashton mundësinë e regjistrimit të pengut edhe në rastin kur sendi i luajtshëm, që është objekt i pengut të kontraktuar, i dorëzohet kreditorit, pra kur kemi të bëjmë me peng të kontraktuar posedimor.

Në regjistrin e pengut më së shpeshti hasen probleme të tilla debitori pengmarrës, din të manipulojë situatën, me shitjen e sendit, e cila është e regjistruar në regjistrin e pengut, si peng, a blerësi nuk informohet ose nuk bënë kërkesë për informacion në regjistrin e pengut, që blerësi të jetë i siguruar, a është ai send i ngarkuar me këtë që: **“Ligji është decit se përmbartimi ndjek pasurinë dhe jo pronarin”**.

BIBLIOGRAFIA

- Alishani, Alajdin, E drejta e detyrimeve, Prishtinë, 2008
- Aliu, Abdulla, E drejta civile, Prishtinë, 2013
- Aliu, Abdulla, E drejta sendore, Prishtinë, 2014
- Dauti, Nerxhivane, E drejta e detyrimeve: pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2016
- Galev, Gale; Dabovikj Anastasovska, Jadranka, Obligacioni pravo, Skopje, 2021
- Jashari, Adnan, E drejta afariste (kontraktore), Tetovë, 2016
- Nerxhivane, Dauti, E drejta e detyrimeve: pjesa e përgjithshme dhe e veçantë, Prishtinë, 2001
- Piko, Ivs, E drejta e pengut, Shkup, 2011
- Tutulani-Semini, Marjana, E drejta e detyrimeve dhe e kontratave, Tiranë, 2016
- Zhivkovska, Rodna, Stvarno pravo – kniga prva, Skopje, 2005

Akte normative

- Ligji për peng të kontraktuar (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 5/2003, 4/2005 dhe 87/2007 etj.)
- Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 18/2011)
- Ligji për marrëdhëniet e detyrimeve (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 18/2001)
- Ligji për kadastër të paluajtshmërive (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2013)
- Ligji për tokë ndërtimore (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 15/2015)
- Ligji për letrat me vlerë (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 95/2005)
- Ligji marrëdhëniet juridiko sendore dhe marrëdhëniet e detyrimeve në trafikun ajror (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 85/2008)
- Ligji për lundrimin e brendshëm (Gazeta Zyrtare e RM, nr. 55/2007)