

**UNIVERSITETI I PRISHTINËS “HASAN PRISHTINA”
FAKULTETI JURIDIK
STUDIMET POST-DIPLOMIKE-MASTER
DREJTIMI - E DREJTA CIVILE DHE PRONËSORE**



PROJEKT PROPOZIM

Hipoteka e përbashkët si mjet për sigurimin e të njëjtës kërkesë në raporte kontraktuese të marrjes së kredive

Mentori:

Prof.Asoc. Dr. Haxhi Gashi

Kandidatja:

Fatjona Bekteshi

Prishtinë, 2021

OBJEKTI DHE ARSYESHMËRIA E PUNIMIT

Objekt i këtij punimi është të drejtat sendore e në veçanti hipoteka e përbashkët si mjet për sigurimin e të njëjtës kërkesë në raporte kontraktuese të marrjes së kredive.

Të drejtat sendore konsiderohen pjesë kyçe e të drejtës civile pasi që të njëjtat rregullojnë marrëdhëniet shoqërore të cilat i kanë për objekt sendet ndërsa rëndësia e tyre qëndron në faktin se janë të drejta absolute dhe veprimi i tyre është erga omnes.

Brenda kësaj teme jam munduar që të thellohem më shumë në çështjet që kanë më shumë interes për njerëzit dhe ato të cilat i hasim më shumë në jetën e përditshme.

Përveç të drejtave sendore në përgjithësi jam munduar ta trajtoj të drejtën e hipotekës në veçanti duke e elaboruar me raste që kanë ndodhur në jetën e përditshme. Gjatë jetës njerëzit përballen vazhdimisht me nocionin e hipotekës qysh prej kohrave të vjetra ky nocion ka qenë i njohur për të gjithë dhe më i përdorshëm në praktikë, ndërsa edhe tash ka raste që trajtohen në gjykata pasi që interesi i njerëzve është i madh.

Të drejtat sendore që i kam trajtuar në këtë punim janë:

- E drejta e pronësisë
- E drejta e posedimit
- E drejta e servituteve
- E drejta e pengut
- E drejta e hipotekës
- Frutgëzimi
- Barra sendore
- E drejta e ndërtimit
- E drejta e përparsisë së blerjes

Qëllimi i hulumtimit

Qëllimi kryesor i këtij punimi është që të paraqes një pasqyrim më të detajuar të së drejtave sendore e në veçanti të së drejtës së hipotekës

Duke e ditur rëndësinë e këtij punimi jam munduar që sa më mirë dhe sa më thjeshtë ta sqaroj tërë materien në mënyrë që të jetë sa më e kapshme për të gjithë edhe pse ekziston gjithëmonë vështërsia duke e ditur se ka sfida edhe në gjetjen e materialit,

Hipotezat e hulumtimit

Në këtë hulumtim kemi parashtruar disa hipoteza:

H1- Noconi i të drejtave sendore

H2- Ndarja e të drejtave sendore dhe rëndësia e tyre

H3- Hipoteka si e drejtave sendore

H4- Hipoteka si e drejtave të sigurimit sendor

H5- Hipoteka e përbashkët

H6- Efektet dhe ekzekutimi i hipotekës

H7- Fitimi dhe shuarja e hipotekës

METODOLOGJIA E PUNËS

Për hartimin e një punimi rol të rëndësishëm ka edhe metodologjia e përdorur, në bazë të metodave të përdorura shprehet më mirë qëllimi dhe objektivat e punimit. Kështu që metodat e përdorura në këtë punim i kam sqaruar në këtë mënyrë:

- Metoda Krahasuese – krahasimin e dy apo me shumë objekteve të studimit
- Metoda Hulumtuese - identifikimi i literaturës, mbledhja e saj dhe sistemimi i tyre lidhur me objektin e studimit
- Metoda normative – analiza e legjislacionit vendor dhe të huaj, rregullimi i tyre juridik dhe zbatimi në praktikë
- Metoda e studimeve të rasteve praktike

STRUKTURA E PUNIMIT

Ky punim është i hartuar në bazë të kësaj strukture:

Në pjesën e parë ceken: falënderimet, deklarata e origjinalitetit / autorësisë, metodologjia e punimit dhe struktura e punimit

Pastaj pjesa thelbësore e këtij punimi është e ndarë në 4 (katër) kapituj:

KAPITULLI I PARË paraqet vështrim të përgjithshëm në të drejtën sendore, objektin e saj, pastaj fokusohet në parimet e së drejtës sendore dhe flitet për sendet që janë objekt kryesor i së drejtës sendore ndarjen e tyre dhe të gjitha çështjet që lidhen me sendet ku më shumë na e qartësojnë rrugën që e duhet ndjekur për të kuptuar më shumë të drejtat sendore në përgjegjësi. Në fund të këtij kapitulli paraqiten në mënyrë mënyrë kronologjike të drejtat sendore me radhë dhe të gjitha elementet që i përkasin atyre të cilat e përbëjnë thelbin e së drejtës sendore dhe në bazë të tyre studiohet legjislacioni pozitiv i Republikës së Kosovës.

KAPITULLI I DYTË thellohet më shumë në përmbajtjen e këtij punimi, këtu trajtohet me një theks të veçantë e drejta e hipotekës si e drejtë sendore përkatësisht hipoteka e përbashkët, përveç kësaj edhe elementet e kësaj të drejte dhe çështjeve që lidhen me të.

KAPITULLI I TRETË flet më shumë për mënyrën e krijimit dhe shuarja e hipotekës së përbashkët

KAPITULLI I KATËRT përmban më shumë formular dhe rastet e studimit qe ndërlidhen me të drejtën e hipotekës si e drejtë sendore.

Në fund të strukturës së këtij punimi paraqiten:

- Përfundimi
- Bibliografia

PËRMBAJTJA

- Falenderimi
- Deklarata e autorësisë
- Hyrje
- Metodologjia e punimit
- Struktura e punimit

Kapitulli i parë - *Vështrim i përgjithshëm për të drejtat sendore dhe karakteristikat e tyre*

1. Hyrje në të drejtën sendore
2. Parimet dhe llojet e së drejtës sendore
3. Pronësia – kuptimi dhe subjektet e saj
 - 1.1. Bashkëpronësia dhe prona e përbashkët
 - 1.2. Fitimi, humbja dhe mbrojtja e së drejtës së pronësisë
4. Posedimi
 - 4.1. Fitimi, shuarja dhe mbrojtja e posedimit
5. E drejta e servitutit
6. E drejta e pengut
7. E drejta e përparësisë së blerjes
 - 7.1. E drejta e përparësisë në blerje në kohën e Kanunit të Lekë Dukagjinit
 - 7.2. Shitja me të drejtën e parablerje
 - 7.3. Formular për regjistrimin e të drejtës së parablerjes në Republikën e Shqipërisë
8. Frutgëzimi (uzufukti) në sende dhe të në të drejta
9. Barra sendore dhe e drejta e ndërtimit

Kapitulli i dytë - *Hipoteka si e drejtë sendore dhe mjet sendor i sigurimit të kërkesës së raporte kontraktuese të kredive*

1. Hipoteka
2. Hipoteka – si e drejtë e sigurimit sendor
3. Llojet e hipotekës
4. Efektet e hipotekës
5. Ekzekutimi i hipotekës

Kapitulli i tretë - *Mënyra e krijimit dhe shuarja e hipotekës së përbashkët*

1. Hipoteka e përbashkët
2. Fitimi i hipotekës
3. Shuarja e hipotekës

Kapitulli i katërt – Formularët praktik

1. Formular për regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme
 - Kërkesë për regjistrim të drejtave sendore
 - Kërkesë për korrigjim
 - Kërkesë për shërbime kadastrale
2. Rast studimi – Aktgjykim i Gjykatës Themelore

- Përfundimi
- Bibliografia

Përfundimi

Në këtë punim u trajtuan të drejtat sendore në përgjithësi duke u marr më shumë me pjesën e nocionit të tyre, fitimit dhe humbjen e tyre, regjistrimin dhe rendesinë që këto të drejtat kanë në aspektin juridik.

Në fillim të punimit është cekur metodologjia të cilën e kam përdorur, struktura bazë së cilës ka rrjedh kronologjia e punimit me të vetmin qëllim që lexuesi i punimit ta ketë më të qartë rrjedhën e këtij punimi.

Rëndësia e të drejtave sendore është mjaft e qartë duke nisur nga fakti se çdo person mund të fitojë të drejta sendore dhe këto të drejta duhet të jenë të njohura për të gjithë pasi që janë të drejta absolute dhe veprimi i tyre është erga omnes ka efekt ndaj të gjithë personave. Si e drejtë sendore më e njohura është e drejta e pronësisë dhe rastet më të shpeshta janë për njohjen e të drejtës së pronësisë kështu që edhe infrastruktura ligjore për këtë të drejtë është më e pasur në krahasim me të drejtat tjera, e posaqërisht me të drejtën sendore të hipotekës ku gjatë studimit kam vërejtur se ka mjaft zbrazëtira ligjore dhe rastet e deponuara në gjykatë janë shumë por po thuajse shumica e tyre janë të përfundura me aktgjykim refuzues.

Po ashtu gjatë studimit është vërejtur se në Kosovë ka mjaftë probleme lidhur me njohjen e të drejtave sendore duke pas parasysh edhe praktikën e mos regjistrimit të këtyre të drejtave ku për pasojë po shkaktohet kaos i madh edhe nëpër gjykata zvarritjen e lëndëve dhe paqartësi të mëdha në tërë sistemin.

Nga ky punim nxjerr përfundimin se të drejtat sendore janë të drejta të ndjeshme të cilat duhet të trajtohen me shumë kujdes në mënyrë që asnjë personi të mos i mohohet e drejta e tij ligjore, e krejt kjo rregullohet me anë të një sistemi më të lehtë dhe më të shpejt për çdo qytetar që pretendon se ka një të drejtë dhe dëshiron që atë të drejtë ta regjistroj si të tij.

LITERATURA - Bibliografia

Aliu. Abdulla., “*E drejta sendore*”, Prishtinë

Ligji nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore

Doracak për provimin e jurispodencës, Prishtinë, 2015

Aliu. Abdulla., “*E drejta civile*”, Pjesa e përgjithshme, Prishtinë

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, Tiranë 2014

Kodi Civil Gjerman

Kushtetuta e Republikës së Kosovës

Kodi Civil i Francës

Komentari i Ligjit mbi Familjen, Prishtinë 2012

Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Republikës së Maqedonisë

Ligji nr.04/L-077 mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve

Ligji nr.2002/4 për Hipotekat

Shehu. Avni, “*Pronësia*”, Tiranë 2006

Ligji nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme

Ligji nr.04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr. 2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme

Gashi. Haxhi, Regjistrimi i pronësisë dhe të drejtave tjera sendore në Kosovë: Vështrim kritik në perspektive krahasimore

Gj. Shtjefën, Kanuni i Lekë Dukagjinit, ribotim i vitit 1933, Shkodër

Komentari i Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, Libri II

Ligji nr. 03/L-006 për Procedurën Kontestimore

Dauti. Nerxhivane., “Kontratat”, Prishtinë, 2012

Ligji nr.133/2015 për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave të Republikës së Shqipërisë

Ligji nr. 04/L-139 për procedurën përmbarimore

Korniza e Punës për matje, krijim dhe regjistrim të njësive kadastrale (parcelë, ndërtesë dhe pjesë të ndërtesës), Agjencia Kadastrale e Kosovës, Prishtinë 2020

BQK - Rregullore për kreditë hipotekare, viti 2016

Gojani Skender, “Fjalor i terminologjisë juridike”, Prishtinë 2013

Agjencia Kadastrale e Kosovës, <http://ëëë.kca-ks.org/regjistro-pronen>

Agjencia Shtetërore e Kadastrës e Republikës së Shqipërisë, Regjistrim i të drejtës së parablerjes (AL034013)

https://ëëë.gjyqesori-rks.org/ëp-content/uploads/verdicts/FE_C_2020-106774_SQ.pdf