

Prof. ass. Dr. Rrustem QEHAJA*

Rregullimi ligjor i hipotekës në Kosovë¹

1. Hyrje

Qarkullimi i mallrave dhe ofrimi i shërbimeve në mes të subjekteve të së drejtës përfshirë personat fizik dhe personat juridik nuk mund të paramendohet pa krijimin e marrëdhënieve kontraktuese në mes tyre.

Shpeshherë marrëdhëniet kontraktuese shoqërohen me rreziqe të caktuara dhe nga kontrata “kryesore” siguria juridike në mes të palëve duket të jetë e “*brishtë*”. Me qëllim të rritjes së sigurisë juridike në qarkullimin juridik palët kontraktuese krahas lidhjes së kontratës kryesore jo rrallë herë lidhin edhe kontrata “*dytësore*” të cilat i shërbejnë rritjes së sigurisë juridike të kontratave “*parësore*”.

Në këtë drejtim rol të rëndësishëm luan instituti i pengut dhe hipotekës të cilët i shërbejnë rritjes së sigurisë juridike të palëve kontraktuese që zakonisht paraqiten me emërtimet kreditor dhe debitor.

Instituti i hipotekës përveç sigurisë juridike ndikon në palët kontraktuese që ato të rrisin shkallën e vetëdijesimit dhe të përgjegjësisë juridike që buron nga marrëdhënia e caktuar kontraktuese si dhe në disiplinimin e qarkullimit juridik të mallrave dhe ofrimin e shërbimeve dhe përfundimisht në zhvillimin ekonomik dhe shoqëror në përgjithësi.

Aktualisht krahas institucioneve financiare bankare të cilat praktikojnë kontratën e hipotekës me qëllim të sigurimit të kërkesave të kreditorëve hipotekues ndaj debitorëve hipotekues, kohëve të fundit gjithnjë e më shumë kjo formë e sigurimit të kërkesave përmes hipotekës po vjen në shprehje

* Autori është mësimsdhënës në Fakultetin Juridik të Universiteti të Prishtinës “Hasan Prishtina” në Prishtinë.

¹ Një pjesë e këtij punimi në vija të përgjithësuar është prezantuar në Konferencën Ndërkombëtare : “Legjislacioni Proneor dhe reforma e tij në Kosovë” organizuar nga Instituti Gjyqësor i Kosoves (IGJK) në bashkëpunim me GTZ, në Prishtinë më 28-29 qershor 2010.

edhe në industrinë e sigurimeve përkatësisht në marrëdhëniet sigurues – i siguruar kur janë në pyetje ofrimi i shërbimeve të sigurimit të garancive produkte këto që sigruerit ofrojnë krahas licencimit të tyre nga BQK-ja të cilat në kushte më të favorshme i ofrojnë kompanitë e sigurimeve përfshirë edhe kushtet më të volitshme në krahasim me bankat komerciale të cilat veprojnë në Kosovë. Pasi që objekt i trajtimit të këtij punimi është instituti i hipotekës në vazhdim do të përqendrohemi në trajtimin e institutit të hipotekës dhe zhvillimit të saj.

2. Kuptimi i hipotekës

Lidhur me kuptimin e hipotekës nga autor të ndryshëm janë dhënë përkufizime të ndryshme. Kështu, hipoteka është e drejtë sendore dhe atë në sendin e huaj, se siguron një pretendim, se është e drejtë aksesore e kushtëzuar nga qenia ose mosqenia e pretendimit, është e papjesëtueshme dhe konsiston në sendet e paluajtshme.²

Hipoteka është e drejtë sendore në një send individualisht të përcaktuar dhe të paluajtshëm. Hipoteka është e drejtë sendore dhe mendohet se fjala hipotekë rrjedhë nga dy fjalë greke me domethënie “*nën*” dhe “*lënë*”, pra që nënkupton barrësim, ngarkim të sendit të paluajtshëm. Supozohet se kjo shprehje e marrë nga greket është futur te romakët në Shek. II e. r..

Në mbështetje të këtij përkufizimi përmbajtjesor të hipotekës ajo u zhvillua nën “*ombrellën*” e marrjes ose lënies së sendit peng pa bartjen e posedimit në pengmarrës dhe me këtë u formua koncepti se hipoteka si e drejtë, institut u bartë në të drejtën romake. Mirëpo, nga burimet historike del se vetëm në Shek XVII pengu dhe hipoteka morën kuptimin që kanë sot se “*pignusi*” konsiston vetëm në sendet e luajtshme dhe “*hipoteka*” konsiston vetëm në sendet e paluajtshme.

Lidhshmëria e ngushtë që ekziston në mes të pengut dhe hipotekës vërehet edhe në atë se hipoteka kudo si institut juridik lindi dhe u zhvillua në kuadër të pengut në të njëjtin sistem dhe vetëm në një shkallë të caktuar ndahet, zhvillohet e veçohet. Hipoteka ka rrjedhur nga pengu dhe është si institut juridik i mëvonshëm.

². Ejup Statovci “ E drejta e pengut” Aspekte komparative Prishtinë, 2009, fq. 234.

Në kuptimin modern theksohet se fjala hipotekë ka prejardhje nga gjuha angleze “*mortgage*” që do të thotë “*mort*” e vdekur dhe “*gage*” pengu që ka kuptimin se pronësia e lënë në hipotekë është e vdekur.

“Hipoteka 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”. Kreditori hipotekues e fiton të drejtën e hipotekës në sendin pengor. E drejta e hipotekës është e drejtë sendore mbi sendin e paluajtshëm dhe fitohet me regjistrimin në librat publik, është e drejtë absolute dhe vepron ndaj të gjithëve – *erga omnes*.

E drejta e hipotekës është e drejtë sendore e kreditorit pengmarrës e vënë në një send të paluajtshëm të debitorit pengdhënës i cili e mban posedimin, për të siguruar pretendimin e vetë me të arritur (skaduar), nga vlera e sendit, pa marrë parasysh se në dorë të kujt ndodhet ai.³

Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore i Republikës së Kosovës, në vazhdim LPDTS, institutin e hipotekës e përkufizon në këtë mënyrë: “Hipoteka do të thotë krijimi i interesit në pasurinë e paluajtshme me anë të marrëveshjes apo ligjit, që kreditorit të hipotekës (pengmbajtësit) i jep të drejtën të inicioj procedurën për heqjen e të drejtës mbi pronën e vënë në hipotekë për pasurinë e tillë të paluajtshme, me qëllim të përmbushjes së një detyrimi që është i siguruar me hipotekë dhe që duhet paguar”.⁴

3. Korniza ligjore

Vështruar institutin e hipotekës në retrospektiv të largët rezulton se edhe te ne shqiptarët instituti i hipotekës ka qenë i njohur dhe i rregulluar me norma të ndryshme qoftë ato morale apo doke, zakone e deri te ligjet më bashkëkohore.

Në dobi të këtij mendimi fletë edhe e dhëna se edhe e drejta zakonore shqiptare e vjetër të drejtën e pengut e parasheh në Kanunin e Lekë Dukagjinit, në vazhdim KLD dhe atë në këtë mënyrë: “*Për me shëndosh punën e huas e për me largue çdo dyshim pabesie për hua të dhanun mund të merret peng*”.⁵

³ E. Statovci vep. e cit. fq. 237.

⁴ LPDTS neni 172.

⁵ Kanuni i Lekë Dukagjinit, KLD paragrafi 501, Prishtinë.

Nëse bëjmë një hap prapa në shekullin e kaluar lidhur me kornizën ligjore të rregullimit të institutit të hipotekës patjetër duhet të ndalemi në vitet 80 të Shekullit të kaluar përkatësisht të përmendim Ligjin për marrëdhëniet themelore pronësore juridike bazë, në vazhdim LMTHPJB,⁶ i cili hipotekën e rregullon kështu: “Me qëllim që të sigurohen kërkesat e caktuara, sendi i paluajtshëm mund të ngarkohet me të drejtën e pengut në dobi të kreditorit (hipoteka), i cili është i autorizuar në mënyrën e parashikuar me ligj që të kërkoj arkëtimin e kërkesës së vet nga vlera e kësaj pasurie të paluajtshme para kreditorëve, të cilët mbi të nuk kanë hipotekë, si dhe para kreditorëve të cilët hipotekën mbi të e kanë fituar pas tij, pa marrë parasysh ndërrimin e pronarit të pasurisë së paluajtshme të ngarkuar.”

Fundi i shekullit të kaluar dhe fillimi i këtij shekulli në të cilin po jetojmë veçanërisht në Republikën e Kosovës në sferën e legjislacionit në përgjithësi përfshirë edhe atë të materies civile në veçanti dallon për faktin se nga data 10.06.1999, është vendosur Administrimi Ndërkombëtar Civil i njohur me emrin UNMIK i cili mision kishte të gjitha kompetencat në të tre pushtetet shtetërore përfshi edhe atë të nxjerrjes së ligjeve të njohura me emërtimin Rregulloret e UNMIK-ut në fushat e ndryshme. Shih për këtë kur është fjala për institutin e hipotekës dhe çështjeve të lidhura me të nuk u anashkalua nga UNMIK-u as kjo materie në drejtim të nxjerrjes së Rregulloreve të cilat në mënyrë të drejtpërdrejtë ose tërthorazi lidheshin me institutin e hipotekës. Me këtë rast vlen të përmendet Rregullorja për pengun dhe pasuritë e luajtshme.⁷ Rregullorja për shpalljen e Ligjit mbi hipotekat të miratuar nga Kuvendi i Kosovës.⁸ Rregullorja për shpalljen e Ligjit mbi themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës në paluajtshmëri.⁹

Së fundi pas shpalljes së Pavarësisë së Republikës së Kosovës dritën e tij e pa edhe Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (LPDTS) i shpallur me Dekretin nr. DL-016-2009 të datës 15.07.2009, nga Presidenti i Republikës së Kosovës, i cili ka hyr në fuqi me datë 20.08.2009.

Jo rastësisht bëjmë një ri-kapitullim të kornizës ligjore në bazë të cilave rregullohen marrëdhëniet pronësore juridike në Republikën e Kosovës

⁶ Ligji mbi marrëdhëniet themelore pronësore juridike bazë, Gazeta Zyrtare e RSFJ-së nr.6/1980.

⁷ Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/5 për pengun në pasurinë e luajtshme.

⁸ Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2002/21 për shpalljen e ligjit mbi hipotekat të miratuar nga Kuvendi i Kosovës.

⁹ Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2002/5 për shpalljen e ligjit për themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme.

veçanërisht instituti i hipotekës për faktin se krahas ligjeve të cilat i nxjerr Kuvendi i Republikës së Kosovës si pushtet legjislativ, edhe më tutje prezenca e misionit ndërkombëtar përkatësisht UNMIK-ut ndonëse “*i brishtë*” bënë që Rregulloret e UNMIK-ut me fuqi të ligjit ende të janë të zbatuara. Prandaj, në rast të rregullimit ndryshe të një instituti juridik me ligj dhe me Rregullore të UNMIK-ut- dilemat nuk do të janë të vogla se cilën duhet zbatuar!

Kur është në pyetje instituti i hipotekës kjo çështje është theksuar në LPDTS në kuadër të dispozitave përfundimtare ku theksohet: “Për hipotekat, të cilat sipas Ligjit 2002/21 të datës 20.12.2002 janë të vlefshme, zbatohen edhe më tutje dispozitat e këtij Ligji, nëse nuk është parapare ndryshe me këtë ligj. Për hipotekat, të cilat para hyrjes në fuqi të këtij ligjit duhet të jenë në përputhshmëri me kushtet e aplikueshme të regjistrimit të themeluara me këtë ligj”.¹⁰

4. Krijimi i hipotekës

Në përgjithësi në teorinë juridike shumë autor janë të prirë që kur shkruajnë - trajtojnë ndarjen e hipotekës dhe atë sidomos për mënyrën e themelimit apo krijimit të saj të shqyrtojnë aspektin tredimensional përfshirë:

1. Hipotekën e kontraktuar (në bazë të punës juridike)
2. Hipotekën ligjore dhe
3. Hipotekën gjyqësore.¹¹

Bazuar në atë se objektivi ynë është i fokusuar në trajtimin e institutit të hipotekës nga këndvështrimi i LPDTS në vazhdim do të fokusohemi në këtë drejtim. Krijimi i institutit të hipotekës është i rregulluar me nenet 173-183 të LPDTS. Ashtu siç është parashikuar me nenin 173 të këtij ligji, hipoteka krijohet përmes një kontratë ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë. Nga kjo dispozitë buron se për krijimin e hipotekës është e nevojshme nënshkrimi i kontratës në mes të pronarit të paluajtshmërisë d.m.th. debitorit hipotekues dhe kreditorit hipotekues si dhe kontrata e tillë

¹⁰ LPDTS Neni 294.1.2.

¹¹ Abdulla Aliu “E drejta sendore (pronësia)” Prishtinë 2004, fq.226-229, Francesco Galgano “E drejta private” Tiranë 1999 fq. 391.

nuk do të kishte efekte të duhura juridike nëse nuk do të regjistroj në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.

Në praktikë jo rrallë mund të ndodhë që një pronar i një paluajtshmërie në cilësi të debitorit hipotekues të lidh dy e më shumë kontrata me kreditor hipotekues të ndryshëm në intervale të ndryshme kohore me qëllim të përfitimeve materiale dhe në rast kontesti do të merret parasysh se cili nga kreditorët hipotekues i pari ka bërë regjistrimin në Regjistrin e të drejtave të paluajtshmerive që paraqet titull më të fortë juridik në krahasim me kontratën.

Prandaj, themelimi i regjistrit të drejtave të paluajtshmerive konform nenit 173 paraqet një subjekt të rëndësishëm për mbrojtjen e të drejtave të kreditorëve. Në këtë Regjistër regjistrohen të gjitha hipotekat ekzistuese si dhe të drejtat dhe përgjegjësitë e palëve në raport me ato hipoteka. Regjistri gjithashtu shërben si mjet në bazë të së cilit kreditorët e ardhshëm mund të konstatojnë nëse një pronë është e ngarkuar me hipotekë ose jo.

Në nenin 174 të LPDTS rregullohet çështja e përmbajtjes së kontratës ku theksohet se:

- duhet të jetë me shkrim,
- nënshkrimi i palëve ose personave të tretë dhe vërtetimi i tyre në gjykatë (tani te noteri) me të gjitha të dhënat themelore për palët kontraktuese ose përfaqësuesit e tyre,
- përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas certifikatës për të drejtat e paluajtshmërisë përfshirë numrin e ngastrës, sipërfaqen etj.
- të dhënat tjera të sakta rreth pozitës dhe numrit kadastral,
- një fletë poseduese dhe vërtetimet rreth përdorimit të paluajtshmërisë etj.¹²

Këto janë dispozitat themelore që duhet të përmbaj një kontratë e hipotekës pa përjashtuar edhe rastet kur e njëjta mund të pasurohet edhe me dispozita të tjera të dobishme të vlerësuar paraprakisht nga palët kontraktuese. Në praktikë nuk përjashtohen edhe rastet kur një kontratë mund të konsiderohet nule dhe atë LPDTS në nenin 175 e titullon si marrëveshje nule dhe atë nëse arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë. Nule është edhe një marrëveshje, përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë detyrohet kundrejt kreditorit hipotekues që paluajtshmerinë mos ta shes apo të mos e

¹² Për më shumë shih Nein 174 të LPDTS.

ngarkoje më tej. Përmbajtja e kontratës së hipotekës duhet të jetë përmbajtjesore dhe e kuptueshme për palët kontraktuese me qëllim të evitimit të mosmarrëveshjeve në të ardhmen. Lidhur me këtë në të gjitha rastet është me rëndësi të definohet lënda apo objekti i kontratës përkatësisht cilat sende janë përfshirë në kontratën e hipotekës.

Hipoteka përfshinë edhe të gjitha pjesët tjera dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë, përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor, përfshirë sendet aksesore të cilat ndajnë fatin me sendet kryesore. Pra, hipoteka përfshin të gjitha pjesët e paluajtshmërisë, duke përfshirë ndërtesat të cilat janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën.

Në praktikë jo rrallë mund të ndodhë që gjendja faktike dhe juridike e përshkruar në Certifikatën mbi të drejtën e pronësisë të jetë e ndryshme për shkak të ndërtimeve ilegale në tokat me destinim bujqësor! Nëse paluajtshmëria e hipotekuar është dhënë me qira, hipoteka gjithashtu përfshin të ardhurat e qirasë së pronarit që d.m.th. se pagesa e qirasë është pjesë e hipotekës dhe konsiderohet e ngarkuar nga kontrata e hipotekës. Kjo d.m.th. se nëse pronari nuk paguan borxhin me kohë, kreditori ka të drejtë të marrë pagesën e qirasë nga paluajtshmëria e dhënë me qira. Nëse bëhet fjalë për paluajtshmerinë në pronësi të përbashkët ku pjesët alikuote nuk janë të definuara njëri nga pronarët nuk mund të hipotekoj pjesën e tij të paluajtshmërisë pa pëlqimin e pronarëve të tjerë konform nenit 179 të LPDTS.

Në rastet kur paluajtshmëria e një debitori hipotekues nuk mjafton për sigurimin e kërkesave të kreditorit hipotekues, debitori përkatës mund të lenë në hipotekë disa paluajtshmëri të njëjtit pronar ose pronarëve të ndryshëm të ashtuquajtur hipotekë e përbashkët.

Një hipotekë është e vlefshme dhe e zbatueshme vetëm nëse kredia ose detyrimi i cili do të sigurohet nga hipoteka është i vlefshëm dhe i zbatueshëm. Kjo d.m.th. se kredia e cila pranohet nga debitori (huamarrësi) duhet të jetë e vlefshëm dhe e zbatueshme, që rrjedhimisht d.m.th. se hipoteka e llojit grabitës ose ndaj fajdexhinjve nuk janë të vlefshme.¹³ Përveç kësaj hipoteka siguron tërë shumën e detyrimit, duke përfshirë kapitalin dhe kamatën e papaguar, dënimet kontraktuese, shpenzimet e zbatimit, të mirëmbajtjes dhe shitjes së objektit të hipotekuar.

¹³ Neni 181 i LPDTS.

Në fund të kësaj për hipotekën duhet të vendoset një shumë specifike fikse. Hipoteka mund të kuptohet si siguri për një shumë të caktuar fikse (hipoteka e shumës maksimale). Hipoteka e shumës maksimale mund të sigurojë një kërkesë të veçantë apo të gjitha kërkesat nga një marrëdhënie juridike e caktuar. Kamatat dhe shpenzimet e kërkesës së siguruar ose kërkesat mund të parashtrihen vetëm brenda shumës maksimale.¹⁴

5. Efektet e hipotekës

Bazuar në dispozitat e LPDTS efektet e hipotekës mund të përmbliidhen në të drejtat dhe detyrimet e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe shuarjen e hipotekës.

Sipas nenit 183 të këtij ligji pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar:

- Përkujdeset, mirëmban dhe ruan vlerën e paluajtshmërisë së hipotekuar (duke përfshirë ndërtesat dhe sendet aksesore).
- Me kërkesë të kreditorit, pronari siguron paluajtshmërinë e hipotekuar.
- I lejon kreditorit inspektimin e paluajtshmërisë me paralajmërim paraprak të arsyeshëm.

Duke pasur parasysh se me kalimin e kohës vlera e paluajtshmërisë mund të amortizohet kreditorit hipotekues i njihet e drejta që nga debitori hipotekues të kërkojë një siguri plotësuese ose atij t'i caktoj një afat të arsyeshëm për t'i mënjeluar të metat.

Nëse huamarrësi hipotekues dështon që të ofroj sigurinë shtesë të kërkuar, atëherë kreditorit mund të kërkojë përmbushjen e hipotekës (mund të kërkojë pagimin e menjëhershëm të kredisë së siguruar). E njëjta vlen edhe për sendet aksesore.

Në rastet kur prona është duke u zhvlerësuar-amortizuar dhe pronari është duke dështuar që të parandalojë këtë, kreditorit mund të padisë për përmbajtje nga sjelljet e këtilla dhe gjykata mund të urdhëroj vendosjen e masave për parandalimin e rrezikut të zhvlerësimit.¹⁵

Pronarit të paluajtshmërisë i takojnë të gjitha të drejtat në lidhje me kundërshtimet kundër kreditorit hipotekues, të cilat i takojnë debitorit për shkak të kërkesës së siguruar ndaj kreditorit.

¹⁴ Neni 182 i LPDTS.

¹⁵ Neni 185 i LPDTS.

Nga përmbajtja e nenit 188 të LPDTS rezulton se hipoteka e siguron kërkesën (kredinë) e siguar deri në shlyerjen e saj të plotë. Kjo d.m.th. se një pagesë e pjesëme nuk ndikon në hipotekë. Pagesa e fundit e hipotekës është elementi i cili në fakt i përmbyll detyrimet e pronarit ndaj hipotekës.

Gjithashtu, në rast të ndarjes së paluajtshmërisë, krijohet një hipoteke e përbashkët e cila i ngarkon paluajtshmëritë e hipotekuara të krijuara nga ndarja.

Efektet e hipotekës shuhen me përmbushjen e detyrimeve të ndërsjella në mes të palëve në kontratën e hipotekës përkatësisht në mes të kreditorit dhe debitorit hipotekues. Kreditori hipotekues me kalimin e afatit nëse debitori hipotekues ka përmbushur detyrimet e tij me kërkesë duhet t'i drejtohet organit përkatës që ka bërë regjistrimin e hipotekës që të njëjtën të ç' regjistroj.

Nëse pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar nuk ka vendqëndrim në Kosovë ose pronari denoncon hipotekën është në paqartësi rreth personit, gjykata mund të caktojë një përfaqësues të cilit mund t'i dërgohet njoftimi.

Pronari i paluajtshmërisë së hipotekuar ka të drejtë që të përmbush detyrimin ndaj kreditorit, nëse afati për përmbushje të kërkesës ka arritur ose nëse debitori personalisht ka të drejtën për prestim.

Gjithashtu ligjdhënësi ka rregulluar edhe çështjen e bartjes së kërkesës e cila nuk mund të parashtrohet në dëm të kreditorit.

Ashtu siç regjistrohet hipoteka e njëjta me përmbushjen e detyrimeve të debitorit kreditues shuhet përmes shlyerjes së regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

Shuarja e hipotekës në mënyrë taksative është e rregulluar në nenin 193 të LPDTS..

6. Hipoteka në raport me personat e tretë

Në kapitullin e IV – të LPDTS trajtohet instituti i hipotekës në raport ndaj palëve të treta, përfshirë çështjen e vlefshmërisë së hipotekës, renditjes së hipotekave, bartjen e paluajtshmërisë së hipotekuar dhe bartjen e kërkesës së siguar.

Me qëllim që instituti i hipotekës të prodhojë efekte juridike nuk mjafton vetëm lidhja e kontratës, por edhe regjistrimi në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë. Procedura dhe efektet e regjistrimit janë përshkruar në

Ligjin për themelimin e regjistrimit për të drejtat e pronësisë së paluajtshme (regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme). Një paluajtshmeri mund të jetë e ngarkuar me disa hipoteka me ç'rast krijohen rendet duke marrë parasysh faktorin kohë të themelimit përkatësisht regjistrimit të hipotekës.

Ligdhënësi ka dhënë edhe mundësin e ndryshimit të renditjes (prioritetit) me ç'rast për një gjë të tillë është e nevojshme një marrëveshje në mes të titullarëve të drejtave të cilat preken nga ndryshimi i përparësisë dhe regjistrimi i ndryshimit në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë. Kështu, nëse një hipotekë duhet të radhitet më poshtë në renditjen e të drejtave, atëherë përveç regjistrimit, është i nevojshëm edhe pëlqimi i pronarit të paluajtshmërisë. Pëlqimi i tij është i parevokueshëm. Me fjalë të tjera kjo d.m.th. se nëse dy kreditorët hipotekues pajtohen që të ndryshojnë radhitjen (prioritetin) e të drejtave të tyre, ata duhet të marrin edhe pëlqimin e pronarit të paluajtshmërisë. Në qoftë se e drejta e radhitur më poshtë në renditjen e të drejtave është e ngarkuar me të drejtën e një personi të tretë, atëherë është i nevojshëm edhe pëlqimi i tij. Të drejtat tjera të cilat janë renditur në mes të drejtave të ndryshuara në renditjen, mbesin të pacenuara nga ndryshimi i përparësisë.

Bartja te instituti i hipotekës mund të vështrohet në dy drejtime, në drejtim të bartjes së paluajtshmërisë së ngarkuar dhe në bartjen e kërkesës së siguruar. Pas regjistrimit të hipotekës mund të ndodhë që pronari i paluajtshmërisë dëshiron të bartë atë paluajtshmeri përmes shitjes ose lënies në trashëgim. Prandaj, është rregull e përgjithshme që me rastin e bartjes së të drejtës së pronësisë e njëjta kalon te pronari i ri me ngarkesat përkatëse. Kjo d.m.th. se hipoteka është e vlefshme edhe ndaj personit i cili ka blerë ose fiton paluajtshmërinë e hipotekuar.¹⁶ E njëjta vlen edhe për bartjen e kërkesës së siguruar. Në praktikë ndodhë që kredimarrësi t'i shet kredit ndonjë kredimarrësi tjetër me çmim më të lirë me qëllim të realizimit të interesave të caktuara afariste. Kreditori i cili pranon (blen) kredinë e siguruar duhet të regjistroj atë në regjistrin e të drejtave për pronën e paluajtshme. Në fakt, bartja e hipotekës nuk është e vlefshme derisa të regjistrohet në regjistrin e të drejtave për pronën e paluajtshme. Nëse pronari i paluajtshmerisë vdes dhe paluajtshmeria e hipotekuar u bartet disa trashëgimtarëve krijohet një hipotekë e përbashkët sipas nenit 192 të LPDTS.

7. Ekzekutimi i hipotekës

¹⁶ Neni 196 i LPDTS.

Bazuar në parimin e përgjithshëm të së drejtës kontraktuese “*Pacta sunt servanda*”¹⁷ se marrëveshja është ligj për palët dhe ajo duhet respektuar, në shikim të parë fitohet bindja se nuk ka vend për dyshim në ekzekutim - përmburim të hipotekës pasi që kontrata detyron palët në përmburjen e detyrimeve të ndërsjella.

Por, pikërisht mospërmburja e kontratës në mes të palëve bënë që të vjen në shprehje ekzekutimi apo përmburimi i hipotekës për shkak se debitori nuk është në gjendje të paguaj kredinë dhe kreditori detyrohet që të propozoj përmburimin e të drejtës së tij sipas kontratës së hipotekës që përben një nga dokumentet e përmburimit.

Këto çështje janë të rregulluara në Kapitullin e V të LPDTS nga neni 198-217 përfshirë njoftimin, autorizimin e shitjes, shitjen përmes ankandit etj. Parakusht themelor që të vjen deri te ekzekutimi - përmburimi i hipotekës është shkelja e kontratës nga ana e debitorit i cili veprim apo mosveprim i hap rrugën e kërkesës së menjëhershme të kreditorit për ekzekutimin e hipotekës.

Një shkelje e kontratës nga debitori i kërkesës së siguruar ekziston nëse debitori gjendet në vonesë me pagesë me çka i hap rrugën kreditorit që përmes rrugës gjyqësore¹⁸, tani përmes përmburuesit privat të realizoj kërkesën e tij nga shitja e sendit të lënë në hipotekë. Me këtë rast kur kreditori vendos të ekzekutoj hipotekën, ai duhet t’i njoftojë për këtë fakt të gjithë personat që kanë të drejtat pronësore në paluajtshmërinë e hipotekuar.¹⁹

Krahas ekzekutimit gjyqësor tani përmes përmburuesit privat, ligdhënësi ka paraparë edhe ekzekutimin e hipotekës në mënyrë jashtëgjyqësore madje duke i dhënë përparësi kësaj të fundit kur është në pyetje hipoteka afariste. Për ekzistimin e hipotekës afariste kërkohet decidivisht plotësimi i kushteve në vijim:

- pronari i paluajtshmërisë duhet të jetë një tregtar ose një shoqëri tregtare²⁰

¹⁷ Nerxhivane Dauti “E drejta e detyrimeve (Pjesa e përgjithshme dhe e veçantë) Prishtinë 2004, fq. 60.

¹⁸ Shih Kreun XIV të Ligjit për procedurën përmburimore nr. 03/L-008 dt.02.06.2008 i shpallur me dekretin nr. DL-042-2008, dt. 24.06.2008.

¹⁹ Nenet 199-200 të LPDTS

²⁰ Shih: Ligjin për Shoqëritë Tregtare nr. 02/L-123 dt.27.09.2007.

- kreditori hipotekues duhet të jetë një institut kreditor vendas dhe i regjistruar dhe
- mbi paluajtshmërinë e hipotekuar zhvillon aktivitetin një shoqëri tregtare.

Ndërprerja e aktivitetit afarist të subjektit pas hipotekimit nuk ndikon në ndryshimin e statusit të hipotekës. Me qëllim të ndërmarrjes së veprimit të shitjes së paluajtshmërisë së ngarkuar me hipotekë ligji në fjalë në nenin 202 parasheh autorizimin për shitje më të dhënat përkatëse në mënyrë që të jetë i vlefshëm. Krahas të dhënave që duhet të përmbaj autorizimi i shitjes në pajtim me dispozitat e këtij ligji palët mund të përcaktojnë kushte plotësuese ose sqarime me kusht që mos të jenë në kundërshtim me dispozitat imperative të këtij ligji. Ky autorizim përveç efekteve “*inter vivos*” prodhon efekte juridike edhe “*mortis causa*” dhe si i tillë autorizimi duhet të regjistrohet në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

Pas këtyre veprimeve plotësohen kushtet ligjore që autorizimi të ushtrohet duke pasur parasysh edhe:

- se është paraqitur rasti i mospërbushjes i paraparë me autorizim,
- është regjistruar njoftimi i mospërbushjes në Regjistrin përkatës
- është regjistruar një njoftim rreth shitjes së planifikuar në regjistër dhe në kadastrë.

Disa herë me radhë po përmendet shprehja “*njoftim*” e cila përben në vete një lloj kërkesë e cila duhet të përmbaj të dhënat konform nenit 206 të këtij ligji. Njoftimi i mospërbushjes regjistrohet në gjuhën e parashikuar me ligj dhe fillon me fjalët me shkrim të zmadhuara dhe të theksuara në fontin 14 si parasheh neni 206.2 i këtij ligji. Njoftimi duhet të regjistrohet në bazë të kërkesës së kreditorit hipotekues si në Regjistrin për të drejtat e paluajtshmërisë ashtu edhe në Zyrën e kadastrës kompetent për atë vend. Njoftimi në fjalë duhet dërguar disa personave përfshirë: pronarin e paluajtshmërisë, debitorin e kërkesës së siguruar, nëse ky nuk është pronar i paluajtshmërisë, agentit për shitjen e paluajtshmërisë, çdo personi tjetër i cili është i regjistruar si titullar i një të drejtë sendore në paluajtshmërinë e ngarkuar, si dhe çdo personi i cili kërkon një kopje të tillë brenda afatit 7 ditë nga dita e regjistrimit të njoftimit gjegjës.

Pronari ka 5 ditë afat për përmirësimin e përmbushjes që zakonisht rezulton me përpjekjet e debitorit për të marrë një hipotekë tjetër me qëllim të përmbushjes së hipotekës ekzistuese. Pas kalimit të këtij afati, kreditori e

njofton agjentin për fillimin e procedurës së shitjes së paluajtshmërisë. Më së voni 10 ditë pas regjistrimit të njoftimit për shitjen e paluajtshmërisë, kreditori hipotekues dhe agjenti i shitjes së paluajtshmërisë ua dërgon kopjet e njoftimit të gjithë personave konform nenit 207 të këtij ligji.

Pastaj agjenti i shitjes publikon 3 javë të njëpasnjëshme së paku një herë në javë njofton për shitjen e paluajtshmërisë në gazeta dhe revista me më shumë se 5.000 kopje të cilat publikohen në Kosovë dhe në vendet ku shtrihet paluajtshmëria që shitet. Njoftimi i parë duhet të publikohet më së voni 21 ditë para kohës së caktuar për shitje.

Më së voni 14 ditë para datës së shitjes, agjenti për shitje kumton njoftimin për shitje përmes shpalljes në tabela publike për shpallje në zyrën kompetente të vendit ku duhet të shitet paluajtshmëria. Kreditori hipotekues gjatë gjithë kohës mban kontakte të vazhdueshme me agjentin e shitjes dhe mund të jap udhëzimet e caktuara të cilat ky i fundit është i obliguar t'i respektoj sidomos ato që kanë të bëjnë me shtyrjen e shitjes. Shitja e paluajtshmërisë së hipotekuar mund të shtyhet deri në dy herë pa pasur nevojë të ri-shpallet njoftimi konform nenit 211 të LPDTS. Nëse vjen deri te shitja e paluajtshmërisë ajo duhet të shitet sipas dispozitave të këtij ligji (neni 212) dhe çdo dispozitë tjetër në kontratën e hipotekës është e pavlefshme.

Nëse arrihet deri te shitja e cila bëhet përmes ankandit publik, atëherë pas përfundimit të saj e drejta e pronësisë në pronën e paluajtshme i bartet blerësit. Kjo bartje bëhet e vlefshme me regjistrimin në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë konform këtij ligji.²¹

Hapi i fundit për realizimin e të drejtës të kreditorit është shpërndarja e të ardhurave nga shitja në pajtim me ligjin. Pas shitjes së paluajtshmërisë së hipotekuar dhe bartjes së pronësisë te blerësi, të ardhurat e realizuara nga shitja duhet të shpërndahen personave përkatës sipas renditjes të parashikuar në nenin 215 të këtij ligji.

Me qëllim që debitori hipotekues të gëzoj mbrojtje juridike ligjdhënësi ka paraparë mjetet juridike në dispozicion të pronarit të paluajtshmërisë. Para përfundimit të shpërndarjes, pronari mund të kërkojë nga gjykata ndërprerjen e shitjes së pronës së tij kërkesë kjo e cila duhet të paraqitet brenda 30 ditëve pas lidhjes së kontratës së shitjes në pajtim me nenin 213 të këtij ligji.

²¹ Neni 214 i LPDTS.

Gjykata merr vendim, nëse konstaton se mospërmbushja e pronarit të paluajtshmërisë, e cila për ligj ushtrimin e të drejtës për shitjen jashtëgjyqësore të paluajtshmërisë së ngarkuar në të vërtetë ekziston, ose agjenti për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar, procedurat për ofertën e shitjes vetë i ka zhvilluar duke shkelur dispozitat e këtij ligji ose dispozitat e tjera imperative. Gjykata vendos rreth kërkesës në një procedurë të shpejtuar. Instituti kreditor i cili shkel dispozitat e kësaj pjese të ligjit për të fituar përfitime të paligjshme i nënshtrohet masave disiplinore të Bankës Qendrore të Kosovës (BQK) dhe masave tjera të cilat mund t'i vendos gjykata.

Krahas gjithë kësaj që u trajtua më lartë ligjdhënësi ka rregulluar edhe të drejtat dhe detyrat e agjentit të shitjes të rregulluara me nenin 217 të LPDTS.

8. Përfundim

Përpjekjet e vazhdueshme të shoqërisë sonë kosovare për kalimin nga ekonomia e centralizuar në ekonomin e tregut ka sjellë dilema të shumta financiare në vendin tonë, përfshirë edhe zbatimin e procedurave lidhur me regjistrimin e hipotekave.

Ndryshimet e ndodhura në sistemin politik dhe juridik të vendit në periudhën e pas luftës në Kosovë si pasojë e dilemave në besueshmërinë dhe sigurinë juridike të akteve përmes të cilave argumentohet e drejta e pronësisë ka sjellë një varg dilemash veçanërisht në anën e hipotekmarrësve.

Me nxjerrën e ligjeve përkatëse të kësaj fushe bankat komerciale dhe institucionet e tjera financiare kanë rritur shkallën e interesimit për sigurimin e kërkesave të tyre përkatësisht kredive.

Me qëllim të zbatimit adekuat të ligjeve përkatëse të kësaj fushe është e domosdoshme të bëhet edhe ndryshim - plotësimet përkatëse veçanërisht:

- Ndryshimin e statusit të poseduesit të drejtës së pronësisë në pronar;
- Licencimin e agjencioneve për vlerësimin e paluajtshmerive;
- Krijimin a databazës elektronike për qasje në të dhënat për titullarët e të drejtës së pronësisë;
- Licencimin e përmbauesve privat përkitazi me përmbarimin e të drejtës së dalë nga hipoteka dhe

- Ndryshim - plotësimet në rregullativën ligjore të autoritetit mbikëqyrës të institucioneve financiare përkatësisht Bankës Qendrore të Kosovës.

Në fund, jo rastësisht këtë punim po e përmbledhim në mënyrën më të vështirë të mundshme, me një fjali të vetme “*Plus cautions in re est quam in persona*”.

Prof. Ass. Dr. Rrustem QEHAJA

Legal regulation of mortgage in Kosovo

Summary

Continuous efforts of our Kosovan society towards transfer from centralized economy to market economy have been associated with lots of dilemmas in our country, including implementation of procedures in relation to mortgage registry.

The changes in political and legal system of the country that occurred in Kosovo after the conflict (war) as a consequence of doubts in credibility and legal certainty of acts through which is proven ownership right, have produced a number of interpretations, especially in relation to mortgage lenders.

With passing of relevant laws in this field, commercial banks and other financial institutions have raised awareness for securing their claims respectively their loans.

With the aim of proper implementation of the relevant laws in this field, it is our opinion that it is necessary to make the relevant changes - amendments, especially in:

- Change of status from possession of the right of ownership to owner;
- Licensing of agencies for immovable property evaluation (assessment);
- Creation of electronic database to enable notaries access to records concerning holders of ownership rights;
- Licensing of private enforcement agents in relation to enforcement of the right from mortgage;
- Changes – amendments in legal framework of supervising authority of financial institutions respectively Central Bank of Kosovo.

Finally, we are deliberately summarizing this paper in the most difficult way, with one sentence “*Plus cautions in re est quam in persona*”.