

LIGJI NR. 2002/ 4

PËR HIPOTEKAT

Kuvendi i Kosovës,

Në mbështetje të Kreut 9. Pjesa 9.1.26 /a/ të Rregullores nr. 2001/9 të dt. 25 maj 2001 për Kornizën Kushtetuese mbi Vetëqeverisjen e Përkohshme në Kosovë,

Duke marrë parasysh nevojën për hipotekat në këtë fazë të zhvillimit ekonomik në Kosovë si dhe duke marrë parasysh mungesën e procedurave të qëndrueshme të heqjes të së drejtës mbi pronën për momentin, Ligji për Hipotekat në vijim, do të implementohet. Dispozitat e tij do të jenë çështje në krijimin e hollësishëm të Kodit të Pronës, që i adresohet pronës së përgjithshme lidhur me çështjet në Kosovë,

Miraton Ligjin për Hipotekat, si vijon:

KAPITULLI 1 DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1 Qëllimi dhe Zbatimi

1.1 Ky ligj përcakton mjetet për krijimin e hipotekave, efektet e tyre ndërmjet palëve në një kontratë të tillë, efektet e tyre ndaj personave të tretë, dhe mjetet me anë të të cilave, hipotekat e shoqërive tregtare mund të ekzekutohen nëpërmjet procedurave jashtë-gjyqësore në rast të mospërbushjes sipas kushteve të dokumentit të hipotekës.

1.2 Ky ligj nuk do të vlejë për hipotekat e krijuara me ligj.

Neni 2 Përkufizimet

Përdorimi i fjalëve dhe shprehjeve në vijim do të kenë kuptimin e mëposhtëm, përveç në rastet kur parashikohet ndryshe në përmbajtje ose në rastet kur ky ligj në mënyrë të qartë e kërkon ndryshe:

“**Shoqëritë tregtare**” do të kuptohet çdo shoqëri tregtare e përcaktuar me nenin 3 të Rregullores Nr. 2001/6, të UNMIK -ut, mbi Shoqëritë Tregtare dhe e cila është regjistruar sipas Regjistrisë të Kosovës mbi Shoqëritë tregtare dhe Emrat e Ndërmarrjeve.

“**Mospërbushje e detyrimit**” është dështimi i pengdhënësit për të përmbushur detyrimin ashtu siç është përcaktuar në dokumentin e hipotekës.

“**Institucion Financiar**” do të kuptohet një bankë ose institucioni financiar i licencuar nga Autoritetet e Pagesave Bankare të Kosovës, në bazë të Rregullores së UNMIK -ut Nr. 1999/21 të 15 nëntorit 1999, mbi Licencimin, Mbikëqyrjen dhe Rregullimin e Bankave.

“Ekzekutimi i Hipotekës” nënkupton procedurën gjyqësore për shitjen e kolateralit të hipotekës me qëllim për të përmbushur një detyrim që sigurohet me hipotekë në rastet kur pengdhënësi nuk i përmbush detyrimet sipas kushteve të dokumentit të hipotekës.

“Parcela e Pronës” do të thotë, një pjesë e tokës siç është e përshkruar në Kadastrën e Pronës.

“ Hipotekë” do të thotë e drejtë reale e vendosur mbi një pasuri të paluajtshme të debitorit apo të drejtës së saj në dobi të kreditorit e cila i siguron kreditorit përmbushjen e kërkesës nga shitja e pasurisë së paluajtshme apo të drejtës së saj.

“Marrëveshja e Hipotekës” është dokumenti që themelon interesin e siguruar mbi pronën e paluajtshme ose të drejtën e hipotekës.

“Dokumenti i Hipotekës” është marrëveshja kryesore dhe/ose marrëveshja e hipotekës e cila përdoret për krijimin e hipotekës. Dokumenti i hipotekës mund të parashtrohet në një apo më shumë dokumente.

“Pengmarrësi” është personi që posedon hipotekën.

“Pengdhënësi” është personi, pasuria e patundshme e të cilit është e ngarkuar me hipotekë.

“Personi” nënkupton personat fizik dhe juridik.

“Marrëveshja Kryesore” është marrëveshja e cila në bazë të së cilës mbështeten detyrimet financiare të cilat janë të siguruara me hipotekë.

“Zyra e Regjistrat” është organi qeveritar në nivel komunal i autorizuar të mirëmbaj regjistrat e tokës, pronat e patundshme, hipotekat, interesat e tjera të lidhura me pronësinë, dhe transaksionet që lidhen me to.

“Zyra Komunale e Kadastrit” do të thotë adresë e regjistruar nga shoqëria tregtare sipas Rregullores mbi Shoqëritë tregtare.

“Prona tregtare” përfshin pronën e patundshme apo të drejtën e saj që shërben për ndërmarrje apo veprimtari biznesi, pa marrë parasysh nëse një pronë e tillë përdoret po ashtu edhe për qëllime rezidenciale.

“Agjenti i Shitjes” është personi i emëruar nga një institucioni financiar të shesë pronën që është objekt i hipotekës në bazë të kompetencave të një autorizimi tregtar.

Fjalët e çdo gjinie të përdorura në këtë ligj përfshijnë edhe gjininë tjetër dhe fjalët në numrin njejës merren se përfshijnë shumësin.

KAPITULLI 2 HIPOTEKAT

Neni 3 Objekti i Hipotekës

- 3.1. Objekti i hipotekës mund të jetë prona e patundshme ose një e drejtë e saj me anë të së cilës pronari mund ta posedojë brenda suazave të përcaktuara me ligj.
- 3.2. Hipoteka e ngastrës së tokës do të zbatohet në të gjithë ngastrën e tokës .
- 3.3. Një ndërtesë apo apartament ose pjesë tjetër e ndërtesës ose strukturë e ngjashme mund të hipotekohet pavarësisht nga pjesa e mbetur e strukturës së patundshme ose ngastrës së tokës në hipotekë.
- 3.4. Të gjitha ndërtesat ose strukturat e ngritura në ngastrën e tokës do t'i nënshtrohen tani çdo hipoteke në te po qe se kanë të njëjtin pronar apo shfrytëzues.

Neni 4 Aspektet Fundamentale të Hipotekës

- 4.1 Hipoteka mund të siguroj detyrimet sipas marrëveshjeve të kredisë, fletë detyrimeve apo kambialeve, ose obligimet të tjera financiare të kontraktuara, duke përfshirë detyrimet që dalin nga kontrata e dorëzimit.
- 4.2. Përveç në se është paraparë ndryshe me dokumentin e hipotekës, hipoteka do të siguroj pagesën e detyrimit kryesor, kamatat, dhe taksat që i ka borxh kreditori hipotekar sipas kushteve të dokumentit të hipotekës si dhe çdo shpenzim të shkaktuar nga pengmarrësi si rrjedhim i procedurave të ekzekutimit të hipotekës.
- 4.3 Kur të drejtën e posedimit të një kolaterali të hipotekës e ka më shumë se një person, asnjë marrëveshje mbi hipotekën nuk do të jetë e vlefshme nëse dokumenti i hipotekës nuk është nënshkruar nga të gjithë personat që kanë të drejta të tilla.
- 4.4. Hipoteka mund të siguroj detyrimet e ardhme financiare të bazuara në paradhëniet të bëra nga pengmarrësi gjer në shumën maksimale të cekur në marrëveshjen mbi hipotekën në të njëjtën masë si kur detyrimet e ardhme të ishin bërë në datën e ekzekutimit të kontratës së hipotekës.
- 4.5. Nëse pasuria e patundshme është kolateral i disa hipotekave, të drejtat e pengmarrësve do të përcaktohen sipas momentit të regjistrimit të tyre, përveç nëse nuk parashikohet ndryshe me ligj.
- 4.6. Nëse pengdhënësi e zvogëlon vlerën e kolateralit të hipotekës ose në mënyrë tjetër i vështirëson kushtet e saj, pengmarrësi do të jetë i autorizuar t'i drejtohet gjykatës për një vendim gjyqësor kundër akteve të tilla të pengdhënësit, dhe nëse ai/ajo nuk e bënë këtë, mund të kërkojë përmbushjen me dhunë të ankesës së siguruar me hipotekë para datës së mbarimit të afatit.

4.7 Dispozitat e kontratës që i jep pengmarrësit të drejtën e shuarjes së kërkesës së tij, në rast të mospërmbushjes, me anë të fitimit të drejtpërdrejtë të kolateralit të hipotekës, ose ndryshe duke fituar të drejtën e shfrytëzimit të pasurisë, do të jetë e pavlefshme.

Neni 5 Dokumenti i Hipotekës

Për të qenë i vlefshëm, dokumenti i hipotekës duhet të jetë me shkrim dhe i vërtetuar në të njëjtën mënyrë si transaksionet e tjera që kanë të bëjnë me pronat e paluajtshme në përputhje me legjislacionin në fuqi. Dokument i vlefshëm i hipotekës do të përfshijë:

- (a) emrin, adresën dhe të dhënat e pengdhënësit dhe pengmarrësit;
- (b) përshkrimin e detyrimeve të siguruara me hipotekë, ose, nëse detyrimi është parashtruar në një marrëveshje të veçantë kryesore, referimin e saktë të marrëveshjes kryesore;
- (c) përshkrimin e mjaftueshëm që në mënyrë të arsyeshme e identifikon kolateralin e hipotekës, duke përfshirë numrin kadastral të pronës së paluajtshme, dhe emrin e komunës ku ndodhet pasuria e patundshme;
- (d) fletën poseduese përkatëse, ose ekuivalentin;
- (e) lejen përkatëse të ndërtimit, nëse ka;
- (f) lejen përkatëse të shfrytëzimit, nëse ka;
- (g) shumën maksimale të detyrimit financiar ose detyrimet e mundshme të ardhme financiare të siguruara me hipotekë;
- (h) deklaratën me shkronja të zeza të spikatura që tregon se procedura e ekzekutimit të hipotekës mund të çojë në marrjen e pasurisë dhe dëbimin pengdhënësit nga prona;
- (i) mënyrat për dërgimin e dokumenteve pengdhënësit në rast të mospërmbushjes së detyrimit ose procedurave të ekzekutimit të pasurisë të lënë peng;
- (j) datën kur është nënshkruar dokumenti i hipotekës; nënshkrimet e autorizuara nga ose në emër të pengdhënësit dhe të pengmarrësit;
- (k) dispozitat të tjera që mund të kërkohen nga ky ligj dhe legjislacioni në fuqi.

Neni 6 Transferimi i të Drejtave të Hipotekës

6.1. Transferimi i një hipoteke është kufizim i transferit të kërkesës së siguruar nga hipoteka. Transferi i të drejtave sipas dokumenteve të hipotekës, është subjekt i një njoftimi me shkrim për pengmarrësit nga pengdhënësi. Pengmarrësi do të jetë i kufizuar nga kushtet e hipotekës nga i autorizuari i pengdhënësit, pas regjistrimit të autorizimit në Regjistrin mbi të drejtën e pronës së paluajtshme: (më tutje “Regjistri”).

6.2 Pengmarrësi nuk do të jetë i autorizuar të kufizojë transferet e kolateralit të hipotekës në bazë të trashëgimisë.

6.3 Aty ku kolaterali i hipotekës është transferuar tek më shumë persona në bazë të trashëgimisë, secili nga pasardhësit ligjor, do t'i bartë pasojat e mospërbushjes së detyrimit solidarisht dhe individualisht.

KAPITULLI 3 REGJISTRIMI

Neni 7 Efekti i Regjistrimit

7.1. Regjistrimi i hipotekës në përputhje me ligjet në fuqi do të ketë ndikim në të drejtat dhe obligimet e palëve. Personat që fitojnë të drejta në objektin e hipotekës së regjistruar do të jenë të obliguar me të drejtat e themeluara më parë që i takojnë një hipoteke të tillë.

7.2. Një ndryshim i dokumentit të hipotekës do të ketë efekt pas regjistrimit të hipotekës se ndryshuar.

Neni 8 Shuarja e Hipotekës me Regjistrim

8.1. Hipoteka shuhet pas regjistrimit të lirimit të saj nga pengmarrësi në pajtim me këtë ligj.

8.2. Brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga përmbushja e detyrimit të siguruar me hipotekë, pengmarrësi do të regjistrojë kërkesën për lirimin nga hipoteka.

8.3. Kërkesa do të përmbaj një deklaratë se pengmarrësi nuk kërkon më të drejtat e pengmarrësit kundër kolateralit të hipotekës dhe veçanërisht do të identifikojë me numër dhe datë dokumentet që i përkasin regjistrimit të hipotekës.

8.4 Nëse pengmarrësi nuk e regjistron kërkesën për lirimin hipotekës siç kërkohet me nenin 8.2, gjykata, pas parashtrimit të një peticioni nga pengdhënësi, do të urdhërojë Zyrën Kadastrale Komunale që të regjistrojë lirimin në regjistër. Pengmarrësi i tillë do të përgjigjet para pengdhënësit për çfarëdo dëme që shkaktohen si rezultat i dështimit të pengmarrësit që të kërkojë lirimin e hipotekës në pajtim me këtë nen.

KAPITULLI 4 EKZEKUTIMI GJYQËSOR

Neni 9 Procedura për ekzekutimin gjyqësor

Procedura dhe kushtet për ekzekutimin e një kolateralit të hipotekës do të

zhvillohet sipas ligjit në fuqi mbi procedurën e ekzekutimit, përveç rasteve kur një autorizim i vlefshëm tregtar i është dhënë një institucioni financiar nga një shoqëri tregtare për të shitur kolateralin e hipotekës në pajtim me kapitullin 5 të këtij ligji.

KAPITULLI 5 AUTORIZIMI I BIZNESIT PËR SHITJEN E KOLATERALIT TË HIPOTEKËS

Neni 10

Pikëpamjet Themelore të Autorizimit të Biznesit për Shitjen e Kolateralit të Hipotekës

10.1 Autorizimi i Biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës do të jetë dhënie e Kompetencës agjencisë nga pengdhënësi tek pengmarrësi për shitjen e kolateralit të hipotekës në rast të mospërmbushjes siç është përcaktuar në dokumentin e hipotekës.

10.2 Autorizimi i Biznesit për shitjen e objektit të hipotekës mund të jetë i parevokueshëm dhe/ose jokufizues nëse janë pajtuar pengdhënësi dhe pengmarrësi në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

10.3 Për të qenë i vlefshëm dhe i zbatueshëm, autorizimi i biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës duhet t'i plotësojë të gjitha kushtet vijuese:

- (a) autorizimi i biznesit duhet ti jepet nga një shoqëri tregtare;
- (b) autorizimi i biznesit duhet ti jepet institucionit financiar;
- (c) autorizimi i biznesit veçanërisht duhet të parashikojë emërimin e agjentit shitës për zhvillimin e shitjes së pronës që është subjekt i hipotekës;
- (d) autorizimi i biznesit duhet të lejohet vetëm për pronën e biznesit. Ri-klasifikimet e mëvonshme të kolateralit të hipotekës si rezidenciale nuk do të ndikojë vlefshmërinë e autorizimit të vlefshëm ekzistues të biznesit të krijuar sipas këtij ligji;
- (e) autorizimi i biznesit duhet të përfshihet brenda dokumentit të biznesit; dhe
- (f) autorizimi i biznesit duhet të jetë në formën e kërkuar nga ky ligj.

10.4. Autorizimi i biznesit do të regjistrohet në Regjistër.

10.5. Autorizimi i biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës mund të parashikojë se do të mbetet i vlefshëm përkundër vdekjes, paaftësisë, shpërndarjes, falimentimit apo shkrirjes qoftë të pengmarrësit apo pengdhënësit, dhe mund të jetë detyrues ndaj trashëgimtarëve juridik, të autorizuarit, cesionistëve dhe pasardhësve të pengdhënësit.

10.6 Pavlefshmëria e autorizimit të biznesit nuk do të ndaloj pengmarrësin nga ekzekutimi i kolateralit të hipotekës në pajtim me kapitullin 4 të këtij ligji.

10.7 Parimet e agjencisë do të zbatohen ndaj autorizimit të biznesit përveç kur ndryshojnë qoftë shprehimisht ose në heshtje me këtë ligj.

Neni 11 Agjenti i Shitjes

11.1. Për shërbimet e ofruara në lidhje me shitjen e pasurisë, agjenti i shitjes ka të drejtë kompensimin të shpenzimeve të dala nga shitja e pasurisë dhe taksave të arsyeshme sipas marrëveshjes në mes të pengmarrësit dhe agjentit shitës, në një shumë që nuk tejkalon (1.5%) të çmimit të shitjes.

11.2 Për çdo shitje të pronës së paluajtshme dhe te drejtave te saj sipas këtij kapitulli, agjenti shitës do të hapë një llogari bankare nëbankën e licencuar nga Autoriteti Bankar dhe i Pagesave të Kosovës. Kjo llogari do të përdoret vetëm me qëllim të lirimit të fondeve të dala nga shitjet e pasurisë në pajtim me nenin 22 të këtij ligji. Llogaria do të identifikohet në mënyrë të veçantë duke ju referuar pasurisë që shitët.

11.3 Veprimet e agjentit të shitjes do të jenë në pajtim me dispozitat e këtij ligji.

11.4 Agjenti nuk do të jetë përgjegjës për veprimet e ndërmarra qartë në mirëbesim në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

Neni 12 Regjistrimi i Kërkesës për Njoftimin e Shitjes ose Ekzekutimin e Hipotekës

12.1 Një person, pos pengdhënësit me të drejta te regjistruara në kolateralin e hipotekës ka të drejtë të njoftohet nëse pengmarrësi fillon procedurën e ekzekutimit të hipotekës ose shitjen sipas autorizimit të biznesit dhe një kërkesë e tillë të jetë e regjistruar.

12.2 Personat që parashtrojnë kërkesën e njoftimit për ekzekutimin e hipotekës kanë të drejtë të njoftohen për këtë gjë pikërisht në të njëjtën kohë sikurse edhe pengdhënësi.

Neni 13 Kushtet sipas të cilave mund të ushtrohet autorizimi i biznesit

Autorizimi i biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës mund të ushtrohet pas mospërbushjes së detyrimit të përshkruar në dhënien e autorizimit të biznesit, pas bërjes të lajmërimit të duhur dhe procedurës së ankandit.

Neni 14 Formulari i Kërkuar i Autorizimit të Biznesit

Autorizimi i vlefshëm i biznesit do të përmbajë:

- (a) emrin, adresën dhe të dhënat e pengdhënësit dhe pengmarrësit;
- (b) deklaratën shprehimore që palët janë pajtuar se kolaterali i hipotekës do të shitet pa veprim të gjykatës në rast të mospërbushjes së detyrimit të pengdhënësit sipas dokumentit të hipotekës;
- (c) deklaratën se kolaterali i hipotekës është pronë biznesi;

- (d) autorizimin e pengmarrësit të emëroj agjentin shitës për shitjen e kolateralit të hipotekës sipas këtij ligji;
- (e) përshkrimin e mospërmbushjeve të veçanta sipas dokumenteve të hipotekës që i mundësojnë pengmarrësit të drejtën për të ushtruar autorizimin e biznesit;
- (f) adresën e miratuar nga palët për dërgimin e njoftimit që kërkohet sipas këtij kapitulli, në rast se është ndryshe nga adresa e regjistruar e pengdhënësit; dhe,
- (g) çdo element tjetër të pajtuar nga pengdhënësi dhe pengmarrësi që nuk ndalohej me këtë ligj.

Neni 15 **Njoftimi i Mospërmbushjes**

15.1 Para fillimit të shitjes jashtë-gjyqësore sipas këtij ligji, pengmarrësi do të bëjë kërkesë për regjistrimin e njoftimit të mospërmbushjes, në regjistër. Kërkesa do të përmbaj:

- (a) përshkrimin e dokumentit të hipotekës sipas të cilit mospërmbushja ka ndodhur, duke përfshirë informacionin e regjistruar të dokumentit të hipotekës;
- (b) emrin, adresën dhe të dhënat e pengmarrësit dhe pengdhënësit;
- (c) emrin, adresën dhe të dhënat e agjentit shitës të emëruar nga pengmarrësi;
- (d) adresën, numrin kadastral dhe emrin e komunës ku ndodhet prona që është kolateral i hipotekës;
- (e) deklaratën se mospërmbushja ka ndodhur dhe përshkrimin e mospërmbushjes;
- (f) deklaratën e veprimeve të nevojshme për evitimin e mospërmbushjes dhe afatin kohor gjatë të cilit mospërmbushja duhet të evitohet, i cili nuk do të jetë më pak se 45 ditë pas datës së regjistrimit të njoftimit; dhe
- (g) deklaratën se pengmarrësi ka zgjedhur të zbatojë shitjen jo-gjyqësore të pronës nëse mospërmbushja nuk është evituar brenda afatit të përcaktuar të evitimit.

15.2 Njoftimi i mospërmbushjes do të regjistrohet në gjuhën, e cila kërkohet sipas ligjit dhe do të fillojë me fjalët vijuese me madhësinë 14 të nënvizuara me shkronja të mëdha:

KY ËSHTË NJË NJOFTIM SE JU NUK PO I PËRMBUSHNI DETYRIMET SIPAS HUAS TUAJ. SIPAS LIGJEVE TË KOSOVËS PASURIA JUAJ MUND TË SHITET PA ASNJË PROCEDURË GJYQËSORE NËSE JU NUK SHMANGNI MOSPËRMBUSHJEN. JU KENI TË DREJTË TË REGULLONI LLOGARITË JUAJA FINANCIARE DUKE PAGUAR TË GJITHA PAGESAT E MATURUARA PLUS ÇMIMIN E LEJUAR DHE SHPENZIMET BREnda KOHES SE PËRCAKTUAR ME LIGJ. NUK MUND

TË CAKTOHET DITË E SHITJES PA KALUAR 30 DITË NGA REGJISTRIMI I KËTIJ NJOFTIMI TË MOSPËRMBUSHJES (DATË E CILA SHËNOHET NË KËTË NJOFTIM).

15.3 ZKK-ja do të regjistrojë njoftimin për mospërmbushjes së detyrimeve sipas kërkesës së pengmarrësit. ZKK-ja nuk do të jetë përgjegjëse për çfarëdo dëmi që mund të shkaktohet gjatë veprimeve të gabuara në emër të pengmarrësit.

Neni 16

Kopjet e Njoftimit Të Mospërmbushjes

16.1 Jo më vonë se 10 ditë pas regjistrimit të njoftimit të mospërmbushjes, pengmarrësi do të siguroj kopjet e njoftimit të regjistruar të:

- (a) pengdhënësit;
- (b) agjentit të shitjes;
- (c) çdo personi që ka ndonjë interes të regjistruar në pronën që është kolateral i hipotekës që do të ndikonte në shitjen (duke përfshirë pronarët pasardhës të pronës që është kolateral i hipotekës, pengmarrësit e rinj, dhe pasardhësit e tyre të interesuar);
- (d) çdo person i caktuar për të marrë kopjet e njoftimit të dokumentit të hipotekës; dhe
- (e) çdo person që kërkon kopjen e njoftimit sipas nenit 12 të këtij ligji.

16.2 Pengmarrësi është i detyruar të sigurojë të gjitha kopjet e njoftimit të mospërmbushjes brenda afatit prej 7 ditësh, duke filluar nga regjistrimi i njoftimit të mospërmbushjes, pengmarrësi depoziton apo bën depozitim me postë në një zarf që dërgohet me postë të regjistruar me taksë postare të parapaguar, kopjen e njoftimit me datën e regjistrimit të shënuar në të.

Neni 17

Njoftimi i Shitjes

17.1 Nëse mospërmbushja nuk është evituar në afatin e duhur të përcaktuar në njoftimin e mospërmbushjes sipas nenit 15, pengmarrësi mund ta udhëzoj agjentin e shitjes të vazhdojë me shitjen jo-gjyqësore të pronës së hipotekuar apo te drejtave te saj.

17.2. Agjenti shitës do të llogarit shumën e ofertës minimale e cila do të pranohet në ankand për pronën që është kolateral i hipotekës. Oferta minimale nuk do të jetë më e vogël se shuma e barabartë me kërkesat e papaguara monetare siç dëshmohet me instrumentet e regjistruara kundër kolateralit të hipotekës, plus komisionin e paralogarit të agjentit, çmimin e shitjes dhe çdo taksë e papaguar e pronës dhe shpenzimet.

17.3 Agjenti i shitjes do të bëjë kërkesë për te regjistruar njoftimin e shitjes ne regjistër. Kërkesa e njoftimit te shitjes do të përmbajë:

- (a) datën dhe kohën e shitjes;

(b) adresën ku do të behët shitja, e cila do të jetë në komunën ku ndodhet prona e hipotekuar;

(c) adresën, numrin kadastral dhe emrin e komunës kadastrale të pronës së hipotekuar, dhe përshkrimin e shfrytëzimit të pronës;

(d) shumën e ofertës minimale;

(e) nëse në shitje do të pranohen metoda të tjera të pagesës përveç parave në dorë, përshkrimin e këtyre metodave, duke përfshirë shumën e çdo depozite të kërkuar; dhe

(f) emrin, adresën dhe numrin e telefonit të agjentit shitës i cili do të bëjë shitjen.

17.4 Jo më vonë se 10 ditë pas regjistrimit të njoftimit të shitjes, pengmarrësi do të sigurojë kopjet e njoftimit të regjistruar për secilin që ka të drejtë të marrë një kopje të njoftimit të mospërmbushjes në bazë të nenit 12. Pengmarrësi e ka për detyrë të sigurojë të gjitha kopjet e njoftimit të shitjes brenda 7 ditëve vijuese të regjistrimit të njoftimit të shitjes, pengmarrësi depoziton ose detyron të behët depozitimi me postë në një zarf, dërguar me postë të regjistruar me taksë të parapaguar, duke përmbajtur një kopje të njoftimit me datën e regjistrimit të shënuar, adresuar çdo personi që ka të drejtë për një kopje të tillë.

17.5 Agjenti i shitjes do të publikoj njoftimin e shitjes së paku një herë në javë gjatë tri javësh kalendarike me radhë, ku publikimi i parë të jetë së paku 21 ditë para datës së shitjes, në gazetën me shpërndarje të përditshme me mbi 5,000 kopje, që botohen në Kosovë dhe në komunën ku do të bëhet shitja e pronës.

17.6 Së paku 14 ditë para datës së shitjes, agjenti i shitjes do të afishoj njoftimin e shitjes:

(a) në tabelën e njoftimeve publike të ndërtesës komunale në komunën ku do të behët shitja e pronës; dhe

(b) në vend të dukshëm në pronën që do të shitet, kur një gjë e tillë është e mundur dhe nuk ka kufizime për çfarëdo arsye.

17.7 Nëse prona është një strukturë e shkëputur, afishimi do të behët në derën e strukturës, por nëse kjo nuk është e mundur ose eksitojnë kufizime, njoftimi do të ngjitet në vend të dukshëm të pronës; megjithatë, nëse kalimi mohohet për shkak se hyrja e përbashkët në pronë është e kufizuar me një portë ose pengë të ngjashme, njoftimi mund të afishohet në atë derë ose në pengesën e ngjashme.

Neni 18

E Drejta e Shmangies së Mospërmbushjes

18.1 Pengdhënësi do të ketë të drejtën të shmangë mospërmbushjen dhe të kthejë huan gjer në pesë ditë pune para datës së shitjes duke paguar të gjithë shumën e theksuar në njoftimin e mospërmbushjes së detyrimeve (me kamatë), të gjitha borxhet e mëvonshme, dhe çmimet e shpenzimet e agjentit të shitjes dhe të pengmarrësit, të shkaktuara në lidhje me zbatimin e hipotekës.

18.2 Nëse pengdhënësi ose personi tjetër i autorizuar për të shmangur mospërbushjen sipas këtij kapitulli, shmang mospërbushjen, pengmarrësi brenda 21 ditëve vijuese të shmangies, do t'i dërgojë pengdhënësit njoftimin e anulimit, me të cilin anulon njoftimin e mospërbushjes me efekt nga data e shmangies. Pengdhënësi do të beje një kërkesë për regjistrimin e njoftimit të anulimit në Regjistër, në të cilin ishte regjistruar njoftimi i mospërbushjes. Asnjë shpenzim, përveç taksës së regjistrimit nuk do të paguaj pengdhënësi për përgatitjen dhe regjistrimin e njoftimit të anulimit.

18.3 Në rast se shitja nuk behët në datën e paraqitur në njoftimin fillestar të regjistruar të shitjes, e drejta e rikthimit në gjendjen e mëparshme, do të vazhdojë gjer në pesë ditë pune para datës së shitjes së shtyrë.

18.4 Asnjë nga paragrafët e mësipërm nuk do t'i japin shkak të drejtës për rikthim gjatë periudhës prej pesë ditësh para datës së shitjes, pa marrë parasysh se a është njoftuar data e shitjes në njoftimin e shitjes, ose deklaruar në shtyrjen e shitjes sipas nenit 19.

Neni 19 Shtyrja e Shitjes

19.1 Mund të ketë shtyrje të shitjes në çdo kohë para përmbushjes së detyrimit nga shitja sipas udhëzimit që e benë pengmarrësi për agentin e shitjes.

19.2 Më së shumti mund të ketë dy shtyrje të shitjes sipas paragrafit 19.1 pa pasur nevojë për dhënie të njoftimit të ri të shitjes. Nëse shitja shtyhet më shumë se dy herë, caktimi i afatit të ri të shitjes do të përcaktohet me njoftimin e ri të shitjes në mënyrën e përcaktuar nga neni 18.

19.3 Agjenti shitës do të shtyjë shitjen pas urdhrit të gjykatës kompetente, ose kur ndërkehet në bazë të ligjit, apo me marrëveshjen e përbashkët të pengdhënësit dhe pengmarrësit. Çdo shtyrje, sipas këtij neni, nuk do të jetë shtyrje me qëllim të përcaktimit të numrit maksimal të shtyrjeve të lejuara sipas nën-nenit 19.2. Veç kësaj, një shtyrje nga agjenti shitës bazuar në besimin e arsyeshëm se kërkesa për falimentim është deponuar, nuk do të jetë shtyrje me qëllim të përcaktimit të numrit maksimal të shtyrjeve sipas nën-nenit 19.2.

19.4 Agjenti i shitjes do të njoftoj publikisht secilën shtyrje dhe arsyet për këtë shtyrje, në kohën dhe vendin e fundit të caktuar për shitje. Njoftimi publik do të paraqesë datën e re dhe kohën e shitjes.

Neni 20 Shitja

20.1 Pasuria që është objekt i hipotekës do të shitet vetëm në pajtim me dispozitat e këtij neni. Çdo dispozitë e kundërt në dokumentin e hipotekës, do të jetë e pavlefshme.

20.2 Shitja mund të behët çdo ditë nga e hëna deri të shtunën në mes të orës 09:00 të mëngjesit dhe orës 15:00 pasdite (përveç pushimeve), por jo më parë se 45 ditë, dhe jo më vonë se 90 ditë, duke llogaritur nga data e regjistrimit të njoftimit të shitjes.

20.3 Para fillimit të ankandit, agjenti shitës do të ketë të drejtë të kërkoj nga secili ofertues të tregoj dëshminë e aftësisë së ofertuesit duke depozituar te agjenti

i shitjes 10 përqind të shumës së ofertës minimale në para në dorë ose ekuivalentin e keshit që është caktuar në njoftimin e shitjes të pranuar nga agjenti i shitjes.

20.4 Shitja do të behët me ankand publik në të cilin prona që është kolateral i hipotekës, do të shitet me çmimin më të lart të ofruar. Agjenti shitës do të shërbejë si drejtues i ankandit në shitje dhe do të zhvillojë shitjen në mënyrë të arsyeshme komerciale me qëllim të arritjes së vlerës më të madhe në shitje.

20.5 Çdo propozim konsiderohet të jetë një ofertë e parevokueshme e bërë nga ofertuesi për blerjen e kolateralit të hipotekës për shumën e ofertës. Çdo ofertë e mëvonshme nga i njëjti ofertues ose ndonjë ofertues tjetër për një shumë më të lartë do të anulohet ofertën e mëparshme.

20.6 Brenda pesë (5) ditësh pune nga përfundimi i ankandit, ofertuesi fitues do t'i paguaj agjentit shitës shumën e ofertës fituese duke zbritur depozitën.

20.7 Në rast se pagesa nuk është bërë siç parashihet në nenin 20.6, depozita e ofertës së ofertuesit fitues do t'i humbet pengmarrësit, dhe do të mbahet shitja vijuese.

Neni 21 Transferi i Pasurisë së Hipotekuar

Transferimi i të drejtës së pronës së paluajtshme hyn në fuqi vetëm pas regjistrimit të saj në Regjistër në pajtim me ligjin.

Neni 22 Shpërndarja e Fitimeve të Shitjes dhe Vendimi për Mbetjet

22.1 Agjenti shitës do të drejtojë shpërndarjen e fitimeve të shitjes së pronës si vijon:

(a) të paguaj çdo tatim dhe taksë që janë barrë mbi pasurinë e hipotekuar, dhe çdo ngarkesë apo barrë të vendosur në pasurinë e hipotekuar që kanë prioritet ndaj hipotekës në ekzekutim;

(b) të mbulojë shpenzimet e shitjes duke përfshirë pagimin e taksave të agjentit shitës sipas nenit 11;

(c) të paguaj shumën e borxhit dhe cilëndo shumë tjetër ndaj pengmarrësit;

(d) të plotësoj saldot e mbetura të papaguara të hipotekave të mëvonshme, sipas rendit të tyre të prioritetit; dhe

(e) çdo mbetje ndaj pengdhënësit.

22.2 Paragrafi i mësipërm nuk do të dëmtojë të drejtat e pengmarrësit për të paraqitur padi kundër pengdhënësit në rastin kur pengmarrësi nuk merr shumën totale në bazë të dokumentit të hipotekës nëpërmjet ekzekutimit jashtë gjyqësor.

22.3 Nëse nuk fillon procedurë gjyqësore brenda 90 ditëve nga dita e shitjes, fitimet e shitjes konsiderohet se janë për realizimin e plotë të borxhit të debitorit, dhe nuk do të ekzistoj asnjë e drejtë për të kërkuar mbetjet.

Neni 23

Zgjidhje Juridike dhe të tjera

23.1 Pengdhënësi do të ketë të drejtë të paraqesë ankesë në gjykatën përkatëse në komunën ku ndodhet kolaterali i hipotekës që të ndalojë procedurën, anuloi shitjen e pronës, ose të siguroj mjetet e tjera të nevojshme. Gjykata do të japë një lehtësim të tillë nëse konstaton se:

(a) aktet e mospërbushjes që japin shkak për ushtrimin e autorizimit të biznesit për shitjen e pasurisë së hipotekuar nuk ishin kryer nga pengdhënësi; ose

(b) agjenti shitës nuk kryen ankandin dhe shitjen në mënyrën e caktuar me këtë ligj apo ligje të tjera në fuqi.

23.2 Gjykata do të marrë vendim ndaj kërkesës së tillë me procedurë të thjeshtëzua E drejta e pengdhënësit për t'ju drejtuar gjykatës skadon pas tridhjetë 30 ditësh nga data e marrëveshjes për shitjen e paraparë me nenin 21 të këtij ligji.

23.3 Institucioni financiar që nuk vepron në pajtim me dispozitat e këtij kapitulli me qëllim të fitimit të leverdisë së pandershme për vete do t'i nënshtrohet padisë disiplinore nga Autoriteti Bankar dhe i Pagesave të Kosovës, si dhe çdo veprimi tjetër që mund të vendoset nga gjykata.

KAPITULLI 6

DISPOZITAT PËRFUNDIMTARE

Neni 24

Ligji në fuqi

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, shfuqizohen të gjitha dispozitat ligjore që më parë kanë rregulluar këtë materie.

Neni 25

Hyrja në Fuqi

Ky ligj hyn në fuqi ditën e miratimit nga Kuvendi i Kosovës dhe shpalljes së tij nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara.

UNMIK/REG/2002/21
20.12.2002