



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria-Vlada-Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

Ministri i Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës,

Në mbështetje të nenit 37 paragrafi 3 të Ligjit Nr. 08/L-237, për Kadastër të Pronës së Paluajtshme (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr. 2/09 Janar 2024), nenit 11, paragrafi 1, nën paragrafi 1.5 të Ligjit Nr. 08/L-117 për Qeverinë e Republikës së Kosovës, (Gazeta Zyrtare, Nr.34/22 dt. 18.11.2022), si dhe nenit 38 paragrafit 6 të Rregullores së Punës së Qeverisë Nr. 09/2011 (Gazeta Zyrtare Nr.15, 12.09.2011),

Nxjerr:

UDHËZIM ADMINISTRATIV (MMPHI) Nr.10/2024 PËR PROCEDURAT E REGJISTRIMIT, MODIFIKIMIT DHE FSHIRJES SË HIPOTEKËS, BARRËS DHE NGARKESAVE TJERA

Neni 1
Qëllimi

Ky Udhëzim Administrativ ka për qëllim të rregulloj procedurat e regjistrimit, modifikimit dhe fshirjes së hipotekës, barrës dhe ngarkesave tjera në Regjistrin e të Drejtave të Pronës Paluajtshme.

Neni 2
Fushëveprimi

Dispozitat e këtij Udhëzimi Administrativ zbatohen nga institucionet publike si dhe personat juridik dhe fizik që ushtrojnë autorizime publike, Agjencia Kadastrale e Kosovës dhe Zyrat Kadastrale Komunale.

Neni 3
Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë Udhëzim Administrativ kanë këtë kuptim:

1.1. **Hipotekë** - E drejtë reale e vendosur mbi një pasuri të paluajtshme të debitorit apo të drejtës së saj në dobi të pengmarrësit e cila i siguron pengmarrësit përmbushjen e kërkesës nga shitja e pasurisë së paluajtshme apo të drejtës së saj;

1.2. **Barrë** - Ngarkesa e një paluajtshmërie në mënyrë që një përfituesi nga ngarkimi ti paguhen në mënyrë të përsëritshme detyrime të caktuara nga paluajtshmëria, e cila mund të caktohet në favor të një personi të caktuar apo të pronarit përkatës të një paluajtshmërie tjetër.

1.3. **Servituti** - E drejta e pronarit/shfrytëzuesit përkatës të një paluajtshmërie dominuese që një paluajtshmeri tjetër në një mënyrë të caktuar të shfrytëzojë apo të ndaloj kryerjen e veprimit të caktuar ose të përjashtoj ushtrimin e së drejtës së caktuar, të cilat rrjedhin nga e drejta e pronësisë/shfrytëzimit në paluajtshmërinë shërbyese. Servituti krijohet në bazë të një pune juridike, një vendimi të organit shtetëror ose një ligji.

2. Shprehjet tjera të përdorura në këtë Udhëzim Administrativ kanë kuptimin e njëjtë me shprehjet e përdorura në Ligjin Nr.08/L-237 për Kadastër të Pronës së Paluajtshme.

3. Në kuptim të këtij Udhëzimi Administrativ emrat në gjininë mashkullore nënkuptojnë edhe emrat në gjininë femërore dhe anasjelltas, pa diskriminim.

Neni 4

Regjistrimi i barrës dhe ngarkesave mbi të drejtat pronësore

1. Të gjitha barrët dhe ngarkesat mbi të drejtat pronësore në një pronë të paluajtshme regjistrohen në Regjistrin e të Drejtave të Pronës Paluajtshme tani e tutje RDPP.

2. Barrët dhe ngarkesat regjistrohen sipas kohës në të cilën janë paraqitur në Zyrat Kadastrale Komunale tani e tutje ZKK.

3. Prioriteti i barrëve dhe ngarkesave mbi të drejtat pronësore përcaktohet sipas datës dhe kohës së regjistrimit të tyre në RDPP.

4. Prioriteti mund të ndryshoj vetëm nëse për këtë ekziston marrëveshja e nënshkruar nga të gjitha palët e përfshira dhe vërtetuar nga organi kompetent.

Neni 5

Regjistrimi, modifikimi dhe fshirja e hipotekës, barrës dhe ngarkesave tjera

1. Regjistrimi, modifikimi dhe fshirja e hipotekës, barrës dhe ngarkesave tjera bëhet sipas kërkesës me shkrim apo në formë elektronike në ZKK-në ku ndodhet njësia kadastrale e cila është e ngarkuar me hipotekë, barrë apo ngarkesa tjera.

2. Parashtrimi i kërkesës për regjistrim, modifikim dhe fshirje të hipotekës bëhet nga pengmarrësi ose i autorizuar i tij.

3. Kërkesës për regjistrim dhe modifikim të hipotekës, pala duhet t'ia bashkëngjis dokumentin e vlefshëm nga organi kompetent që përmban:

3.1. të dhënat për:

3.1.1. parashtruesin e kërkesës;

3.1.2. pengmarrësin;

3.1.3. pengdhënësin;

3.1.4. borxhliun;

3.2. shumën e hipotekës;

3.3. datën e skadimit të hipotekës;

3.4. njësitë kadastrale që hyjnë në hipotekë;

3.5. kushtet;

3.6. afatet; dhe

3.7. prioritetin.

4. Kërkesa për fshirjen e hipotekës bëhet nga pengmarrësi.

Neni 6

Regjistrimi, modifikimi dhe fshirja e servitutit

1. Parashtrimi i kërkesës për regjistrim, modifikim dhe fshirje të servitutit bëhet nga përfituesi i të drejtës së shfrytëzimit të servitutit duke ia bashkëngjitur kontratën e lidhur në mes palëve në formën e shkruar dhe e vërtetuar apo dokumentin e vlefshëm nga organi kompetent.

2. Për regjistrim dhe modifikim të servitutit hartohet elaborati gjeodezik i cili përmban:

2.1. manualin e matjeve; dhe

2.2. regjistrin e servitutit.

3. Kërkesa për fshirjen e servitutit bëhet nga pronari i njësisë shërbyese.

Neni 7

Procedura për regjistrimin, modifikimin, fshirjen e hipotekës, barrës ose ngarkesave tjera përmes ueb shërbimit

1. Për regjistrimin, modifikimin dhe fshirjen e hipotekës, pengmarrësi regjistron të dhënat mbi hipotekën në sistemin elektronik dhe pastaj i dërgon ato duke shfrytëzuar ueb shërbimin e Agjencisë Kadastrale të Kosovës tani e tutje AKK-së.

2. Për regjistrimin modifikimin, fshirjen e barrës ose ngarkesave tjera, institucionet publike si dhe personat juridik dhe fizik që ushtrojnë autorizime publike, mund të dërgojnë kërkesën me të dhëna duke shfrytëzuar ueb shërbimin e AKK-së.

Neni 8

Bashkimi, ndarja apo rregullimi i kufirit të pronave të paluajtshme të ngarkuara me barrë apo ngarkesa tjera

1. Prona e paluajtshme e ngarkuar me hipotekë apo ngarkesa tjera, mund të bashkohet apo ndahet vetëm nëse subjekti në interes të së cilit është regjistruar e drejta në sendin e huaj ka dhënë pëlqimin për këtë dhe për një rend të ri të prioriteteve në parcelën e re të krijuar me bashkim apo ndarje.
2. Prona e paluajtshme e ngarkuar me hipotekë apo ngarkesa tjera, mund të trajtohet me rregullim kufiri vetëm nëse subjekti në interes të së cilit është regjistruar e drejta në sendin e huaj ka dhënë pëlqimin për këtë duke specifikuar sipërfaqen dhe rendin e prioriteteve në parcelën e ndryshuar.
3. Nëse ekzistojnë hipoteka apo barra tjera të regjistruara me pengmarrës të ndryshëm në pronat e paluajtshme të cilat bashkohen, atëherë e drejta e hipotekës apo barrëve tjera bartet në njësine kadastrale të re nga kreditorët në përpjesëtim me hipotekimin apo barrën fillestare të regjistruar.

Neni 9

Hyrja në fuqi

Ky Udhëzim Administrativ hyn në fuqi shtatë (7) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.

Liburn ALIU

Ministër i Ministrisë së Mjedisit Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës

Datë 07.05.2024

Prishtinë