

Ligji Nr. 03/L-154

PËR PRONËSINË DHE TË DREJTAT TJERA SENDORE

Kuvendi i Republikës së Kosovës,

Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës;

Miraton

LIGJI PËR PRONËSINË DHE TË DREJTAT TJERA SENDORE

PJESA I

DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1

Fushëveprimi i Ligjit

1. Ky ligj rregullon krijimin, përmbajtjen, bartjen, mbrojtjen si dhe shuarjen e të drejtave sendore.
2. Ky ligj rregullon pronësinë si dhe të drejtat sendore të kufizuara si posedimin, të drejtat sendore të sigurimit si dhe të drejtat sendore të shfrytëzimit. Këto të drejta sendore të kufizuara mund të krijohen në pronësi apo në të drejta sendore të tjera që mund të jenë të përshtatshme për këtë qëllim.
3. Të drejtat tjera sendore mund të krijohen vetëm përmes ligjit. Dispozitat e përgjithshme dhe parimet themelore të këtij ligji gjithashtu vlejnë për të drejtat sendore të cilat nuk parashihen në paragrafin 2 të këtij neni, përveç nëse ligjet e veçanta parashohin ndryshe.
4. Pronësia dhe të drejtat sendore të tjera mund të kufizohen ose të merren kundër vullnetit të titullarit vetëm sipas kushteve dhe procedurave të përcaktuara me ligj.
5. Dispozitat e këtij ligji nuk aplikohen në të drejtat sendore publike ose vlerat pasurore të përbashkëta të cilat rregullohen me ligje të veçanta, përveç nëse në mënyrë specifike parashihet ndryshe me këtë ligj.

Neni 2

Titullarët e të drejtave sendore

1. Çdo person mund të fitojë të drejta sendore, përveç nëse është paraparë ndryshe me ligj.
2. Titullari i një të drejte sendore mund të paraqesë këtë të drejtë kundrejt cilitdo person, përveç nëse me ligj parashihet ndryshe.

Neni 3

Përparësia e të drejtave sendore

Në qoftë se në një vlerë pasurore ekzistojnë disa të drejta sendore, atëherë përparësia e tyre përcaktohet sipas kohës së krijimit të tyre, përveç nëse me ligj parashihet ndryshe.

Neni 4

Prezumimi i mirëbesimit

Në çoftë se fitimi i një të drejte sendore varet nga mirëbesimi i fituesit, do të prezumohet mirëbesimi, përveç nëse vërtetohet ndryshe.

Neni 5 Kufizimi i të drejtave sendore

1. Të drejtat sendore mund të kufizohen me të drejtat sendore në sendet tjera ashtu si është paraparë me këtë ligj.
2. Të drejtat sendore duhet të ushtrohen sipas natyrës së sendit dhe sipas parimeve të këtij ligji.

Neni 6 Ndalimi i keqpërdorimit

1. Keqpërdorimi i të drejtave sendore është i ndaluar.
2. Të drejtat sendore keqpërdoren, nëse përdoren ekskluzivisht ose qartas për t'i shkaktuar dëm personave të tjerë ose pasurive të tyre.

Neni 7 Parashkrimi i të drejtave sendore

Të drejtat sendore nuk parashkruhen, përveç ashtu si përcaktohet me ligj.

PJESA II

Përkufizimet

Neni 8 Sendi

Sende konsiderohen sendet e luajtshme, paluajtshmeritë dhe të drejtat jotrupore.

Neni 9 Sendi i luajtshëm

1. Sendet e luajtshme janë objektet trupore të pavarura, që nuk janë në mënyrë të përhershme të lidhura me tokën ose pjesët e tokës dhe që në përgjithësi mund të lëvizin.
2. Sendet fizike që nuk janë trupore, siç janë drita ose energjia janë pasuri jotrupore (të paprekshme) .

Neni 10 Paluajtshmëria

1. Paluajtshmëria është një pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore, e cila është e kufizuar ose mund të kufizohet. Paluajtshmëria përfshinë pasuritë natyrore nëntokësore, bimët me rrënjë nëntokësore dhe objektet tjera të lidhura me bazament tokësor.

2. Një paluajtshmëri përfshinë edhe:

- 2.1. një ndërtesë, e cila është në pronësi të një personi tjetër për dallim nga pronari i paluajtshmërisë, mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa;
- 2.2. një njësi e ndërtuar që rregullohet sipas neneve 57-62;
- 2.3. e drejta e ndërtimit sipas neneve 271-281;

2.4. e drejta e qirasë sendore sipas dispozitave përkatëse mbi qiranë.

3. Të gjitha vlerat tjera pasurore janë të luajtshme.

Neni 11 Të drejtat jotrupore

Të drejtat jotrupore janë të drejtat sendore të kufizuara që përfshijnë, kërkesën për të kërkuar nga një person tjetër kryerjen e një veprimi të caktuar, posaçërisht pagesën e të hollave.

Neni 12 Pasuritë e përbashkëta

1. Pasuritë e përbashkëta si ajri dhe ujë nuk mund të jenë objekt i pronësisë apo i të drejtave sendore të kufizuara të ndonjë personi ose objekt i punëve juridike.
2. Çdo person mund ti përdorë pasuritë e përbashkëta brenda kufizimeve të parapara me ligj.

Neni 13 Pjesët përbërëse

1. Pjesë përbërëse është një send i luajtshëm i cili sipas bindjes së përgjithshme konsiderohet si pjesë e një sendi tjetër të luajtshëm (sendit kryesor) ose e një paluajtshmërie.
2. Pjesë përbërëse të një paluajtshmërie përfshinë sendet e luajtshme që nuk janë vetëm përkohësisht të lidhura me tokën, qëndrojnë mbi tokë ose shtrihen nën tokë.
3. Pjesët përbërëse e kanë të njëjtin status ligjor sikur sendi kryesor i luajtshëm ose paluajtshmeria dhe nuk mund të jenë objekt i një të drejte sendore të veçantë, përveç nëse janë ndarë nga sendi kryesor i luajtshëm ose paluajtshmëria.

Neni 14 Sendi aksesor

1. Sendet aksesore janë sende të luajtshme që nuk janë pjesë përbërëse, por që kanë për qëllim të shërbejnë vijueshëm qëllimeve ekonomike të një sendi kryesor të luajtshëm ose paluajtshmërie dhe për këtë arsye janë vendosur në afërsi përkatëse të sendit kryesor.
2. Send aksesor të një ndërmarrjeje bujqësore janë bagëtia dhe aparatet e makinat; më tej edhe prodhimet bujqësore dhe farërat, përderisa këto duhen për mbarëvajtjen e ndërmarrjes derisa të mund të korren prodhimet dhe farërat pasuese.
3. Send aksesor i paluajtshmërisë, në të cilat ushtrohet një zeytari, prodhimtaria industriale ose tregtia janë makinat, veglat dhe pajisjet, të cilat duhen dhe përdoren për qëllimet e prodhimtarisë ose të tregtisë.
4. Të drejtat dhe detyrimet që kanë të bëjnë me sendin kryesor shtrihen edhe mbi sendin aksesor, përveç nëse ndryshe është paraparë me ligj ose nga palët.

Neni 15 E drejta jo-personale

E drejtë jopersonale është një e drejtë e cila mund të bartet dhe vlera e së cilës mund të shprehet në të holla.

Neni 16

Frutat

Frutat të një pasurie ose të drejte jopersonale janë përfitimet natyrore dhe ligjore, të cilat drejtpërsëdrejti burojnë nga pasuria apo e drejta jopersonale nga përdorimi faktik apo juridik i tyre pa zvolglimin e vlerës së pasurisë ose të drejtës jopersonale.

Neni 17 Shfrytëzimi

Shfrytëzimi i pasurisë ose i të drejtës jopersonale nënkupton përdorimin e frutave të pasurisë dhe të drejtave jopersonale dhe përfitimeve të tjera të parapara për përdorimin e këtyre pasurive dhe të drejtave jopersonale.

PJESA III PRONËSIA

KAPITULLI I DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 18 Pronësia

1. Pronësia është e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t'i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti.
2. Pronësia intelektuale i nënshtrohet rregullave të posaçme.

Neni 19 Të drejtat e njëlløjta

Dispozitat e këtij kapitulli vlejnë edhe për të drejta të njëlløjta në vlera të tjera pasurore, të cilat nuk lidhen për një send, veçanërisht të drejtat e kërkesës dhe pasuria intelektuale, përderisa në këto të drejta sipas natyrës së tyre ato dispozita janë të zbatueshme.

Neni 20 Mbrojtja e nevojshme

1. Asnjë person nuk vepron në kundërshtim me ligjin nëse ai e dëmton ose e shkatërron pasurinë e luajtshme që i takon ndonjë personi tjetër me qëllim të largimit nga vetvetja ose nga personi i tretë rrezikun e pritshëm të rrjedhur nga kjo pasuri e luajtshme, përderisa dëmtimi ose shkatërrimi i kësaj pasurie të luajtshme ishte e domosdoshme për largimin e rrezikut. Nëse rreziku ishte shkaktuar nga personi që e dëmton ose shkatërron pasurinë e luajtshme ose nëse ky person ka mundur të shmangë rrezikun e pritshëm por nuk ka vepruar me qëllim ose nga neglizhenca, ky person është përgjegjës për kompensimin e pronarit të pasurisë së luajtshme për dëmin e shkaktuar.
2. Pronari i një sendi të luajtshëm ose i një paluajtshmërie nuk ka të drejtë të ndalojë të tjerët për ushtrimin e ndikimeve mbi këtë pronë nëse kjo është e domosdoshme për shmangien e rrezikut të pritshëm, përderisa rreziku është proporcionalisht më i madh në krahasim me dëmin që i shkaktohet pronarit. Pronari mund të kërkojë kompensim për çdo dëm të shkaktuar.

KAPITULLI II FITIMI DHE HUMBJA E PRONËSISË NË SENDE TË LUAJTSHME

Neni 21 Fitimi i pronësisë në sende të luajtshme

1. Për fitimin e pronësisë në një send të luajtshëm është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit të pronësisë si dhe dorëzimi i sendit të fituesit të pronësisë.
2. Nëse fituesi e ka në posedim sendin e luajtshëm, atëherë puna juridike e vlefshme është e mjaftueshme për kalimin e pronësisë.
3. Në qoftë se tjetërsuesi ka në posedim sendin e luajtshëm dhe dorëzimi mund të zëvendësohet me marrëveshje midis pronarit dhe fituesit atëherë fituesi e fiton posedimin e tërthortë (indirekt) mbi sendin e luajtshëm.
4. Në qoftë se një person i tretë ka në posedim sendin e luajtshëm, atëherë dorëzimi i sendit mund të zëvendësohet në atë mënyrë që tjetërsuesi ia cedon fituesit të drejtën e kërkesës kundër personit të tretë për kthimin e sendit të luajtshëm.

Neni 22

Fitimi me mirëbesim

1. Fituesi bëhet pronar edhe atëherë, nëse sendi nuk i takon tjetërsuesit, përveç nëse fituesi në kohën e bartjes së posedimit nuk është me mirëbesim.
2. Nëse një send i luajtshëm gjatë fitimit të pronësisë sipas nenit 21 paragrafi 2. nuk i takon tjetërsuesit, fituesi fiton pronësinë, përveçse në kohën kur ai fiton posedimin nuk është me mirëbesim.
3. Nëse një send i luajtshëm gjatë fitimit sipas nenit 21 paragrafi 3. nuk i takon tjetërsuesit, fituesi bëhet pronar, nëse tjetërsuesi ia dorëzon atij (fituesit) sendin, përveçse në kohën kur ai merr sendin në posedimin indirekt nuk është me mirëbesim.
4. Nëse një send i luajtshëm gjatë fitimit sipas nenit 21 paragrafi 4. nuk i takon tjetërsuesit, fituesi fiton pronësinë, kur tjetërsuesi cedon kërkesën ose kur ai (fituesi) fiton posedimin nga një i tretë, përveçse ai (fituesi) në momentin e cedimit ose të fitimit të posedimit nuk është me mirëbesim.
5. Fituesi nuk është me mirëbesim, kur ai ka qenë në dijeni apo nga pakujdesia e madhe nuk ka qenë në dijeni se sendi nuk i takon tjetërsuesit.

Neni 23

Pamundësia e fitimit me mirëbesim për sendet e humbura pa vullnetin e pronarit

1. Nuk ka fitim të pronësisë me mirëbesim sipas nenit 22, në qoftë se sendi i është vjedhur pronarit, i mungon ose i ka humbur në çfarëdo mënyre, përveç siç është paraparë në nenin 33 të këtij ligji.
2. Rregulli sipas par. 1 të këtij neni, nuk zbatohet për të holla, letra me vlerë të prurësit si dhe për rastet e tjetërsimit të sendit përmes ankandit publik.

Neni 24

Kthimi i të mirave të kulturës kombëtare

1. Të mira e kulturës kombëtare janë sendet me vlerë artistike, historike ose arkeologjike, të cilat gjenden sidomos në institucione publike si në muze, arkiva ose biblioteka.
2. E mira e kulturës kombëtare, e cila është hequr kundërligjshëm nga territori sovran i një shteti anëtar të Unionit Evropian ose sipas kontratës së huas nuk është kthyer në afatin e paraparë, atëherë ajo duhet të kthehet nga poseduesi ose mbajtësi të autoriteti kompetent.
3. Paragrafi 1 zbatohet me kushtin e reciprocitetit faktik edhe për të mirat kulturore, të cilat janë larguar nga territori sovran i vendeve të tjera.

Neni 25

Shuarja e të drejtave të personave të tretë

1. Nëse një send i luajtshtëm tjetërsuar është i ngarkuar me të drejtën e një personi të tretë, atëherë kjo e drejtë shuhet me fitimin e pronësisë mbi atë send.
2. E drejta e personit të tretë nuk shuhet, nëse fituesi nuk është me mirëbesim në kohën kur është kryer bartja e pronësisë.

Neni 26

Prezumimi i pronësisë për poseduesin

1. Presumohet se poseduesi i sendit të luajtshtëm është edhe pronar. Kjo nuk vlen kur poseduesit të mëparshëm sendi i është vjedhur, i ka humbur apo në ndonjë mënyrë tjetër jo të vullnetshme e ka humbur posedimin, Kjo nuk zbatohet për të holla ose për letrat me vlerë të prurësit.
2. Presumohet se poseduesi i mëparshëm ka qenë pronarë gjatë kohës së posedimit.

Neni 27

Fitimi i frutave

1. Frutat e një sendi të luajtshtëm i takojnë pronarit të sendit, nëse me ligj ose marrëdhënie juridike nuk rrjedh diçka tjetër.
2. Personi i cili e posedon sendin e luajtshtëm si pronarë, e fiton pronësinë mbi frutat e sendit me ndarjen frutave nga ky send. Fitimi i pronësisë mbi frutat nuk është i mundur nëse poseduesi pronarë nuk është me mirëbesim në kohën kur e fiton posedimin pronësor ose merr në dijeni për mungesën e të drejtës së tij para ndarjes së frutave nga sendi

Neni 28

Fitimi me parashkrim

1. Një person i cili ka në posedim pronësor një send të luajtshme për dhjetë (10) vite pa ndërprerje të posedimit e fiton pronësinë mbi këtë send me përfundimin e kohës prej dhjetë (10) vjetëve (fitimi me parashkrim), në qoftë se në fillimin dhe gjatë kohës prej dhjetë (10) viteve ai nuk ishte në dijeni se nuk i takonte e drejta e pronësisë.
2. Parashkrimi përjashtohet nëse personi gjatë fitimit dhe kohëzgjatjes së posedimit pronësor nuk ka qenë me mirëbesim ose nëse ai gjatë periudhës dhjetë-vjeçare e kupton se ai nuk ka të drejtë pronësie në pasurinë e luajtshme.
3. Nëse pronësia fitohet përmes parashkrimit fitues, shuhet të drejtat e personave të tretë, të cilat të drejta janë krijuar para fitimit të pronësisë, përveç nëse pronari posedues nuk është me mirëbesim lidhur me këto të drejta gjatë fitimit të posedimit pronësor.

Neni 29

Bashkimi

1. Nëse sendet e luajtshme të pronarëve të ndryshëm bashkohen ashtu ndërmjet veti që bëhen përbërës qenësor të një sendi të vetëm, atëherë pronarët e deritanishëm bëhen bashkëpronarë të sendit të ri. Pjesëmarrjet përcaktohen sipas proporcioneve të vlerave, të cilat i kanë pasur sendet në momentin e bashkimit.
2. Në qoftë se në mesin e sendeve njëri mund të caktohet si send kryesor, atëherë pronari i tij bëhet pronar i sendit të njësuar. Pronarët e deritanishëm të sendeve të cilët përmes bashkimit humbin pronësinë, fitojnë të drejtën për shpërblim të vlerës së sendeve të tyre kundër pronarit të sendit kryesor.

3. Nëse shuhet pronësia në një send, atëherë shuhen edhe të drejtat e tjera që ekzistojnë në një send. Kjo nuk vlen, kur pronari i sendit të ngarkuar bëhet bashkëpronar ose mbetet pronar i sendeve të bashkuara.

Neni 30 Përzierja

Nëse sendet e luajtshme të pronarëve të ndryshëm përzihen ashtu që nuk mund të ndahen ose mund të ndahen vetëm me shpenzime jo proporcionale, atëherë gjen zbatim përkatës dispozita e nenit 29 të këtij ligji.

Neni 31 Përpunimi

1. Personi i cili e krijon një send të ri të luajtshëm përmes përpunimit apo ndryshimit me materialin e vet, fiton pronësinë në sendin e ri të përpunuar ose të ndryshuar.

2. Personi i cili e krijon një send të ri të luajtshëm përmes përpunimit apo ndryshimit me materialin e personave të tjerë e fiton pronësinë në sendin e ri të krijuar, përveç në rast se vlera e përpunimit është qenësisht më e vogël se vlera e materialit me të cilin është krijuar sendi i ri.

3. Nëse vlera e përpunimit apo ndryshimit është saktësisht e barabartë me vlerën e materialeve të tjetrit, palët e fitojnë bashkëpronësinë mbi sendin e ri në pjesë të barabarta.

4. Si përpunim konsiderohet edhe shkrimi, vizatimi, pikturimi, shtypja, gravimi apo një përpunim i ngjashëm i sipërfaqes.

5. Në rastin e fitimit të pronësisë në sendin e ri të luajtshëm të gjitha të drejtat ekzistuese në material shuhen. Pronari i sendit të ri është i detyruar t'i kompensoj personat e tretë për humbjen e të drejtave të tyre.

Neni 32 Fitimi i pronësisë në sendet e luajtshme pa pronarë

1. Personi i cili e merr në posedim pronësor një send të luajtshëm pa pronarë, e fiton pronësinë në atë send, nëse përvetësimi nuk është i ndaluar me ligj.

2. Një send i luajtshëm bëhet pa pronarë nëse pronari me qëllim të heqjes dorë nga pronësia e braktisë posedimin e sendit.

3. Kafsha shtëpiake bëhet pa pronarë, kur nuk i kthehet pronarit sipas zakonit lokal.

4. Një luzmë (tufë) bletësh bëhet pa pronarë kur gjendet në natyrë të lirë, nuk është ndjekur nga pronari i saj brenda dyzetetë (48) orëve dhe nuk është vendosur ndonjë shenjë në vendqëndrimin e saj të ri.

Neni 33 Gjetja e sendit

1. Personi i cili e gjen një send të luajtshëm dhe e merr atë në posedim duhet sa më parë ta lajmërojë personin të cilit i ka humbur sendi ose pronarin e sendit të gjetur.

2. Nëse gjetësi nuk e dinë identitetin apo vendndodhjen e personit që i ka humbur sendi ose të pronarit të sendit, gjetësi duhet pa ndonjë vonesë të panevojshme ta lajmërojë autoritetin kompetent për gjetjen e sendit dhe rrethanat e gjetjes. Nëse sendi nuk ka vlerë më të madhe se dhjetë (10) Euro, njoftimi nuk është i nevojshëm.

3. Gjetësi është i detyruar për ruajtjen e sendit. Nëse sendit i kanoset prishja ose ruajtja e tij është e lidhur me shpenzime të mëdha në proporcion me vlerën e sendit, atëherë gjetësi është i detyruar t'ia dorëzojë sendin autoritetit kompetent për ta nxjerr atë në ankand publik.

4. Me kalimin e afatit prej një viti nga njoftimi i autoriteteve kompetente, gjetësi e fiton pronësinë në sendin e gjetur, përveç nëse gjetësi më parë merr dijeni për personin e legjitimuar për praninë e sendit ose ky e ka lajmëruar të drejtën e tij pranë autoritetit kompetent. Me rastin e fitimit të pronësisë, të drejtat e tjera në send do të shuhen.

5. Gjetësi mund të kërkojë një shpërblim për gjetjen nga personi që mbanë të drejtën për praninë e sendit të gjetur. Shpërblimi i gjetësit është pesë për qind e vlerës së sendit deri në pesëqind (500) Euro, tre për qind mbi këtë vlerë, dhe tre (3) për qind në rast të gjetjes së kafshëve. Nëse sendi ka vlerë vetëm për personin që mbanë të drejtën për praninë e tij, vlera e shpërblimit për gjetjen përcaktohet ashtu siç është më e drejtë. Kërkesa për shpërblim nuk vlen nëse gjetësi shkelë detyrën e lajmërimit ose e fshehë gjetjen kur është pyetur.

Neni 34 Gjetja e thesarit

1. Në qoftë se gjendet një send me vlerë të veçantë, i cili ka qëndruar gjatë i fshehur sa që nuk mund të gjendet pronari i tij, atëherë pronësia në atë send fitohet sipas kësaj ndarje, 1/3 për gjetësin, 1/3 për pronarin e sendit të paluajtshëm në të cilin ishte fshehur sendi dhe 1/3 i takon shtetit.

2. Në qoftë se sendi është me vlerë historike, arkeologjike ose të artit, atëherë fitimi i pronësisë parashihet me dispozita të ligjeve të veçanta.

Neni 35 Heqja dorë nga pronësia

Heqje dorë nga një send është, kur pronari në mënyrë të qartë shprehet se përfundimisht heq dorë nga pronësia e tij në atë send.

KAPITULLI III FITIMI DHE HUMBJA E PRONËSISË NË PALUAJTSHMËRITË

Neni 36 Fitimi i pronësisë në paluajtshmëri

1. Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.

2. Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.

Neni 37 Fusha e zbatimit

Pronësia në një paluajtshmëri shtrihet në hapësirën mbi sipërfaqen e tokës dhe në hapësirën nën sipërfaqen e tokës, mirëpo vetëm për atë që ekziston interesi për ushtrimin e saj dhe nëse me ligj të veçantë dhe të drejtat e personave të tretë nuk përcaktojnë diçka tjetër.

Neni 38 Pjesët përbërëse

Pronësia në një paluajtshmëri shtrihet edhe në sendin e luajtshëm, i cili është bërë pjesë përbërëse e paluajtshmërisë.

Neni 39 Aksesori

Në qoftë se fitohet pronësia në një paluajtshmëri, prezumohet se edhe aksesoret janë fituar njëkohësisht.

Neni 40 **Fitimi me parashkrim**

1. Personi i cili me mirëbesim e ka njëzet (20) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri ose një pjesë të saj, e fiton pronësinë në të.
2. Personi i cili e ka dhjetë (10) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri dhe nëse ai është regjistruar si posedues pronësor në kadastër e fiton pronësinë në paluajtshmërinë ose në ndonjë pjesë të saj, në qoftë se brenda këtij afati nuk është regjistruar ndonjë kundërshtim lidhur me regjistrimin.

Neni 41 **Fitimi me parashkrim përmes regjistrimit**

Personi i cili pa e fituar të drejtën e pronësisë është i regjistruar në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë si pronar i një paluajtshmërie ose të një të drejte tjetër sendore, do të bëhet pronar, në qoftë se regjistrimi ka qëndruar njëzet (20) vjet dhe ai në këtë kohë paluajtshmërinë e ka pasur në posedim pronësor. Kalimi i afatit është i përjashtuar, në qoftë se është i regjistruar një kundërshtim për regjistrimin në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

Neni 42 **Heqja dorë nga pronësia**

1. Heqja dorë nga pronësia në një paluajtshmëri mund të bëhet kur pronari deklaron në zyrën kompetente se ai dëshiron të heqë dorë nga paluajtshmëria dhe kjo deklaratë është regjistruar në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.
2. Në qoftë se hiqet dorë nga pronësia në një paluajtshmëri, atëherë pronësinë në atë paluajtshmëri e fiton subjekti publik kompetent në territorin e të cilës ndodhët paluajtshmëria. Autoriteti publik kompetent e fiton të drejtën e pronësisë në këtë send me regjistrimin e të drejtës së pronësisë në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.

Neni 43 **Bashkëpronësia dhe pronësia e përbashkët në paluajtshmëri**

Dispozitat e këtij ligji lidhur me pronësinë në një paluajtshmëri janë të zbatueshme edhe për bashkëpronësinë dhe pronësinë e përbashkët në një paluajtshmëri.

KAPITULLI IV **E DREJTA SENDORE E PARABLERJES**

Neni 44 **Përmbajtja e të drejtës së parablerjes**

1. Një paluajtshmëri (ose bashkëpronësia në një paluajtshmëri) mund të ngarkohet në atë mënyrë, që një person të ketë të drejtën e parablerjes.
2. E drejta e parablerjes mund të krijohet përmes ligjit ose përmes kontratës. E drejta kontraktuese e parablerjes krijohet përmes marrëveshjes ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë dhe personit që e ka të drejtën e parablerjes. E drejta e parablerjes bëhet e vlefshme ndaj personave të tretë, nëse regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

3. E drejta e parablerjes mund të caktohet për një apo më shumë raste të blerjes, mirëpo kufizohet në rastin e shitjes nga pronari i cili e ka paluajtshmerinë në kohën e dhënies së të drejtës së parablerjes ose nga trashëgimtarët e tij.

Neni 45 **Njoftimi dhe ushtrimi i të drejtës së parablerjes**

1. Për njoftimin për rastin e parablerjes vlen dispozita relevante e Ligjit për detyrimet ose të një ligji të tjetër të zbatueshëm.
2. Ushtrimi i të drejtës së parablerjes pason përmes deklarimit ndaj të detyruarit për parablerje si dhe është e nevojshme forma e parashikuar për kontratën e shitjes.

Neni 46 **Efektet e të drejtës së parablerjes**

1. Me ushtrimin e të drejtës së parablerjes bëhet lidhja e kontratës ndërmjet të titullarit të drejtës së parablerjes dhe të detyruarit për parablerje nën ato kushte, për të cilat është marrë vesh i detyruari i parablerjes me blerësin.
2. Ndaj personave të tretë e drejta e parablerjes ka efektin e një shënimi për sigurimin e kërkesës për bartjen e pronësisë.

Neni 47 **Pagesa e çmimit**

1. Titullari i të drejtës së parablerjes duhet t'ia paguajë shitësit çmimin e shitjes.
2. Në qoftë se blerësi ose pasardhësi juridik i tij është regjistruar si pronar, atëherë i titullari për parablerje duhet të paguajë çmimin e shitjes së paguar nga blerësi të shitësi.

Neni 48 **Lirimi i titullarit të parablerjes dhe i blerësit**

1. Përderisa titullari për parablerje ka për t'ia paguar çmimin e shitjes blerësit apo pasardhësit juridik të tij, atëherë ai lirohet nga detyrimi për pagesën e çmimit të blerjes ndaj shitësit.
2. Në qoftë se blerësi apo pasardhësi juridik i tij humb pronësinë si pasojë e ushtrimit të së drejtës së parablerjes, atëherë blerësi lirohet nga detyrimi për pagesën e çmimit të shitjes, përderisa çmimi i blerjes që ka mbetur borxh prej tij nuk është paguar. Ai nuk mund të kërkojë kthimin e çmimit të paguar të shitjes.

Neni 49 **Përrjashtimi i titullarit të panjohur të të drejtës së parablerjes**

Nëse një titullar i të drejtës së parablerjes është i panjohur, ai mund të përjashtohet nga ushtrimi i të drejtës së tij në të njëjtën mënyrë sikur një titullar i panjohur që ka përparësi të njoftimit i cili mund të përjashtohet nga ushtrimi i të drejtës së tij sipas nenit 124 të këtij ligji.

Neni 50 **Zbatimi i dispozitave për të drejtën e parablerjes**

Dispozitat përkatëse të Ligjit të Detyrimeve janë të zbatueshme në këtë kapitull mbi të drejtën e parablerjes.

KAPITULLI V PRONËSIA E DISA PERSONAVE

NËN-KAPITULLI 1 BASHKËPRONËSIA

Neni 51 Bashkëpronësia

1. Në qoftë se pronësia në një send u takon disa personave në pjesë të caktuara (alikuote) ata kanë bashkëpronësi në send.
2. Në qoftë se pjesët e bashkëpronarëve janë të pacaktuara, atëherë prezumohet se ato janë të barabarta.

Neni 52 Të drejtat e bashkëpronarit

1. Bashkëpronari ka të drejtë, që sendin ta merr në posedim dhe ta shfrytëzojë në proporcion me pjesën e tij.
2. Frutat të cilat i jep sendi ndahen sipas madhësisë së pjesës. Në qoftë se ndarja e frutave nuk është e mundshme, atëherë bashkëpronarët e fitojnë bashkëpronësinë mbi fruta.
3. Bashkëpronari mund të disponojë me pjesën e tij në send edhe pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë.
4. Në qoftë se objekt i bashkëpronësisë është një paluajtshmëri, atëherë secilit bashkëpronar i takon e drejtë e parablerjes. Në qoftë se disa bashkëpronarë parashirojnë kërkesën për të drejtën e parablerjes, secilit i takon e drejta e parablerjes sipas pjesës së tij. E drejta e parablerjes ekziston edhe atëherë, kur një gjykatë ka urdhëruar shitjen e pjesës në ankand publik. E drejta e parablerjes nuk ekziston, nëse një bashkëpronar pjesën e tij ua shet trashëgimtarëve të tij.

Neni 53 Administrimi i bashkëpronësisë

1. Bashkëpronarët e administrojnë së bashku një send, në të cilin ekziston bashkëpronësia.
2. Punët e administrimit të rregullt të bashkëpronësisë janë të pavlefshme pa pëlqimin e bashkëpronarëve, pjesët e të cilëve së bashku përbëjnë më shumë se pesëdhjetë (50) % përqind.
3. Për punët e administrimit të jashtëzakonshëm, veçanërisht disponimi me sendin dhe ngarkimi i sendit ose emërimi i administratorit, është i nevojshëm pëlqimi i të gjithë bashkëpronarëve.
4. Vendimet e miratuara nga bashkëpronarët veprojnë edhe ndaj pasardhësve juridikë të një bashkëpronari.

Neni 54 Kërkesat nga bashkëpronësia

Secili bashkëpronar mund të parashirojë kërkesat kundrejt personave të tretë lidhur me tërë sendin, kërkesa për kthim dhe për prestimet që sipas natyrës së tyre janë të pandashme mund të parashirohen nga bashkëpronari vetëm në atë mënyrë, që prestimi të bëhet ndaj të gjithë bashkëpronarëve.

Neni 55 Pasardhësi i veçantë i një bashkëpronari

Në qoftë se bashkëpronarët e një paluajtshmërie kanë rregulluar administrimin dhe përdorimin apo kanë përcaktuar që zgjidhja e bashkësisë përjashtohet përgjithmonë apo përkohësisht ose kanë caktuar një afat të denoncimit, atëherë ky rregull vlen kundër pasardhësit të veçantë të një bashkëpronari, vetëm nëse ky rregull është i regjistruar në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë .

Neni 56 **Shuarja e bashkëpronësisë**

1. Shuarja e bashkëpronësisë bëhet përmes njëres nga këto mënyra: ndarjes, marrjes përsipër të sendit nga një bashkëpronar, braktisjes së sendit të luajtshëm, apo kur vendoset në ankand të paluajtshmërive.
2. Në qoftë se bashkëpronarët vlerësojnë se tjetërsimi te personi i tretë është i papranueshëm për të gjithë bashkëpronarët, atëherë sendi mund të shitet në ankand publik dhe të ardhurat do të ndahen bashkëpronarëve sipas pjesëve të secilit.
3. Në qoftë se shuarja e bashkëpronësisë bëhet përmes ndarjes në natyrë apo kur një apo më shumë bashkëpronarë e fitojnë pronësinë në tërë sendin, atëherë vlera e qarkullimit të sendit duhet të përcaktohet përmes ekspertizës të një eksperti zyrtar, nëse nuk heqin dorë të gjithë bashkëpronarët nga ekspertiza e vlerës.
4. Në qoftë se ndërmjet bashkëpronarëve nuk mund të arrihet pajtimi rreth mënyrës së procedurës për zgjidhjen e bashkëpronësisë, atëherë sendi i përbashkët, nëse është i luajtshëm, duhet të tjetërsohet përmes rregullave të shitjes së pasurisë që është peng, ndërsa kur është një paluajtshmëri përmes shitjes në ankand detyruës, ndërsa të ardhurat e krijuara duhet tu ndahen bashkëpronarëve në pajtim me pjesët e tyre. Në qoftë se tentativa për tjetërsimin e pronësisë nuk është e suksesshme, atëherë një bashkëpronarë mund të kërkojë përsëritjen, nëse ai i merr përsipër shpenzimet.

NËN-KAPITULLI 2 **PRONËSIA NË NJËSI TË NDËRTESESË**

Neni 57 **Pronësia në pjesë të ndërtesës**

1. Pronësia në një pjesë të një ndërtese (njësi ndërtese) është pronësi e veçantë në një banesë, një hapësirë (lokal) afariste ose një vend parkim garazhi së bashku me pjesën e bashkëpronësisë në paluajtshmëri në të cilën ndodhet pjesa e ndërtesës.
2. Pronësi e përbashkët ekziston në paluajtshmëri (toka) mbi të cilën qëndron ndërtesa si dhe pjesët, instalimet dhe pajisjet, të cilat nuk qëndrojnë në pronësi të veçantë ose në pronësi të një personi të tretë.
3. Pronësia e veçantë në njësi të ndërtesës duhet të krijohet vetëm, kur banesat, hapësirat afariste ose vend parkimet në garazhe janë të kufizuara.
4. Pjesa e bashkëpronësisë në paluajtshmëri nuk mund të ndahet nga pronësia e veçantë në njësi të ndërtesës.

Neni 58 **Krijimi i të drejtës së pronësisë**

1. Pronësia në një njësi ndërtese krijohet përmes kontratës (në pajtim me paragrafin 2 të këtij neni) ose përmes ndarjes (në pajtim me paragrafin 3 të këtij neni).
2. Bashkëpronësia në një paluajtshmëri mund të përcaktohet përmes kontratës së bashkëpronarëve në atë mënyrë, që secilit bashkëpronar i lejohet pronësia e veçantë në një banesë, hapësira afariste apo mbi një vend parkim garazhi në një ndërtesë të ndërtuar apo në një ndërtesë që do të ndërtohet mbi paluajtshmëri të bashkëpronësisë.

3. Pronari i një paluajtshmërie mundet ta ndajë pronësinë e tij në pjesë bashkëpronësie përmes deklarimit para zyrës së regjistrimit të drejtave në paluajtshmëritë në atë mënyrë, që së bashku në secilën pjesë të bashkëpronësisë pjesa e veçantë e pronësisë është themeluar mbi një banesë të caktuar ose një hapësirë të një ndërtese që është ndërtuar ose do të ndërtohet në një paluajtshmëri.

Neni 59 Ngarkimi me hipotekë

1. Në qoftë se paluajtshmëria në rastin e nenit 57 paragrafi 3 të këtij ligji ose bashkëpronësia në rastin e nenit 58 paragrafi 2 të këtij ligji është e ngarkuar me hipotekë, atëherë ndarja e pronës mund të bëhet me pëlqimin e kreditorit hipotekues.

2. Hipoteka do të kalojë në pronësinë në një pjesë të ndërtesës.

Neni 60 Objekti i pronësisë së veçantë

1. Objekt të pronësisë së veçantë janë hapësirat e caktuara si dhe pjesët përbërëse të ndërtesës që i takojnë këtyre hapësirave, të cilat mund të ndryshohen, mënjanojnë ose plotësohen, pa u cenuar pronësia e përbashkët ose pronësia e veçantë e personave të tretë përtej masës së lejuar ose pa u cenuar pamja e jashtme e ndërtesës.

2. Pronësia e veçantë nuk mund të tjetërsohet apo të ngarkohet pa pjesën përkatëse të bashkëpronësisë.

Neni 61 Dispozitat lidhur me formën

1. Për krijimin ose shuarjen e pronësisë së veçantë është e nevojshme marrëveshja kontraktuese rreth ndryshimit juridik dhe regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

2. Për marrëveshje nevojitet forma e caktuar në nenin 36 paragrafi 2 të këtij ligji.

Neni 62 Regjistrimi i të drejtave në paluajtshmëri

1. Për dhënien e pëlqimit nga pronari ose bashkëpronari për ndonjë regjistrim në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë në përputhje me nenin 58 paragrafët 2 dhe 3 të këtij ligji nevojitet:

1.1. një skicim (vizatim) i ndërtimit i pajisur me një nënshkrim nga autoriteti i ndërtimit, nga e cila është e dukshme ndarja e ndërtesës, pozita dhe madhësia e pjesëve të ndërtesave, të cilat janë në pronësinë e veçantë dhe në pronësinë e përbashkët (plani i ndarjes).

1.2. një vërtetim i lëshuar nga autoriteti i ndërtimit, se ekzistojnë kushtet për kufizim.

2. Ndarja bëhet e vlefshme, nëse ajo ndarje regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

NËN-KAPITULLI 3 BASHKËSIA E PRONARËVE TË NJËSIVE TË NDËRTESESË

Neni 63 Parimet

1. Marrëdhënia juridike reciproke të pronarëve të njësive të ndërtesës përcaktohen me dispozitat e këtij ligji. Pronarët e njësive të ndërtesës me marrëveshje mund t'i rregullojnë raportet reciproke, përveç nëse me ligj është paraparë ndryshe.

2. Marrëveshjet, përmes të cilave pronarët e njësive të ndërtesës parashohin diçka tjetër nga dispozitat e këtij ligji, ose u shmangen marrëveshjeve të veta, janë të vlefshme për pasardhësit juridikë të një pronari të veçantë, nëse janë regjistruar në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë si përmbajtje e pronësisë së veçantë.

3. Veprimet juridike në çështjet, për të cilat sipas këtij ligji apo sipas një marrëveshjeje vendoset nëpërmjet shumicës së votave, janë të vlefshme edhe ndaj pronarëve të njësive të ndërtesës, të cilët nuk e kanë miratuar vendimin apo nuk ishin prezentë gjatë marrjes së vendimit.

4. Vendimet për të qenë të vlefshme sidomos për vlefshmërinë ndaj kreditorëve dhe personave të tretë nuk duhet të regjistrohen në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

Neni 64

Ndalimi i zgjidhjes së bashkëpronësisë

Një pronar i një njësie të ndërtesës mund të kërkojë zgjidhjen e bashkëpronësisë vetëm atëherë, nëse ndërtesa është e shkatërruar krejtësisht apo pjesërisht, dhe nuk ekziston ndonjë detyrim për rindërtim.

Neni 65

Të drejtat e pronarit të një njësie të ndërtesës

1. Secili pronar i një njësie të ndërtesës mund të disponojë në kuadër të ligjeve sipas dëshirës me pjesët e ndërtesës të cilat qëndrojnë në pronësi të veçantë (specifike) dhe të tjerët t'i përjashtojë nga ndikimet, përderisa nuk përballen me të drejtat e personave të tretë.

2. Si përmbajtje e pronësisë së veçantë mund të kontraktohet që tjetërsimi i pronësisë në një njësi të ndërtesës bëhet e vlefshme vetëm atëherë, kur pronarët e tjerë të njësive të ndërtesës apo një i tretë aprovojnë tjetërsimin. Aprovimi mund të refuzohet vetëm për ndonjë një arsye të rëndësishme. Kufizimi bëhet i vlefshëm vetëm me regjistrimin në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

Neni 66

Detyrimet e pronarit të një njësie të ndërtesës

1. Secili pronar i një njësie të ndërtesës është i detyruar veçanërisht:

1.1. që pjesën e ndërtesës që gjenden në pronësi të veçantë të mirëmbajë ashtu që pronësia e veçantë dhe pronësia e përbashkët të përdorët vetëm në atë mënyrë që asnjë pronar tjetër i një njësie të ndërtesës të mos pëson një dëm,

1.2. të lejojë hyrjen dhe përdorimin e pjesëve të ndërtesës që gjenden në pronësi të veçantë, kur kjo është e nevojshme për mirëmbajtjen dhe riparimin e pronësisë së përbashkët,

1.3. që të mban barrën e mirëmbajtjes së pronësisë së përbashkët si dhe shpenzimet e mirëmbajtjes së pronësisë së përbashkët sipas proporcionalitetit të pjesës së tij.

Neni 67

E drejta e përjashtimit

1. Në qoftë se pronari i një njësie të ndërtesës në mënyrë të përsëritur është fajtor për shkelje të rëndë të detyrimeve ndaj pronarëve të tjerë të njësive të ndërtesës, në atë mënyrë që nuk mund të pritët edhe më tej vazhdimi i bashkësisë me atë, atëherë pronarët e tjerë të njësive të ndërtesës mund të kërkojnë prej tij tjetërsimin e njësive të ndërtesës.

2. Për një vendim të tillë është i nevojshëm pëlqimi i më shumë se gjysmës së pronarëve.

3. Dispozitat e paragrafit 1 dhe 2 të këtij neni janë të detyrueshme. Ndonjë kontratë apo marrëveshje e kundërt është e pavlefshme.

4. Nëse pronari i njësisë së ndërtesës nuk ka marrë pjesë në masat e domosdoshme për përmirësim e bashkëpronësisë, atëherë shpenzimet proporcionale që i kanë takuar atij do të llogariten kur të vendoset çmimi i shitjes.

Neni 68 **E drejta e parablerjes**

Në rast të bartjes (tjetërsimit) së pronësisë në një njësi të ndërtesës, pronarëve të tjerë të një njësie në të njëjtën ndërtesë u takon e drejta e parablerjes. Në atë rast gjejnë zbatim rregullat për të drejtën e parablerjes tek bashkëpronësia sipas nenit 52, paragrafi 4 të këtij ligji.

NËN-KAPITULLI 4 **ADMINISTRIMI**

Neni 69 **Administrimi i rregullt**

1. Përderisa në këtë ligj apo në një marrëveshje të pronarëve të një njësie të ndërtesës nuk është përcaktuar ndryshe, administrimi i pronësisë së përbashkët u takon bashkërisht pronarëve të njësisë të ndërtesës.

2. Në qoftë se administrimi i rregullt nuk është rregulluar përmes marrëveshjes, atëherë pronarët e njësisë të ndërtesës mund të vendosin me shumicë votash.

3. Një administrim i rregullt në interes të gjithë pronarëve të një njësie të ndërtesës përfshin veçanërisht:

3.1. mirëmbajtjen dhe riparimin e rregullt të pronësisë së përbashkët, lidhjen e kontratave të sigurimeve të nevojshme kundër zjarrit dhe të sigurimeve në zonën (territorin) e pronarëve të shtëpive dhe të paluajtshmërive – detyrimi i përgjegjësisë,

3.2. grumbullimin e një rezerve të arsyeshme për mirëmbajtje,

3.3. ndërmarrjen dhe durimin e të gjitha masave, të cilat janë të nevojshme në veçanti për qasjen e ndërtesës ndaj rrjetave të zakonshme, posaçërisht për furnizim me ujë, për ujëra të zeza dhe energji, telefon dhe instalime të telekomunikacionit,

3.4. përpilimin e një plani ekonomik,

3.5. dhe shpalljen e një rendi shtëpiak.

Neni 70 **Administrimi i jashtëzakonshëm**

1. Ndryshimet dhe shpenzimet e ndërtimit, të cilat tejkalojnë masat e administrimit të rregullt mund të vendosen vetëm unanimisht nga pronarët e njësisë të ndërtesës.

2. Në qoftë se më shumë se gjysma e ndërtesës është shkatërruar dhe rindërtimi nuk mund të mbulohet nga ndonjë siguri apo në ndonjë mënyrë tjetër, atëherë rindërtimi mund të vendoset vetëm unanimisht.

Neni 71 **Caktimi, shkarkimi, të drejtat dhe detyrat e administratorit**

1. Për caktimin e administratorit vendosin pronarët e njësisë të ndërtesës me shumicë votash. Caktimi mund të miratohet maksimalisht për pesë vjet. Një vazhdim i mandatit është i lejuar.

2. Caktimi i një administratori është i nevojshëm edhe atëherë nëse bashkësia e pronarëve të një njësie të ndërtesës përbëhet vetëm nga dy palë.
3. Administratori posaçërisht ka të drejtë dhe detyrë që të zbatojë vendimet e pronarëve të një njësie të ndërtesës, të përkujdeset për mirëmbajtjen sipas rregullit të pronësisë së përbashkët dhe të administrojë paratë e përbashkëta.
4. Administratori është posaçërisht i autorizuar që të kryejë dhe që të pranojë të gjitha pagesat dhe shërbimet dhe deklaramet e vullnetit që janë të lidhura me administrimin e pronësisë së përbashkët dhe në rrugën gjyqësore dhe jashtëgjyqësore të parashtrijë të gjitha kërkesat që janë të lidhura me këtë administrim.
5. Detyrat dhe autorizimet e administratorit sipas paragrafit 2 dhe 3 të këtij neni nuk mund të kufizohen me marrëveshje të pronarëve të njësive të ndërtesës.

Neni 72 Këshilli administrues

Pronarët e njësive të ndërtesës mund të vendosin me shumicë votash që nga mesi i tyre të formohet një këshill administrues, me nga një kryetar dhe një zëvendës. Këshilli administrues përkrah administratorin gjatë administrimit të njësive të ndërtesës dhe kontrollon veçanërisht planin ekonomik si dhe llogaritjet dhe parallogaritjet e shpenzimeve në të cilat bazohet plani ekonomik.

Neni 73 Kuvendi i pronarëve të njësive të ndërtesës

1. Kuvendi i pronarëve të njësive të ndërtesës themelohet për objektet, për të cilat sipas këtij ligji ose sipas një marrëveshjeje të pronarëve të njësive të ndërtesës mund të vendoset me vendim të kuvendit të pronarëve.
2. Kuvendi konvokohet nga administratori së paku një herë në vit si dhe atëherë, nëse konvokimi i kuvendit kërkohet nga një anëtar i këshillit administrues ose së paku nga një e katërta e pronarëve të njësive të ndërtesës. Në qoftë se një administrator mungon apo pa arsye refuzon të thërrasë kuvendin, kuvendin mund ta konvokojë edhe kryetari i këshillit administrues.
3. Për vlefshmërinë e një vendimi është e nevojshme që gjatë konvokimit të përcaktohet lënda dhe konvokimi të kryhet me një afat prej dhjetë ditësh para ditës së përcaktuar për mbajtjen e kuvendit. Një vendim është i vlefshëm edhe pa kuvend, nëse të gjithë pronarët e njësive të ndërtesës deklarojnë me shkrim pëlqimin e tyre.
4. Rreth vendimeve të miratuara në kuvend duhet të përpilohet një procesverbal. Secili pronar i një njësie të ndërtesës ka të drejtë që ta këqyrë procesverbalin dhe të kërkojë një kopje të tij.

Neni 74 Mbajtja e kuvendit

1. Kuvendi ka kuorum, nëse pronarët prezent të njësive të ndërtesës përfaqësojnë më shumë se gjysmën e pjesëve të bashkëpronësisë, e llogaritur sipas sipërfaqes së ndërtesës.
2. Secila njësi e ndërtesës ka një votë. Nëse njësia e ndërtesës u takon disa pronarëve, vota mund të jepet vetëm unanimisht.
3. Një pronar nuk ka të drejtë vote, nëse lënda e votimit prek një punë juridike ose një kontest juridik me pronarët e tjerë.

Neni 75 Zgjidhja e kontesteve nga gjykata

Gjykata vendos në bazë të kërkesës të një parashtruesi rreth të drejtave dhe detyrimeve të pronarëve të njësive të ndërtesës rreth të drejtave dhe detyrimeve të administratorit gjatë administrimit të pronësisë së përbashkët, rreth caktimit të një administratori ose vlefshmërisë së vendimeve të kuvendit të pronarëve të ndërtesave.

Neni 76
Zbatimi i dispozitave për administrimi i njësive të ndërtesave

Dispozitat e neneve 69 deri 75 të këtij ligji janë të zbatueshme përveç nëse parashihet ndryshe me ligj të veçantë.

NËN-KAPITULLI 5
PRONËSIA E PËRBASHKËT

Neni 77
Pronësia e përbashkët

1. Nëse disa persona kanë të drejtë pronësie mbi një send në atë mënyrë që pjesët e tyre nuk janë të caktuara, atëherë ata janë pronarë të përbashkët.
2. Pronësia e përbashkët mund të krijohet përmes ligjit ose përmes kontratës. Marrëveshja me të cilën krijohet pronësia e përbashkët mund të lidhet vetëm nëse shprehimisht është e lejuar me ligj.
3. Pronarët e përbashkët disponojnë së bashku me pronësinë dhe përgjigjen së bashku për detyrimet në lidhje me këtë pronësi.
4. Pronarët e përbashkët mund të kërkojnë shitjen e pjeshme të pronësisë së përbashkët, por jo në kohë të papërshtatshme.
5. Dispozitat për bashkëpronësinë do të zbatohet, për pronësinë e përbashkët, përveç nëse me ligj parashihet ndryshe.

KAPITULLI VI
E DREJTA FQINJËSORE

Neni 78
Detyrimi për përkujdesje

1. Pronarët e paluajtshmërive fqinjë janë të detyruar që ti marrin parasysh të drejtat dhe interesat e fqinjëve të tyre dhe të drejtat e tyre t'i ushtrojnë ashtu që të mos cenohen apo dëmtohen të drejtat e fqinjëve të tyre.
2. Detyrimet për përkujdesjes dhe dispozitat ligjore të të drejtës fqinjësore do të zbatohen edhe për raportin ndërmjet pronarit të një paluajtshmërie dhe pronarit të ndërtesës, e cila gjendet mbi këtë paluajtshmëri, nëse sipas natyrës së tyre janë të zbatueshme edhe në këtë raport.

Neni 79
Ngatërrimi i kufirit

Në rast të ngatërrimit të kufirit, kur nuk mund të caktohet kufiri i vërtetë, atëherë zbatohen dispozitat relevante të Ligjit për Kadastrën.

Neni 80
Shënimi dhe instalimet e kufirit

1. Pronarët e paluajtshmërive fqinjë janë të detyruar që të bashkëveprojnë gjatë caktimit e shenjave të përhershëm të kufirit, apo rivendosjen e tyre kur ato janë larguar ose janë bërë të panjohura.

2. Shpenzimet për caktimin apo rivendosjen e shenjave të përhershme të kufirit barten përgjysmë nga pronarët e paluajtshmërive fqinjë, përveç nëse marrëdhëniet ekzistuese ligjore midis fqinjëve parashohin zgjidhje tjetër.
3. Nëse ndërmjet dy paluajtshmërive fqinjë qëndron një instalim kufizues (veçanërisht mur, gardh, gardhishte, hendek, ledh, mezhde) prezumohet se ai është pronësi e përbashkët e të dy pronarëve, nëse ai gjendet në kufi.
4. Nëse instalimi kufizues qëndron në njërin prej paluajtshmërive, prezumohet se ai gjendet në pronësi të pronarit, të cilit i takon paluajtshmëria.
5. Lloji dhe procedura e mbajtjes së shenjave të kufirit duhet të mbahen sipas dokeve të zakonshme të rrethit.
6. Në qoftë se personit të tretë i shkaktohet dëm për shkak të mungesës së mirëmbajtjes së shenjave të kufirit, pronari i shenjës së kufirit është i detyruar për shpërblimin e dëmit të shkaktuar.

Neni 81 Pema në kufi

1. Në qoftë se një pemë gjendet në kufi midis paluajtshmërive, atëherë frutat e pemës dhe vetë pema u takon fqinjëve në pjesë të barabarta.
2. Secili fqinjë mund të kërkojë mënjanimin e pemës. Shpenzimet për mënjanimin e pemës u bien barrë të fqinjëve në pjesë të barabarta. Fqinjë i cili kërkon mënjanimin, ka për t'i bartur vetë shpenzimet, në qoftë se pronari tjetër heq dorë nga e drejta e tij për pemën. Kërkesa për mënjanimin e pemës përjashtohet në rast se pema shërben si shënim i kufirit dhe, në bazë të rrethanave, nuk mund të zëvendësohet me ndonjë shenjë tjetër kufiri.
3. Kjo dispozitë gjënë zbatim edhe për bimë të tjera, në qoftë se ato qëndrojnë në kufirin midis paluajtshmërive.

Neni 82 Imisione

1. Pronari i një paluajtshmërie nuk mund të ndalojë daljen e gazrave, avujve, tymit, blozës, nxehtësisë, zhurmës, dridhjeve dhe ndikimeve të ngjashme që dalin nga një paluajtshmëri, përderisa ndikimet nuk cenojnë ose cenojnë jo qenësisht përdorimin e paluajtshmërisë. Një cenim i jo qenësishëm ekziston, nëse nuk janë tejkaluar vlerat kufizuese të parashikuara në ligje dhe në akte nënligjore.
2. E njëjta vlen edhe në rastet kur cenimi qenësor shkaktohet përmes një përdorimi të zakonshëm vendor të paluajtshmërisë tjetër dhe nuk mund të pengohet përmes masave, që për përdoruesit në aspektin ekonomik është e pranueshme.

Neni 83 Frutat

Frutat që bien nga pema ose një shkurre në paluajtshmërinë e fqinjë konsiderohen të jenë fruta të pronarit të paluajtshmërisë fqinjë prej momentit kur frutat ndahen nga pema.

Neni 84 Degët dhe rrënjët

1. Pronari i një paluajtshmërie ka të drejtën që të prejë ose në ndonjë mënyrë tjetër t'i mënjanojë degët që rriten përtej kufirit të paluajtshmërisë fqinjë, nëse ato pengojnë dhe nëse pronari i pemës këtë nuk e bënë në afatin e arsyeshëm përkundër kërkesës së fqijut. Një e drejtë e tillë nuk i takon pronarit, nëse kufiri mes paluajtshmërive gjendet në një pyll.

2. Rrënjët që rriten nga një paluajtshmëri fqinjë, pronari i paluajtshmërisë tjetër mund t'i shkurtojë vetëm atëherë, kur rrënjët shkatërrojnë apo rrezikojnë strukturën e një ndërtese ose të një kulture të bimëve të mbjell në paluajtshmërinë e tij.

Neni 85

Hyrja e domosdoshme për marrjen e kafshëve

1. Kafshët që i takojnë një ekonomie shtëpiake mund të merren nga pronarët e tyre në paluajtshmëritë fqinje të pronarëve të tjerë. Kjo vlen edhe për një luzmë bletësh.

2. Pronari i paluajtshmërisë në të cilën ndodhen kafshët mund të refuzoj hyrjen, nëse ai menjëherë u dorëzohen kafshët pronarit të tyre.

Neni 86

Kalimi i domosdoshëm

1. Një kalim i domosdoshëm nëpër një paluajtshmëri duhet të lejohet, nëse paluajtshmëria fqinj nuk ka asnjë qasje tjetër në një rrugë ose nëse kjo është e lidhur me një rrugë më të gjatë dhe nëse dobia për paluajtshmërinë, në favor të së cilës lejohet kalimi, është më e madhe se sa dëmi për paluajtshmërinë, nëpër të cilin duhet kaluar.

2. Drejtimi i kalimit të domosdoshëm duhet të caktohet në një mënyrë që i siguron kalimin më të përshtatshëm fqinji që e kërkon kalimin dhe më së paku e pengon fqinji, i cili e lejon kalimin.

3. Fqinji mbi paluajtshmërinë e të cilit bëhet kalimi i domosdoshëm duhet të kompenzohet me shpërblim periodik për përdorimin e pronës si dhe për çdo dëm të shkaktuar gjatë kalimit.

4. Kalimi i domosdoshëm ndërpritet kur përfundon nevoja e kalimit.

5. Ky nen zbatohet edhe për vendosjen e lidhjeve për furnizim.

Neni 87

E drejta e kalimit për ndërtesa

Dispozita e nenit 78 të këtij ligji zbatohen për pronarin e ndërtesës i cili ka nevojë për kalim të domosdoshëm nëpër paluajtshmërinë që e rrethon.

Neni 88

Shfrytëzimi i përkohshëm i një paluajtshmërie fqinj

1. Pronari i një paluajtshmërie mund të kërkojë nga pronari i një paluajtshmërie fqinj që përkohësisht ti mundësohet hyrja në paluajtshmërinë fqinje me qëllim të kryerjes së punëve në paluajtshmërinë e tij personale nëse punët nuk mund të kryhen në ndonjë mënyrë tjetër ose vetëm me shpenzime proporcionalisht shumë të larta. Punët duhet të lajmërohen me njoftim të duhur kohor para fillimit të tyre.

2. Pas shfrytëzimit, paluajtshmëria fqinjë duhet të kthehet përsëri në gjendjen e mëparshme.

3. Pronari i paluajtshmërisë e cila është shfrytëzuar mund të kërkojë pagesën e kompensimit të arsyeshëm për shfrytëzimin e paluajtshmërisë së tij. Kërkesa për kompensim parashkruhet pas gjashtë (6) muajsh pasi puna ka përfunduar.

Neni 89

Shembja e një ndërtese

Në qoftë se ekziston një rrezik serioz, që një ndërtesë apo një pjesë e saj të shembet dhe e rrezikon paluajtshmërinë fqinje ose paluajtshmërinë që e rrethon, pronari i paluajtshmërisë që rrezikohet mund të kërkojë nga pronari i ndërtesës që t'i marrë të gjitha masat e nevojshme për shmangien e rrezikut.

Neni 90

Ndërtimi përtej vijës së kufirit

1. Në qoftë se pronari i një paluajtshmërie gjatë ndërtimit të një ndërtese ka ndërtuar përtej kufirit, pronari i pronës fqinji nuk është i detyruar ta duroj ndërtimin përtej kufirit.
2. Fqinji duhet të shpërblehet përmes një rente në të holla, nëse ai ka kundërshtuar me shkrim pronarin që ka ndërtuar përtej kufirit. Kundërshtimi mund të parashtrohet vetëm brenda afatit prej një viti që nga çasti kur fqinji ka marrë dijeni për ndërtimin, por jo më vonë se pesë vite pas ndërtimit përtej kufirit. Renta paguhet prej momentit kur është bërë kundërshtimi.
3. Fqinji, në paluajtshmërinë e të cilit është ndërtuar, mund të kërkojë nga pronari i paluajtshmërisë:
 - 3.1. që pronësia në ndërtesë të ndahet në vijën e kufirit;
 - 3.2. që ndërtuesi të mënjanon pjesën e ndërtesës, e cila gjendet në paluajtshmërinë e fqinjit që kundërshton; ose
 - 3.3. që ndërtuesi të blejë pjesën e paluajtshmërisë e cila është mbuluar me ndërtim.
4. Fqinji duhet ta shfrytëzoj njërën nga të drejtat e parapara më lartë në nën-paragrafët 3.1 dhe 3.2., brenda një viti nga kundërshtimi. Deri në ushtrimin e zgjedhjes dhe përfundimin e veprimit përkatës nga pronari i ndërtesës së ndërtuar jashtë kufirit sipas nën-paragrafëve 3.1 deri 3.3., duhet të paguhet renta e paraparë në paragrafin 2 këtij neni.

Neni 91

Mihja rrezikuese

Një paluajtshmëri nuk guxon të mihet në atë mënyrë që sipërfaqja e paluajtshmërisë fqinjë të humbë mbështetjen e nevojshme, përveçse kur pronari i saj paraprakisht është përkujdesur për një përforsim tjetër të nevojshëm.

Neni 92

Rrjedha e ujit

Pronari i një paluajtshmërie nuk guxon ta ndryshojë në dëm të fqinjët rrjedhën e ujit ose sasinë dhe cilësinë e ujit të rrjedhshëm, e cila rrjedh pranë apo nëpër paluajtshmërinë e tij.

KAPITULLI VII

MBROJTJA E PRONËSISË

Neni 93

Kërkesa për kthimin e sendit

Pronari mund të kërkojë kthimin e sendit të caktuar prej secilit i cili nuk ka të drejtë posedimi.

Neni 94

Kundërshtimet e poseduesit

1. Poseduesi mund të refuzojë kthimin e sendit, nëse ai ose poseduesi indirekt, prej të cilit ai e derivon (nxjerrë) kërkesën e tij për posedim ka të drejtë posedimi.
2. Në qoftë se poseduesi indirekt i paautorizuar nuk ka të drejtë kundër pronarit i cili e lejon poseduesin të ketë posedim direkt mbi sendin atëherë pronari mund të kërkojë nga poseduesi kthimin e sendit poseduesit indirekt ose kur poseduesi indirekt nuk mundet apo nuk dëshiron të pranojë sendin, atëherë t'ia kthej vet atij (pronarit).

Neni 95
Kërkesat kundër poseduesit me mirëbesim

1. Pronari mund të kërkojë nga poseduesi me mirëbesim i cili nuk ka të drejtë posedimi kundrejt pronarit, kthimin e frutave ose dobive të tjera të vjelura nga përdorimi i sendit.
2. Poseduesi i cili është i detyruar që pronarit t'ia dorëzojë frutat, mund të kërkojë shpërblim për shpenzimet e arsyeshme, të cilat janë krijuar për prodhimin apo për mbledhjen e frutave, me kusht që shuma që kërkohet për shpërblim të jetë më e ultë se vlera e frutave që duhet të dorëzohen.
3. Kërkesa për kthimin e frutave dhe shpërblimin e shpenzimeve parashkruhet në afat prej tri vjetësh nga kthimi i sendit te pronari.

Neni 96
Kërkesat e poseduesit me mirëbesim

1. Poseduesi me mirëbesim mund të kërkojë nga pronari kompensimin e shpenzimeve të nevojshme si dhe të shpenzimeve të dobishme të lidhura me mbajtjen e sendit.
2. Një shpenzim i nevojshëm është harxhimi i pasurisë, i cili në kohën e harxhimit ishte i nevojshëm për mbajtjen ose mbarëvajtjen e sendit sipas rregullit dhe standardit objektiv.
3. Shpenzim i dobishëm është çdo harxhim i pasurisë, i cili sipas standardit objektiv shpie tek rritja e vlerës së sendit.
4. Poseduesit me mirëbesim i takon e drejta e retencionit në send derisa pronari t'ia kompensoj poseduesit të gjitha shpenzimet e nevojshme dhe të dobishme.
5. Kërkesa për kompensimin e shpenzimeve parashkruhet në afat prej tri vjetësh nga dorëzimi i sendit.

Neni 97
Posedimi me keqbesim

1. Poseduesi është me keqbesim nëse ai ose detentori (mbajtësi) i tij ishte në dijeni ose ka mund të dijë, se nuk kanë pasur të drejtë posedimi.
2. Si posedues me keqbesim konsiderohet edhe poseduesi nga çasti kur pronari kërkon kthimin e sendit ose kur paraqitet kërkesa sipas nenit 95 të këtij ligji.

Neni 98
Kërkesat kundër poseduesit me keqbesim

1. Poseduesi me keqbesim duhet t'ia dorëzojë pronarit dobitë e sendit si dhe të shpërblej vlerën, nëse i ka harxhuar dobitë ose nëse ato dobi nuk i ka vjel.
2. Poseduesi me keqbesim është përgjegjës para pronarit për dëmin që shkaktohet, kur si pasojë e fajit të tij sendi përkeqësohet, shkatërrohet apo për ndonjë arsye tjetër është e pamundur kthimi i sendit.

Neni 99
Kërkesat e poseduesit me keqbesim

1. Poseduesi me keqbesim kundër pronarit ka të drejtën e shpërblimit të shpenzimeve të nevojshme.
2. Lidhur me këtë kërkesë poseduesi me keqbesim nuk ka të drejtën e retencionit.

Neni 100
Përgjegjësia për poseduesin deliktor

Nëse poseduesi e ka krijuar posedimin përmes veprimeve të ndaluara ose përmes një vepre penale, atëherë ai i përgjigjet pronarit sipas dispozitave për shpërblimin e dëmit për shkak të veprimeve të palejuara.

Neni 101
Përrjashtimi

Kërkesat e pronarit dhe të poseduesit kundër njëri-tjetrit të parapara me nenet 93 deri 100 e përrjashtojnë ndonjë kërkesë tjetër.

Neni 102
Kërkesa për largimin dhe mos-përrsëritjen e cenimit

1. Nëse pronësia cenohet përmes largimit ose marrjes së posedimit të sendit, pronari mund të kërkoj ndërprerjen e mëtejme të cenimit. Nëse priten cenime të mëtejme, pronari mund të ngritë padi për cenimet e tilla.

2. Kërkesa kundër ndërhyrjeve në të drejtën e pronarit nuk mund të paraqitet, nëse pronari është i detyruar për durimin e ndërhyrjeve të tilla.

PJESA IV
POSEDIMI

Neni 103
Posedimi

Personi i cili e ushtron pushtet faktik mbi një send është posedues i drejtpërdrejtë.

Neni 104
Fitimi i posedimit

Posedimi në një send fitohet me krijimin e pushteti faktik mbi sendin. Marrëveshja e poseduesit të mëparshëm dhe e fituesit të posedimit është e mjaftueshme për fitimin e posedimit, nëse fituesi është në gjendje që të ushtrorë pushtetin mbi sendin në momentin e marrëveshjes.

Neni 105
Detentori i posedimit

Në qoftë se një person e ushtron pushtet faktik mbi një send për ndonjë person tjetër ose për biznesin e ndonjë personi tjetër apo në ndonjë raport të ngjashëm, në kuadër të cilave personi duhet t'i përgjigjet udhëzimeve të tjetrit rreth sendit, atëherë ai nuk është posedues.

Neni 106
Trashëgimi

Me vdekjen e poseduesit, posedimi kalon tek trashëgimtari.

Neni 107
Shuarja e posedimit

1. Posedimi shuhet kur poseduesi heq dorë nga pushteti faktik mbi sendin ose në ndonjë mënyrë e humb pushtetin faktik.

2. Posedimi nuk shuhet si rezultat i moslejimit të poseduesit për ushtrimi e kontrollit mbi sendin në një kohë të përkohshme.

Neni 108 Bashkëposedimi

Nëse disa persona e kanë bashkëposedimin në një send, e drejta e një personi për përdorimin e sendit në raport me të tjerët dhe mbrojtja individuale e poseduesit për posedimin e tij është e kufizuar me të drejtën e personave të tjerë për përdorimin e sendit ashtu siç është paraparë përdorimi.

Neni 109 Posedimi jo i drejtpërdrejtë (i tërthortë)

1. Posedues jo i drejtpërdrejtë është personi i cili e jep posedimin e një sendi bazuar në një peng, qira, depozitë, marrëveshje ose raporte juridik të ngjashme që i japin personit tjetër të drejtën e posedimit të sendit për një kohë të caktuar.

2. Nëse poseduesi i jo i drejtpërdrejtë e merr posedimin e jo të drejtpërdrejtë (tërthortë) nga personi i tretë bazuar në marrëdhëniet juridike të parapara në paragrafin 1, atëherë personi i tretë është posedues i tërthortë.

Neni 110 Posedimi pronësor

Personi i cili e posedon një send që është pronë e tij, është posedues pronësor.

Neni 111 Veprimet e kundërligjshme në posedim

1. Personi i cili e privon nga posedimi poseduesin ose e pengon në posedim kundër vullnetit të poseduesit vepron kundërligjshëm, përveç nëse privimi ose pengimi lejohen shprehimisht me ligj.

2. Posedimi i fituar si rezultat i pengimit të kundërligjshëm është me të metë. Pasardhësi i posedimit tillë duhet të pranojë të metën e posedimit, nëse ai ishte në dijeni për të metën apo ai është trashëgimtar i poseduesit.

Neni 112 Vetëndihma e poseduesit

1. Poseduesi mund të përdorë forcën e arsyeshme për mbrojtje nga veprimet e paligjshme në pengimin e posedimit të tij, në qoftë se ndërhyrja është atçastshme dhe janë ndërmarrë masat adekuate (proporcionale) për mbrojtje, menjëherë me paraqitjen e ndërhyrjes (rrezikut).

2. Nëse një send i luajtshëm i merret poseduesit me pengim të kundërligjshëm, poseduesi mundet të përdorë forcë të arsyeshme që ta heq sendin nga penguesi i cili është zënë në vepër ose ndiqet.

3. Të drejtat e cekura në paragrafët e sipërm për vetëndihmën e poseduesit mund të ushtrohen edhe nga detentori sipas nenit 105 të këtij ligji.

Neni 113 Kërkesa kundër pengimit në posedim

1. Nëse poseduesi privohet nga posedimi në mënyrë të kundërligjshme, poseduesi mund të kërkojë rivendosjen e posedimit prej personit ndërhyrës, i cili në raport me poseduesin është në posedim me të meta.

2. Nëse poseduesi pengohet në posedim në mënyrë të kundërligjshme, atëherë poseduesi mund të kërkojë nga penguesi mënjanimin e pengesave. Nëse priten pengime në të ardhmen, poseduesi mund të kërkojë mbrojtje gjyqësore.

3. Kërkesa kundër ndërhyrjes në posedim është e përjashtuar në qoftë se poseduesi e ka posedimin me të meta në raport me penguesin ose të drejtën e paraardhësit të penguesit.

Neni 114 **Shuarja e kërkesës**

Kërkesa mund të parashtrohet vetëm në afatin prej 30 (tridhjetë) ditësh, pasi që poseduesi e merr dijeni lidhur me privimin apo pengimin e posedimit të tij. Kërkesa shuhet pas kalimit të një viti nga privimi ose pengimi i posedimit.

PJESA V **REGJISTRIMI I TË DREJTAVE NË PALUAJTSHMËRITË**

Neni 115 **Fitimi, ndryshimi ose shuarja e një të drejte**

1. Për fitimin, ndryshimin e përmbajtjes, bartjen, shuarjen e pronësisë, të drejtës së parablerjes, dhe të drejtave sendore të kufizuara në një paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme si bazë juridike ndërmjet titullarit dhe të një pale tjetër si dhe regjistrimi i ndryshimit juridik në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

2. Regjistrimi në regjistrin e të drejtave të paluajtshmërive rregullohet me Ligjin nr.2002/5, për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme, si dhe Ligjin nr. 2003/13 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr.2002/5.

Neni 116 **Kufizimet e mëvonshme të disponimit**

Në qoftë se një titullar i një të drejte në paluajtshmëri ka parashtruar kërkesën për fitim, ndryshim ose shuarjen e një të drejte, kërkesa e tij mbetet e vlefshme edhe atëherë, nëse e drejta e tij është kufizuar pas parashtrimit të kërkesës në zyrën e regjistrit e të drejtave në paluajtshmëritë.

Neni 117 **Të drejtat e personave të tretë**

Në qoftë se një paluajtshmëri është e ngarkuar me të drejtën e një personi të tretë, atëherë për shuarjen e së drejtës ngarkuese është i nevojshëm pëlqimi i personit të tretë. Në qoftë se pronari i paluajtshmërisë është titullar i të drejtës që do të shuhet dhe kjo paluajtshmëri është e ngarkuar edhe me të drejtën e personit të tretë, atëherë është i nevojshëm pëlqimi i personit të tretë, nëse shuarja ka efekt në të drejtën e tij.

Neni 118 **Përparësia e të drejtave**

1. Përparësia ndërmjet disa të drejtave sendore me të cilat është e ngarkuar një paluajtshmëri, përcaktohet sipas datës së regjistrimit të tyre. Të drejtat sendore, të cilat janë regjistruar në të njëjtën ditë dhe të njëjtin çast, kanë të njëjtën përparësi.

2. Regjistrimi i të drejtës gjithashtu përcakton përparësinë edhe atëherë kur puna juridike e nevojshme për fitimin e të drejtës sendore kryhet pas regjistrimit.

Neni 119 **Ndryshimi i radhës së përparësisë**

1. Për një ndryshim të radhës së përparësisë është e nevojshme një marrëveshje në mes të titullarëve të drejtave të cilët preken nga ndryshimi i përparësisë dhe regjistrimi i ndryshimit në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

2. Nëse një hipotekë duhet të radhitet më poshtë në renditjen e të drejtave, atëherë përveç regjistrimit, është i nevojshëm edhe pëlqimi i pronarit të paluejtshmërisë. Pëlqimi i tij është i parevokueshëm.

3. 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.

4. Të drejtat tjera të cilat janë renditur në mes të të drejtave të ndryshuara në renditje, mbesin të pacenuara nga ndryshimi i përparësisë.

Neni 120 **Rezervimi i radhës së përparësisë**

1. Pronari i një paluajtshërie, në rast të ngarkimit të paluajtshmërisë me një të drejtë sendore, mund të rezervojë autorizimin që një e drejtë tjetër sendore vëllimi i të cilës është definuar në regjistër të regjistrohet me përparësi para asaj të drejte.

2. Për rezervimin e përparësisë së renditjes, është i nevojshëm regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, krahas regjistrimit të drejtave të cilat duhet të zbriten.

3. Në qoftë se një e drejtë me rezervim të përparësisë është regjistruar për një paluejtshmëri e cila është e ngarkuar me një të drejtë tjetër pa ndonjë rezervim të përparësisë, atëherë rezervimi i përparësisë do të jetë i vlefshëm vetëm për të drejtën e regjistruar më parë, në qoftë se kjo e drejtë nuk është e ranguar me një renditje më poshtë si rezultat i rezervimit të ri të përparësisë.

Neni 121 **Regjistrimi i rezervimit të radhës së përparësisë**

1. Për sigurimin e kërkesës për lejimin apo shuarjen e një të drejte sendore në një paluajtshmëri ose në një të drejte që ngarkon paluajtshmërinë ose për ndryshimin e përmbajtjes apo përparësisë të një të drejte të tillë mund të regjistrohet një rezervim në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë. Regjistrimi është i lejueshëm edhe për sigurimin e një kërkesë të ardhshme apo të kushtëzuar.

2. Regjistrimi i një rezervimi mund të bëhet edhe në bazë të një mase të përkohshme gjyqësore për përbarimin e një vendimi gjyqësor ose gjatë një procedure të falimentimit.

3. Një disponim, i cili ndërmerret pas regjistrimit të rezervimit mbi paluajtshmërinë apo mbi një të drejtë në paluejtshmëri është i pavlefshëm, nëse me këtë veprim cenohet rëndë kërkesa e siguruar me rezervim. Kjo vlen edhe atëherë, kur vendimi pason në rrugën e përbarimit të detyrueshëm, përmes një mase të përkohshme, ose gjatë procedurës së falimentimit.

Neni 122 **Efkti i rezervimit**

1. Kreditori i siguruar përmes rezervimit ka të drejtën që nga ndonjë palë e tretë, e cila kundrejt tij në mënyrë të pavlefshme ka fituar pronësinë ose ndonjë të drejtë tjetër në paluejtshmëri, të kërkojë pëlqimin për çdo ndryshim në regjistër i cili është i nevojshëm për realizimin e kërkesës së tij të siguruar përmes rezervimit.

2. Përparësia e të drejtës sendore në paluajtshmëri e cila është siguruar përmes regjistrimit të rezervimit në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, përcaktohet në bazë të momentit të regjistrimit të rezervimit në regjistër.

3. Në qoftë se rezervimi është i regjistruar për sigurimin e kërkesës për rast të vdekjes, trashëgimtarët janë përgjegjës kundrejt të titullarit i cili e ka kërkesën e siguruar me rezervim.

Neni 123
Shlyerja e rezervimit për kërkesat e përjashtuara

1. Nëse parashtrimi i kërkesës, të cilën shënimi duhet ta sigurojë është e përjashtuar për kohë të gjatë, pala e detyruar mund të kërkojë nga kreditori pëlqimin për mënjanimin e shënimit.

2. Në qoftë se kreditori, kërkesa e të cilit është siguruar përmes shënimit është i panjohur, atëherë përmes një procedure të shpalljes ai mund të përjashtohet nga e drejta e tij, nëse që nga regjistrimi i fundit në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë i cili ka të bëjë me shënimin kanë kaluar dhjetë vjet dhe në këtë periudhë kohore nuk ka pasuar asnjë njohje të së drejtës nga i detyruari.

Neni 124
Prezumimi ligjor

1. Në qoftë se një e drejtë sendore është regjistruar në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë, prezumohet se ajo e drejtë i takon atij për të cilin është regjistruar.

2. Në qoftë se një e drejtë është shlyer nga Regjistri i të drejtave në paluajtshmëri, prezumohet se ajo e drejtë nuk ekziston.

PJESA VI
TË DREJTAT E SIGURIMIT SENDOR

KAPITULLI I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 125
Definicioni

1. Një e drejtë e sigurimit sendor legjitimon kreditorin e siguruar (sigurimarrësin), që në rast të shfaqjes së kushteve të caktuara me kontratë ose të caktuara me ligj, në veçanti tek arritshmëria e kërkesës së siguruar me përparësi para kreditorëve të tjerë të siguridhënësit të kërkojë përmbushjen e kërkesës së siguruar si edhe të kamatës dhe kostove nga e mira e siguruar.

2. Siguridhënësi mund ta krijojë të drejtën siguroese për sigurimin e një borxhi të vet ose si një dorëzanë për sigurimin e borxhit të një personi tjetër.

Neni 126
Baza ligjore

Të drejtat e sigurimit sendor në vlerat pasurore të luajtshme dhe në paluajtshmëritë mund të krijohen ekskluzivisht sipas dispozitave të ligjit.

Neni 127
Fushëveprimi

1. Dispozitat e kësaj pjese zbatohen në të gjitha punët juridike dhe disponimet pa marrë parasysh formën e tyre, të cilat pas rregullimit të tyre ndjekin qëllimin që të krijojnë një siguri sendore. Dispozitat e këtij ligji zbatohen sidomos në:

1.1. një kontratë, përmes së cilës shitësi ia lë për shfrytëzim blerësit vlerat pasurore të blera, por kalimin e pronësisë mbi blerësin e bënë të varur nga kushti, që blerësi të paguajë çmimin e blerjes për vlerën pasurore të blerë (pengu i çmimit të blerjes); si dhe

1.2. një kontratë të qirasë, respektivisht një kontratë të lizingut (qirasë financiare), në të cilën qiradhënësi si pronar i vlerave pasurore të dhëna me qira respektivisht me lizing ia dorëzon qiramarrësit ose lizingmarrësit për shfrytëzim dhe për një fitim të mëvonshëm.

Neni 128 Përfundimet

1. Dispozitat e këtij ligji nuk zbatohen në:

1.1. krijimin e një të drejte siguroese mbi kërkesën për pagën të një punëtori; dhe

1.2. shitjen e kërkesave në të holla në kuadër të shitjes së një ndërmarrje.

Neni 129 Kontrata siguroese

1. Përmes marrëveshjes siguroese, siguridhënësi detyrohet që sigurimarrësit t'ia vë një siguri sendore.

2. Marrëveshja siguroese mund të jetë një kontratë e pavarur apo të jetë e përmbajtur në një kontratë tjetër, në veçanti në një kontratë kredie.

3. Siguridhënësi mund të jetë debitori i kërkesës së siguruar apo një i tretë.

Neni 130 Marrëveshjet nule

1. Marrëveshja, e cila është lidhur para arritshmërisë të kërkesës së siguruar është nule, nëse ajo përcakton që në rast të mos pagesës pas arritjes të kërkesës së siguruar e mira e siguruar të kalojë në pronësi të sigurimarrësit; ose e mira e siguruar të shitet me një çmim të caktuar.

2. Pas arritshmërisë të kërkesës së siguruar janë të lejuara marrëveshjet e përmendura në paragrafin e mëparshëm.

Neni 131 Kërkesa e siguruar

Një e drejtë sendore e sigurimit mund të caktohet për sigurimin e kërkesave aktuale, të ardhshme ose të kushtëzuara.

Neni 132 Parashkrimi i kërkesës së siguruar

Një e drejtë sendore e sigurimit mund të ushtrohet edhe atëherë, kur kërkesa e siguruar është parashkruar.

KAPITULLI II E DREJTA E PENGUT

NËN-KAPITULLI 1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 133 Përkufizimi

1. "E drejta e pengut"(pengu) do të thotë krijimi i ndonjë interesi mbi pasurinë e luajtshme ose mbi ndonjë të drejte me anë të marrëveshjes ose me anë të ligjit, i cili i jep pengmarrësit të drejtën për ta 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. Kontrata e pengut mund t'i shmanget dispozitave të këtij kapitulli. Në raste të veçanta ajo mund të parasheh që pengut të sigurojë ndonjë obligim i cili ka efekt vetëm pas lidhjes së kontratës së pengut.

Neni 134 **Llojet e të drejtës së pengut**

1. Nëse pengdhënësi dhe pengmarrësi nuk janë marrë vesh në kontratën për pengun që pengut 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 me këtë ligj parashihet ndryshe.

2. Pengu posedimor ka efekt ndaj personave të tretë vetëm atëherë kur të nënshkruhet kontrata për pengun dhe kur sendi i lënë peng të ketë kaluar në posedim të pengmarrësit ose të agjentit të caktuar nga pengmarrësi.

3. Pengu pa posedim ka efekt ndaj palëve të treta vetëm atëherë kur të parashtrohet deklarata për njoftim në përputhje me këtë Ligj.

4. Krijimi i të drejtë së pengut mbi ndonjë të drejtë kërkon regjistrimin e pengut në regjistrin e pengut.

Neni 135 **Të drejtat e pengut ligjor**

1. Dispozitat vijuese vlejnë edhe për të drejtën e pengut në sendet e luajtshme e cila krijohet në bazë të ligjit (e drejta pengut ligjor).

2. E drejta e pengut ligjor ka efekt ndaj palëve të treta vetëm atëherë kur të parashtrohet deklarata për njoftim në përputhje me këtë ligj.

3. Përveç në rastet kur palët pajtohen ndryshe, e drejta e pengut ligjor të qiradhënësit ka efekt vetëm atëherë kur sendi i lënë peng të ketë kaluar në posedim të qiradhënësit.

Neni 136 **Kontrata e pengut**

1. Që një kontratë e pengut të jetë e vlefshme është e nevojshme një certifikatë me shkrim, e cila duhet t'i përfshijë këto të dhëna:

1.1. emrin dhe adresën e pengdhënësit dhe debitorit, në rast se pengdhënësi është një person tjetër nga debitori;

1.2. përshkrimin e detyrimit që duhet të sigurohet;

1.3. përshkrimin e sendit të lënë peng;

1.4. e dhëna se qëllimi i kontratës është caktimi i një pengut për pengmarrësin;

1.5. nënshkrimet e palëve të kontratës; dhe

1.6. data, në të cilën pengdhënësi e nënshkruan kontratën e pengut.

2. Nëse kontrata e pengut është nënshkruar nga ndonjë person në emër të pengdhënësit, pengut është i vlefshëm vetëm nëse personi i cili e nënshkruan kontratën e pengut është i pavarur nga pengmarrësi.

Neni 137
Specifikimi i kontratës

Një kontratë pengu mundet përveç të dhënave të kërkuara në dispozitën paraprake të përmbajë edhe marrëveshje të palëve rreth të drejtave dhe detyrimeve të tyre reciproke, përderisa në rast të veçantë nuk bien ndesh me rregullat imperative të këtij ligji. Kontrata mundet në çdo kohë të plotësohet, të ndryshohet apo të shuhet.

Neni 138
Sendet e lëna peng

1. Peng mund të lihet çfarëdo vlere pasurore e luajtshme ose ndonjë e drejtë e cila mund të bartet në mënyrë të ligjshme.
2. Pasuritë nëntokësore dhe hidrokarburet si dhe të drejtat në to mund të lihen peng në përputhje me dispozitat ligjore për bartjen dhe për të drejtën në ngarkim për pasuritë nëntokësore dhe hidrokarburet apo të drejtat e tilla.

Neni 139
Autorizimi për shitjen e sendit të lënë peng

1. Pengdhënësi duhet të jetë pronar i sendit të lënë peng në kohën e lënies së pengut. Nëse pengdhënësi nuk është pronar i sendit të lënë peng, ai duhet të ketë autorizimin ligjor për vënien e të drejtës së pengut.
2. Pasuria e një bashkëpronësie ose të një pronësie të përbashkët mund të lihet peng vetëm nëse të gjithë bashkëpronarët ose pronarët e përbashkët e japin pëlqimin për pengun.
3. Ndonjë person i cili është pronar i një interesi të pjesëshëm në pasurinë e luajtshme mund ta lë peng atë interes pa pëlqimin e pronarëve tjerë të interesit të pjesëshëm.

Neni 140
Fitimi me mirëbesim i të drejtës së pengut

1. Në qoftë se pengdhënësi nuk është pronar i sendit të lënë peng apo nuk e ka autorizimin ligjor për ta lënë pengun, pengmarrësi e fiton të drejtën e pengut vetëm nëse në kohën kur pengu prodhon efekt, pengdhënësi e ka në posedim objektin e pengut dhe pengmarrësi mund të supozojë me mirëbesim se pengdhënësi është pronari ose e ka autorizimin ligjor për të lënë pengun.
2. Nëse ndaj një objekti të pengut ekziston një e drejtë e ndonjë pale të tretë, pengmarrësi e fiton të drejtën e pengut ndaj të cilit nuk ekziston ndonjë e drejtë, vetëm atëherë kur pengdhënësi e posedon të drejtën e pengut në kohën kur pengu prodhon efekt dhe pengmarrësi mund të supozojë me mirëbesim se ndaj pengut nuk ekziston ndonjë e drejtë tjetër.

Neni 141
E drejta e pengut në sendet e përziera të një lloji

1. Në qoftë se në një të drejtë të pengut pa posedim shërbejnë sendet e një lloji si të mira të pengut dhe pengdhënësi këto i përzien pandashëm me sende të një llojit dhe cilësisë së njëjtë, atëherë pengdhënësi duhet në mënyrë të sigurt të konstatojë sasinë e gjendjes së tërësishme në kohën e marrëveshjes të së drejtës së pengmarrjes sipas të dhënave objektive dhe këto t'ia kumtojë pengmarrësit.
2. E drejta e pengut përbëhet nga një kuotë përkatëse e gjendjes së tërësishme, e cila me çfarëdo ndryshimi të sasisë së tërësishme ndryshon në mënyrë përkatëse.
3. Pengdhënësi duhet të përkujdeset që të mbajë evidencë mbi hyrjet dhe daljet për gjendjen e tërësishme dhe të ruajë dëshmitë për verifikimin e tyre.

4. Rregullat e sipërshënuara vlejnë në mënyrë përkatëse tek një peng posedimor.

Neni 142

E drejta e pengut në vlera pasurore të ardhshme dhe në depo mallrash

1. Një e drejtë pengu mund të krijohet edhe në vlera pasurore të përcaktuara në kontratën e pengut në të cilat pengdhënësi e fiton pronësinë ose autorizimin ligjor pas lidhjes së kontratës së pengut.

2. Një e drejtë e pengut mund të krijohet në një depo mallrash me përmbajtje të ndryshueshme nëse vendndodhja dhe përmbajtja e depos janë të përkrahura mjaft qartë në kontratën e pengut. Secili mall që shtohet në depo në të cilën është krijuar e drejta e pengut i nënshtrohet të drejtës së pengut prej momentit kur ai mall i shtohet depos.

Neni 143

Kërkesa e siguruar

Një e drejtë e pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme nëse kërkesa e cila duhet të sigurohet përmes të drejtës së pengut është e vlefshme dhe e zbatueshme.

Neni 144

Fushëveprimi i kërkesës së siguruar

Një e drejtë e pengut e siguron tërë shumën e kërkesës, duke përfshirë kapitalin dhe kamatën e papaguar, dënimet kontraktuese, shpenzimet e zbatimit, të mirëmbajtjes dhe shitjes së objekti të pengut.

Neni 145

Ndryshimet e objektit të pengut ose rritja e kërkesës së siguruar

Pas krijimit të së drejtës së pengut, pengdhënësi dhe pengmarrësi mund të pajtohen që ta rrisin kërkesën e siguruar ose ta rrisin objektin e pengut. Për çdo rritje e cila nuk është e bashkëngjitur apo e lidhur me objektin e pengut, duhet të trajtohet si krijim i një të drejte të re të pengut.

Neni 146

Siguria plotësuese

1. Pengmarrësi mund të kërkojë siguri plotësuese apo adekuate, nëse sendi i pengut nuk ofron siguri të mjaftueshme për kërkesën e siguruar dhe nëse pengmarrësi nuk ka mundur ta dijë këtë në kohën kur është lidhur kontrata e pengut.

2. Nëse pengdhënësi nuk jep siguri plotësuese apo adekuate, pengmarrësi mund të kërkojë përmbushjen e menjëhershme të kërkesës së siguruar.

Neni 147

E drejta e kontrollimit

Në rastin e pengut pa posedim, pengmarrësi ka të drejtë që, pas njoftimit të dhënë me kohë pengdhënësit, ta kontrollojë sendin e lënë peng. Në rastin e pengut posedimor, pengdhënësi ka të drejtë që, pas njoftimit të dhënë me kohë pengmarrësit, ta kontrollojë sendin e lënë peng.

Neni 148

Të drejtat dhe detyrimet e mbajtësit të objektit të pengut

1. Në rastin e pengut posedimor, pengmarrësi nuk duhet ta përdorë dhe duhet ta ruajë me kujdesin më të madh sendin e lënë peng. Pengmarrësi ka të drejtë në përfitimet nga sendi i lënë peng. Në rastin e pengut pa posedim, pengdhënësi duhet ta përdorë sendin e lënë peng në mënyrën e përputhshme me përdorimin e zakonshëm të atyre vlerave pasurore.

2. Përveç në rastet kur palët pajtohen ndryshe, pengmarrësi mund ta lë peng sërish sendin e lënë peng nëse ai mund të sigurojë që sendi i lënë peng do t'i kthehet pengdhënësit, në përputhje me kushtet e kontratës së pengut. Pengmarrësi i përgjigjet pengdhënësit për ndonjë dëmtim, për humbjen ose për ndonjë vonesë në kthimin e sendit të lënë peng.

NËN-KAPITULLI 2 E DREJTA E PENGUT NDAJ PALËVE TË TRETA

Neni 149

E drejta e pengut për kërkesat në të holla

1. Nëse një kërkesë për pagesë në të holla është lënë peng, atëherë debitori i kësaj kërkesë ("debitori i tretë") mund ta përmbushë detyrimin në përputhje me kontratën me pengdhënësin. Nëse pengdhënësi ose pengmarrësi e ka njoftuar debitorin e tretë lidhur me lënien peng, debitori i tretë duhet t'ia bëjë pagesën pengmarrësit pasi të ketë ardhur koha për pagesën e kërkesës së lënë peng.

2. Njoftimi për debitorin e tretë duhet të bëhet me shkrim, të përfshijë emrat e pengdhënësit dhe pengmarrësit, të identifikojë kërkesën e siguar me anë të pengut dhe të përmbajë udhëzime të sakta rreth mënyrës së pagesës për pengmarrësin.

Neni 150

Kundërshtimet e debitorit të tretë

Debitori i tretë ka të drejtë të bëjë kundërshtimet e njëjta lidhur me kërkesën për pagesë nga pengmarrësi, të cilat ai i ka kundër pengdhënësit si kreditori paraprak i kërkesës së lënë peng.

Neni 151

Përlllogaritja e kërkesave

1. Pas marrjes së pagesës nga debitori i tretë, pengmarrësi ka të drejtë që ta përlllogarisë nga kjo pagesë shumën e cila i takon atij në bazë të kërkesës së siguar me kërkesën e lënë peng. Deri atëherë kur kërkesa e siguar të bëhet e arritshme për pagesë, pengmarrësi duhet ta mbajë pagesën e marrë nga debitori i tretë, duke e përfshirë kamatën e cila rrjedh aty e tutje si një agjent në emër të pengdhënësit.

2. Nëse shuma të cilën debitori i tretë ia ka paguar pengmarrësit është më e madhe se shuma që duhet paguar në bazë të kërkesës së siguar, pengmarrësi duhet t'ia paguajë pa vonesë pengdhënësit, shumën që është mbi vlerën e kërkesës.

3. Debitori i tretë, i cili duhet t'ia bëjë pagesën pengmarrësit, duhet të njoftohet nga pengmarrësi nëse kërkesa e siguar është shuar përpara se të vijë koha e pagesës për pengmarrësin.

Neni 152

Zbatimi i dispozitave për të drejtën e pengut për kërkesat në të holla

Dispozitat për të drejtën e pengut për kërkesat në të holla, do të zbatohen edhe për të drejtën e pengut në detyrimet tjera.

Neni 153

E drejta e pengut në letrat me vlerë

1. E drejta e pengut në një letër me vlerë, e cila është e lëshuar në emër të zotëruesit, vihet si një e drejtë e pengut në një send.

2. 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 tek pengmarrësi. Indosamenti duhet të ketë të shënuar, se është një indosament për pengvënie (indosament pengu).

3. Nëse letra me vlerë e lënë peng është në emër të kreditorit, krijohet e drejta e pengut, po qe se pengdhënësi e njofton borxhliun se detyrimi nga letra me vlerë i është lënë peng pengmarrësit.

4. E drejta e pengut në letra të pa certifikuar 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.

Neni 154

Dispozitat e zbatueshme për të drejtat e pengut në letrat me vlerë

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

Neni 155

Renditja e drejtave të pengut

1. Në qoftë se nuk është arritur marrëveshje tjetër, një pengdhënës mund të lë peng disa sende pasurore ose të drejtën e njëjtë.

2. Nëse me këtë Ligj nuk parashihet ndryshe, rangu i disa të drejtave të pengut të krijuara ndaj të së njëjtës objekt të pengut apo të drejtës, renditet sipas kohës kur këto kanë arritur efekte ndaj personave të tretë.

3. Të drejtat e pengut me efekte për personat e tretë kanë përparësi para të drejtave të pengut në mes të pengdhënësit dhe pengmarrësit. Rangu i të drejtave të pengut pa efekte për persona të tretë renditet sipas kohës, kur këto të drejta janë bërë të vlefshme ndaj pengdhënësit.

Neni 156

Rregullat e posaçme për renditjen e të drejtave të pengut

1. Një peng posedues në të holla si dhe në letrat me vlerë të barteshe për pjesëmarrjet në shoqëri, rreth të drejtave në mallrat ose të drejtave në pagesë të të hollave ka përparësi para secilës të drejtë tjetër të pengut në këto vlera pasurore.

2. Një e drejtë e pengut për sigurimin e një kërkesë për pagesën e çmimit të blerjes (pengu i çmimit të blerjes) ka përparësi para çdo të drejte tjetër të pengut, të cilën pengdhënësi e kishte lënë peng mbi të njëjtin send, nëse:

2.1. ka fituar efekt ndaj personave të tretë; dhe

2.2. pengmarrësi i njofton pengmarrësit e mëparshëm për fitimin e një të drejte mbi çmimin e blerjes dhe atë më së voni, sapo pengdhënësi merr posedim në sendin e pengut. Në njoftim, pengmarrësi mbi çmimin e blerjes duhet të shënojë se ai e ka një të drejtë të tillë pengut apo së shpejti do ta fitojë; më tej njoftimi duhet të përmbajë përshkrimin e saktë të mirës së pengut, mbi të cilin ekziston apo duhet të ekzistojë pengut i çmimit të blerjes.

3. Gjatë vënies të një të drejte të re të pengut sipas nenit 152 të këtij ligji nuk e arrin kjo rangun e të drejtës të pengut fillestar.

Neni 157

Ruajtja e renditjes gjatë ndërrimit të formës së pengut

1. Në qoftë se tek një peng posedues i kthehet sendi pengdhënësit, e drejta e pengut ruan rangun e saj të arritur deri tani vetëm atëherë, nëse më së voni gjatë kthimit të sendit të pengut përmbushen kushtet për vlefshmërinë e të drejtës së pengut pa posedim ndaj personave të tretë.

2. Nëse sendi i pengut, në të cilën ekziston një e drejtë e pengut pa posedim e vlefshme i dorëzohet pengmarrësit, atëherë pengu posedues ruan të njëjtin rang sikurse e drejta e pengut pa posedim që ekzistonte deri tani.

Neni 158 **Ndryshimi i renditjes së pengut**

1. Për ndryshimin e renditjes së drejtave të pengut, vlejnë përshtatshmërisht dispozitat e nenit 119 të këtij ligji.

2. Nënshkrimet e personave pjesëmarrës nuk kanë nevojë për vërtetim (autenticitet) dhe në vend të regjistrimit në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri bëhet regjistrimi në Regjistrin e pengut.

Neni 159 **Fitimi i sendit të lënë peng nga pala e tretë**

1. Në bazë të dispozitave të këtij ligji, sendi i lënë peng mund të ngarkohet apo të fitohet nga pala e tretë vetëm në bazë të ndonjë të drejte ekzistuese të pengut. Sendi i lënë peng fitohet i pangarkuar, nëse:

1.1. sendi i lënë peng është shitur në qarkullimin afarist të zakonshëm të pengdhënësit;

1.2. sendi i lënë peng është shitur me pëlqimin e dhënë me shkrim nga të gjithë pengmarrësit të cilët kanë ndonjë të drejtë të pengut në atë send;

1.3. sendi i lënë peng është ndonjë aksion, borxh ose ndonjë instrument sigurie i ofruar në ndonjë treg të pranuar, ndonjë instrument negociimi apo dokument pronësie, ose para të gatshme; ose

1.4. blerësi mund të supozojë me mirëbesim në kohën e blerjes se ndaj sendit të lënë peng nuk ekziston ndonjë e drejtë tjetër.

2. Mallrat nga ndonjë depo, të shitura në qarkullimin afarist të zakonshëm të pengdhënësit, mund të fitohen të pangarkuara edhe nëse blerësi ka pas njohuri për të drejtën e pengut.

Neni 160 **Bartja e kërkesës së siguar**

1. Bartja e kërkesës të siguar nga pengmarrësi konsiderohet bartje e të drejtës së pengut që e siguron këtë kërkesë. Pengmarrësi e njofton pengdhënësin lidhur me bartjen.

2. Nëse pengmarrësi e bart vetëm një pjesë të kërkesës të siguar, pengmarrësi i ri bëhet pengmarrës i përbashkët me pengmarrësin e vjetër deri në lartësinë e shumës së kërkesës që është bartur.

3. Pengdhënësit i takojnë të njëjtat të drejta kundrejt pengmarrësit të ri me ato të cilat ai i ka pasur kundrejt pengmarrësit paraprak.

Neni 161 **Shuarja e të drejtës së pengut**

1. E drejta e pengut shuhet nëse:

1.1. pengdhënësi dhe pengmarrësi merren vesh për këtë;

1.2. kërkesa e siguar përmbushet ose shuhet për ndonjë arsye tjetër;

1.3. sendi ose e drejta e pengut apo ndonjë zëvendësim i tyre shuhet;

- 1.4. sendi ose e drejta e pengut ndryshohet ose inkorporohet me ndonjë send ose të drejtë tjetër e cila nuk ekziston në një formë të identifikueshme apo të ndashme;
 - 1.5. pengmarrësi bëhet pronar i sendit ose i të drejtës të pengut;
 - 1.6. në rastin e pengut posedimor, përfundon pronësia e pengmarrësit mbi sendin e lënë peng;
 - 1.7. bartet kërkesa e siguar me anë të së drejtës së pengut, por kjo bartje nuk e përfshin të drejtën e pengut;
 - 1.8. një palë e tretë në mënyrë të vlefshme e fiton sendin ose të drejtën e pengut në pajtim me dispozitat e këtij ligji.
2. Pas përfundimit të një pengu posedimor, pengmarrësi ia kthen pengdhënësit sendin e lënë peng.

NËN-KAPITULLI 3 REGJISTRIMI I TË DREJTAVE TË PENGUT PA POSEDIM

Neni 162 Regjistrimi i një njoftimi të pengut

1. Regjistrimi i të drejtës së pengut pa posedim në regjistrin e pengut prodhon efekt me regjistrimin e njoftimit të pengut në zyrën për regjistrimin e pengut. Njoftimi i pengut përfshin:
- 1.1. identitetin e qartë të pengdhënësit, personit i cili duhet ta paguajë kërkesën e siguar nëse nuk është pengdhënësi) dhe të pengmarrësit;
 - 1.2. përcaktimin e veçantë apo të përgjithshëm të natyrës së detyrimit të siguar;
 - 1.3. vlerën maksimale të detyrimit të siguar të shprehur në para;
 - 1.4. përcaktimin e veçantë apo të përgjithshëm të sendit të lënë peng;
 - 1.5. nënshkrimin nga pengdhënësi ose në emër të tij ;dhe
 - 1.6. datën e kontratës së pengut.
2. Një peng konsiderohet të jetë i regjistruar në regjistrin e pengut, atëherë kur njoftimi i pengut të ketë arritur në zyrën për regjistrimin e pengut në formën e parashikuar dhe duke e paguar taksën e parashikuar.

Neni 163 Kohëzgjatja e regjistrimit dhe vazhdimi

1. Regjistrimi në regjistrin e pengut është i vlefshëm për tri (3) vjet nga koha e regjistrimit.
2. Me kalimin e afatit tri (3) vjeçar, e drejta e pengut pa posedim e humb efektin e saj ndaj personave të tretë, përveç kur vazhdohet regjistrimi ose kur pengu pa posedim shndërrohet në peng posedimor.

Neni 164 Shlyerja e regjistrimit

1. Nëse e drejta e pengut shuhet, pengmarrësi duhet që brenda një muaji ta regjistrojë këtë shuarje në regjistrin e pengut duke e paraqitur njoftimin për shlyerje në zyrën për regjistrimin e pengut.
2. Njoftimi për shlyerje përfshin nënshkrimin e pengmarrësit dhe njoftimin se pengmarrësi nuk kërkon më ndonjë të drejtë pengu mbi një send apo të drejtë siç është theksuar në njoftimin e pengut, i cili duhet të identifikohet me anë të numrit të dokumentimit të tij. Para se të regjistrohet njoftimi për shlyerje, i cili është

nënshkruar nga ndonjë person që nuk është pengmarrës atij duhet bashkëngjitur autorizimin me shkrim të dhënë nga pengmarrësi.

3. Pengmarrësi, i cili nuk e regjistron ose nuk e regjistron brenda kohës së parashikuar njoftimin për shlyerje, i përgjigjet pengdhënësit për dëmet e shkaktuara nga vonesa ose mosregjistrimi i njoftimit për shlyerje.

Neni 165

Themelimi i zyrës për regjistrimin e pengut

1. Zyra për regjistrimin e pengut themelohet me anë të një ligji të veçantë.
2. Zyra e regjistrimit duhet të përkujdeset që indeksi dhe dokumentet e regjistrimit të lejohen për këqyrje publike për së paku pesë (5) orë në çdo ditë pune.
3. Me ligjin mbi themelimin e Zyrës së regjistrimit të pengut rregullohet funksionimi i brendshëm i zyrës së regjistrimit.

NËN-KAPITULLI 4

EKZEKUTIMI I TË DREJTËS SË PENGUT

Neni 166

Dorëzimi i sendit të lënë pengut tek pengmarrësi

1. Nëse pengdhënësi ose debitori i detyrimit të siguar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënës, nuk e përmbush detyrimin e siguar ose kontratën e pengut, pengmarrësi i pengut pa posedim mund të kërkojë nga pengdhënësi që t'ia dorëzojë sendin e lënë peng.
2. Nëse pengdhënësi i pengut pa posedim nuk e dorëzon sendin e lënë peng, pengmarrësi mund ta marrë në posedim sendin e lënë peng me ndihmën e gjykatës kompetente.

Neni 167

Ekzekutimi gjyqësor i kërkesës për posedim

1. Pengmarrësi i pengut pa posedim mund të paraqesë një kërkesë në gjykatën kompetente, që pa pjesëmarrjen dhe dëgjimin e pengdhënësit apo personave të tjerë atë ta autorizojë që sendin e lënë peng ta sekuestrojë dhe t'ia dorëzojë pengmarrësit. Rreth kësaj kërkesë gjykata duhet të vendosë më së voni pesë (5) ditë pune pas datës së paraqitjes së kërkesës.
2. Pengdhënësi ose debitori i kërkesës së siguar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënës, mund të paraqesë kërkesë në gjykatën kompetente që të konstatohet se, e drejta e pengut është e pavlefshme tërësisht apo pjesërisht. Nëse gjykata vendos një konstatim të tillë, ajo duhet njëkohësisht të vendosë a do ta abrogojë apo do ta ndryshojë vendimin e nxjerrë në pajtim me paragrafin 1. të këtij neni, dhe nëse vendos kësisoj, duhet të vendosë nëse pengmarrësi përgjigjet dhe në cilën shumë përgjigjet për dëmin që është shkaktuar përmes vendimit për sekuestrimin apo dorëzimin e sendit të lënë peng tek pengmarrësi.

Neni 168

Shitja e sendit të lënë peng

1. Në rast të vonesës, pengmarrësi mund ta shesë, ta huazojë apo të disponojë në ndonjë mënyrë tjetër me sendin e lënë peng. Shitja e sendit të lënë peng mund të bëhet përmes ankandit publik apo në ndonjë mënyrë tjetër të përshtatshme. Pengmarrësi duhet të përpiqet që ta arrijë vlerën e duhur të tregut gjatë shitjes së sendit të lënë peng.
2. Pengmarrësi duhet ta njoftojë pengdhënësin së paku katërbëdhjetë (14) ditë para shitjes për kohën dhe vendin e shitjes. Ky njoftim duhet t'i dërgohet edhe debitorit të detyrimit të siguar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënës, si edhe titullarëve të tjerë të së drejtës së pengut për të njëjtin send të lënë peng.

3. Të ardhurat nga shitja e sendit të lënë peng llogariten sipas kësaj renditje:

3.1. me shpenzimet e arsyeshme, të cilat i janë shkaktuar pengmarrësit në lidhje me ekzekutimin e të drejtës së tij për posedimin dhe shitjen e sendit të lënë peng;

3.2. me përmbushjen e detyrimit të siguruar;

3.3. me përmbushjen e ndonjë pengmarrësi të rangut më të ulët për të njëjtin send të lënë peng, nëse para shitjes ky pengmarrës ka bërë kërkesë me shkrim; dhe

3.4. mbetja e të ardhurave i paguhet pengdhënësit.

4. Pengdhënësi mbetet përgjegjës në rast se shuma e fituar me anë të shitjes së sendit të lënë peng është më e vogël se detyrimi i siguruar.

Neni 169

Kufizimet për fitimin e sendit të lënë peng

Pengmarrësi mund ta blejë sendin e lënë peng vetëm në ankand publik ose shitje private po që se sendi i lënë peng shitet në një treg të njohur apo në rastet ku për sendin e lënë peng ekzistojnë çmime standarde gjerësisht të ditura.

Neni 170

Pranimi i sendit të lënë peng

1. Pengmarrësi mund t'i ofrojë pengdhënësit që ta pranojë sendin e lënë peng në përmbushje të plotë ose të pjesshme të detyrimit të siguruar. Oferta bëhet e detyrueshme nëse pengdhënësi shpreh pëlqimin me shkrim dhe debitori i detyrimit të siguruar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënësi, apo ndonjë palë tjetër me interes ligjor për ta përmbushur detyrimin e siguruar nuk kundërshton me shkrim brenda katërmëdhjetë (14) ditëve pas marrjes së ofertës.

2. Pengdhënësi ose debitori i detyrimit të siguruar, nëse ky nuk është njëkohësisht pengdhënësi, apo ndonjë palë tjetër me interes ligjor për ta përmbushur detyrimin e siguruar, mund ta shpengojë sendin e pengut pasi ta ketë përmbushur plotësisht kërkesën e siguruar.

3. Shpengimi mund të bëhet në çdo kohë, para se pengmarrësi ta shesë apo ta pranojë sendin e lënë peng në përmbushjen e pjesshme apo të plotë të detyrimit të siguruar.

NËN-KAPITULLI 5

NJOHJA E TË DREJTAVE TË SIGURIMIT TË KRIJUARA NË VENDIN E HUAJ

Neni 171

Barazimi i të drejtave të sigurimit të huaja

1. Një e drejtë sigurimi e çfarëdolloj emërtimi dhe forme, e cila krijuar dhe ende është e vlefshme sipas të drejtës së vendit të huaj, e ka efektin e një të drejte të vlefshme të pengut, nëse sendi i sigurimit është sjell në Kosovë.

2. Që nga koha, kur sendi i pengut ka hyrë brenda kufijve të Kosovës, efektet e kësaj të drejte të pengut vlerësohen sipas të drejtës së Kosovës.

3. Një e drejtë e pengut pa posedim duhet të lajmërohet për regjistrim në Zyrën e Regjistrimit të Pengut brenda tre muajve që kur sendi i pengut është sjell në Kosovë. Të dhënat e nevojshme sipas nenit 146 të këtij ligji duhet të paraqiten në përkthim të vërtetuar në njërën nga gjuhët zyrtare në Kosovë.

KAPITULLI III HIPOTEKA

NËN-KAPITULLI 1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 172 Përkufizimet

“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 iniciojë 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 siguruar me hipotekë dhe që duhet të paguhet.

NËN-KAPITULLI 2 KRIJIMI I HIPOTEKËS

Neni 173 Krijimi i hipotekës me kontratë

Hipoteka krijohet përmes një kontrate ndërmjet pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe kreditorit hipotekues si dhe përmes regjistrimit në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë.

Neni 174 Kontrata e hipotekës

1. Kontrata e hipotekës duhet të lidhet në formën me shkrim. Nënshkrimet e pronarit të paluajtshmërisë dhe kreditorit hipotekues duhet të vërtetohen sipas të njëjtave rregulla sikurse punët e tjera juridike rreth paluajtshmërisë.

2. Kontrata e hipotekës duhet të përmbajë së paku këto të dhëna:

2.1. emrat dhe adresat e pronarit të paluajtshmërisë dhe të kreditorit hipotekues si dhe të debitorit të kërkesës së siguruar, në rast se ky nuk është njëkohësisht pronar i paluajtshmërisë së ngarkuar;

2.2. përshkrimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar sipas vendit, rrugës dhe numrit të shtëpisë; ose

2.3. të dhëna të tjera të sakta rreth pozitës si dhe numrin kadastral;

2.4. një fletë poseduese dhe vërtetimet rreth përdorimit të paluajtshmërisë, nëse është e nevojshme;

2.5. shumën e kërkesës së siguruar përmes hipotekës, duke përfshirë edhe kamatën; eventualisht jepet shuma maksimale e kontraktuar;

2.6. një paralajmërim në shkrim me shkronja të mëdha të theksuara, se në rast të vonesës së pagesës ose paraqitjes (arritjes) së kushteve të tjera të kontraktuar kreditori hipotekues do të nisë procedurën e përbarimit, e cila mund të shpie tek humbja e pronësisë në paluajtshmërinë e ngarkuar dhe braktisjen e shtëpisë dhe paluajtshmërisë;

2.7. palët bëjnë marrëveshje të tjera, nëse këtë e kërkon ky ligj apo ligje të tjera;

2.8. palët mund të bëjnë marrëveshje të tjera, përderisa këtë e lejojnë rregullat imperative;

2.9. datën e nënshkrimit të kontratës;

2.10. nënshkrimet e vërtetuara të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar dhe të kreditorit hipotekues.

Neni 175 **Marrëveshjet nule**

1. Krahas marrëveshjeve të përmendura në nenin 130 të këtij ligji, nule është edhe një marrëveshje, e cila arrihet para skadimit të afatit të përmbushjes së kërkesës së siguruar dhe kreditorit ia lejon të drejtën e shfrytëzimit të paluajtshmërisë.

2. Nule është edhe një marrëveshje, përmes së cilës pronari i paluajtshmërisë detyrohet kundrejt kreditorit hipotekues që paluajtshmerinë mos ta shesë apo të mos e ngarkojë më tej.

Neni 176 **Paluajtshmëria e ngarkuar**

1. Hipoteka shtrihet mbi të gjitha pjesët e paluajtshmërisë së ngarkuar, duke përfshirë edhe ndërtesat që aty qëndrojnë apo janë të lidhura në mënyrë të pandashme me tokën.

2. Përrjashtimisht nga paragrafi 1 mund të krijohet një hipotekë e pavarur, e cila nuk shtrihet mbi pjesët e tjera të paluajtshmërisë në një ndërtesë, në një banesë ose në një ndërtesë, të cilat i plotësojnë kushtet e nenit 10 paragrafi 2 nën-paragrafët 2.1. dhe 2.2. të këtij ligji.

Neni 177 **Shtrirja e hipotekës mbi sendet aksesore**

1. Hipoteka përfshin edhe të gjitha pjesët tjera dhe frutat natyrore të paluajtshmërisë, përderisa këto nuk janë të ndara nga sendi kryesor.

2. Hipoteka përfshin edhe tërë sendet aksesore të paluajtshmërisë, të cilat qëndrojnë në pronësi të pronarit të paluajtshmërisë.

3. Përgjegjësia për hipotekën përfundon, nëse pjesët përbërëse, prodhimet ose sendet aksesore shiten dhe largohen nga paluajtshmëria, para se ato të jenë shënuar se ato sekuestrohen në dobi të kreditorit hipotekues. Në qoftë se një fitues i sendit këto i largon nga paluajtshmëria, pasi që kreditori hipotekues t'i ketë shënuar se ato sekuestrohen, atëherë sekuestrimi ndaj fituesit është i vlefshëm vetëm nëse ky gjatë largimit të sendeve nga paluajtshmëria për këtë ishte në dijeni ose duhej të ishte në dijeni.

Neni 178 **Paluajtshmeria e dhënë me qira**

1. Nëse paluajtshmëria është dhënë me qira, hipoteka shtrihet edhe në kërkesat nga qiraja të pronarit të paluajtshmërisë.

2. Përderisa kërkesa është e arritshme, ajo (kërkesa) lirohet nga përgjegjësia dymbëdhjetë muaj pas fillimit të skadimit të afatit, përveç nëse kreditori hipotekues më parë e ka shënuar sekuestrimin.

Neni 179 **Paluajtshmëria me shumë pronarë**

Në një pjesë të bashkëpronësisë ose të pronësisë së përbashkët nuk mund të vihet hipoteka pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë ose të pronarëve të përbashkët.

Neni 180 **Hipoteka e përbashkët**

Një hipotekë mund të vihet për të njëjtën kërkesë në disa paluajtshmëri të të njëjtit pronar ose të pronarëve të ndryshëm (hipoteka e përbashkët). Secila paluajtshmëri përgjigjet për tërë kërkesën e siguruar.

Neni 181 Kërkesa e siguruar

Nenet 143 dhe 144 vlejné përshtatshmërisht për hipotekën.

Neni 182 Hipoteka e shumës maksimale

1. Një hipotekë mund të vihet edhe për sigurimin e një shume maksimale të caktuar (hipoteka e shumës maksimale).
2. Hipoteka e shumës maksimale mund të sigurojë një kërkesë të veçantë apo të gjitha kërkesat nga një marrëdhënie juridike e caktuar.
3. Kamatat dhe shpenzimet e kërkesës së siguruar ose kërkesat mund të parashtrohen vetëm brenda shumës maksimale.

NËN-KAPITULLI 3 EFEKTET E HIPOTEKËS

Neni 183 Detyrimet e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar

1. Pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar administron dhe mirëmban me kujdes këtë, duke përfshirë edhe ndërtimet e krijuara mbi to si dhe sendet aksesore, sa është e nevojshme për përkujdesjen dhe mirëmbajtjen e zakonshme.
2. Pronari i paluajtshmërisë, me kërkesën e kreditorit hipotekues siguron sendet e përmendura në paragrafin 1 me shpenzime të veta.
3. Pronari i paluajtshmërisë i lejon kreditorit hipotekues apo një të treti të autorizuar nga ky, këqyrjen e paluajtshmërisë së ngarkuar, nëse për këtë paralajmërohet me kohë para kohës së caktuar.

Neni 184 Ofrimi i sigurisë në rast të zvogëlimit të vlerës të paluajtshmërisë së ngarkuar

1. Në qoftë se paluajtshmëria ka një të metë, të cilën kreditori hipotekues nuk e kishte vërejtur gjatë lidhjes së kontratës së hipotekës dhe për këtë arsye paluajtshmëria nuk ofron sigurinë e mjaftueshme për kërkesën e siguruar, kreditori hipotekues mund të kërkojë një siguri plotësuese të arsyeshme ose pronarit t'i caktojë një afat të arsyeshëm për t'i mënjanuar të metat.
2. Në qoftë se paluajtshmëria e ngarkuar ka humbur në vlerë pas krijimit të hipotekës, vlen përshtatshmërisht paragrafi 1 i këtij neni.
3. Në qoftë se pas skadimit të afatit të caktuar nga kreditori hipotekues nuk mënjanohet e meta ose zvogëlimi i vlerës sipas paragrafit paraprak dhe nëse pronari i paluajtshmërisë nuk ka ofruar siguri plotësuese të arsyeshme, kreditori hipotekues mund të kërkojë arritjen e afatit për përmbushjen e kërkesës së siguruar dhe realizimin nga paluajtshmëria sipas nënkapitullit 5 të këtij ligji.

Neni 185 Evitimi i rrezikut përmes gjykatës

1. Në qoftë se për shkak të veprimeve apo mosveprimeve të pronarit të paluajtshmërisë së siguar ose të një personi të tretë është paraqitur apo rrezikon të paraqitet zvogëlimi i vlerës së paluajtshmërisë, kreditori hipotekues mund të paditë për përmbajtjet nga sjelljet e tilla.

2. Në rast të veprimeve ose mosveprimeve të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar, të cilat sjellin në të ardhmen një zvogëlim të vlerës së paluajtshmërisë, me kërkesë të kreditorit hipotekues, gjykata mund të urdhërojë masa për evitimin e rrezikimit.

Neni 186 **Zvogëlimi i vlerës të sendit aksesor**

Dispozitat e nenit 184 dhe 185 vlejnë në mënyrë përkatëse, në qoftë se zvogëlohet vlera e sendit aksesor së paluajtshmërisë të ngarkuar ose nëse largohet sendi aksesor nga paluajtshmëria kundër rregullave të përkujdesjes së zakonshme.

Neni 187 **Kundërshtimet në lidhje me kërkesën e siguar**

1. Pronarit të paluajtshmërisë i takojnë të gjitha kundërshtimet kundër kreditorit hipotekues, të cilat i takojnë debitorit për shkak të kërkesës së siguar ndaj kreditorit.

2. Pronarit të paluajtshmërisë i takojnë përveç kësaj edhe kundërshtimet të cilat mund t'i bëjë të vlefshme një garantues ndaj kreditorit të detyrimit të siguar.

3. Në qoftë se pronari i paluajtshmërisë nuk është debitori i kërkesës së siguar, ai mund të referohet në një kundërshtim të debitorit edhe atëherë, kur debitori ka hequr dorë nga ato.

4. Ai nuk mund të referohet pas vdekjes të debitorit në atë, se trashëgimtari i debitorit përgjigjet vetëm në mënyrë të kufizuar për kërkesën e siguar.

Neni 188 **Pandashmëria e hipotekës**

1. Hipoteka siguron kërkesën e siguar deri në shlyerjen saj të plotë. Një pagesë e pjesshme nuk cenon përmbajtjen e tërësishme të hipotekës.

2. Në rast të ndarjes së paluajtshmërisë së ngarkuar krijohet një hipotekë e përbashkët sipas nenit 180 në paluajtshmëritë, të cilat janë krijuar nga ndarja.

Neni 189 **Mbarimi i hipotekës me denoncim**

1. Në qoftë se arritshmëria e kërkesës së siguar varet nga një denoncim i kontratës së hipotekës, në rast se pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar nuk është edhe debitor i kërkesës së siguar, është i vlefshëm denoncimi i hipotekës, vetëm nëse denoncimi është deklaruar nga kreditori ndaj pronarit të paluajtshmërisë të ngarkuar ose nga pronari ndaj kreditorit.

2. Nëse pronari i paluajtshmërisë të ngarkuar nuk ka vendqëndrim në Kosovë ose nëse personi që denoncon hipotekën është në paqartësi rreth personit, ndaj të cilit deklarohet denoncimi, ose adresa e tij i është e panjohur, atëherë me kërkesë të kreditorit të kërkesës të siguar, gjykata në rrethin e së cilës shtrihet paluajtshmëria e ngarkuar ia cakton pronarit një përfaqësues, ndaj të cilit kreditori mund ta shprehë denoncimin e hipotekës.

Neni 190 **E drejta e pronarit për përmbushje ndaj kreditorit hipotekues**

Pronari i paluajtshmërisë ka të drejtë që ta përmbushë detyrimin ndaj kreditorit, nëse afati për përmbushje të kërkesës ka arritur ose nëse debitori personal ka të drejtë për prestim.

Neni 191 Bartja e kërkesës

1. Në qoftë se pronari nuk është debitori personal dhe ai përmbush detyrimin ndaj kreditorit hipotekues, atëherë bartët kërkesa e siguruar mbi atë, nëse ai përmbush detyrimin ndaj kreditorit.
2. Bartja nuk mund të parashtrohet në dëm të kreditorit. Kundërshtimet e debitorit nga një punë juridike ndërmjet tij dhe pronarit të paluajtshmërisë mbesin të pacenuara.
3. Në qoftë se për kërkesën ekziston një hipotekë e përbashkët, atëherë vlejné dispozitat e nenit 202 të këtij ligji.

Neni 192 Realizimi përmes një pronari nga hipoteka e përbashkët

1. Pronari i një paluajtshmërie që së bashku me paluajtshmëri të tjera është e ngarkuar përmes një hipoteke të përbashkët sipas nenit 180, mund ta përmbush detyrimin ndaj kreditorit hipotekues në afatin e përmbushjes së kërkesës së siguruar.
2. Në qoftë se pronari i përmendur në paragrafin (1) mund të kërkojë shpërblim nga pronari i një paluajtshmërie tjetër, atëherë në lartësinë e kësaj kërkesë në atë kalohet edhe hipoteka mbi paluajtshmërinë e këtij pronari. Ajo mbetet një hipotekë e përbashkët me hipotekën mbi paluajtshmërinë e tij.
2. Paragrafi (2) vlen në mënyrë përkatëse, nëse pronari i përmendur në paragrafin 1 ka kërkesa kundër disa pronarëve të paluajtshmërive të tjera, të cilat më parë kanë qenë të ngarkuara me një hipotekë të përbashkët.

Neni 193 Shuarja e hipotekës

1. Hipoteka shuhet përmes shlyerjes së regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.
2. Shuarja e hipotekës mund të kërkohe, nëse:
 - 2.1. debitori i kërkesës së siguruar ka përmbushur kërkesën përmes pagesës ose në ndonjë mënyrë tjetër;
 - 2.2. kërkesa e siguruar shuhet për arsye të tjera;
 - 2.3. kreditori hipotekues heq dorë nga hipoteka në formën me shkrim dhe duke vërtetuar nënshkrimin e tij;
 - 2.4. kreditori hipotekues dhe pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar janë ose bëhen i njëjti person;
 - 2.5. paluajtshmëria e ngarkuar shitet për të përmbushur kërkesën e siguruar.

KAPITULLI IV RAPORTI NDAJ PERSONAVE TË TRETË

Neni 194 Vlefshmëria e hipotekës

1. Hipoteka për të qenë e vlefshme duhet të regjistrohet në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

2. Procedura dhe efektet e regjistrimit orientohen sipas ligjit për themelimin e një Regjistri për të drejtat në pronën e paluajtshme.

Neni 195 **Renditja e hipotekave**

1. Në qoftë se ky ligj nuk përcakton diçka tjetër, renditja e disa hipotekave bazohet sipas kohës së regjistrimit të tyre në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

2. Për një ndryshim të renditjes vlejné dispozitat e nenit 119 të këtij ligji.

Neni 196 **Bartja i paluajtshmërisë së ngarkuar**

Një hipotekë është e vlefshme edhe kundrejt një fituesi të paluajtshmërisë të ngarkuar.

Neni 197 **Bartja e kërkesës së siguar**

1. Me kalimin e kërkesës së siguar bartët edhe hipoteka tek kreditori i ri, nëse ky efekt nuk është përjashtuar nga palët.

2. Bartja i hipotekës bëhet i vlefshëm së pari përmes regjistrimit përkatës në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

3. Në qoftë se pas vdekjes së pronarit të paluajtshmërisë bartët paluajtshmëria e ngarkuar në disa trashëgimtarë, atëherë krijohet një hipotekë e përbashkët sipas nenit 192 të këtij ligji.

4. Për bartjen e kërkesave vlejné dispozitat relevante të Ligjit për detyrimet.

KAPITULLI V **EKZEKUTIMI I HIPOTEKËS**

NËN-KAPITULLI 1 **RREGULLAT E PËRGJITHSHME**

Neni 198 **Shkelja e kontratës nga debitori**

Një shkelje e kontratës nga debitori i kërkesës së siguar ekziston nëse debitori gjendet në vonesë me pagesë. Për këto raste, përshtatshmërisht zbatohen dispozitat përkatëse të ligjit për detyrimet.

Neni 199 **Përbushja e kërkesës së kreditorit hipotekues përmes përbarimit të detyrueshëm**

1. Në rast të vonesës ose të një shkelje tjetër të kontratës nga debitori, kreditori hipotekues mund të fitojë të drejtën përmes padisë gjyqësore që paluajtshmërinë e ngarkuar ta shesë dhe kërkesën e siguar ta përmbush në radhë të parë nga shuma rezultuese (e fituar nga shitja).

2. Kushtet dhe procedura mbështeten në dispozitat e përbarimit të detyrueshëm.

Neni 200 **Njoftimi për personat e tjerë**

Të gjithë personat, të cilët janë të regjistruar si titullarë të një të drejte sendore në një paluajtshmëri të ngarkuar, duhet të njoftohen për hapjen e një procedure të përmbartimit ose një shitje jashtëgjyqësore të paluajtshmërisë së ngarkuar në të njëjtën kohë sikurse pronari i paluajtshmërisë.

NËN-KAPITULLI 2 EKZEKUTIMI JASHTËGJYQËSOR I NJË HIPOTEKE AFARISTE

Neni 201 Disponimi jashtëgjyqësor i një “hipoteke afariste”

1. Disponimi i një “hipoteke afariste” pason ose sipas procedurës së përmendur në nënkapitullin 1 ose në mënyrë jashtëgjyqësore përmes një agjenti të shitjes sipas dispozitave vijuese:

1.1. Një “hipotekë afariste” ekziston, nëse janë plotësuar këto kushte:

1.1.1. pronari i paluajtshmërisë duhet të jetë një tregtar ose një shoqëri tregtare;

1.1.2. kreditori hipotekues duhet të jetë një institut kreditor vendas dhe i regjistruar; dhe

1.1.3. mbi paluajtshmërinë e ngarkuar me hipotekë zhvillohet një shoqëri tregtare. Nëse pas krijimit të hipotekës mbi paluajtshmërinë ndërpritet një veprimtari ekonomike, atëherë përmes saj nuk cenohet kualifikimi i një hipoteke të caktuar më parë. Një ndërmarrje bujqësore nuk është shoqëri tregtare në kuptimin e kësaj dispozite.

Neni 202 Autorizimi për shitje

1. Autorizimi i një pronari të paluajtshmërisë së ngarkuar për disponimin jashtëgjyqësor të paluajtshmërisë duhet të përmbajë së paku këto të dhëna për të qenë e vlefshme:

1.1. emrat dhe adresat e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar; të debitorit të kërkesës së siguruar, nëse ky është person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë; dhe të kreditorit hipotekues. Në qoftë se adresat postale janë të ndryshme ato duhet të shënohen;

1.2. një deklaratë shprehimore e palëve, se ato janë marrë vesh, që në rast të mospërmbushjes së kërkesave të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar duhet të pasoj shitja e kësaj paluajtshmërie pa procedurë gjyqësore;

1.3. një deklaratë shprehimore dhe arsyetimi rreth asaj, që tri kushtet e përmendura në nenin 210 janë plotësuar në rastin konkret;

1.4. një autorizim e pronarit të paluajtshmërisë dhe e kreditorit hipotekues, me të cilin autorizohet agjenti i shitjes që ta shesë paluajtshmërinë sipas dispozitave të këtij ligji;

1.5. një përshkrim i saktë i kushteve, nën të cilat duhet të ushtrohet autorizimi për shitje.

2. Palët mund të shënojnë në autorizim kushte të tjera ose sqarime, përderisa ato nuk iu shmangen dispozitave imperative të këtij ligji.

3. Palët mund të merren vesh posaçërisht, që autorizimi të vlejë përvokueshëm dhe/ose për kohë të pacaktuar;

4. autorizimi të vlejë edhe në rast të vdekjes, të paaftësisë, shkarkimit apo shuarjes së pronarit të paluajtshmërisë ose të kreditorit hipotekues dhe pastaj të lidhë edhe pasardhësin ligjor të palës përkatëse.

Neni 203
Forma dhe regjistrimi të autorizimit

1. Nënshkrimet e palëve duhet të vërtetohen.
2. Autorizimi është i vlefshëm pas regjistrimit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

Neni 204
Dispozitat e zbatueshme

1. Përderisa ky ligj nuk parasheh ndryshe, për autorizimin vlejnë rregullat e përgjithshme për autorizimin sipas ligjit për detyrimet.
2. Në rast të pavlefshmërisë të një autorizimi kreditori hipotekues mund të realizojë hipotekën përmes rrugës së përmbarimit gjyqësor sipas nenit 199 të këtij ligji.

Neni 205
Kushtet për ushtrimin e autorizimit për shitje

1. Autorizimi për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar mund të ushtrohet, nëse:
 - 1.1. është paraqitur rasti i mospërbushjes i paraparë me autorizim;
 - 1.2. është regjistruar njoftimi i mospërbushjes në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë dhe në kadastër;
 - 1.3. është regjistruar një njoftim rreth shitjes së planifikuar në regjistër dhe në kadastër.

Neni 206
Njoftimi i mospërbushjes

1. Para fillimit të shitjes jashtëgjyqësore kreditori hipotekues parashtron kërkesën që të regjistrohet një njoftim i mospërbushjes në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë dhe në kadastër. Kërkesa duhet të përmbajë këto të dhëna:
 - 1.1. përshkrimin e certifikatës dhe të përmbajtjes së hipotekës për kërkesën e siguruar, e cila nuk është përmbushur;
 - 1.2. emrat dhe adresat e kreditorit hipotekues dhe të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar si dhe të debitorit të kërkesës së siguruar, nëse ky është person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë;
 - 1.3. emri dhe adresa e agjentit të emëruar nga kreditori hipotekues për shitjen e paluajtshmërisë;
 - 1.4. emri dhe numri i rrugës ose një përshkrim tjetër i gjendjes së paluajtshmërisë të ngarkuar si edhe numri kadastral i tij;
 - 1.5. një deklaratë, se ekziston një mospërbushje dhe lloji i saj;
 - 1.6. një deklaratë, se si dhe brenda cilit afat mund të shmanget mospërbushja; afati nuk mund të jetë më shkurt se dyzetepesë (45) ditë;
 - 1.7. deklaratën, se kreditori hipotekues do ta zgjedhë rrugën e shitjes jashtëgjyqësore, nëse mospërbushja nuk është shmangur brenda afatit të caktuar.
2. Njoftimi i mospërbushjes regjistrohet në gjuhën e parashikuar me ligj. Njoftimi fillon me fjalët vijuese në shkrim të zmadhuar dhe të theksuar me fontin 14:

“KY ËSHTË NJË NJOFTIM SE JU NUK PO I PËRMBUSHNI DETYRIMET TUAJA TË KREDISË. SIPAS TË DREJTËS SË KOSOVËS PALUAJTSHMËRIA E JUAJ MUND TË SHITET PA PROCEDURË GJYQËSORE, NËSE JU NUK E REALIZONI PËRMBUSHJEN. JU KENI TË DREJTËN QË T’I BARAZONI DETYRIMET TUAJA FINANCIARE, ASHTU QË T’I KRYENI TË GJITHA PAGESAT E ARRITSHME DUKE PËRFSHIRË EDHE KAMATAT DHE SHPENZIMET E LEJUARA BRENDA KOHËS SË PËRCAKTUAR ME LIGJ. DITA E SHITJES SË PALUAJTSHMËRISË NUK MUND TË CAKTOHET PARA KALIMIT TË TRIDHJETË (30) DITËVE PAS REGJISTRIMIT TË KËTIJ NJOFTIMI TË MOSPËRMBUSHJES (DATA E CILA ËSHTË E SHËNUAR NË KËTË NJOFTIM)”.

3. Njoftimi regjistrohet në bazë të kërkesës së kreditorit hipotekues si në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë ashtu edhe në Zyrën e kadastrit kompetent për atë vend. Këto zyra megjithatë nuk janë përgjegjëse për dëmet, të cilat i shkakton kreditori hipotekues përmes gabimeve të veta.

Neni 207

Kopjet e njoftimit të mospërmbushjes

1. Kreditori hipotekues në bazë të paragrafit 2 duhet t’ua dërgojë kopjet e njoftimit të mospërmbushjes këtyre personave:

1.1. pronarit të paluajtshmërisë;

1.3. debitorit të kërkesë së siguruar, nëse ky nuk është edhe pronari i paluajtshmërisë;

1.4. agjentit për shitjen e paluajtshmërisë;

1.5. çdo personit tjetër, i cili është i regjistruar si titullar i një të drejte sendore në paluajtshmërinë e ngarkuar; si dhe

1.6. çdo personit, i cili kërkon një kopje të tillë.

2. Kreditori hipotekues duhet t’i dërgojë kopjet e njoftimit për mospërmbushjen brenda shtatë ditëve pas regjistrimit të njoftimit të mospërmbushjes. Dërgimi duhet të bëhet përmes një letre të paguar me pulla me rekomandë në një zarf, i cili duhet të mbajë numrin dhe datën e dërgimit të shënuar nga posta.

Neni 208

E drejta e përmirësimit të mospërmbushjes

1. Pronari i paluajtshmërisë dhe debitori personal, nëse ky është një person tjetër nga pronari i paluajtshmërisë, kanë të drejtën që të përmirësojnë mospërmbushjen, ashtu që paguajnë tërë kërkesën e siguruar duke përfshirë edhe kamatat dhe shpenzimet, siç janë shënuar në njoftimin e mospërmbushjes, më së voni pesë ditë pune para asaj dite, e cila është përcaktuar për shitjen e paluajtshmërisë. Përveç kësaj ata kanë për t’i paguar edhe kërkesat e krijuara më vonë, veçanërisht shumë për agjentin për shitjen e paluajtshmërisë dhe shpenzimet e tij si dhe shpenzimet e kreditorit hipotekues, të cilat janë krijuar përmes përgatitjes së zbatimit jashtëgjyqësor të hipotekës.

2. Nëse pronari i paluajtshmërisë apo ndonjë person tjetër i legjitimuar përmirësojnë mospërmbushjen, kreditori hipotekues duhet t’ia dërgojë një njoftim brenda njëzetënjë (21) ditëve pas përmirësimit të përmbushjes nga pronari të paluajtshmërisë, me të cilin ai e lajmëron përmirësimin e mospërmbushjes që nga dita e përmirësimit. Pronari i paluajtshmërisë duhet të parashtrojë kërkesën pranë Zyrës së Kadastrës dhe Zyrës së Regjistrimit të drejtave në paluajtshmëritë, ku u regjistruan njoftimi i mospërmbushjes, që ky njoftim të anulohet. Për regjistrimin e këtij njoftimi të përmirësimit nuk kërkohet asnjë shpenzim apo taksë tjetër me përjashtim të taksës së regjistrimit.

Neni 209

Njoftimi i shitjes

1. Nëse mospërbushja nuk është përmirësuar sipas nenit 208 deri në kohën e përmendur në njoftimin e mospërbushjes sipas nenit 206, kreditori hipotekues mund ta udhëzojë agjentin për shitje që ta vazhdojë procedurën për shitjen jashtëgjyqësore të paluajtshmërisë së ngarkuar.

2. Agjenti për shitje llogaritë ofertën minimale për blerjen e paluajtshmërisë, e cila duhet të merret gjatë shitjes në ankand të paluajtshmërisë të ngarkuar. Oferta minimale do të arrijë së paku shumën, e cila rrjedh nga shumat e veçuara si vijon:

2.1. kërkesat e papaguara, për të cilat janë regjistruar të drejtat e sigurimit në paluajtshmërinë e ngarkuar;

2.2. akxa e agjentit për shitjen;

2.3. mimi i shitjes së paluajtshmërisë ;

2.4. shuma e papaguar e tatimit për paluajtshmërinë; si dhe

2.5. shpenzimi për procedurën e shitjes.

3. Agjenti për shitje paraqet kërkesën, që njoftimi i shitjes të regjistrohet në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë. Kërkesa duhet t'i përmbajë këto të dhëna:

3.1. ditën dhe kohën e shitjes;

3.2. vendin e shitjes, i cili duhet të jetë në atë komunë në të cilën shtrihet paluajtshmëria që hitet;

3.3. adresën, numrin kadastral dhe emrin e vendit të Zyrës së Kadastrës së paluajtshmërisë së ngarkuar si dhe një përshkrim të llojit të shfrytëzimit të paluajtshmërisë;

3.4. shumën e ofertës minimale për shitjen e paluajtshmërisë;

3.5. se në vend të pagesës me të holla të gatshme a mund të bëhet pagesa e çmimit të shitjes në ndonjë mënyrë tjetër dhe eventualisht në çfarë mënyre;

3.6. shumën e një sigurie të mundshme, e cila depozitohet; dhe

3.7. emrin, adresën dhe numrin e telefonit të agjentit për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar.

Neni 210

Shpërndarja dhe publikimi i njoftimit për shitjen e paluajtshmërisë

1. Më së voni dhjetë (10) ditë pas regjistrimit të njoftimit për shitjen e paluajtshmërisë, kreditori hipotekues dhe agjenti për shitjen e paluajtshmërisë ua dërgojnë kopjet e njoftimit të gjithë personave, të cilët janë të legjitimuar që sipas nenit 207 të marrin një njoftim të mospërbushjes.

2. Kreditori hipotekues dhe agjenti për shitje ua dërgojnë kopjet e njoftimit për shitjen të gjithë personave të përmendur në nenin 207 të këtij ligji dhe në atë procedurë që është e shënuar në këtë dispozitë.

3. Agjenti i shitjes publikon në tri (3) javë të njëpasnjëshme së paku një herë në javë njoftimin për shitjen e paluajtshmërisë në gazeta ose në revista me më shumë se pesëmijë (5000) kopje, të cilat publikohen në Kosovë dhe në vendin ku shtrihet paluajtshmëria që shitet. Njoftimi i parë duhet të publikohet më së voni njëzetënjë (21) ditë para kohës së caktuar për shitje.

4. Më së voni katërbëdhjetë (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; si dhe në një vend të dukshëm në paluajtshmërinë që do të shitet, përderisa kjo është e mundshme dhe nuk është e përjashtuar për çfarëdolloj arsyesh.

5. Nëse paluajtshmëria përbëhet nga një ndërtesë, shpallja vendoset në derën e ndërtesës. Nëse kjo është e përjashtuar apo e kufizuar, njoftimi vendoset në një vend të dukshëm të ndërtesës. Nëse hyrja për në ndërtesë është e mundshme vetëm përmes një dere, shpallja vendoset në këtë derë apo në ndonjë vend të ngjashëm.

Neni 211 **Shtyrja e shitjes**

1. Deri tek përmbushja e të gjitha detyrimeve nga kontrata e shitjes, kreditori hipotekues mund ta udhëzojë në çdo kohë agjentin e shitjes të paluajtshmërisë së ngarkuar që ta shtyjë shitjen.

2. Një shitje sipas paragrafit 1 të këtij neni mund të shtyhet më së shumti dy herë, pa pasur nevojë për një njoftim të ri për shitje. Nëse në anën tjetër një shitje shtyhet më shumë se dy herë, një njoftim i ri për shitje sipas neneve 209 dhe 210 të këtij ligji përcakton një datë të re për shitje.

3. Një agjent i shitjes të paluajtshmërisë së ngarkuar rivendos datën e shitjes, nëse këtë e urdhëron gjykata kompetente ose nëse procedura ndërpritet për shkak të një ligji ose nëse janë marrë vesh për këtë pronari i paluajtshmërisë dhe kreditori hipotekues. Një shtyrje e shitjes në bazë të këtij paragrafi nuk është një shtyrje vullnetare në kuptimin e paragrafit 2 dhe prandaj nuk do të numërohet gjatë llogaritjes së numrit maksimal të shtyrjes së lejuar të shitjes në kuptimin e paragrafit 2. E njëjta vlen po ashtu, nëse agjenti i shitjes shtyrjen e shitjes të paluajtshmërisë së ngarkuar për shkak të një frike të arsyeshme se është deponuar kërkesa për hapjen e falimentimit.

Agjenti për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar shpall publikisht çdo shtyrje të shitjes si dhe arsyet e saj në vendin e fundit, ku është dashur të mbahet shitja. Në shpalljen publike njoftohet njëkohësisht edhe data e re dhe koha e shitjes.

Neni 212 **Shitja**

1. Paluajtshmëria e ngarkuar shitet sipas dispozitave të këtij neni dhe nenit vijues. Çdo dispozitë tjetër në kontratën e hipotekës është e pavlefshme.

2. Shitjet mund të bëhen në çdo ditë prej të hënës deri të shtunën mes orës 9 dhe orës 15, me përjashtim të ditëve të festave, mirëpo jo para dyzetepesë (45) ditëve që nga regjistrimi i njoftimit për shitje dhe jo më vonë se nëntëdhjetë (90) ditë që nga ky regjistrim.

3. Para fillimit të kërkesës që të paraqiten ofertat, agjenti i shitjes mund të kërkojë si dëshmi të kualifikimit nga secili pjesëmarrës në ankand depozitimin e një shume prej dhjetë (10) përqind të shumës minimale të një oferte. Depozitimi bëhet në të holla të gatshme ose në një formë tjetër, e cila i përgjigjet pagesës në të gatshme sipas njoftimit të shitjes.

Neni 213 **Shitja përmes ankandit publik**

1. Shitja bëhet përmes ankandit publik. Paluajtshmëria e ngarkuar i shitet ofertuesit, i cili ofron çmimin më të lartë të blerjes. Agjenti i shitjes shërben si udhëheqës i ankandit dhe zhvillon shitjen në formë të arsyeshme ekonomike që të arrijë ofertën më të lartë të mundshme.

2. Çdo ofertë konsiderohet si ofertë e parevokueshme për çmimin e ofruar. Çdo ofertë e mëvonshme e ofertuesit të njëjtë ose të një ofertuesi tjetër pezullon ofertën e mëparshme.

3. Brenda pesë (5) ditëve pas mbarimit të ankandit, ofertuesi i suksesshëm ia paguan agjentit të shitjes shumën për ofertën e fituar, duke e zbritur shumën e depozituar.

4. Nëse nuk bëhet pagesa sipas paragrafit 3, pronari i paluajtshmërisë fiton shumën e depozituar. Pastaj pason një shitje e re.

Neni 214
Bartja e paluajtshmërisë së ngarkuar

Bartja e paluajtshmërisë së ngarkuar mbi blerësin bëhet e vlefshme me regjistrimin në Regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë.

Neni 215
Shpërndarja e të ardhurave nga shitja

1. Agjenti i shitjes shpërndan të ardhurat nga shitja e paluajtshmërisë së ngarkuar sipas kësaj renditje:
 - 1.1. kërkesat tatimore në lidhje me paluajtshmerinë e ngarkuar dhe barrat tjera ose kërkesat e tjera në barrë të paluajtshmërisë, të cilat gjatë ekzekutimit të një hipoteke kanë përparësi;
 - 1.2. shpenzimet e shitjes, duke përfshirë tatimet, të cilat agjenti i shitjes i paguan në lidhje me udhëzimin e tij sipas nenit 217 të këtij ligji;
 - 1.3. kërkesa e siguaruar e kreditorit hipotekues;
 - 1.4. kërkesat e siguruara përmes hipotekës mbi paluajtshmerinë e ngarkuar të kreditorëve hipotekues sipas renditjes në rang; si dhe
 - 1.5. teprica e pronarit të paluajtshmërisë.
2. Pronari i paluajtshmërisë i përgjigjet edhe më tej kreditorit hipotekues, përderisa kërkesa e siguaruar nuk mbulohet me të ardhurat nga shitja e paluajtshmërisë.
3. Nëse kreditori hipotekues nuk kërkon përmes gjykatës kërkesën e tij të mospërbushur kundër pronarit të paluajtshmërisë brenda nëntëdhjetë (90) ditëve që nga shitja e paluajtshmërisë, të ardhurat nga shitja vlejné si përbushje e tërësishme e kreditorit hipotekues dhe një pjesë të papërbushur të kërkesës së siguaruar nuk mund ta parashtrojë më.

Neni 216
Mjetet juridike të pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar

1. Pronari i paluajtshmërisë mund të paraqesë kërkesë pranë gjykatës, e cila është kompetente për vendndodhjen e paluajtshmërisë, dhe të parashtrojë kërkesën, që të ndërpritet procedura për shitjen e paluajtshmërisë, që një shitje e kryer të shpallet nule ose të vendosen masa të tjera.
2. Kërkesa duhet të paraqitet brenda tridhjetë (30) ditësh pas lidhjes së kontratës së shitjes sipas nenit 213. Gjykata merr vendim, nëse konstaton se mospërbushja e pronarit të paluajtshmërisë, e cila përligj 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 dhe për shitjen vetë i ka zhvilluar duke shkelur dispozitat e këtij ligji ose dispozitat e tjera imperative.
3. Gjykata vendos rreth kërkesës në një procedurë të shpejtuar.
4. Instituti kreditor, i cili i shkel dispozitat e kësaj pjese të ligjit për të fituar përfitime të paligjshme i nënshtrohet masave disiplinore të Autoritetit për Bankat dhe Pagesat të Kosovës dhe masave të tjera, të cilat mund t'i vendosë gjykata.

Neni 217
Të drejtat dhe detyrat e agjentit për shitje

1. Agjenti për shitjen e paluajtshmërisë së ngarkuar vepron sipas dispozitave të këtij paragrafi të ligjit. Agjenti nuk përgjigjet për pasojat e veprimeve, të cilat ai i ka ndërmarrë me mirëbesim duke i respektuar dispozitat e ligjit.

2. Për shërbimet e tij gjatë shitjes të paluajtshmërisë së ngarkuar, agjenti në kuadër të një marrëveshjeje me kreditorin hipotekues mund të kërkojë shpërbim për shpenzimet, të cilat ai i ka bërë për shitjen e paluajtshmërisë si dhe për tatimet që biejnë në këtë punë. Shuma e këtyre shpenzimeve nuk mund të jetë më e lartë se 1,5 përqind e të ardhurave nga shitja.

3. Për çdo procedurë të shitjes së një paluajtshmërie të ngarkuar sipas dispozitave të kësaj pjese, agjenti i shitjes hap një llogari bankare tek një bankë, e cila është e licencuar nga Banka Qendrore e Kosovës. Llogaria mund të përdoret ekskluzivisht për shpërndarjen e të ardhurave nga shitja e një paluajtshmërie të ngarkuar, në pajtim me nenin 215. Llogaria shënohet në mënyrë të veçantë duke iu referuar paluajtshmërisë që shitet.

PJESA VII TË DREJTAT SENDORE TË SHFRYTËZIMIT

KAPITULLI I FRUTGËZIMI (UZUFUKTI)

NËN-KAPITULLI 1 FRUTGËZIMI (UZUFUKTI) MBI SENDET

Neni 218 Natyra e frutgëzimit mbi sendet

1. Një paluajtshmëri apo një send i luajtshëm mund të ngarkohen në mënyrë që personi (shfrytëzuesi) në dobi të të cilit është ngarkuar sendi ka të drejtë ta shfrytëzoj dhe t'i vjelë të gjitha dobitë e sendit, pa e prishur substancën e sendit.

2. Frutgëzimi mund të kufizohet përmes përjashtimit të shfrytëzimit të veçantë.

Neni 219 Bartja e të drejtës së frutgëzimit

1. Në qoftë se frutgëzuesi (uzufuktari) është një person fizik, atëherë ai nuk mund ta bartë frutgëzimin. Sendi i ngarkuar me frutgëzim mund t'i bartet një personi tjetër për ushtrimin e frutgëzimit.

2. Në qoftë se frutgëzuesi është një person juridik apo një shoqëri e përbashkët, frutgëzimi kalohet, nëse pasuria e personit juridik dhe një shoqëri e përbashkët bartet në personin tjetër në rrugën e suksesionit universal. Nëse një ndërmarrje ose pjesë e një ndërmarrje e udhëhequr nga një person juridik bartet në një person tjetër, atëherë te fituesi bartet edhe një frutgëzim, nëse ai mund t'i shërbejë qëllimit të ndërmarrjes apo të një pjese të ndërmarrjes.

Neni 220 Krijimi i frutgëzimit

Një frutgëzim mund të krijohet në bazë të një kontrate ose të një vendimi gjyqësor.

Neni 221 Krijimi i frutgëzimit mbi sende të luajtshme

Frutgëzimi mbi një send të luajtshëm krijohet ashtu që, pronari ia dorëzon sendin frutgëzuesit dhe të dytë janë pajtuar që frutgëzimi bartet te frutgëzuesi.

Neni 222 Krijimi i frutgëzimit mbi paluajtshmëri

Për krijimin e frutgëzimit mbi një paluajtshmëri janë të nevojshme një kontratë me shkrim që tregon se pronari dhe frytëgëzuesi kanë për qëllim krijimin e uzufruktit dhe regjistrimi i uzufruktit në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

Neni 223 **Shtrirja mbi sendin aksesor**

1. Frutgëzimi mbi një paluajtshmëri shtrihet edhe mbi sendin aksesor. Dorëzimi i sendit aksesor nuk është i nevojshëm për krijimin e frutgëzimit.
2. Pronari dhe frutgëzuesi mund të merren vesh edhe ndryshe.

Neni 224 **E drejta e posedimit e frutgëzuesit**

Frutgëzuesi ka të drejtë për posedimin e sendit që është ngarkuar me frutgëzim.

Neni 225 **Ushtrimi i frutgëzimit**

1. Frutgëzuesi nuk mund të ndryshojë përcaktimin e deritanishëm ekonomik të sendit. Ai mund t'i vjelë vetëm frutat, të cilat i jep sendi gjatë përcaktimit ekonomik të pandryshuar.
2. Në qoftë se në kohën e krijimit të frutgëzimit, paluajtshmëria veç është shfrytëzuar për nxjerrjen e lëndëve të para, si për shembull gurë, zhavorr dhe rërë, atëherë frutgëzuesi mund të ndërtojë pajisje të reja për nxjerrjen e lëndëve të para.

Neni 226 **Mirëmbajtja e sendit (i riformuluar)**

1. Frutgëzuesi është i detyruar që ta mirëmbajë sendin në atë mënyrë që të mos dëmtohet substanca e tij.
2. Frytëgëzuesi është i detyruar për ndreqjet dhe riparimet në atë masë që i përkasin mirëmbajtjes së zakonshme të sendit .
3. Frytëgëzuesi nuk është i detyruar që të përkujdeset për ndreqje dhe riparime të jashtëzakonshme por është i detyruar ta lejoj pronarin që ti ndërmerret ato ndreqje ose riparime.

Neni 227 **Kompenzimi për shpenzime**

Nëse frutgëzuesi nuk është i detyruar të bëjë shpenzime lidhur me sendin dhe ai ato megjithatë i bënë, ai mund të kërkojë nga pronari kompensim sipas dispozitave për gjerimin e punëve të huaja pa porosi.

Neni 228 **Detyrimi për njoftim i frutgëzuesit**

Frutgëzuesi duhet ta njoftoi pronarin menjëherë për dëmtim apo për shkatërrim të sendit ose nëse është e nevojshme për ndreqje apo riparim të jashtëzakonshëm të sendit për shkak të një rreziku të paparashikuar. Informimi duhet të bëhet në të njëjtën mënyrë edhe për kërkesat e donjës personi të tretë mbi sendin.

Neni 229 **Pagimi i ngarkesave**

1. Përderisa zgjat frutgëzimi, frutgëzuesi është i detyruar ti paguaj të gjitha pagesat e rregullta publike të lidhura me sendin siç janë tatimet dhe taksat. Frytëgëzuesi, gjithashtu është i detyruar të paguaj edhe

ngarkesat në send të cilat janë krijuar në kohën e themelimit të frutëgëzimit, posaçërisht, interesin në kërkesat nga hipoteka dhe tatimet e tokës.

2. Ngarkesat e jashtëzakonshme publike, të përcaktuara mbi vlerën origjinale të sendit, frutëgëzuesi nuk ka nevojë t'i bartë.

Neni 230 **Mbrojtja e të drejtave të pronarit**

1. Në qoftë se kanoset një shkelje e madhe e të drejtave të pronarit, veçanërisht e drejta e kërkesës për mbajtje dhe kthim të sendit, atëherë pronari mund të kërkojë ofrimin e sigurisë. Në qoftë se frutëgëzuesi nuk jep sigurinë, frutëgëzimi vlen si i denoncuar.

2. Nëse frutëgëzimi vlen si i denoncuar, atëherë frutëgëzuesi ka të drejtën e shpërblimit adekuat për dobitë e pa vjelura.

Neni 231 **Shfrytëzimi i sendit pa lejen e pronarit**

Në qoftë se frutëgëzuesi përdor sendin për të cilin nuk ka autorizim, pronari duhet t'ia tërheq vërejtjen. Në qoftë se frutëgëzuesi vazhdon përdorimin pa autorizim përkundër vërejtjes së pronarit, pronari mund të paditë për pushimin e cenimit.

Neni 232 **Mbrojtja e të drejtës së frutëgëzimit**

Në qoftë se cenohet e drejta e frutëgëzuesit, atëherë frutëgëzuesi ka të njëjtat të drejta sikur të ishte pronar.

Neni 233 **Parashkrimi i kërkesave për shpërblim**

Kërkesat për shpërblim të pronarit për shkak të ndryshimit të sendit dhe kërkesat e frutëgëzuesit për shpërblim të shpenzimeve lidhur me sendin dhe marrjen e një pajisje parashkruhen pas një viti.

Neni 234 **Detyrimi i frutëgëzuesit për kthimin e sendit**

Frutëgëzuesi është i detyruar që sendin t'ia kthejë pronarit pas mbarimit të frutëgëzimit.

Neni 235 **Shuarja e frutëgëzimit**

1. Frutëgëzimi shuhet:

1.1. me vdekjen e frutëgëzuesit, nëse frutëgëzuesi është një person fizik;

1.2. me shuarje, nëse frutëgëzuesi është një person juridik.

Neni 236 **Shuarja e frutëgëzimit me heqjen dorë nga frutëgëzuesi**

1. Frutëgëzimi mbi një paluajtshmëri shuhet përmes deklaratës së frutëgëzuesit ndaj pronarit, se heq dorë nga frutëgëzimi dhe me regjistrimin në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë.

2. Për shuarjen e frutëgëzimit mbi një send të luajtshëm mjafton deklarata e frutëgëzuesit ndaj pronarit se heq dorë nga frutëgëzimi.

Neni 237
Frutgëzimi mbi pjesën e një bashkëpronari

1. Nëse një pjesë e bashkëpronësisë është objekt i frutgëzimit, atëherë frutgëzuesi sendin mund ta administrojë dhe ta shfrytëzojë si bashkëpronari.
2. Kërkesën për zgjidhjen e bashkëpronësisë në pronën në të cilën është krijuar frutgëzimi duhet të bëhen së bashku nga bashkëpronari dhe frutgëzuesi.

Neni 238
Frutgëzimi mbi sendet e konsumueshme

Nëse objekt i frutgëzimit është një send i konsumueshëm, atëherë frutgëzuesi bëhet pronar i sendit. Pas mbarimit të frutgëzimit, frutgëzuesi duhet t'ia shpërblen dhënësit të frutgëzimit vlerën të cilën sendet do ta kishin në kohën e mbarimit të frutgëzimit, e cila vlerë i përgjigjet gjendjes, në të cilën sendet ishin në kohën e mbarimit të frutgëzimit. Pronari i sendit dhe frutgëzuesi me ndonjë marrëveshje mund të parashohin kushte tjera për frutgëzimin.

KAPITULLI II
FRUTGËZIMI NË TË DREJTA

Neni 239
Frutgëzimi në të drejta

1. Një e drejtë, e cila është e bartëshme mund të ngarkohet me një frutgëzim.
2. Mbi frutgëzimin në të drejtat zbatohen në mënyrë përkatëse dispozitat lidhur me frutgëzimin mbi sendet, përveç nëse dispozitat e mëposhtme parashohin ndryshe.

Neni 240
Krijimi i frutgëzimit në të drejta

1. Për krijimin e frutgëzimit në të drejta zbatohen përshtatshmërisht dispozitat e kalimit të së drejtës, me modifikimet e nevojshme.
2. Frutgëzimi nuk mund të krijohet në të drejtën e cila nuk mund të bartët.

Neni 241
Frutgëzimi në një të drejtë prestimi

Në qoftë se një e drejtë, e cila krijon një kërkesë për prestim kundër një të detyruari, ngarkohet me frutgëzim, mbi marrëdhënien juridike ndërmjet frutgëzuesit dhe të detyruarit zbatohen përshtatshmërisht dispozitat, të cilat vlejné në rastin e kalimit të së drejtës për marrëdhënien juridike ndërmjet fituesit dhe të detyruarit.

Neni 242
Shuarja ose ndryshimi i të drejtës së ngarkuar

E drejta e ngarkuar me frutgëzim mund të shuhet ose ndryshohet përmes punës juridike vetëm me pëlqimin e frutgëzuesit.

Neni 243
Efekti i përmbushjes

1. Me prestimin e të detyruarit të frutgëzuesi, kreditori fiton pronësinë në sendin dhe frutgëzuesi fiton frutgëzimin.

2. Në qoftë se prestohen sendet e konsumueshme, atëherë frutgëzuesi fiton pronësinë.

Neni 244 **Frutgëzimi në kërkesat pa kamata**

1. Frutgëzuesi i një kërkesë mund ta arkëtojë kërkesën, nëse kërkesa ka arritur. Në qoftë se arritshmëria e kërkesës varet nga një denoncim, atëherë ai mund të denoncojë edhe në vend të kreditorit.
2. Frutgëzuesi kujdeset për arkëtim të rregullt.
3. Frytëgëzuesi nuk është titullar për veprime të tjera të disponueshme.

Neni 245 **Frutgëzimi në kërkesa me kamatë**

1. Në qoftë se një kërkesë me kamatë është e ngarkuar me një frutgëzim, do të vlejnjë dispozitat si në vijim:.
 - 1.1. Debitori mund t'ia paguajë kapitalin vetëm frutgëzuesit dhe kreditorit së bashku. Secili kreditor dhe frytëgëzues mund të kërkojë që atyre t'u paguhet së bashku ose të depozitohet për të dy së bashku.
 - 1.2. Frutgëzuesi dhe kreditori mund të denoncojnë vetëm bashkërisht. Denoncimi i debitorit është i pavlefshëm, nëse ai nuk i deklarohej frutgëzuesit dhe kreditorit së bashku.
 - 1.3. Frutgëzuesi dhe kreditori janë të detyruar për bashkëveprim tek arkëtimi i kërkesës së rritur si dhe tek denoncimi, nëse ky duket i nevojshëm për shkak të rrezikimit të sigurimit të kërkesës.
 - 1.4. Frutgëzuesi dhe kreditori janë të detyruar për bashkëpunim në investim për kapitalin e përbashkët dhe krijimin e frytëgëzimit për në dobi të frytëgëzuesit i cili gjithashtu mund të determinoj natyrën e investimit. Kreditori mund të refuzojë investimin e tillë nëse investimi nuk duket mjaft i sigurt.

Neni 246 **Frutgëzimi në letrat me vlerë sipas prurësit ose në letrat me vlerë pa urdhër**

1. Nëse një letër me vlerë sipas prurësit ose një letër me vlerë pa urdhër, e cila është e shënuar me indosament blanko ngarkohet përmes frutgëzimit, frutgëzuesi dhe pronari së bashku kanë të drejtën për posedimin e letrës me vlerë dhe të fletës së dividendës. Për posedimin e fletës së kamatës dhe fletës së pjesës së fitimit që i takojnë letrës me vlerë është i legjitimuar ekskluzivisht frutgëzuesi.
2. Si pronari ashtu edhe frutgëzuesi mund të kërkojnë, që letra me vlerë dhe fleta e dividendës të depozitohen me përcaktimin që kthimi mund të kërkohej vetëm nga frutgëzuesi dhe pronari së bashku.
3. Frutgëzuesi dhe pronari i letrës janë të detyruar ndaj njëri-tjetrit, që të bashkëveprojnë gjatë arkëtitimit të kapitalit, gjatë furnizimit me fleta të reja të kamatës dhe të pjesëve të fitimit ose gjatë masave të tjera të administrimit të rregullt të pasurisë.
4. Për realizimin e letrës me vlerë vlenë përshtatshmërisht neni 245 i këtij ligji.

Neni 247 **Frutgëzimi në pasuri, trashëgimi dhe ndërmarrje**

Për krijimin e frutgëzimit në një pasuri, në një trashëgimi apo në një ndërmarrje është e nevojshme vënia e frutgëzimit në secilin objekt të veçantë pasuror, i cili i takon pasurisë, trashëgimisë apo ndërmarrjes.

Neni 248 **Të drejtat e kreditorit të frutgëzuesit**

1. Në qoftë se kërkesa e kreditorit të dhënësit të frutgëzimit është krijuar para vënies së frutgëzimit, atëherë kreditori mund të kërkojë përmbushjen e kërkesës nga objektet e ngarkuara me frutgëzim.
2. Në qoftë se objekt i frutgëzimit është një send i konsumueshëm, atëherë kreditori i dhënësit të frutgëzimit mund të kërkojë nga frutgëzuesi shpërblimin e vlerës së sendit. Përmbushja e kërkesës jashtë pasurisë së ngarkuar me frutgëzim është e përjashtuar.

Neni 249

Marrëdhënia ndërmjet frutgëzuesit dhe dhënësit të frutgëzimit

1. Në qoftë se një kërkesë e krijuar bëhet e arritshme para vënies së frutgëzimit, dhënësi i frutgëzimit mund të kërkojë nga frutgëzuesi kthimin e objekteve të nevojshme për realizimin e përmbushjes së kërkesës ndaj kreditorit.
2. Në qoftë se objekti borxh është i ngarkuar përmes frutgëzuesit, frutgëzuesi mund të përmbush detyrimin e dhënësit përmes dorëzimit të objektit të kreditorit. Në qoftë se objekti i borxhit nuk është i ngarkuar me frutgëzim, frutgëzuesi ka të drejtë të depozitohet ndonjë pasuri të ngarkuar me qëllim të përmbushjes së kërkesës së kreditorit, atëherë kur parashihet në mënyrë të arsyeshme që kreditori nuk mund të pret përmbushjen e kërkesës nga dhënësi i frutgëzimit.

Neni 250

Përgjegjësia e frutgëzuesit

1. Kreditorët e dhënësit të frutgëzimit, detyrimet e të cilëve ishin të kamatuara qysh në kohën e vënies, mund t'i kërkojnë kamatat për kohëzgjatjen e frutgëzimit si nga dhënësi ashtu edhe nga frutgëzuesi. Përshtatshmërisht vlen e njëjta edhe për prestimet e tjera të përsëritshme, të cilat gjatë administrimit të rregullt kryhen nga të ardhurat e pasurisë së ngarkuar me frutgëzim, nëse kërkesa është krijuar para vënies së frutgëzimit .
2. Frutgëzuesi është përgjegjës ndaj dhënësit të frutgëzimit për përmbushjen e detyrimeve të parapara në paragrafin 1 të këtij neni.
3. Përgjegjësia e frutgëzuesit për përmbushjen e kërkesës së kreditorit të dhënësit të frutgëzimit nuk mund të përjashtohet ose kufizohet me marrëveshje në mes tij dhe dhënësit të frutgëzimit.

Neni 251

Frutgëzimi në ndërmarrje

1. Krijimi i frutgëzimit në ndërmarrje duhet të regjistrohët në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmeri dhe Regjistrin e Bizneseve.
2. Frutgëzuesi ka të drejtë të shfrytëzojë dhe veproj me të gjitha pasuritë e ndërmarrjes dhe bëhet përfitues i të gjitha kërkesave që ndërmarrja i ka ndaj personave të tretë, përveç nëse dhënësi i frutgëzimit dhe frutgëzuesi janë pajtuar ndryshe.
3. Frutgëzuesi duhet ta udhëheq ndërmarrjen me kujdes dhe me ndërgjegje të një ndërmarrësi të zakonshëm.
4. Frutgëzuesi është titullar i të gjitha fitimeve të ndërmarrjes. Raporti financiar vjetor i ndërmarrjes përcakton shumën e fitimit për frutgëzuesin. Raporti financiar duhet të përgatitet sipas të njëjtave rregulla, të cilat vlejnjë për një ndërmarrje të pangarkuar me frutgëzim. Të gjitha raportet financiare duhet të determinojnë shumën e zhvlerësimit dhe rezervatet e nevojshme për ndërmarrje.
5. Në rast të mbarimit të frutgëzimit, frutgëzuesi duhet të i'a kthen dhënësit ndërmarrjen me të gjitha pasuritë e saj. Nëse vlera e sendeve të kthyera është më e vogël se vlera e tyre para krijimit të frutgëzimit, frutgëzuesi duhet t'ia kompensojë vlerën e humbur dhënësit të frutgëzimit..

KAPITULLI III SERVITUTI SENDOR

Neni 252 Nocioni

1. Servituti sendor është e drejta e pronarit përkatës të një paluajtshmërie (paluajtshmëria dominuese) që një paluajtshmëri tjetër (paluajtshmëria shërbyese) në një mënyrë të caktuar ta shfrytëzojë apo të ndaloj kryerjen e veprimi të caktuar ose të përjashtoj ushtrimin e së drejtës së caktuar, të cila rrjedhin nga e drejta e pronësisë në paluajtshmërinë shërbyese.
2. Servituti sendor duhet t'i siguroj ndonjë dobi titullarit të servitutit, përndryshe servituti është i palejuar.
3. Një servitut sendor nuk mund ta detyrojë pronarin e paluajtshmërisë shërbyese për një veprim.

Neni 253 Krijimi i servitutit sendor

1. Servituti sendor krijohet në bazë të një punë juridike, një vendimi të organit shtetëror ose një ligji.
2. Për krijimin e një servituti sendor sipas punës juridike është e nevojshme një kontratë dhe regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë. Me kontratë palët duhet të merren vesh, për krijimin dhe përmbajtjen e servitutit.
3. Dispozitat në paragrafin 1 dhe 2 të këtij neni do të zbatohen në të gjitha rastet përveç nëse me vendim administrativ ose me ligj të veçant parashihet ndryshe.

Neni 254 Ushtrimi i arsyeshëm i servitutit sendor

1. Titullari i të drejtës së servitutit sendor duhet ta ushtron servitutin në atë mënyrë, që pasurisë së paluajtshme shërbyese ti paraqes ngarkesën më të vogël të mundshme.
2. Gjatë ushtrimit të një servituti, titullari i servitutit i ruan në mënyrë adekuate edhe interesat e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar, derisa nuk cenohet ushtrimi i servitutit.

Neni 255 Detyrimi për mbajtjen e instalimeve

1. Nëse ushtrimi i një servituti përfshin edhe shfrytëzimin e një instalimi (pajisje) në paluajtshmërinë e ngarkuar, titullari i servitutit duhet ti mbajë këto instalime (pajisje). Nëse instalimet mbahen në paluajtshmërinë shërbyese vetëm për qëllim të ushtrimit të servitutit, atëherë titullari i servitutit duhet ti mbajë instalimet në gjendjen e duhur, sikur kërkojnë interesat e pronarit të paluajtshmërisë shërbyese.
2. Në kuptim të paragrafit 1, palët mund të dakordohen që pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar t'i mbajë pajisjet, nëse është në interes të titullarit të servitutit.
3. Nëse edhe pronari mund ta bashkëpërdorë pajisjen, mund të caktohet që titullari i servitutit ka për t'i mbajtur pajisjet e veta, përderisa është e nevojshme për ushtrimin e të drejtës së përdorimit të pronarit.
4. Për detyrimet për mbajtje, zbatohen përshtatshëm dispozitat për barrën sendore.

Neni 256 Zhvendosja e ushtrimit të servitutit

1. Nëse ushtrimi i servitutit është i kufizuar në një pjesë të paluajtshmërisë së ngarkuar, pronari mund të kërkojë që ushtrimi i frutgëzimit të zhvendoset në një vend tjetër që është më pak ngarkuese për të, duke u siguruar se kjo zhvendosje nuk i cenon interesat esenciale të titullarit të servitutit.

2. E drejta për zhvendosje nuk mund të përjashtohet apo të kufizohet me punë juridike.

Neni 257
Ndarja e paluajtshmërisë

1. Nëse paluajtshmëria dominuese ndahet, servituti vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse servituti është i dobishëm vetëm për njërën pjesë të paluajtshmërisë dominuese, ai vazhdon të qëndrojë vetëm për këtë pjesë. Ushtrimi i servitutit nuk mund të vështirësohet për paluajtshmërinë e ngarkuar në rast të ndarjes së paluajtshmërisë dominuese.

2. Nëse ndahet paluajtshmëria e ngarkuar, servituti sendor vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse ushtrimi i servitutit sendor kufizohet në një pjesë të caktuar të paluajtshmërisë së ngarkuar, pjesët e tjera të paluajtshmërisë lirohen nga servituti.

Neni 258
Mbrojtja e servitutit sendor

Nëse cenohet një servitut sendor, titullarit i takojnë të drejtat për pushimin e cenimit sipas nenit 102 të këtij ligji.

Neni 259
Mbrojtja e posedimit

Në qoftë se poseduesi i një paluajtshmërie dominuese pengohet në ushtrimin e një servituti sendor të regjistruar në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, atëherë poseduesi përshtatshëmrisht e gëzon të njëjtën mbrojtje të posedimit sikurse pronari.

Neni 260
Shuarja e servitutit sendor

1. Për shuarjen e servitutit sendor janë të nevojshme deklarata e pronarit të paluajtshmërisë dominuese për heqjen dorë nga servituti sendor dhe regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

2. Pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar mund të kërkojë shlyerjen e servitutit sendor, nëse servituti sendor nuk është më i nevojshëm për shfrytëzimin e paluajtshmërisë dominuese ose nëse në mënyrë substanciale kanë ndryshuar rrethanat. Shlyerja e servitutit duhet të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.

KAPITULLI IV
SERVITUTET PERSONALE

Neni 261
Nocioni

1. Servituti personal është e drejta e një personi në favor të të cilit është ngarkuar një paluajtshmëri që ta përdorë në një mënyrë të caktuar ose të ndaloj ushtrimin e veprime të caktuara apo të përjashtoj ushtrimin e një të drejte, e cila rrjedh nga pronësia në paluajtshmëri.

2. Dispozitat e neneve 253 deri 259 të këtij ligji, zbatohen përshtatshëmrisht për servitutet personale.

Neni 262
Pa bartshmëria e servitutit personal

1. Një servitut personal nuk mund të bartët në favor të një personi fizik. Të drejtat që rrjedhin nga servitutit personal mund të ushtrohen nga personi i tretë. Nuk është e lejuar dorëzimi i paluajtshmërisë të një person tjetër me qëllim që ky person të ushtrojë të drejtat që rrjedhin nga servituti sendor.

2. Është e lejueshme bartja e një servitut personal në dobi të personave juridikë apo ortakërive me subjekt juridik në pajtim me nenin 219, paragrafi 2.

Neni 263
Shuarja e servitutit personal

1. Servituti personal në dobi të një personi fizik shuhet me vdekjen e titullarit të servitutit.
2. Servituti personal në dobi të një personi juridik ose ortakërie shuhet me shuarjen e personit juridik ose ortakërisë.

Neni 264
E drejta e banimit

1. Servituti personal mund të themelohet si drejtë që një person të shfrytëzoj një ndërtesë apo një pjesë të ndërtesës.
2. Ushtrimi i të drejtës së banimit nuk mund të bartet te një person tjetër.
3. Në të drejtën e banimit zbatohen përshtatshmërisht dispozitat e këtij ligji lidhur me frutgëzimin.

KAPITULLI V
BARRA SENDORE

Neni 265
Barra sendore

1. Një paluajtshmëri mund të ngarkohet në atë mënyrë, që një përfituesi nga ngarkimi ti paguhen në mënyrë të përsëritshme detyrime të caktuara nga paluajtshmëria.
2. Barra sendore mund të caktohet si në favor të një personi të caktuar (barra sendore personale) ose edhe në favor të pronarit përkatës të një paluajtshmërie tjetër (barra sendore).

Neni 266
Krijimi i një barre sendore

1. Për krijimin e barrës sendore është e nevojshme një kontratë në formën e shkruar dhe regjistrimi i barrës sendore në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.
2. Barra sendore mund të krijohet edhe përmes ligjit.

Neni 267
Përgjegjësia e pronarit

1. Detyrimet e veçanta nga barra sendore duhet t'i përmbushë pronari përkatës i paluajtshmërisë, përveç nëse me ligj parashihet ndryshe.
2. Pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar me barrë përgjigjet edhe personalisht për të gjitha kërkesat që bëhen të arritshme gjatë kohëzgjatjes së pronësisë së tij, përveç nëse ndryshe është paraparë me një marrëveshje ndërmjet pronarit dhe përfituesit të barrës.

Neni 268
Detyrimet personale

Në prestimet individuale në barrët sendore, zbatohen përshtatshmërisht dispozitat, lidhur me pagesën e kamatës për kërkesën e siguruar përmes hipotekës.

Neni 269
Ndarja e paluajtshmërisë dominuese

1. Në qoftë se ndahet paluajtshmëria përfituese nga barra sendore, atëherë barra sendore vazhdon të mbetet për pjesët e ndara.
2. Nëse detyrimi është i pjesëtueshëm, pjesët e të drejtës përcaktohen në proporcion me madhësinë e pjesës së ndarë.
3. Nëse detyrimi nuk mund të ndahet, pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar duhet të kryej detyrimin ndaj të gjithëve së bashku. Çdo përfitues nga barra sendore mund të kërkojë nga pronari të përmbushë detyrimin për të gjithë përfituesit. Ushtrimi i të drejtës nga barra sendore në rast të dyshimit, është e lejueshme vetëm në atë mënyrë që nuk paraqet vështirësi për pronarin e paluajtshmërisë së ngarkuar.
4. Përfituesi mund të përcaktojë që të gjitha të drejtat nga barra sendore do të lidhen vetëm me njërin pjesë të paluajtshmërisë së ndarë. Ky përcaktim duhet të regjistrohet në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.

Neni 270
Pandashmëria dhe pacenueshmëria e barrës sendore në paluajtshmëri

Barra sendore në një paluajtshmëri që ekziston në favor të pronarit të një paluajtshmërie tjetër nuk mund të ndahet ose cenohet nga e drejta e pronësisë në këtë paluajtshmëri.

KAPITULLI VI
E DREJTA E NDËRTIMIT

Neni 271
Nocioni

1. E drejta e ndërtimit është e drejta për të pasur pronësinë në një ndërtesë, mbi ose nën sipërfaqen e paluajtshmërisë.
2. E drejta e ndërtimit e ngarkon paluajtshmërinë në të cilën ekziston ndërtesa ose që do të ndërtohet
3. Ndërtesa e ndërtuar në bazë të së drejtës së ndërtimit konsiderohet si pjesë përbërëse e të drejtës së ndërtimit.
4. Kufizimi i të drejtës së ndërtimit në një pjesë të ndërtesës veçanërisht në një kat, nuk është i lejuar.
5. E drejta e ndërtimit është e tjetërsueshme dhe e trashëgueshme.

Neni 272
Zbatimi i të drejtës sendore në paluajtshmëri në rastin e të drejtës së ndërtimit

Në të drejtën e ndërtimit zbatohen përshtatshmërisht dispozitat për paluajtshmëritë, posaçërisht ato për hipotekën.

Neni 273
Krijimi i të drejtës së ndërtimit

1. Për krijimin e të drejtës së ndërtimit është e nevojshme një kontratë në mes pronarit të paluajtshmërisë dhe përfituesit me të cilën palët merren vesh për krijimin e të drejtës së ndërtimit si dhe regjistrimi i të drejtës në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.
2. E drejta e ndërtimit mund të krijohet nga pronari i paluajtshmërisë edhe për vetveten.

3. Kontrata për krijimin e të drejtës së ndërtimit përmban emrin e pronarit të paluajtshmërisë, emërtimin e saktë të paluajtshmërisë së ngarkuar me të drejtë ndërtimi, një përshkrim të saktë të paluajtshmërisë dhe kohëzgjatjen e të drejtës së ndërtimit.

4. Kohëzgjatjen e të drejtës së ndërtimit rregullohet me marrëveshje të palëve, nëse nuk është përcaktuar ndryshe me ligj të veçantë, por kohëzgjatja nuk mund të tejkalojë nëntëdhjetenëntë (99) vjet.

Neni 274 **Përmbajtja fakultative e të drejtës së ndërtimit**

1. Përmbajtja e të drejtës së ndërtimit mund të përcaktohen me marrëveshje edhe rreth:

1.1. ngritjes, mirëmbajtjes dhe përdorimit të ndërtesës;

1.2. kërkesave të pronarit të paluajtshmërisë për shkak të shkëljes së detyrimeve, veçanërisht për shkak të shkëljes së detyrimeve për ngritjen, mirëmbajtjen dhe përdorimin e ndërtesës;

1.3. sigurimit të ndërtesës dhe rindërtimit të saj në rast të shkatërrimit;

1.4. bartjes së ngarkesave dhe taksave publike dhe private;

1.5. një detyrimi të titullarit për ndërtim, që të drejtën e ndërtimit t'ia kalojë pronarit të paluajtshmërisë në rast të paraqitjes së kushteve të caktuara (rasti i shtëpisë);

1.6. autorizimit të pronarit të paluajtshmërisë që të jepet pëlqimi për tjetërsim dhe ngarkim përmes hipotekës dhe barrës sendore; dhe

1.7. një detyrimi të titullarit për ndërtim për pagesën e shpërblimit për shfrytëzim dhe dënimet kontraktuese.

Neni 275 **Kompensimi i shfrytëzimit**

1. Në qoftë se për kompensim për shfrytëzimin e paluajtshmërisë është kushtëzuar një kompensim në pagesa të përsëritshme, atëherë për kompensimin e shfrytëzimit zbatohen përshtatshmërisht dispozitat për barrën sendore.

2. Kompensimi i shfrytëzimit duhet paraprakisht përcaktuar në lartësi të caktuar dhe për kohëzgjatjen e caktuar. Kompensimi i shfrytëzimit mund të llogaritet me ndonjë valutë të huaj. Sigurimi i vlerës së kompensimit të shfrytëzimit mundet përveç kësaj të lidhet me indekset zyrtare të cilat tregojnë një lidhshmëri faktike me të drejtën e ndërtimit. Nëse nuk është e mundur që kompensimi i shfrytëzimit të lidhet me indekse të tilla, është e lejuar që të bëhet përshtatja në lartësinë e shkallës së inflacionit, të konstatuar në mënyrë zyrtare.

3. Nëse është e pamundur të përcaktohet kompensimi i shfrytëzimit, atëherë gjykata kompetente do të caktoj kompensimin adekuat të shfrytëzimit. Për përshtatshmërinë e kompensimit nuk merren parasysh rrethanat personale të palëve.

Neni 276 **Krijimi i pronësisë së veçantë në një pjesë të ndërtesës**

1. Në të drejtën e ndërtimit mund të krijohet pronësi në pjesë të veçanta të ndërtesës.

2. Në qoftë se e drejta e ndërtimit u takon disave bashkërisht, atëherë secilit prej bashkëtitullarëve duhet t'u lejohet pronësia në një ose më shumë hapësira të caktuara.

3. Në qoftë se ekziston vetëm një titullar për ndërtim, atëherë zbatohen në mënyrë përkatëse dispozitat për krijimin e pronësisë së veçantë në një njësi të ndërtesës nga ana e një pronari.

Neni 277
Përmbartimi i detyrueshëm

1. Për përmbartimin e detyrueshëm në një paluajtshmëri të ngarkuar me një të drejtë të ndërtimit, zbatohen përshtatshmërisht dispozitat për përmbartimin e detyrueshëm në një paluajtshmëri të ngarkuar me një servitut.
2. Në rast kur përmbartimi i detyrueshëm i të drejtës së ndërtimit duhet të zbatohet kundër një paluajtshmërie, atëherë përshtatshmërisht zbatohen dispozitat për përmbartimin e detyrueshëm kundër një paluajtshmërie.

Neni 278
Shuarja e të drejtës së ndërtimit

1. E drejta e ndërtimit shuhet me kalimin e kohës së caktuar.
2. E drejta e ndërtimit mund të shuhet para kohe, në qoftë se pronari i paluajtshmërisë dhe titullari i të drejtës së ndërtimit merren vesh me kontratë për zgjidhjen e të drejtës së ndërtimit.
3. Për shuarjen e të drejtës së ndërtimit zbatohen përshtatshmërisht dispozitat të cilat rregullojnë krijimin e të drejtës së ndërtimit.
4. Në qoftë se e drejta e ndërtimit është e ngarkuar me të drejtën e një pale të tretë, atëherë për zgjidhjen e të drejtës së ndërtimit nevojitet pëlqimi me shkrim i personit të tretë.

Neni 279
Shuarja e të drejtës së ndërtimit për mos pagesë

Nëse titullari i të drejtës së ndërtimit është vonuar në pagesën e kompensimit për shfrytëzim në shumë prej dy pagesave vjetore, pronari i paluajtshmërisë mund të përfundojë të drejtën e ndërtimit dhe të kërkojë nga titullari kthimin e të drejtës së ndërtimit.

Neni 280
Pasojat e shuarjes

1. Me shuarjen e të drejtës së ndërtimit, ndërtesa bëhet pjesë përbërëse e paluajtshmërisë.
2. Nëse pronari dhe titullari i të drejtës së ndërtimit nuk janë marrë vesh ndryshe, atëherë pronari duhet të paguajë titullarit të drejtës së ndërtimit kompensimin në vlerë prej një të katërtën e vlerës së tregut të ndërtesës. Lartësia e kompensimit duhet të caktohet sipas vlerës së ndërtesës në ditën e mbarimit të së drejtës së ndërtimit.

Neni 281
Hipoteka dhe barrët sendore në të drejtën e ndërtimit

1. Pas shuarjes të së drejtës së ndërtimit kreditori nga një barrë e të drejtës së ndërtimit (kreditore hipotekues ose i legjitimuar nga barra sendore) fiton kërkesën për përmbushje nga kërkesa për shpërblim.
2. Pronari lirohet nga detyrimi i tij që të paguajë shpërblimin, nëse ai kryen detyrimin plotësues të kreditore hipotekues ose të legjitimuarit nga barra sendore.
3. Përndryshe kreditore hipotekues dhe titullari nga barra sendore kanë të njëjtat të drejta, të cilat u takojnë atyre në të ardhurat në rast të përmbartimit të dhunshëm.

**PJESA VIII
DISPOZITAT KALIMTARE**

Neni 282

1. Ky ligj zbatohet në të gjitha bartjet e pronësisë për sendet e luajtshme dhe të paluajtshme pas hyrjes në fuqi të tij.
2. Në bartjet e paluajtshmërisë, në të cilat në çastin e hyrjes në fuqi të këtij ligji ka ekzistuar puna juridike e marrëdhënies të detyrimit, por vlefshmëria sipas të drejtës së vjetër është varur prej kushteve plotësuese (sidomos lejimeve ose regjistrimeve), atëherë zbatohen dispozitat ligjore që kanë qenë në fuqi në kohën e krijimit të marrëdhënies juridike.

Neni 283

1. Fitimi me mirëbesim përcaktohet sipas dispozitës së nenit 21 të këtij Ligji, në qoftë se çasti i fitimit të posedimit sipas nenit 21 paragrafi 1, 2 dhe 4 ose të fitimit të posedimit indirekt sipas nenit 21 paragrafit 3 ose të cedimit sipas paragrafit 4 ndodhet pas çastit të hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Kjo vlen edhe për shuarjen e të drejtave të personave të tretë sipas nenit 25 të këtij ligji.

Neni 284

Përrjashtimi i fitimit me mirëbesim përcaktohet me nenin 23 të këtij ligji, në qoftë se çasti i fitimit të posedimit ose posedimit indirekt si dhe cedimit ndodhet pas momentit të hyrjes në fuqi të ligjit. Kjo vlen edhe atëherë, nëse çasti i humbjes kundër vullnetit të sendit ndodhet para çastit të hyrjes në fuqi të këtij Ligji.

Neni 285

Prezumimi i pronësisë sipas nenit 26 ndaj poseduesit të mëhershëm është edhe atëherë i përjashtuar, nëse ky e ka humbur kundër vullnetit posedimin mbi sendin para hyrjes në fuqi të ligjit.

Neni 286

Dëshmia e përmirësimit për fitimin e pronësisë

1. Fitimi i pronësisë:

1.1. Presumohet se janë pronarë të paluajtshmërisë personat, të cilët në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji posedojnë një tapi, e cila ata ose pasardhësit e tyre juridike i emërton si pronar të një paluajtshmërie dhe kjo tapi është lëshuar para 23 marsit 1989.

1.2. Presumimi sipas paragrafit 1 mund të rrëzohet vetëm përmes një vendimi të plotfuqishëm të një gjykate.

1.3. Personat, të cilët posedojnë një tapi, e cila ata ose paraardhësit e tyre juridik i emërton si pronar të një paluajtshmërie dhe kjo tapi është lëshuar pas 23 marsit 1989 duhet ta vërtetojnë vlefshmërinë e tapive në gjykatën kompetente të Kosovës sipas procedurës së paraparë.

Neni 287

1. Për fitimin e pronësisë në një paluajtshmëri është i nevojshëm regjistrimi në Regjistrin për të drejtat në paluajtshmëritë, nëse Regjistri është themeluar dhe ka filluar veprimtarinë e regjistrimit.
2. Për fitimin e pronësisë në paluajtshmëri para themelimit dhe fillimit të veprimtarisë të Regjistrin për paluajtshmëritë është e nevojshme që të regjistrohet kontrata për fitimin e paluajtshmërisë në gjykatën kompetente. Rregullat e procedurës së regjistrimit përcaktohen me rregullore të ministrisë kompetente.

Neni 288

Nuk mund të fitohet pronësia përmes parashkrimit fitues në paluajtshmëritë, pronarët e të cilëve në kohën në mes të 23 marsit 1989 dhe hyrjes në fuqi të këtij ligji kanë humbur posedimin direkt dhe indirekt kundër vullnetit të tyre.

Neni 289

Pronësia sipas nenit 41 të këtij ligji mund të fitohet vetëm atëherë, në qoftë se afati sipas nenit 41 ka filluar të rrjedhë nga çasti i themelimit të Regjistrimit dhe fillimit të veprimtarisë regjistruese.

Neni 290

Kërkesat sipas neneve 93-102 mund të parashtrihen edhe atëherë, nëse shpenzimet e nevojshme dhe të dobishme janë bërë para hyrjes në fuqi të ligjit.

Neni 291

1. Në marrëdhëniet e posedimit që ekzistojnë në ditën e hyrjes në fuqi të ligjit gjejnë zbatim dispozitat e këtij ligji.

2. Për posedimin e paluajtshmërisë janë të legjitimuar, nëse marrëdhëniet juridike ekzistuese nuk përmbajnë rregulla më të favorshme, për personat fizikë dhe juridikë:

2.1. të cilët në bazë të një leje të plotfuqishme të organeve kompetente kanë ndërtuar ndërtesa ose kanë filluar me ndërtimin e ndërtesave ose

2.2. të cilët kanë blerë një ndërtesë të ngritur në një paluajtshmëri.

Neni 292

Pronësia në ndërtesat

1. Pronësia e veçantë në ndërtesa duhet të regjistrohet me kërkesën e të legjitimuarit si barrë e paluajtshmërisë. Për ndërtesën duhet të vihet një faqe (fletë) e veçuar e Regjistrimit e të drejtave në paluajtshmëritë lidhur me ndërtesën.

2. Fitimi i pronësisë së veçantë në ndërtesën është i mundshëm vetëm atëherë, nëse pronësia në ndërtesën e një paluajtshmërie regjistrohet si barrë.

Neni 293

1. Në të drejtat e pengut, të cilat sipas Rregullores së UNMIK-ut Nr. 2001/5 të datës 07.09.2001 janë të vlefshme edhe më tutje, zbatohen dispozitat e kësaj Rregullore si dhe dispozitat pozitive lidhur me regjistrimin e pengut.

2. Për t'iu shmangur paragrafit 1 përcaktohen domosdoshmëria, kushtet dhe efektet e një regjistrimi të drejtave të përmendura në paragrafin 1 sipas dispozitave, të cilat në kohën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji janë të vlefshme ose nxjerrën në të ardhmen.

Neni 294

1. 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 paraparë ndryshe me këtë ligj.

2. Për hipotekat, të cilat para hyrjes në fuqi të këtij ligji duhet të jenë në përputhshmëri me kushtet e aplikueshme të regjistrimit të themeluara me këtë ligj.

Neni 295

1. Për të gjitha të drejtat e shfrytëzimit, servituteve sendore, servituteve personale dhe barrës sendore të cilat në kohën e hyrjes në fuqi të ligjit janë të vlefshme, zbatohen edhe më tutje dispozitat, të cilat ishin të vlefshme para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Duke iu shmangur paragrafit 1 të këtij neni përcaktohen domosdoshmëria, kushtet dhe efektet e një regjistrimi të të drejtave të përmendura në paragrafin 1 të këtij neni sipas dispozitave, të cilat në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji janë të vlefshme ose nxjerrën në të ardhmen.

3. Në qoftë se është i nevojshëm një regjistrim në Regjistrin për pronat e paluajtshme sipas dispozitave, të cilat vlejné në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, atëherë duhet të paraqitet kërkesa për regjistrim brenda tre muajsh pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, përndryshe shuhet e drejta.

Neni 296

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, pushojné së vepruari të gjitha dispozitat e ligjeve të mëparshme që kanë rregulluar këtë materie, përveç në rastet kur me këtë ligj është paraparë ndryshe.

Neni 297

Ky Ligj hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.

Ligji Nr. 03/ L-154
25 qershor 2009

Shpallur me dekretin Nr. DL-016-2009, datë 15.07.2009 nga Presidenti i Republikës së Kosovës,
Dr. Fatmir Sejdiu.