

DEKRET
Nr.600, datë 22.7.1993

PËR PENGUN DHE HIPOTEKËN

Në mbështetje të nenit 28, pika 19, të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozim të Këshillit të Ministrave

D E K R E T O J:

DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Debitori përgjigjet me gjithë pronën e tij të tashme e të ardhme për përmbushjen e detyrimeve të tij.

Kreditorët kanë të drejta të barabarta për t'u paguar nga prona e debitorit, sipas rradhës së preferimit.

Privilegjet, pengjet dhe hi potekimet gëzojnë të drejtën e preferimit.

Nenet nga 1 deri në 10 të këtij dekreti zbatohen për të gjitha llojet e mjeteve të sigurimit të detyrimeve.

Neni 2

Një pronë mund të barrësohet nga pronari me një mjet sigurimi, me qëllim që të japë sigurimin e pagimit të një detyrimi. Personi që jep sigurimin quhet barrëmbajtësi. Personi që merr sigurimin është kreditori ose një person i tretë, që përcaktohet prej tij. Kreditorët mund të jenë individë vendas a të huaj dhe persona juridikë.

Në bazë të këtij dekreti, hipoteka, pengu dhe privilegjet janë mjete të sigurimit të përmbushjes së detyrimit.

Mjeti i sigurimit mund të jepet për një detyrim që është me kusht ose i ardhshëm. Një detyrim i siguruar mund të hipotekojë një ose më shumë zëra të përcaktuar të pronës. Një detyrim mund të shprehet edhe në monedhë të huaj dhe, në një rast të tillë, ai do të konvertohet në monedhën e vendit në datën e marrjes aktuale të të ardhurave.

Shuma e detyrimit të siguruar do të përcaktohet qartë në kontratën përkatëse, në të cilën do të përfshihet edhe masa e interesit në shumën e përcaktuar në të ose në ligj, duke filluar nga data kur është vënë sigurimi, si dhe kostot që kanë të bëjnë me krijimin, ruajtjen dhe zbatimin e mjetit të sigurimit.

Një mjet sigurimi mund të jepet nga një kreditor ose nga një palë e tretë që vepron si garantues. Në këtë rast të dytë barrëmbajtësi mund të ngrejë të njëjtat prapësime ndaj kreditorit që mund t'ia drejtonte këtij debitori.

Neni 3

Nëse kreditori ia kalon kredinë e tij të siguruar me peng ose me hipotekë një kreditori tjetër, ky i fundit përfiton automatikisht këto mjete sigurimi.

Neni 4

Një mjet sigurimi mund të vihet për të siguruar pronën që nuk posedohet ende nga barrëmbajtësi ose që nuk ekziston ende dhe në këtë rast sigurimi bëhet efektiv në lidhje me një pronë të tillë menjëherë dhe automatikisht, sapo barrëmbajtësi të bëhet pronar i pronës. Në rast se prona është duke u prodhuar ose ndërtuar, mjeti i sigurimit mbi atë pronë bëhet efektiv në mënyrë progresive me zhvillimin e prodhimit ose ndërtimit.

Neni 5

Kur prona ngarkohet me më shumë se një privilegj, peng a hipotekë, borxhet e siguruara paguhet sipas rradhës përkatëse të regjistrimit të hipotekës apo krijimit të privilegjit ose pengut.

Nje detyrim i siguruar me hipotekë ose peng ka përparësi kundrejt çdo privilegji për të njëjtën pronë.

Neni 6

Çdo blerës i mëpasëm i një prone të barrësuar fiton titullin së bashku me mjetin e sigurimit. Pronari ose çdo palë e tretë mbajtës të një prone, që i nënshtrohen një mjete sigurimi, është i detyruar ta ruajë dhe ta mbrojë atë pronë dhe është përgjegjës ndaj kreditorit për çdo dëmtim që i shkaktohet asaj.

Kur prona që i nënshtrohet hipotekimit, pengut ose privilegjit dëmtohet a humbet, të gjitha shumatat e marra nga siguruesit ose personi apo personat përgjegjës për dëmet, për të paguar humbje a dëme të tilla, do të përdoren, në rradhë të parë, për të përmbushur pretendimet e kreditorëve që gëzojnë mjetin e sigurimit mbi këtë pronë.

Neni 7

Në rast se detyrimi i siguruar me mjetin e sigurimit nuk paguhet plotësisht nga sendi i lënë pengose i ipotekës, kreditori ka të drejtën e pretendimit për pjesën e kredisë të paguar, por pa pasur të drejtën e preferimit ndaj kreditorëve të tjerë.

EKZEKUTIMI I DETYRUESHËM

Neni 8

Kreditori që ka siguruar kredinë e tij, do të ketë të drejtën ta shpronësojë pronën e ngarkuar me mjetin e sigurimit, në rast të mosplotësimit të detyrimeve nga debitori. Si alternativë kreditori mund të kërkojë kalimin e pronës tek ai.

Kërkesa për shpronësimin ose për kalimin e pronës tek ai në bazë të neneve 9 dhe 10 do t'i paraqiten gjykatës kompetente, së bashku me kontratën dhe dokumentin e regjistrimit ku është aplikuar. Brenda tri ditëve të paraqitjes së dosjes, gjykata do të caktojë një kujdestar, të cilit do t'i kërkohej të marrë të gjitha masat e nevojshme për mbrojtjen e pronës së barrësuar gjatë procedurës së ekzekutimit të detyrueshëm.

Neni 9

Në rastin e një kërkesë për shpronësimin e pronës së siguruar, gjykata brenda 30 ditëve nga kërkesa, do të shqyrtojë dokumentacionin dhe të autorizojë kreditorin të shesë pronën.

Kreditorët shpronësues do të vënë pronën në shitje, duke ndjekur metodën që, sipas rrethanave, siguron në mënyrë të arsyeshme maksimumin e të ardhurave nga shitja.

Debitori gëzon të drejtën të kërkojë ndërhyrjen e gjykatës, nëse ai dyshon se kreditori tejkalon ose abuzon në të drejtat e tij.

Neni 10

Nëse kreditori kërkon kalimin tek ai të pronësisë, gjykata, brenda 30 ditëve nga bërja e kërkesës, do të caktojë një ekspert për vlerësimin e pronës.

Në rast se vleftha e pronës është më e madhe se vleftha e borxhit të siguruar, kreditori që ka kërkuar marrjen e pronës, duhet të depozitojë në gjykatë diferencën ndërmjet kredisë së tij dhe vlefhtës së pronës sipas vlerësimit të ekspertit.

PENGU

Neni 11

Pengu krijohet me kontratë dhe vetëm për sende të luajtshme, për pjesët në shoqëritë me përgjegjësi të kufizuar, aksionet, sendet e marra për kthim dhe borxhet. Në rastin e fundit, debitori i tretë duhet të njoftohet me shkrim se borxhi është lënë peng.

Kontrata duhet të jetë me shkrim dhe nënshkrimet e data duhet të vërtetohen nga një noter ose zyrtar tjetër publik. Kontrata duhet të përfshijë gjithashtu një përshtkrim adekuat të pronës së lënë peng. Në rastin e pengut të pjesëve, pengu duhet të regjistrohet në librin e ortakëve të shoqërisë. Në rastin e pengut të aksioneve, pengu duhet të regjistrohet në librin e aksionerëve, në aksionet e lëna peng.

Pas nënshkrimit të marrëveshjes barrëmbajtësi duhet të japë pronën e lënë peng ose dokumentin që përfaqëson marrjen në posedim të kreditorit, ose të një personi të caktuar nga kreditori dhe barrëmbajtësi.

Barrëmbajtësi mund të lërë peng të gjithë ose pjesë të pronave të përdorura në një sipërmarrje, që vepron si një koncern veprues. Në një rast të tillë pengu është efektiv kur pronat i besohen një pale të tretë ose një kreditori, i cili, nga ana e tij, do t'i menaxhojë ato si një koncern veprues i pandashëm.

Neni 12

Kreditori ka të drejtën të mbajë pronën e lënë peng derisa borxhi i siguruar është paguar plotësisht dhe paguhet me përparësi nga të ardhurat e shitjes së pronës së lënë peng.

Në të kundërtën kreditori mund t'i kërkojë gjykatës kompetente që prona e lënë peng t'i kalojë atij me pagesë sipas një vlerësimi që do të bëhet nga ekspertët e caktuar nga gjykata ose me vlerën aktuale të pronës së lënë peng, nëse prona ka çmim tregu.

Nenet 8, 9 dhe 10 do të zbatohen për procedurën e ekzekutimit të detyrueshëm.

Neni 13

Kreditori ose mbajtësi i tretë është i detyruar të ruajë pronën e lënë peng dhe është përgjegjës për humbjen e saj.

Neni 14

Një peng shuhet nëse:

- a) paguhet plotësisht borxhi i siguruar;
- b) kreditori i rikthen pronën e lënë peng barrëmbajtësit;
- c) kreditori heq dorë me shkrim nga e drejta e tij nëpeng;
- ç) prona e lënë peng shkatërrohet.

HIPOTEKA

Neni 15

Hipoteka i jep të drejtën kreditorit të shpronësojë pronën e hipotekuar me hipotekë dhe të drejtën për t'u paguar nga të ardhurat e shpronësimit me përparësi ndaj çdo kreditori tjetër.

Neni 16

Një hipotekë bëhet efektive me regjistrimin e saj. Hipoteka mund të regjistrohen vetëm mbi prona të paluajtshme.

Një hipotekë përfshin të gjitha përmirësimet, si dhe ndërtimet dhe shtojcat e tjera në një pasuri të paluajtshme të lënë në hipotekë.

Neni 17

Me bërjen e kërkesës pranë gjykatës kompetente, kreditori mund të kërkojë, si alternative të të drejtës së tij në bazë të nenit 15, që prona e hipotekuar t'i kalojë atij. Në një rast të tillë gjykata do t'ia kalojë pronën e hipotekuar një kreditori që ka bërë kërkesë, duke caktuar vleftën e pronës që do t'i kalojë, sipas një vlerësimi të bërë nga një ekspert i caktuar nga gjykata.

Procedura e ekzekutimit të detyrueshëm rregullohet nga nenet 8, 9 dhe 10 të këtij ligji.

Neni 18

Një kontratë që krijon një hipotekë, duhet të vërtetohet nga një noter publik ose një zyrtar tjetër publik.

Një hipotekë e vlefshme mund të krijohet me anë të një kontrate të përfunduar jashtë vendit, kur ajo vërtetohet nga një noter i huaj ose nga një zyrtar tjetër publik i huaj.

Kontrata do të tergojë llojin, natyrën dhe të paktën tre kufijtë e pronës së hipotekuar, qytetin ose fshatin ku ndodhet, përshkrimin, kohën e pagimit, shumën e borxhit të siguruar -të shprehur në monedhë të vendit a të huaj - dhe përqindjen e interesit.

Kontrata duhet të përcaktojë dhe kreditorin, debitorin dhe barrëmbajtësin (në qoftë se nuk është debitor).

Neni 19

Kontrata që krijon hipotekën do të depozitohet në regjistrin e hipotekës të zyrës së vendit ku ndodhet prona e hipotekuar. Me paraqitjen e kontratës regjistruesi do të shënojë menjëherë kohën, datën dhe vulën e zyrës së regjistrimit në origjinal r në një kopje të kontratës dhe do të vendosë hipotekën në regjistër. Numri i regjistrimit do të shënohet në origjinal dhe në kopjet e kontratës.

Çdo preson ka të drejtë të shikojë regjistrin dhe t'i kërkojë zyrës një kopje të hyrjeve përkatëse për një çmim nominal.

Neni 20

Caktimi i një borxhi të siguruar të një kreditori tjetër është efektiv nga data kur është regjistruar në regjistrin e hipotekës.

Neni 21

Çdo blerësi pasues i një prone të hipotekuar i kalon edhe titulli i mjetit të sigurimit të vënë mbi këtë pronë. Megjithatë ai mund të anulojë hipotekën, duke paguar plotësisht borxhin e siguruar.

Neni 22

Një hipotekë shuhet nëse:

a) borxhi i siguruar paguhet plotësisht nga debitori ose me anë të shpronësimit të pronës së hipotekuar;

b) prona e hipotekuar humbet ose shkatërrohet;

c) kreditori heq dorë nga të drejtat e tij në hipotekë.

Neni 23

Një regjistrim hipoteke anulohet kur ajo shuhet sipas nenit 22, por kërkohet pëlqimi me shkrim i kreditorit.

Anulimi mund të urdhërohet edhe nga gjykata, kur ajo vëren se hipotekë është shuar sipas nenit 22.

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 24

Ky dekret nuk përfshin mjetet e sigurimit të dhëna nga individë privatë për veprimtari të ndryshme nga ato të veprimtarisë afariste dhe merret vetëm me pronat e përodrura për qëllime afariste.

Neni 25

Mjetet e sigurimit të krijuara në bazë të këtij dekreti janë të vlefshme dhe të detyrueshme për t'u zbatuar dhe nuk do të bëhen të pavlefshme ose të pabatuueshme me daljen e ndonjë dekreti ose akti tjetër të mëvonshëm.

Neni 26

Ky dekret hyn në fuqi menjëherë.

KUNDËRFIRMOHET
KRYEMINISTRI
Aleksandër Meksi
PRESIDENTI I REPUBLIKËS
Sali Berisha