

Departamenti për të Drejta të Njeriut dhe Komunitete

Shitblerjet e Pronës me Qëllim Mashtrimi në Rajonin e Pejës

Gusht 2009

PËRMBAJTJA

1. Përmbledhje ekzekutive	2
2. Hyrje	3
3. Shitblerjet e pronës me qëllim mashtrimi	4
4. Roli i gjykatave në procedurat civile dhe penale	5
a. Aspektet e së drejtës civile lidhur me shitblerjet e pronës me qëllim mashtrimi	
b. Aspektet e së drejtës penale lidhur me shitblerjet e pronës me qëllim mashtrimi	
5. Përfundimet dhe rekomandimet	8

1. Përmbledhje ekzekutive

Ky raport përmban një pasqyrë të kërkesave për pronën në rajonin e Pejës që janë trajtuar nga Drejtoria për Çështje Pronësore dhe Banesore (DÇPB), Komisioni për Kërkesa Pronësore dhe Banesore (KKPB) dhe nga gjykatat e Kosovës. Në të paraqiten problemet kryesore që kanë të bëjnë me zbatimin e plotë të mandatit të DÇPB/KKPB dhe të standardeve ndërkombëtare të të drejtave të njeriut.¹ DÇPB/KKPB ishte një mekanizëm për kërkesa i cili ishte krijuar për t'u marrë me zgjidhjen e kërkesave për çështjet pronësore të cilat ishin pasojë e konfliktit të vitit 1999 dhe trashëgimi e diskriminimit të të drejtave banesore dhe pronësore në Kosovë. Vendimet e tij janë të formës së prerë dhe obliguese dhe duhet të pranohen nga gjykatat e Kosovës. OSBE-ja ka identifikuar një sërë bartjesh së pronësisë mbi pasurinë në tërë Kosovën por ato duken të jenë të përmasave më të mëdha në rajonin e Pejës.

Gjatë vlerësimit të gjendjes aktuale lidhur me rastet e të drejtave pronësore, OSBE-ja thekson që në rastet kur KKPB ka gjetur aktivitete të paligjshme në bartjen e pronësisë mbi pronat që u kanë takuar personave të zhvendosur, zvarritjet e procedurave në gjykatat e Kosovës për anulimin e atyre bartjeve të paligjshme mund t'i pengojnë edhe më tej të drejtat pronësore të personave të zhvendosur. Bartjet e paligjshme të pronësisë mbi pasurinë në disa raste kanë pasur për rrjedhojë regjistrimin e pasaktë të pronës në kadastër. Përveç faktit që zvarritjet e procedurës në gjykatat e Kosovës në disa raste kanë shkaktuar probleme lidhur me zbatimin e plotë të mandatit të KKPB, regjistrimi i saktë i zotëruesve të të drejtave pronësore në regjistrin e të drejtave mbi pasurinë e paluajtshme është me rëndësi thelbësore për përkrahjen e sundimit të ligjit për të gjitha komunitetet në Kosovë.

Duke e pasur parasysh që Agjencia Kosovare e Pronës (AKP) dhe Komisioni për Ankesa Pronësore i Kosovës (KAPK) me gjasë do të ballafaqohen me probleme të njëjta lidhur me rikthimin e pronës bujqësore dhe komerciale, zgjidhja e këtyre shitblerjeve të pronës me qëllim mashtrimi do të përbëjë një model të qartë për gjyqësorin e Kosovës.

Raporti përfundon me rekomandime lidhur me mënyrën e zgjidhjes së problemeve të identifikuara.

¹ Neni 1, Protokollu 1, Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe Liritë Themelore (Konventa), që vendos të drejtën për ta gëzuar në mënyrë të papenguar pronësinë dhe për ndalimin e privimit të posedimit me disa përjashtime; neni 13 i Konventës, g13 (që garanton të drejtën për “një mjet efikas para autoritetit kombëtar”); dhe neni 6(1) i Konventës (që garanton të drejtën për gjykimin të drejtë.)

2. Hyrje

OSBE-ja ka identifikuar një numër të konsiderueshëm të shitjeve të pronës që u ka takuar personave të zhvendosur serbë të Kosovës që janë shitur pa dijeninë e tyre.² Mënyrat në të cilat janë shitur këto prona ndryshon, por në to përfshihen autorizimet, dokumentet personale të identifikimit dhe vulat e falsifikuara të gjykatave. Duke e pasur parasysh që ata nuk kanë qenë të pranishëm, personat e zhvendosur nuk kanë qenë në dijeni për shitblerjet e tyre deri pas kalimit të një kohe.

Gjatë mandatit të tij, DÇPB /KKPB është marrë me një grup të konsiderueshëm të rasteve të tilla që kanë pasur të bëjnë me pretendimet serioze që disa prona të cilat ju përkasin “parashtruesve të kërkesës të kategorisë C”³ janë shitur pa dijeninë e tyre. DÇPB /KKPB u themelua si një organ pothuaj gjyqësor në bazë të një rregulloreje të UNMIK-ut⁴ dhe ka funksionuar jashtë sistemit juridik, duke e poseduar rregulloren e vetë të punës dhe dëshmitë për zgjidhjen e kërkesave të cilat janë gjykuar në bazë të rekomandimit të KKPB-së.

Këto shitblerje me qëllim mashtrimi ua kanë mundësuar kryerësve të veprave ta shesin pronën në emër të pronarëve ose “personalisht” nga pronarët, të cilët mbesin të zhvendosur nga Kosova dhe të cilët nuk janë pajtuar për shitblerjen.

Shitblerjet janë kryer në bazë të dokumenteve të falsifikuara që kanë për pasojë shkeljen e rëndë të të drejtave të njeriut dhe që shkaktojnë pengesë në kthimin dhe dëmshpërblimin e personave të zhvendosur.

Sipas të dhënave të DÇPB-së, ekzistojnë 70 raste për të cilat DÇPB-ja dyshon se ka aktivitet kriminal. Duhet theksuar se DÇPB është marrë vetëm me pronën e banueshme dhe jo me pronën bujqësore dhe komerciale, të cilat janë temë e lëndës së kërkesave që i parashtrohen AKP-së dhe që janë duke u sjellë para KAPK-së.

Duke e pasur parasysh që rastet e dorëzuara në AKP mund t’i nxjerrin në dritë dëshmitë për aktivitete të ngjashme të pohuara kriminale, OSBE-ja është e brengosur

² Raporti mujor i Misionit të OSBE-së në Kosovë - mars 2009: Trajtimi i parregullt i rasteve të shitblerjes së pronës me qëllim mashtrimi mund të përbëje shpërfillje të detyrave zyrtare të autoriteteve dhe shkelje të të drejtave të njeriut të individëve, ka raportuar më herët për këtë çështje; Raporti mujor - korrik 2005, “Gjykatat civile i pranojnë si dëshmi dhe i përfshijnë si bazë për aktgjykimet e tyre dokumentet e pavlefshme të pronës dhe avokatët nuk e kundërshtojnë praktikën e tillë”; Raporti mujor - nëntor 2005, “Mosraportimi i veprave të pohuara penale te autoritetet përgjegjëse nga ana e gjykatave civile e shkel ligjin e zbatueshëm”; Raporti mujor - prill 2006, “Gjykatat civile i pranojnë dhe i gjykojnë lëndët pronësore të cilat nuk bëjnë pjesë në juridiksionin e tyre”; Përfaqësimi ligjor në lëndët civile, qershor 2007; Rishikimi i sistemit të së drejtës civile, qershor 2006.

³ Neni 1.2(c) i Rregullores nr. 1999/23 të Misionit të Kombeve të Bashkuara në Kosovë (UNMIK) e përkufizon kategorinë e tretë të kërkesave për pronën e banueshme (“kërkesat e kategorisë C”), të cilat mund t’i dorëzohen DÇPB-së, si në vijim:

“Kërkesat nga personat fizik të cilët kanë qenë pronarë, posedues apo zotërues të së drejtës për banim në pronën e patundshme të banueshme para 24 marsit 1999 dhe të cilët nuk e gëzojnë posedimin e pronës, dhe në rastet kur prona nuk është bartur në mënyrë vullnetare.”

⁴ Neni 2 i Rregullores së UNMIK-ut nr. 1999/23 e ka krijuar DÇPB/KKPB, që ishte një element i pavarur pothuaj gjyqësor i mekanizmit për kthimin e pronës dhe kishte juridiksion ekskluziv për “t’i zgjidhur kontestet lidhur me pronën e banueshme jo komerciale deri sa PSSP e përcaktoi [d] që gjykatat vendore [ishin] në gjendje ta kryejnë mandatin që i ishte besuar Komisionit”.

që numri i mashtrimit të pretenduar lidhur me pasurinë e paluajtshme që është tjetër nga prona e banimit, mund të jetë shumë më i madh.

DÇPB arriti ta identifikojë mënyrën e mashtrimit dhe e drejta titullare mbi pjesën më të madhe të lokaleve të banueshme në mbarë Kosovën ju dha pronarit të ligjshëm.⁵ Megjithatë, problemi që mbetet është nevoja për anulimin e shitblerjeve me qëllim mashtrimi në gjykatë dhe në të dhënat kadastrale. Kjo nuk ishte në mandatin e DÇPB-së. Kur të vërtetohet e drejta pronësore në gjykatë ose në kadastrë atëherë kjo ka efekt ligjor. Teorikisht, me kalimin e dy apo tri vjetëve, poseduesi i kontratës së falsifikuar, e cila është vërtetuar nga gjykata dhe/ose është regjistruar në kadastrë, mund ta fillojë përsëri procedurën gjyqësore për rikthim në posedim.

Për këtë arsye, DÇPB i kishte këshilluar të gjithë pronarët ta fillonin procedurën gjyqësore në të cilën do ta kërkonin anulimin e shitblerjeve të pretenduara të pronës me qëllim mashtrimi. Megjithatë, rezultatet janë shumë të dobëta. Sipas programit për ndihmë juridike të Këshillit Danez për Refugjatë në Serbi, prej 49 rasteve të regjistruara, vetëm katër procedura kanë përfunduar deri tani.⁶ Mund të jenë disa arsye për këto zvarritje. Procedurat gjyqësore civile mund të marrin shumë kohë dhe shumë gjykata janë të ngarkuara me lëndë të pazgjidhura.⁷

3. Shitblerjet e pronës me qëllim mashtrimi

Shitblerjet me qëllim mashtrimi duhet të shqyrtohen ligjërisht në dy nivele: përmes procedurës penale në mënyrë që të vërtetohet ekzistimi i shitblerjes me qëllim mashtrimi, dhe përmes procedurës civile në mënyrë që kontrata me qëllim mashtrimi ta shpallet e pavlefshme.

Në tërë procesin e shitblerjes së paligjshme të pronave të personave të zhvendosur me rëndësi të madhe është fakti që në pjesën më të madhe të këtyre rasteve pronarët e vërtetë aktualisht nuk e zotërojnë pronën.

Për më tepër, pronarët nuk kanë ndonjë kontakt me pronën e tyre ose ndonjë kontroll mbi atë pronë. Në shumicën e rasteve ata kanë kuptuar për shitblerjen me qëllim mashtrimi rastësisht, kur shitblerja tashmë është kryer dhe tjetërkush është regjistruar si pronar. Prandaj, falsifikuesit e keqpërdorin gjendjen aktuale të zhvendosjes së pronarëve të vërtetë dhe pastaj, duke i shfrytëzuar dokumentet e falsifikuara, e ndjekin zyrtarisht procedurën e sipërpërmendur të verifikimit dhe e përfundojnë mashtrimin.

⁵ Në së paku dhjetë raste që i ka shqyrtuar KCPB, një agjenci për patundshmëri nga Peja ishte e përfshirë në shitblerje me qëllim mashtrimi. Pas ekspertizës, autorizimet apo kontratat e blerjes e shfrytëzuara në këto shitblerje me qëllim mashtrimi duket të kishin qenë të falsifikuara.

⁶ Prej kësaj ngarkese me lëndë, katër lëndë kanë pasur si rezultat një vendim të Gjykatës Komunale të Klinës me anë të të cilit është anuluar kontrata dhe është në pritje të ankimit. Në lëndën tjetër, është marrë vendimi i formës së prerë nga ana e Gjykatës Komunale të Pejës dhe është në pritje të procedurave të nevojshme për ndryshimin e të dhënave kadastrale. [Burimi: Programi për Ndihmë Juridike për Institucionet e Qeverisë së Serbisë i cili merret me refugjatë dhe me persona të zhvendosur brenda vendit i financuar nga Bashkimi Evropian, Këshilli Danez për Refugjatë]

⁷ *Shih* Rishikimi i sistemit të së drejtës civile, OSBE, qershor 2006.

Dyzet rastet e raportuara janë nga Peja, Klina, Istogu, Gjakova dhe Deçani, edhe pse ka raste edhe nga pjesët tjera të Kosovës.

4. Roli i gjykatave në procedurat gjyqësore civile dhe penale

OSBE-ja ka njohuri për përafërsisht 40 lëndë civile në rajonin e Pejës në të cilat paditësit pohojnë që pasuria e tyre e paluajtshme është shitur me anë të dokumenteve të falsifikuara. Në ato procedura gjyqësore, në përgjithësi, i padituri kërkon nga gjykata ta anulojë shitjen dhe ta urdhërojë kadastrin që t'i përmirësojë shënimet e veta. Viktimat e shitblerjeve të tilla të paligjshme janë zakonisht personat e zhvendosur, kryesisht serbë të Kosovës, mungesa e të cilëve në Kosovë i bën ata, dhe sidomos pronën e tyre, të përshtatshëm për krime të tilla. Viktima janë edhe blerësit e këtyre pronave, të cilët mund të mos kenë pasur dijeni që pronën e kanë blerë prej dikujt tjetër e jo prej pronarit të ligjshëm.

Përveç shkeljeve të rënda të së drejtës civile dhe penale të Kosovës, rastet e tilla po ashtu e shkelin ligjin ndërkombëtar për të drejtat e njeriut përderisa ndikojnë në të drejtën e personit për mbrojtjen e pronës, për përcaktimin e të drejtave civile brenda një afati të arsyeshëm kohor, dhe për një mjet juridik efikas.

a. Aspektet e së drejtës civile lidhur me shitblerjet me qëllim mashtrimi

Në rastet që i ka monitoruar OSBE-ja, duket që pronat janë shitur me qëllim mashtrimi me anë të metodave të ndryshme: a) me autorizime të vërtetuara me vulë të falsifikuar të gjyqit, b) me autorizime të vërtetuara në gjykatat jashtë Kosovës me vulë të rregullt të gjykatës por duke shfrytëzuar dokumente të falsifikuara të identifikimit, c) duke i vërtetuar kontratat në gjykatat e Kosovës duke përdorur identifikim të falsifikuar me emër dhe mbiemër të pronarit të vërtetë, dhe d) duke shfrytëzuar aktgjykime të falsifikuara të gjykatës për ta regjistruar pronën në librat kadastral. Si të tilla, shitblerjet zakonisht i përfshijnë tri palë: një pronar të pohuar të vërtetë të pronës, më së shpeshti një person i zhvendosur që nuk ka kontakt me pronën e tij apo nuk e ka në zotërim faktik pronën e tij; një falsifikues i pohuar i autorizimit, shumë shpesh njëra nga palët në kontratën e shitblerjes; dhe blerësi i tokës, pavarësisht a është *i vërtetë* apo jo.

Në gjykatat civile, paditësit zakonisht pohojnë që i padituri e ka blerë pronën nga një blerës, kompetencat e të cilit për ta shitur pronën bazoheshin në autorizim të falsifikuar. Në tetë raste të verifikuara nga OSBE-ja, supozohej që autorizimi ishte vulosur në një gjykatë në Tivar. Paditësit po ashtu i kanë paraqitur si dëshmi autorizimet të cilat e bartnin vulën e gjykatës në Mitrovicë, Beograd, Kragujevc, Smederevë, Berane, Podgoricë, Rozhajë dhe Ulqin.

Autorizimet në përgjithësi kanë për qëllim t'i japin personit në fjalë (shitësit) kompetenca për ta shitur pronën e paditësit në emër të paditësit. Ato përmbajnë një nënshkrim të paditësit dhe shënim për mjetin e identifikimit që është përdorur për ta vërtetuar identitetin e paditësit.

Autorizimet shpeshherë përmbajnë kundërthënie apo mospërputhje. Në disa raste, individi që e ka dhënë autorizimin tashmë ka ndërruar jetë ose data e lindjes e shënuar

në autorizim dallon me dekada të tëra me moshën dhe datën e lindjes së dhënësit të autorizimit. Gjithashtu, në tri raste të monitoruara, autorizimi i vulosur jashtë Kosovës përmban të njëjtën datë sikur edhe kontrata e verifikuar e shitblerjes, e vulosur jashtë Kosovës, që ngrit dyshime rreth mundësisë së realizimit të një autorizimi dhe një shitblerjeje në të njëjtën ditë. Të dy dokumentet janë të nënshkruara nga i njëjti person – shitësi i supozuar si i autorizuar. Gjykatat shpeshherë nuk u japin rëndësi të mjaftueshme këtyre fakteve në favor të paditësit.

Në shumicën e lëndëve civile, paditësi është duke e paditur vetëm blerësin e pronës, i cili ndoshta nuk ka qenë i vetëdijshëm që e ka blerë pronën nga një individ tjetër që nuk është i autorizuar për ta shitur tokën. Blerësi, i cili është individi që me së shumti ka gjasa të jetë përgjegjës për privimin e pohuar të tokës së paditësit, nuk thirret gjithmonë në gjykatë si palë apo si dëshmitar.

Në dhjetë raste civile që i ka monitoruar OSBE-ja, gjykatat në Kosovë nuk e kanë marrë parasysh vendimin përfundimtar dhe të zbatueshëm me ligj të Komisionit për kërkesa pronësore dhe banesore.⁸ Për më tepër, në fazat fillestare në së paku 17 lëndë civile, paditësi kërkoi nga gjykata që ta nxjerrë një ndalesë të përkohshme për t'ua pamundësuar zyrave komunale të kadastrit lejimin e ndryshimeve në regjistrat e pronësisë derisa gjykata të mos ketë nxjerrë aktgjykimin përkatës. Në vetëm tri raste të tilla, gjykata nxjerri vendimin sipas kërkesës së paditësit.

Në rastet që i ka monitoruar OSBE-ja, gjykatat kanë nxjerrë pesë aktgjykime në favor të paditësit dhe kanë hedhur poshtë apo kanë refuzuar tri kërkesa. Shumica e lëndëve janë në pritje për t'u zgjidhur. Në katër raste, avokati mbrojtës i paditësit ka kërkuar që lëndën ta marrë përsipër ndonjë gjykatës i Misionit të Bashkimit Evropian për sundimin e ligjit në Kosovë (EULEX). Në së paku një rast, palët kanë raportuar që një gjykatës i EULEX-it është caktuar për atë lëndë.

Siç ndodh me shumë konteste civile, procedurat në rastet e shitblerjes me qëllim mashtrimi vuajnë shpesh nga zvarritjet e vazhdueshme të procedurës. Shtyrjet e përsëritura, problemet e përhershme rreth thirrjes së palëve dhe ndryshimet në legjislacionin kanë zvarritur zgjidhjen e shumicës e këtyre rasteve për pesë apo më shumë vite, kurse disa prej tyre janë ende në fazën përgatitore. Çështja e zvarritjes së paarsyeshme të procedurës, përveç të qenit problem në vete, gjithashtu ka ndikim të drejtpërdrejt në të drejtën e paditësit për gëzimin e papenguar të pronës pasi që e vonon procedurën e anulimit dhe e pamundëson realizimin e plotë të të drejtave pronësore të personave të zhvendosur.

b. Aspektet e së drejtës penale lidhur me shitblerjet me qëllim mashtrimi

Përkundër veprave penale që janë kryer në lidhje me këto lëndë civile, paditësit shpeshherë nuk ngritin kallëzim penal, por veprimin e parë të tyre juridik e bëjnë në sistemin e së drejtës civile.

Gjykatat civile shpeshherë nuk e përmirësojnë këtë gabim duke dështuar që ta njohin prioritetin e së drejtës penale në këto çështje. Në rastet kur veprimi i parë i paditësit

⁸ *Shih* Nenin 2.7 të Rregullores së UNMIK-ut nr. 1999/23 për themelimin e Drejtorisë për çështje pronësore dhe banesore dhe Komisionit për kërkesa pronësore dhe banesore (15 nëntor 1999).

për t'u marrë me shitjen e pohuar të paligjshme të pronës kishte të bënte me sistemin e së drejtës penale, gjykatat civile në Kosovë shpeshherë nuk i marrin parasysh aktgjykimet e formës së prerë të gjykatave penale⁹. Në disa raste, procedura penale ishte zhvilluar jashtë Kosovës. Veçanërisht, në rastet e monitoruara, paditësit kishin paraqitur prova të procedurës penale apo vlerësimit gjyqësor të fakteve nga gjykatat në Tivar dhe Rozhajë.

Duke pasur parasysh atë që shitblerjet e tilla të pronës zakonisht bëhen duke përdorur dokumente të falsifikuara, në shikim të parë është shumë e dukshme që këto shitblerje janë paraprirë apo kanë qenë të shoqëruara me vepra penale, siç janë falsifikimi i dokumenteve¹⁰ apo legalizimi i përmbajtjes së pavërtetë.¹¹ Në këto rrethana, gjykatat civile që pranojnë kërkesa apo kërkesa që kanë të bëjnë me shitblerjet me qëllim mashtrimi do të duhej që informatat në lidhje me veprën e mundshme penale t'ia dërgojnë policisë apo prokurorisë për hetime të mëtejshme.¹² Prokurorët duhet t'i fillojnë hetimet penale kundër personave të caktuar nëse ekziston dyshimi i arsyeshëm që ata e kanë kryer një vepër penale.¹³ Kur lëndët penale i dërgohen organeve përkatëse të ndjekjes, gjykatat civile shpeshherë nuk e ndërpresin procedurën civile në pritje të gjetjeve të procedurës penale, siç u lejohet me ligj.¹⁴

Prokurorët publikë kanë filluar dhe zhvilluar hetime penale në lidhje me shitblerjet me qëllim mashtrimi të pronës së paluajtshme në së paku nëntë lëndë në komunën e Klinës dhe dyzet lëndë në komunën e Pejës. Këto lëndë penale nuk përputhen në tërësi me numrin e përmendur më herët të dyzet rasteve civile nga i tërë rajoni i Pejës në lidhje me shitblerjet e pronës me qëllim mashtrimi, të cilat janë në dijeni të OSBE-së.

Duket që të gjitha rastet e shitblerjeve me qëllim mashtrimi të pronës nuk i janë dërguar prokurorisë për hetime mbi aktivitetet e mundshme penale. Gjithashtu, në rastet që kanë rezultuar me ngritje të aktakuzës formale, prokurorët ndonjëherë duket të mos i kenë ngarkuar të akuzuarit aq sa ishte e mundshme. Për shembull, disa palë përgjegjëse janë të akuzuar vetëm për kryerje të veprës penale të legalizimit të përmbajtjes së pavërtetë,¹⁵ përkundër faktit që nga deklaratat e tyre dhe provave tjera

⁹ Shih nenin 12 të Ligjit mbi procedurën kontestimore, Gazeta zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë nr. 4/1977, 36/1980 dhe 66/1982 (Ligji mbi procedurën kontestimore i vitit 1982); shih nenin 14, Ligji për procedurën kontestimore, Gazeta zyrtare e Kosovës, 20 shtator 2008 (Ligji për procedurën kontestimore i vitit 2008).

¹⁰ Nenet 332 dhe 335 të Kodit të përkohshëm penal të Kosovës, të shpallur me Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2000/25, më 6 korrik 2003 (Kodi penal i Kosovës). Më 22 dhjetor 2008, Kosova shpalli Ligjin nr. 03/L-002 për plotësimin dhe ndryshimin e Kodit të përkohshëm penal të Kosovës, që në thelb nuk e ndryshoi kodin nga ligji i vitit 2003, përveç asaj që u shtua një paragraf në lidhje me pranimin e fajësisë dhe u ndryshua emri i ligjit.

¹¹ Neni 334, Kodi penal i Kosovës.

¹² Neni 197, Kodi i përkohshëm i procedurës penale të Kosovës, i shpallur me Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2003/26, më 6 korrik 2003 (Kodi i procedurës penale të Kosovës). Më 22 dhjetor 2008, Kosova shpalli Ligjin nr. 03/L-002 për plotësimin dhe ndryshimin e Kodit të përkohshëm penal të Kosovës, që në thelb nuk e ndryshoi kodin nga ligji i vitit 2003, përveç asaj që u shtua një pjesë në lidhje me marrëveshjet për pranimin e fajësisë, u ndryshua një nen në lidhje me kohëzgjatjen e paraburgimit të urdhëruar nga policia, si dhe u ndryshua emri i kodit.

¹³ Neni 220(1), Kodi i procedurës penale të Kosovës.

¹⁴ Neni 213, Ligji mbi procedurën kontestimore i vitit 1982; Neni 278.2, Ligji për procedurën kontestimore i vitit 2008.

¹⁵ Neni 334, Kodi penal i Kosovës.

të mbledhura duket ta kenë kryer edhe veprën penale të pushtimit të paligjshëm të pronës së paluajtshme¹⁶ apo falsifikimit të dokumenteve.¹⁷ Në disa raste, ndjekja penale është pamundësuar për shkak të afatit të parashkrimit.¹⁸

Prokurorët publikë të Kosovës meritojnë lëvdata për hetimin dhe ndjekjen penale të veprave penale në lidhje me shitblerjen e pronës me qëllim mashtrimi. Megjithatë, përmasat dhe përsëritja sistematike e këtyre shitblerjeve, bashkë me faktin që ato shpeshherë kanë të bëjnë me të njëjtit kryerës të pohuar, lënë të kuptohet që përgjigja e të drejtës penale lidhur me këtë ende nuk e ka arritur efektin parandalues.

5. Përfundimet dhe rekomandimet

Në mënyrë që krimet e tilla të parandalohen në mënyrë efikase në të ardhmen, problemi i shitblerjeve të pronës me qëllim mashtrimi duhet të adresohet në dy mënyra: procedura penale duhet të iniciohet ashtu që të vërtetohet kryerja e një vepre penale dhe që kryerësit e dyshuar të sillen para drejtësisë, si dhe procedura civile ashtu që kontratat në fjalë të shpallen të pavlefshme dhe që palët të kthehen në gjendjen e mëparshme, në atë masë sa kjo të jetë e mundur.

Roli i gjykatës për t'i vërtetuar kontratat e shitblerjes së pronës nënkupton që gjykata mund ta ketë një pjesë të përgjegjësisë në shitblerjet e dukshme të pronës me qëllim mashtrimi. Sekretarët e gjykatave do të duhej të zhvillonin hetime të mëtejshme kur t'u paraqitet ndonjë kontratë mbi shitblerjen e pronës së një personi të zhvendosur, posaçërisht në rastet kur kontrata përfshin një shitës të autorizuar në vend të vetë pronarit, apo rastet kur autorizimi mban vulën e ndonjë gjykate jashtë Kosovës. Edhe pse OSBE-ja nuk ka gjetur kurrfarë prova të keqveprimeve zyrtare nga ana e sekretarëve, ata duhet të jenë të vetëdijshëm për kërkesat e mundshme problematike për vërtetimin e dokumenteve. Ndalesat e përkohshme në lidhje me regjistrat kadastrorë duhet të nxirren shpejt sa herë që të paraqitet nevoja, derisa gjykatat do të duhej t'i thirrin dhe dëgjojnë të gjithë personat dhe t'i analizojë të gjitha dokumentet e nevojshme për një zgjidhje të drejtë të kontestit.

Çfarëdo aspekti i dukshëm penal do të duhej t'i vihet në dijeni zyrës së prokurorisë publike dhe prokurorët duhet t'i hetojnë dhe ndjekin penalisht në mënyrë të shpejtë dhe rigorozë të gjitha veprat penale që kanë të bëjnë me shitblerjen e pronës me qëllim mashtrimi. Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut ka gjetur që, nëse ndërhyrja në gëzimin e papenguar të posedimit shkaktohet nga një person privat, atëherë mbi autoritetet vendoset obligimi pozitiv për të garantuar që në sistemin e tyre ligjor "të drejtat pronësore janë të mbrojtura sa duhet me ligj dhe ekzistojnë mjetet adekuate juridike përmes të cilave viktimat e ndërhyrjes mund të kërkojnë rivendosjen e të drejtave të saj, duke përfshirë edhe kërkesën e mundshme për kompensim të dëmit

¹⁶ Neni 259, Kodi penal i Kosovës.

¹⁷ Neni 332, Kodi penal i Kosovës.

¹⁸ Ligji parasheh kufizimin prej tri vitesh për periudhën e parashkrimit të ndjekjes penale për veprën penale të falsifikimit të dokumenteve, dhe pesë vitesh për ndjekjen penale për veprën penale të legalizimit të përmbytjes së pavërtetë; shih nenin 332 në lidhje me nenin 90(1)5, përkatësisht nenin 334 në lidhje me nenin 90(1)4 të Kodit të procedurës penale të Kosovës. Afati i parashkrimit nganjëherë skadon për shkak se viktimat e shitblerjeve të tilla me qëllim mashtrimi janë shpesh herë persona të zhvendosur pa posedim faktik mbi pronën e tyre dhe bëhen të vetëdijshëm për këto mashtrime apo i raportojnë ato vetëm pasi të ketë kaluar shumë kohë.

për çfarëdo humbje të pësuar”.¹⁹ Për më tepër, “në rastet kur ndërhyrja është e natyrës penale, autoritetet gjithashtu obligohen që të zhvillojnë hetimet efikase penale dhe, nëse kjo shihet si e përshtatshme, edhe ndjekjen penale”.²⁰

Procedura penale duhet të zhvillohet në mënyrë të shpejtë dhe efikase, për arsye se pasojat e procedurës penale mund të shfaqen në përfundim të procedurës civile për rastet e transaksioneve mashtruese. Në përgjithësi, rastet e shitblerjes me qëllim mashtrimi do të duhej të zgjidhen me kujdes dhe shpejtësi të veçantë, pasi që në rastet e tilla nuk janë në pyetje vetëm përpjekjet e një personi për ta rikthyer në posedim pronën e tij të vërtetë, mirëpo përfundimisht përpjekjet e një personi të zhvendosur për t’iu rikthyer shtëpisë dhe jetës normale.²¹

Në dobi të promovimit të drejtësisë, sundimit të ligjit dhe besimit në sistemin gjyqësor, gjykatësit, prokurorët, palët dhe avokatët duhet të punojnë për të garantuar që këto raste të procedohen në mënyrë të shpejtë dhe të drejtë.

Duke pasur parasysh vështrimet e mësipërme, OSBE-ja rekomandon si në vijim:

- Gjykatat dhe subjektet tjera publike do të duhej që gjithmonë t’ia dërgojnë policisë dhe/ose zyrës së prokurorisë publike të gjitha informatat në lidhje me shitblerjet e pohuara me qëllim mashtrimi.
- Policia dhe prokurorët publikë duhet t’i hetojnë dhe ndjekin penalisht në mënyrë të shpejtë dhe të rreptë të gjitha aktivitetet penale në lidhje me shitblerjet e pohuara me qëllim mashtrimi.
- Gjykatat civile duhet t’i shfrytëzojnë faktet e vërtetuara gjatë procedurës penale apo procedurës në HPCC në lidhje me shitblerjet e pohuara me qëllim mashtrimi.
- Gjykatat duhet ta identifikojnë ku kanë ndodhur gabimet/zvarritjet në zbatimin e ligjit penal dhe pronësor dhe të gjejnë zgjidhje të mundshme për ta mbrojtur të drejtën për pronë dhe për të vendosur proces të rregullt gjyqësor.
- Gjykatat duhet ta marrin në konsideratë fuqinë detyruese të fakteve që KKPBi i ka hetuar dhe prezantuar në vendime individuale dhe t’i respektojnë vendimet e KKPBi-së.
- Gjykatat duhet të vendosin mbi kërkesat për ndalesa të përkohshme lidhur me regjistrat kadastrorë brenda një afati të arsyeshëm kohor.
- Instituti gjyqësor i Kosovës duhet t’i trajtojë gjykatësit e lëndëve civile për rëndësinë e zgjidhjes së çështjeve preliminare në procedurën civile.
- Instituti gjyqësor i Kosovës duhet t’i trajtojë prokurorët për hetimet dhe ndjekjet penale të veprave penale në lidhje me shitblerjet me qëllim mashtrimi.

¹⁹ Paragrafi 67 i aktgjykimit të GJEDNj në rastin *Blumberga kundër Lituaniës*, i datës 14 tetor 2008.

²⁰ *Po aty*, paragrafi 67, me referencë, *përshtatshmërisht*, ndaj paragrafëve 151-153 të aktgjykimit të GJEDNj në rastin *M.C. kundër Bullgarisë*, i datës 4 dhjetor 2003.

²¹ “E drejta për kthim mund të shihet si një e drejtë rrjedhëse dhe e përbërë në parim nga e drejta për liri të lëvizjes (neni 2, protokollu 4, Konventa Evropiane), e drejta për pronë (neni 1, protokollu 1, Konventa Evropiane) dhe e drejta për respektimin e jetës private dhe familjare (neni 8, Konventa Evropiane). [...] Personat e zhvendosur kanë të drejtë të kthehen dhe t’i rikthejnë posedimet e tyre..” *Kombet e Bashkuara e kanë hartuar një sërë standardesh për mbrojtjen e të drejtave pronësore, banesore dhe të tokës në situatat pas konfliktit, përkatësisht “Parimet e Pinheiros”. Ju jeni të zhvendosur, por jo edhe të drejtat tuaja: Konspekt lidhur me kthimin e qëndrueshëm të pronës dhe zgjidhjeve rreth zhvendosjes në Kosovë gjatë tranzicionit*, Dokumenti dhe rekomandimet përfundimtare të Konferencës (26-27 nëntor 2007).

- Zyrat e legalizimit duhet të trajnohen për t'i identifikuar dokumentet e dyshimta.
- Misioni i Bashkimit Evropian për sundimin e ligjit mund ta konsiderojë rolin që do të mund ta luante në lidhje me këto raste pronësore.