

**Departamenti për të Drejtat e Njeriut dhe Komunitete
Seksioni për Monitorimin e Sistemit Juridik**

Raport Mujor – Mars 2009

Trajtimi jo i duhur i rasteve të transaksioneve pronësore mashtruese mund të shkel obligimet zyrtare të autoriteteve publike dhe të drejtat pronësore të individit.

Organizata për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë, Misioni në Kosovë (OSBE) është i vetëdijshëm për një numër të konsiderueshëm të rasteve gjyqësore ku përfshihen transaksione pronësore mashtruese.¹ Raste të tilla janë regjistruar kudo në Kosovë, por në veçanti ato duket të jenë më të përhapura në regjionin Pejë/Peć. Ky raport analizon trajtimin e këtyre rasteve të transaksioneve pronësore mashtruese nga ana e gjykatave dhe prokurorive nga aspekti i obligimeve të tyre ligjore si dhe nga aspekti i të drejtave pronësore të individit dhe të drejtës për gjykim korrekt sipas ligjit vendor dhe atij ndërkombëtar.

OSBE ka njohuri lidhur me përafërsisht 40 raste civile në regjionin Pejë/Peć në të cilat paditësit pandehnin se pronat e paluajtshme të tyre janë shitur përmes shfrytëzimit të dokumenteve të falsifikuara. Ato procedura zakonisht përfshijnë kërkesën e paditësit që gjykata të anulojë shitjen dhe të urdhërojë kadastrën që të korrigjojë shënimet e veta. Viktimat e transaksioneve të tilla joligjore zakonisht janë personat e zhvendosur, shumica serb të Kosovës mungesa nga Kosova e të cilëve i bën ata dhe pronat e tyre posaçërisht të ndjeshëm ndaj krimeve të tilla. Viktima mund të jenë edhe blerësit e këtyre pronave të cilët mund të mos kenë ditur se kanë blerë pronën nga personat tjerë në vend se nga pronari ligjor.

Përpos shkeljeve serioze të ligjit vendor civil dhe penale, raste të tilla shkelin po ashtu ligjin ndërkombëtar për të drejtat e njeriut për aq sa ato ndikojnë në të drejtën e personit për mbrojtje të pronës,² në vendosjen e të drejtave civile brenda kohës së arsyeshme,³ dhe në mjet ligjor efektiv.⁴

Aspektet e ligjit civil lidhur me transaksionet pronësore mashtruese

Në rastet e monitoruara nga OSBE, pronat duket të jenë shitur në mënyrë mashtruese përmes metodave të ndryshme: a) me autorizime të vërtetuara me vulë false të gjykatës, b) me autorizime të vërtetuara në gjykatat jashtë Kosovës me vulë të rregullt të gjykatës por duke përdorur dokumente të falsifikuara identiteti, c) duke vërtetuar kontratat pranë gjykatave të Kosovës përmes përdorimit të letërnjoftimeve të falsifikuara me emër dhe mbiemër të pronarit të vërtetë, dhe d) duke përdorur vendime të falsifikuara gjyqësore për të regjistruar pronën në librat kadastrale. Si të tilla, transaksionet zakonisht përfshijnë tri palët si në vijim: kinse pronarin e vërtetë të pronës, më së shpeshti person i zhvendosur i cili nuk është në kontakt me ose as nuk

¹ Seksioni për Monitorimin e Sistemit Juridik ka raportuar më herët lidhur me këtë çështje: “Gjykatat civile i pranojnë faktet dhe aktgjykimet e tyre i bazojnë në dokumentet e pavlefshme pronësore dhe avokatët nuk e kundërshtojnë këtë praktikë”, raport mujor, qershor 2005; “Dështimi i gjykatës civile të raportoj veprat penale të dyshuara në autoritetet përgjegjëse shkel ligjin e aplikueshëm”, raport mujor, nëntor 2005; “Gjykatat civile i pranojnë dhe gjykojnë lëndët pronësore të cilat nuk janë në kompetencë të tyre”, raport mujor, prill 2006; Përfaqësimi Ligjor në Rastet Civile, korrik 2007; Shqyrtimi i Sistemit të Drejtësisë Civile, qershor 2006.

² Neni 1, Protokoll 1, Konventa Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Fundamentale (Konventa Evropiane).

³ Neni 6(1), Konventa Evropiane.

⁴ Neni 13, Konventa Evropiane.

ka posedim faktik mbi pronën; falsifikuesin e pandehur të autorizimit shumë shpesh njëri prej palëve nga kontrata e shitblerjes; dhe blerësin e tokës qoftë ose jo *bona fide*.

Pranë gjykatave civile, paditësit normalisht pandehin se i padituri ka blerë pronën nga një shitës autoriteti për të shitur i të cilit ishte bazuar në autorizim të falsifikuar. Në tetë raste të vërtetuara nga OSBE, autorizimi gjoja ishte vulosur në një gjykatë në Tivar. Paditësit gjithashtu prezantuan si dëshmi autorizime të cilat mbanin vula të gjykatave në Mitrovicë/Mitrovica, Beograd, Kragujevc, Smederevë, Bremen, Podgoricë, Rozhajë, dhe Ulqin.

Autorizimet në përgjithësi tentojnë që t'i japin personit të emëruar (shitësit) autoritet për të shitur në emër të paditësit pronën e tij (të paditësit). Ato mbajnë nënshkrimin e dukshëm të paditësit dhe shpesh një tregues se çfarë lloji i identifikimit është përdorur për të vërtetuar identitetin e paditësit.

Vet autorizimet shpesh janë kundërthënëse për nga përmbajtja. Në disa raste, individi i cili jap autorizimi është tashmë i ndjerë ose data e lindjes e shënuar në autorizim është me dekada ndryshe nga data e vërtetë e lindjes e autorizuesit dhe mosha e dukshme. Gjithashtu, në tre raste të monitoruara, autorizimi i vulosur jashtë Kosovës përmban datën e njëjtë si kontrata e vërtetuar mbi shitblerje e vulosur brenda Kosovës, duke shpjeguar tek pyetja se a është e mundshme që të bëhet autorizimi dhe shitja në po të njëjtën ditë. Të dyja dokumentet janë të nënshkruara nga i njëjti person - kinse shitësi i autorizuar. Gjykatat shpesh dështojnë t'i japin peshë të mjaftueshme fakteve në favor të paditësit.

Në shumë raste civile, paditësi ngre padi vetëm ndaj blerësit të pronës, i cili ka mundur në padijeni të blejë pronën nga personi i cili nuk është i autorizuar të shes atë. Shitësi, i cili sigurisht është individi më përgjegjës për transaksionin duke privuar kështu me gjasë paditësin nga prona e tij/saj nuk ftohet gjithmonë në gjykatë si palë ose dëshmitar.

Në së paku dhjetë raste civile të monitoruar nga OSBE, gjykatat e Kosovës nuk kanë marr parasysh vendimin përfundimtar dhe ligjshmërisht të zbatueshëm të Drejtorisë për Çështje Banesore dhe Pronësore.⁵ Veç kësaj, në fazat e hershme të së paku 17 rasteve civile, paditësi ka kërkuar nga gjykata që të lëshojë një ndalesë të përkohshme që do të parandalonte zyrën kadastrale komunale për të lejuar çfarëdo ndryshimin në regjistrat mbi posedim të pronës përderisa gjykata të mos lëshojë aktvendimin final. Vetëm në tre nga këto raste, gjykata ka lëshuar urdhrin bazuar në kërkesën e paditësit.

Prej rasteve të monitoruara nga OSBE, gjykatat kanë lëshuar pesë aktvendime në favor të paditësve dhe kanë pezulluar ose refuzuar tri padi. Shumica e rasteve janë të pazgjidhura. Në katër raste, avokatët e paditësve kanë kërkuar që rasti të shqyrtohet nga gjyqtari i Misionit të Bashkimit Evropian për Sundim të Ligjit në Kosovë (EULEX). Në së paku një rast, palët kanë raportuar se është caktuar një gjyqtar i EULEX-it për të trajtuar lëndën.

Si edhe me shumë konteste tjera civile, procedurat mbi rastet që kanë të bëjnë me transaksione pronësore mashtruese shpesh pësojnë vonesa të përsëritura. Shtyrjet e

⁵ *Shih* Nenin 2.7, Rregullorja e UNMIK-ut Nr. 1999/23, mbi themelimin e Drejtorisë së Banesave dhe Pasurisë si dhe Komisionit për kërkesa Pronësore dhe Banesore (15 nëntor 1999).

njëpasnjëshme, problemet e vazhdueshme me ftesat për gjykim, dhe ndryshimet në legjislacion do të thonë se shumë nga këto raste janë zvarritur për pesë ose më shumë vite; disa madje nuk kanë arritur as në fazën përgatitore. Çështja e procedurave të tej zgjatura paarsyeshëm, përpos që paraqet shqetësim në vete, gjithashtu mban ndikim të drejtpërdrejtë në të drejtën e paditësit për posedim të qetë të pronave të tij në atë masë sa vonon procedurat për anulim dhe parandalon shfrytëzimin e plotë të të drejtave pronësore të personit të zhvendosur.

Aspektet e ligjit penal lidhur me transaksionet pronësore mashtruese

Përpos veprave penale që kanë mundur të kenë ngjarë në lidhje me këto raste civile, paditësit shpesh nuk parashtrajnë kallëzim penal por sjellin veprimin e tyre të parë ligjor pranë sistemit të drejtësisë civile.

Gjykatat civile shpesh janë neglizhente në korrigjimin e këtij gabimi duke dështuar të njohin prioritetin e ligjit penal në këto çështje. Në rastet kur tentativa e parë e paditësit për të adresuar shitjen e paligjshme të pronës së tij/saj përfshinte sistemin e drejtësisë penale, gjykatat civile të Kosovës shpesh nuk kanë marr parasysh aktvendimin e formës së prerë të gjykatës penale.⁶ Në disa raste, procedura fillestare penale kishte ndodhur në gjykatat jashtë Kosovës. Në veçanti, në rastet e monitoruara, paditësit kishin prezantuar dëshmi të procedurave penale ose përcaktime ligjore të fakteve nga gjykatat në Tivar ose Rozhajë.

Duke u nisur nga ajo se transaksionet e tilla të pronës së paluajtshme zakonisht bëhen përmes autorizimeve të falsifikuara, ka një rast *prima facie* të fuqishme se transaksionet e tilla janë paraprirë ose përcjellur me vepra penale siç janë falsifikimi i dokumenteve⁷ ose legalizimi i përmbajtjes së falsifikuar.⁸ Nën këto rrethana, gjykatat civile të cilat pranojnë padi ose ankesa që kanë të bëjnë me transaksione mashtruese duhet të referojnë informatën lidhur me elementin penal potencial tek policia apo zyra e prokurorisë për hetime të mëtejme mbi keqpërdorimin e mundshëm penal.⁹ Prokurorët duhet të iniciojnë hetimet penale kundër personave të specifikuar në qoftë se ka dyshim të arsyeshëm se ata kanë kryer vepër penale.¹⁰ Kur rastet referohen për

⁶ *Shih* nenin 12, Ligji mbi Procedurën Kontestimore, Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë 4/1977, 36/1980, dhe 66/1982, 12 shkurt 1982 (Ligji mbi Procedurën Kontestimore i vitit 1982); *shih* nenin 14, Ligji mbi Procedurën Kontestimore, Gazeta Zyrtare e Kosovës, 20 shtator 2008 (Ligji mbi Procedurën Kontestimore i vitit 2008).

⁷ Nenet 332 dhe 333, Kodi i Përkohshëm i Procedurës Penale i Kosovës, i shpallur përmes Rregullores së UNMIK-ut Nr. 2003/25, 6 korrik 2003 (Kodi Penal i Kosovës). Me 22 dhjetor 2008, Kosova ka shpallur Ligjin Nr. 03/L-002 mbi Ndryshimin dhe Përmirësimin e Kodit të Përkohshëm të Procedurës Penale të Kosovës Nr. 2003/26, që ka lënë kodin në substancë njëjtë si ligji i vitit 2003, edhe pse është shtuar një pikë lidhur me marrëveshjet për deklaram të fajësisë, dhe emri i ligjit ka ndryshuar.

⁸ Neni 334, Kodi Penal i Kosovës.

⁹ Neni 197, Kodi i Përkohshëm i Procedurës Penale i Kosovës, i shpallur përmes Rregullores së UNMIK-ut Nr. 2003/26, 6 korrik 2003, (Kodi i Procedurës Penale i Kosovës). Me 22 dhjetor 2008, Kosova ka shpallur Ligjin Nr. 03/L-003 mbi Ndryshimin dhe Përmirësimin e Kodit të Përkohshëm të Procedurës Penale të Kosovës Nr. 2003/26, që ka lënë kodin në substancë njëjtë si ligji i vitit 2003, edhe pse është shtuar një pikë lidhur me marrëveshjet për deklaram të fajësisë, një nen lidhur me kohëzgjatjen e paraburgimit të urdhëruar nga policia ishte ndryshuar, dhe emri i ligjit ka ndryshuar.

¹⁰ Neni 220(1), Kodi i Kosovës i Procedurës Penale.

ndjekje penale, gjykatat civile shpesh nuk i ndalojnë procedurat civile në pritje të rezultatit nga rasti penal, siç parashihet me ligj.¹¹

Prokurorët publik kanë iniciuar dhe kryer hetime penale në lidhje me transaksione mashtruese të pronës së paluajtshme në së paku nëntë raste në komunën Klinë/Klina dhe në dyzet raste në komunën Pejë/Peć. Këto raste penale nuk mbivendosen në tërësi me numrin e përmendur më herët të përafërsisht 40 rasteve civile në tërë regjionin Pejë/Peć të cilat përfshijnë transaksionet pronësore mashtruese për të cilat OSBE ka njohuri.

Duket se jo të gjitha rastet e transaksioneve pronësore mashtruese janë referuar në prokurori për hetime lidhur me aktivitete të mundshme penale. Gjithashtu, në rastet të cilat kanë rezultuar me akuza formale penale, duket se prokurorët kanë akuzuar më lehtë të dyshuarit. Për shembull, disa të pandehur janë akuzuar vetëm me veprën penale, legalizim i përmbajtjes së falsifikuar,¹² përkundër faktit se sipas deklaratave dhe provave të administruara, duket se ata kanë kryer edhe veprën penale okupim i paligjshëm i pronës së paluajtshme¹³ ose falsifikim të dokumenteve.¹⁴ Në disa raste ndjekja penale ishte pamundësuar për shkak të parashkrimit ligjor.¹⁵

Prokurorët publik të Kosovës duhet të lavdërohen për hetimin dhe ndjekjen e veprave penale që lidhen me transaksionet pronësore mashtruese. Megjithatë, shkalla dhe ri-përsëritja sistematike e këtyre transaksioneve e kombinuar me faktin se ato shpesh përfshijnë kryesit e dyshuar të njëjtë, sugjeron se përgjigja e drejtësisë penale mbetet akoma të arrijë efekte në parandalimin e kryerjes së veprave të tilla penale.

Përfundime dhe rekomandime

Në mënyrë që në të ardhmen të parandalohet në mënyrë efektive ri-përsëritja e këtyre veprave penale, problemi i transaksioneve pronësore mashtruese duhet të adresohet në dy nivele: së pari përmes procedurave penale në mënyrë që të vendoset kryerja e veprës penale dhe që kryesit e dyshuar të sjellën para drejtësisë, dhe së dyti përmes procedurave civile në mënyrë që kontratat e përmendura të shpallen të pavlefshme dhe të anulohen dhe që palët të kthehen në gjendje të mëparshëm në masën më të gjerë të mundshme.

Roli i gjykatës në vërtetimin e kontratave pronësore nënkupton që gjykata mund të ketë ca përgjegjësi për këto transaksione mashtruese pronësore që janë evidente. Zyrtarët për legalizime duhet të kërkojnë më shumë kur atyre ju prezantohen kontrata mbi shitjen e pronave të personave të zhvendosur, në veçanti kur ato kontrata

¹¹ Neni 213, Ligji mbi Procedurën Kontestimore i vitit 1982; Neni 278.2, Ligji mbi Procedurën Kontestimore i vitit 2008.

¹² Neni 334, Kodi Penal i Kosovës.

¹³ Neni 259, Kodi Penal i Kosovës.

¹⁴ Neni 332, Kodi Penal i Kosovës.

¹⁵ Ligji parashih parashkrimin ligjor prej tre viteve për ndjekjen penale të veprës, falsifikim i dokumenteve dhe prej pesë viteve për ndjekjen penale të veprës, legalizim i përmbajtjes së falsifikuar; shih nenin 332 lidhur me nenin 90(1)5, dhe nenin 334 lidhur me nenin 90(1)4 të Kodit të Procedurës Penale të Kosovës, respektivisht. Periudha e parashkrimit ndonjëherë tejkalohe, sepse viktimat e transaksioneve të tilla janë zakonisht persona të zhvendosur pa posedim faktik mbi pronën e tyre dhe kuptojnë për mashtrimet të tilla dhe i raportojnë ato tek autoritetet pasi të ketë kaluar një kohë.

përfshijnë shitës të autorizuar në vend të vet pronarit të pronës dhe kur autorizimi mban vulë të ndonjë gjykate jashtë Kosovës. Edhe pse OSBE nuk ka parë ndonjë dëshmi të keqpërdorimit nga ana e personelit të zyrës së legalizimeve, zyrtarët aty duhet të jenë të njohur lidhur me kërkesat potencialisht problematike që ndërlihen me vërtetimin e dokumenteve. Ndalesat e përkohshme lidhur me regjistrat kadastrale duhet të lëshohen menjëherë kurdo që ato kërkohen, derisa gjykatat duhet të ftojnë dhe dëgjojnë të gjithë personat dhe të shqyrtojnë të gjitha dokumentet që janë të nevojshme për zgjidhjen e kontestit.

Çfarëdo aspekti evident penal duhet të referohet te prokuroria publike për hetime, dhe prokurorët duhet të hetojnë dhe të ndjekin penalisht veprat penale që kanë të bëjnë me transaksionet pronësore mashtruese në mënyrë të shpejtë dhe rigoroze. Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut ka gjetur se kur e drejta për gëzimin e lirë të posedimit rrezikohet nga ndonjë individ privat, nga kjo rrjedh një obligim pozitiv për autoritetet që të sigurojnë se në sistemin e tyre ligjor vendor “të drejtat pronësore të jenë të mbrojtura me ligj në mënyrë të mjaftueshme, dhe që të ofrohen mjete adekuate ligjore përmes të cilave viktimat e kësaj ndërhyrjeje në pronë mund të kërkojnë që ti mbrojnë të drejtat e veta, përfshirë këtu kur është e mundur, kërkimin e kompensimit të dëmeve për çfarëdo humbje të pësuar.”¹⁶ Për më tepër, “kur ndërhyrja ka elemente penale, [o]bligimi i autoriteteve veç asaj do të jetë që ato të kryejnë hetime efektive penale dhe ndjekje penale në qoftë se kjo është e nevojshme.”¹⁷

Procedurat penale duhet të kryhen shpejtë dhe në mënyrë efikase, pasi që rezultati i procedurës civile në rastet që kanë të bëjnë me transaksione pronësore mashtruese shpesh do të varet nga ato. Në përgjithësi, rastet e transaksioneve pronësore mashtruese duhet të zgjidhen me përkushtim dhe shpejtësi të veçantë, pasi që shpesh ajo që është e rrezikuar në këto raste, nuk është vetëm tentativa e personit për të rivendosur pronësinë mbi pronën e ligjshme të tij ose saj por njëkohësisht edhe përpjekja e personit të zhvendosur për të rikthyer shtëpinë dhe të kthehet jetës normale.¹⁸

Në interesin e promovimit të drejtësisë, sundimit të ligjit dhe besueshmërisë në sistemin gjyqësor, gjyqtarët, prokurorët, palët dhe avokatët duhet të punojnë për të siguruar që këto raste të procedohen në mënyrë korrekte dhe efikase.

Lidhur me vështrimet e përmendura, OSBE rekomandon që:

¹⁶ *Blumberga kundër Latvisë*, Aktgjykim i GjEDNj i datës 14 tetor 2008, paragrafi 67.

¹⁷ *Ibidem*, paragrafi 67, me referencë, *mutatis mutandis*, në *M.C. kundër Bullgarisë*, Aktgjykim i GjEDNj i datës 4 dhjetor 2003, paragrafët 151-153.

¹⁸ “E drejta për kthim mund të shihet si derivat, e drejtë e konstruktuar e përbërë parimisht nga e drejta për liri të lëvizjes (Neni 2, Protokoll 4, Konventa Evropiane), e drejta e pronës (Neni 1, Protokoll 1, Konventa Evropiane) dhe e drejta e respektit për familje dhe jetë private (Neni 8, Konventa Evropiane). [...] Personat e zhvendosur dhe refugjatët kanë të drejtë të kthehen në shtëpitë e tyre dhe të rikthejnë pronat.” Kombet e Bashkuara kanë vendosur një sërë standardesh për mbrojtjen e të drejtave pronësore, banesore dhe të tokës në situatat pas konflikteve të quajtura “Parimet e Pinheiros”. *Ju jeni i zhvendosur, të drejtat tuaja nuk janë: Kompilacioni mbi rikthimin e qëndrueshëm të pronave dhe zgjidhjet lidhur me zhvendosjet në Kosovë gjatë tranzicionit*, Dokumenti Final dhe Rekomandimet nga Konferenca (26-27 nëntor 2007).

- Gjykatat dhe etnitetet tjera publike duhet ti raportojnë gjithmonë informacionet lidhur me transaksionet e pandehura mashtruese në polici dhe/apo në prokurorinë publike.
- Policia dhe prokurorët publik duhet që në mënyrë të shpejtë dhe rigoroze të hetojnë dhe ndjekin aktivitetet penal që kanë të bëjnë me transaksionet pronësore.
- Gjykatat civile duhet ti shfrytëzojnë faktet e gjetura gjatë rrjedhës së procedurave penal, ose gjatë procedurave civile që përfshijnë transaksione pronësore mashtruese.
- Gjykatat civile duhet ti suspendojnë transaksionet e kontestuara pronësore në pritje të rezultatit nga procedura penale lidhur me çështjen e njëjtë.
- Gjykatat duhet të vendosin mbi kërkesat për ndalesa të përkohshme brenda kohës së arsyeshme.
- Gjykatat duhet të identifikojnë se ku kanë ndodhur gabimet/vonesat në implementimin e ligjit penal dhe atij mbi pronën dhe të gjejë zgjidhje të mundshme për mbrojtur të drejtën mbi pronën dhe të vendos procesin e duhur ligjor.
- Instituti Gjyqësor i Kosovës duhet të trajtojë gjyqtarët civil mbi rëndësinë e zgjidhjes së çështjeve preliminare në procedurat civile.
- Instituti Gjyqësor i Kosovës duhet të trajtojë prokurorët mbi hetimet dhe ndjekjet e veprave penale që kanë të bëjnë me transaksionet pronësore mashtruese.
- Personeli i zyrës së legalizimeve duhet të trajnohet për të identifikuar dokumentet e dyshimta.