

Departamenti për të Drejta të Njeriut dhe Komunitete

**Shqyrtimi i Rasteve të Pronësisë mbi Pronën e
Paluajtshme në Kosovë**

Mars 2009

TABELA E PËRMBAJTJES

I. HYRJE.....	5
II. KORNIZA LIGJORE – HYRJE.....	7
III. FITIMI DHE BARTJA E TË DREJTËS SË PRONËSISË SIPAS LIGJIT DHE NË BAZË TË VEPRIMIT JURIDIK.....	9
A. Bartja e së drejtës së pronës në bazë të veprimit juridik.....	11
1. Zbatimi i pjesës predominuese – nuk paraqet përjashtim nga kërkesa për kontratë me shkrim.....	12
2. Dështimi i gjykatave në zbatimin e kërkesës për kontratë me shkrim	14
B. Fitimi dhe transferimi i pronës sipas ligjit – parashkrimi fitues.....	15
C. Konkludim.....	19
IV. ÇËSHTJET PROCEDURALE	20
A. Praktika dëshmuese dhe e drejta ndaj vendimit të arsyetuar.....	20
B. Përfaqësuesit e përkohshëm- problemet e vazhdueshme	23
V. KONKLUDIM	27
VI. REKOMANDIMET	28

PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

Ky raport vlerëson mënyrën në të cilën sistemi gjyqësor në Kosovë trajton kontestet e të drejtave pronësore – posaçërisht kontestet mbi pronësinë mbi pronat e paluajtshme.¹ Korniza normative që mbulon të drejtat ndaj pronës së paluajtshme është e ndërlikuar, shpesh e hartuar në mënyrë të paqartë, dhe e shpërndarë nëpër instrumente të ndryshme. Ajo gjithashtu plotësohet nga standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut që ndërlidhen me gëzimin e papenguar të posedimeve dhe të drejtën për proces të drejtë gjyqësor.² Rrethanat në Kosovë, si shoqëri pas konfliktit dhe në tranzicion, kontribuojnë në ndërlikueshmërinë e ligjeve. Si rrjedhojë praktika historike e transferimeve joformale të pronës përbëjnë shumicën e rasteve për konfirmimin e pronësisë mbi pronën në gjykatë. Ajo gjithashtu është komplikuar edhe nga ligjet dhe praktikatat diskriminuese të zbatuara para vitit 1999, që kanë ndaluar transferimet ndëretnike të pronës.³

Kosovës i duhet një kornizë ligjore që mbron të drejtat pronësore për zhvillim ekonomik dhe transformim në ekonomi të tregut. Një regjim efektiv i mbrojtjes së të drejtave pronësore kujdeset për kthim të personave të zhvendosur dhe gjykimi i drejtë i të drejtave pronësore promovon sundimin e ligjit dhe të drejtave të njeriut.

Gjatë vlerësimit të shqyrtimit të rasteve pronësore nga sistemi ligjor, Misioni në Kosovë i Organizatës për Siguri dhe Bashkëpunim në Evropë (OSCE) ka vërejtur katër probleme kryesore. Së pari, në paditë për vendosjen e pronësisë mbi pronën e paluajtshme, gjykatat shpesh njohin transferimin e pronësisë ndonëse nuk paraqitet ndonjë kontratë me shkrim. Kjo është në kundërshtim me ligjin në fuqi, i cili kërkon kontrata me shkrim në mënyrë që të transferohet pronësia e pronës së paluajtshme. Gjykatat shpesh arsyetojnë vendimin e tyre të bazuar në doktrinën e performancës substanciale, p.sh faktin që paditësi ka paguar çmimin e shitjes dhe ka marrë pronën në posedim. Mirëpo, kjo me sa duket është zbatim i gabueshëm i ligjit. Kjo rrit rrezikun e transaksioneve mashtruese.

¹ Në bazë të Rezolutës 1244 të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara, Misioni i OSBE-së në Kosovë ka mandatin e monitorimit të sistemit të drejtësisë në Kosovë për përputhshmëri me të drejtën vendore dhe standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut. OSBE-ja ka filluar monitorimin e rasteve penale në vitin 1999 dhe ka zgjeruar monitorimin e saj në rastet civile në vitin 2004. OSBE-ja ka monitoruar rastet pronësore si prioritet qysh prej 2004-ës. Metodologjia e saj për monitorimin e gjykatave përfshinë grumbullimin e të dhënave lidhur me procedurat e caktuara gjyqësore dhe analizimin e tyre për të gjetur modele të praktikave problematike gjyqësore apo shkeljeve të ligjit të aplikueshëm në Kosovë.

² Neni 1, Protokollin 1, i Konventës Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut (Konventa), 18 maj 1954, themelon të drejtën për gëzim në qetësi të posedimeve dhe ndalon privimin nga posedimi, por me disa përjashtime; po aty, në nenin 13, që garanton të drejtën në “mjete efektive juridike pranë një autoriteti nacional”; *po aty*, në nenin 6(1), i cili garanton të drejtën për një proces të drejtë gjyqësor.

³ Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e Transaksioneve të paluajtshmeve, Gazeta Zyrtare e Republikës së Serbisë 22/1991, e 20 korrikut 1991. Ky ligj është shfuqizuar së bashku me Ligjin për kushtet, mënyrat dhe procedurat e garantimit të tokës bujqësore për qytetarët që dëshirojnë të punojnë dhe jetojnë në territorin e Krahinës Autonome të Kosovës dhe Metohisë. Gazeta Zyrtare e Krahinës Autonome të Kosovës dhe Metohisë, Gazeta Zyrtare e Republikës së Serbisë 43/1991, 20 korrik 1991, nga Rregullorja e UNMIK-ut 1999/10 për Për shfuqizimin e legjislacionit diskriminues lidhur me çështjet banesore dhe të drejtat mbi pronën, 13 tetor 1999. Dispozitat diskriminuese të kësaj natyre kanë ekzistuar në të drejtën vendore edhe para periudhës diskriminuese. *Shih* nenin 32(a), Ligji për qarkullimin e pronës së paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës 29/1986.

Së dyti, për të shmangur kërkesën e kontratës së shkruar, gjykatat shpesh aplikojnë doktrinën e parashkrimit fitues, me të cilin një individ mund të fitojë pronësinë përmes vërtetimit të posedimit për një periudhë të caktuar kohor në kushte të caktuara. Duke pasur parasysh që Kosova ka mjedis ligjor të pas-konfliktit në të cilin shumë pronarë të tokave mungojnë ose janë zhdukur dhe që parashkrimi fitues përbënë përjashtim ndaj metodës standarde të fitimit të të drejtave pronësore, kjo doktrinë duhet të përdoret rrallë.

Së treti, OSBE-ja ka vërejtur shumë shkelje të së drejtës procedurale kryesisht në rastet pronësore. Vendimet për rastet pronësore posaçërisht demonstronjë një trend të arsyetimeve të mangëta dhe peshimit të gabuar të provave. Gjykatat shpesh i japin peshë më të madhe dëshmisë së palëve të interesuara sesa provave të dokumentuara që ligji i definon si mundësisht të rregullta.⁴ Veç kësaj, në shumë raste të monitoruara nga OSBE-ja, Gjykatat nuk kanë cituar ndonjë dispozitë ligjore që mbështetë vendimet e tyre.

Së katërti, gjykatat po vazhdojnë me emërimin e përfaqësuesve të përkohshëm për të paditurit që mungojnë, pa përcjellë procedurat e duhura. Kjo ndodh më së shpeshti në rastet pronësore. Në shumë padi për konfirmimin e pronësisë, nuk mund të gjendet i padituri. Në raste të tilla, gjykatat në Kosovë shumë lehtë vendosin të përdorin masën e emërimit të përfaqësuesit të përkohshëm. Kjo mund të jetë shkelje e të drejtave të njeriut, sa i përketë standardeve të gjyqimit të drejtë dhe pronësinë e pronës.

Raporti përfundon me rekomandime se si të tejkalohen problemet e identifikuar.

⁴ *P.sh.* Neni 230 i Ligjit mbi procedurën kontestimore, Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë 4/1977, 36/1980, dhe 66/1982, 12 shkurt 1982, thotë që një dokument “I lëshuar në formën e vet të duhur nga një agjenci shtetërore e cila vepron brenda juridiksionit të vet [...] e dëshmon vërtetësinë e asaj që thuhet në të.” Ligji i vitit 1982 vlen për të gjitha rastet e trajtuara në këtë raport. Ndonëse ligji i ri i procedurës kontestimore është miratuar në Shtator të vitit 2008, ai nuk përmban ndryshime të mëdha lidhur me temat e diskutuara këtu.

I. HYRJJE

Ky raport përqendrohet në procedurat civile, në të cilat njëra palë kërkon që gjykata ta shpallë atë palë pronar të një paluajtshmërie të caktuar. Raporti analizon këto raste sipas ligjit në fuqi në Kosovë dhe instrumenteve ndërkombëtare për të drejtat e njeriut.

Një grumbull ligjesh, rregulloresh, udhëzimesh administrative, praktikash të gjykatave dhe direktivash kombinohen për të krijuar një sistem të komplikuar dhe në dukje të pakapshëm për përcaktimin e kontesteve ndaj pronësisë së pronës së paluajtshme në Kosovë. Në nivelin më të lartë, standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut ndikojnë në të drejtat pronësore. Neni 1, Protokollin 1 i Konventës Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut (Konventa) parashikon të drejtën për gëzim të papenguar të posedimeve dhe parandalon privimin e posedimeve “përveç kur ato janë në interes të përgjithshëm dhe kur i nënshtrohen kushteve të parapara me ligj.”⁵ Përveç kësaj, “esenca e privimit të pronës është shuarja e të drejtave ligjore të pronarit.”⁶ Në rastin kur një individ është i privuar nga të drejtat pronësore të garantuara në Konventë, neni 13 garanton të drejtën “për mjet efektiv juridik pranë autoriteteve vendore.” dhe kur ai mjet përfshinë gjykatat, çdo gjykim duhet të jetë i drejtë sipas nenit 6(1).⁷

Në kontekstin e Kosovës, ligjet që adresojnë çështjet pronësore burojnë nga periudha të ndryshme të historisë së Kosovës, nga koha e konfiskimeve në komunizëm, liberalizmi ekonomik i viteve të 1980-ta dhe diskriminimi etnik i viteve 1990-ta,⁸ deri te rregulloret e shpallura nga Misioni i Administratës së Përkohshme të Kombeve të Bashkuara në Kosovë (UNMIK), dhe legjislacioni i miratuar pas 17 shkurtit 2008.⁹ Ligjet pronësore janë të shpërndara nëpër disa tekste ligjore, rregullojnë disa aspekte të drejtave pronësore dhe shpesh i referohen institucioneve që nuk ekzistojnë më.¹⁰ Në raportet e mëparshme, OSBE-ja ka përmendur kornizën e komplikuar ligjore dhe ka

⁵ Paragrafi 2 i të njëjtit nen thotë, “Dispozitat më të larta megjithatë nuk dobësojnë në asnjë mënyrë të drejtën e shtetit për të zbatuar ligje të tilla në mënyrën se shteti e sheh të nevojshme për kontrollimin e përdorimit të pronës në përputhshmëri me interesin e përgjithshëm apo për të siguruar pagesa të tatimeve apo kontributeve tjera apo dënimeve. Protokollin 1 i Konventës.

⁶ Clare Ovey & Robin C.A. White, Jacobs & White: Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut 309, 3d ed. 2002.

⁷ Konventa gjithashtu ndalon diskriminimin në nenin 14 dhe abuzimin, shkatërrimin, apo kufizimin e të drejtave të vendosura në nenin 17.

⁸ P.sh. Nenet 32a-32c, Ligji për transferimin e pronës së paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës 45/1981 dhe 29/1986 (në tekstin e mëtejshëm Ligji Kosovar për transferim të pronës së paluajtshme), “Ndalohet transferimi i pronës së paluajtshme nga qytetarët dhe personat civil juridik të cilët kanë të drejtë në pronën, nëse transferimi i pronës së paluajtshme bëhet ndërmjet qytetarëve të nacionaliteteve të ndryshme nga territori i Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës.”

⁹ Neni 2, i Rregullores së UNMIK-ut 2000/59 për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores së UNMIK-ut 1999/24 për Ligjin në fuqi në Kosovë, 27 tetor 2000. Ligji i aplikueshëm në Kosovë përfshinë “rregulloret e shpallura nga Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm dhe instrumentet dytësore që burojnë nga to do të kenë përparësi. Nëse “një çështje apo situatë nuk është e mbuluar” nga ato ligje por është e mbuluar nga ndonjë ligj tjetër që është “në fuqi në Kosovë nga data 22 mars 1989 e që nuk është diskriminues dhe i cili është në përputhshmëri me “standardet ndërkombëtare të drejtave të njeriut, një ligj i tillë është i aplikueshëm.

¹⁰ P.sh Ligji i Kosovës për transferim të pronës së paluajtshme përmend “Organizatën e Punës së Bashkuar”, Neni 5(2), dhe “Këshillin Ekzekutiv Krahinor të Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës”, Neni 16.

bërë me dije që harmonizimi ligjor do të ishte i dobishëm për sistemin e të drejtave pronësore.¹¹ OSBE-ja mbetet pranë atij qëndrimi.

Sipas kornizës ligjore në Kosovë, gjykatat janë përgjegjëse për verifikimin e nënshkrimeve për kontratat e shitblerjes së pronës¹² (një hap qenësor në transferimin e pronësisë mbi pronën) dhe zgjidhjen e kontesteve pronësore (përderisa kërkesëpaditë nuk bien në kompetencën e organeve tjera).¹³ Ligji mbi gjykatat e rregullta, Ligji i procedurës kontestimore, dhe Ligji mbi procedurën ekzekutive rregullojnë kompetencat tokësore dhe lëndore të gjykatave civile si shtesë ndaj vendosjes së rregullave të procedurës.¹⁴

Në përcaktimin e çështjeve të rëndësishme në kontestet lidhur me pronësinë e pronës së paluajtshme, gjykatat civile duhet të aplikojnë mes tjerash, Ligjin mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike, Ligjet e Kosovës dhe Serbisë për transferimin e pronës së paluajtshme dhe Ligjin mbi detyrimet.¹⁵ Këto ligje përcaktojnë rastet kur kërkohen mjetet juridike, kur një parim specifik është shkelur apo kur ndonjë procedurë në kompetenca të autoriteti tjetër qeveritar ka ndërhyrë në mënyrë të paligjshme apo ka privuar parashtruesin e kërkesës nga të drejtat pronësore.

Historia e Kosovës ndikon në masë të madhe në kërkesat pronësore të parashtruara në gjykatat e saj. Për shembull, ndalimi i transferimeve ndëretnike të pronës i implementuar në vitet 1990 ka çuar në shumë transaksione joformale të pronës. Këto transferime zakonisht kanë përfshirë kontratat pronësore të nënshkruara fshehurazi – ndoshta në prezencën e dëshmitarëve – dhe mbahen në posedim të blerësit. Kontratat asnjëherë nuk janë vërtetuar nga gjykata. E as transferimi nuk është regjistruar ndonjëherë në kadastrë.

Vështirësitë tjera dalin nga shkatërrimi i dokumenteve në konfliktin e vitit 1999, zhvendosja e librave dhe regjistrave kadastrale në qytete jashtë Kosovës, zhvendosja e palëve në vende të panjohura, dhe përhapja e transferimeve jozyrtare si para ashtu edhe pas konfliktit.

¹¹ Misioni i OSBE-së në Kosovë, “Të Drejtat Pronësore në Kosovë, 2002-2003”, faqe 36-37.

¹² Neni 26(14), Ligji mbi gjykatat e rregullta, Gazeta Zyrtare e Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës 21/1978, 17 mars 1978 (në tekstin e mëtutjeshëm Ligji mbi gjykatat e rregullta).

¹³ Nenet 26(6) dhe 29(2), Ligji mbi gjykatat e rregullta. Duke e pasur parasysh numrin e madh të personave të drejtat pronësore të së cilëve janë prekur nga konflikti dhe “periudha e diskriminimit,” në vitin 1999, UNMIK-u themeloi mekanizmin për zgjidhjen e kontesteve lidhur me humbjen e pronës banesore si rezultat i konfliktit: Drejtoratin për çështje pronësore e banesore, më vonë i emëruar si Agjencia Kosovare e Pronës. Rregullorja e UNMIK-ut 2006/10, e 4 marsit 2006; Rregullorja e UNMIK-ut 2006/50 për Zgjidhjen e kërkesave që kanë të bëjnë me pronën e paluajtshme private, përfshirë pronën bujqësore dhe komerciale, 16 tetor 2006. *Shih edhe* <http://www.kpaonline.org>.

¹⁴ Ligji mbi gjykatat e rregullta; Ligji mbi procedurën kontestimore; Ligji mbi procedurën ekzekutive, Gazetat Zyrtare të Republikës Socialiste Autonome të Jugosllavisë 20/1978, 6/1982, dhe 74/1987, 12 nëntor 1987.

¹⁵ Ligji i Kosovës për transferimin e pronësisë mbi pronën e paluajtshme; Ligji për transferimin e pronës së paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Serbisë 43/1981, 24/1985, 28/1987, 6/1989, 30/1989, dhe 40/1989 (në tekstin e mëtutjeshëm Ligji i Serbisë për transferimin e pronës së paluajtshme); Ligji mbi marrëdhëniet e detyrimeve, Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë, Gazeta Zyrtare 28/1978, 30 mars 1978 (Në tekstin e mëtutjeshëm Ligji mbi detyrimet). Shumica e Ligjeve kryesore pronësore të aplikueshme në Kosovë mund të gjenden në faqen e internetit të Agjencisë Kosovare të Pronës: <http://www.kpaonline.org/framework.asp>.

Pas themelimit të administratës ndërkombëtare civile në Kosovë dhe revokimit të mëvonshëm të ligjeve diskriminuese pronësore në vitin 1999, blerësit (kryesisht shqiptarë të cilët kanë blerë nga serbët) parashtronin kërkesëpadi pranë gjykatave në Kosovë për të vendosur pronësinë e tyre formalisht dhe kërkonin leje për të regjistruar pronën në pronësi në kadastër. Shumica e këtyre kontratave janë padyshim të vërteta. Mirëpo, shumë individë shihnin potencialin për të shfrytëzuar situatën në të keq dhe kërkonin pronësi ndaj pronës së paluajtshme që i përkiste ndonjë pronari që mungonte.

Përveç dështimit për të kërkuar kontrata me shkrim në transaksionet pronësore dhe përcjelljes së procedurave për doktrinën e parashkrimit fitues, në bazë të monitorimit të gjykatave, raporti vë në pah probleme procedurale që ndodhin në rastet pronësore. Këto mangësi përfshijnë vendimet e paarsyetuara dhe dështimin si të peshimit të duhur të dëshmive, ashtu edhe përcjelljes së metodave të duhura para emërimit të përfaqësuesve të përkohshëm për përfaqësimin e palëve që mungojnë.

II. KORNIZA LIGJORE – HYRJE

Para fillimit të diskutimeve komplekse mbi të drejtën vendore mbi pronën dhe mënyrat e aplikimit të saj nga gjykatat, duhen adresuar disa probleme me vetë ligjet. Në renditjen hierarkike, ligjet e aplikueshme në Kosovë janë rregulloret e shpallura nga UNMIK-u dhe instrumentet dytësore që burojnë nga to, “ligje themelore” që kanë qenë në fuqi deri më 1989, dhe çdo ligj pas 22 marsit 1989 që plotëson zbrazëtirat dhe nuk është diskriminues.¹⁶ Shumica e ligjeve pronësore që janë relevante për këtë raport janë ato që kanë qenë në fuqi më 22 mars 1989.

Në vitin 2000, Qendra Juridike e Kosovës¹⁷ në bashkëpunim me OSBE-në dhe Drejtorinë për Çështje Pronësore e Banesore¹⁸ ndërmorën detyrën e grumbullimit të ligjeve themelore të aplikueshme në Kosovë më 22 mars 1989. Këto gjashtë përmbledhje të publikuara nga viti 2000 deri në vitin 2004 përmbajnë kryesisht fotokopje të gazetave zyrtare origjinale në gjuhën shqipe dhe serbe ku çdo ligj është publikuar së bashku me një përkthim të gjuhës angleze për ligj. Mirëpo, praktikuesit duhet të jenë të kujdesshëm gjatë përdorimit të këtyre përmbledhjeve, pasi që përkthimet në gjuhën angleze janë shpesh të pasakta. Veç kësaj, këto janë raste në të cilat origjinali në gjuhën shqipe dhe serbe i gazetave me sa duket kanë munguar dhe burimi i ligjit të përfshirë në përmbledhje nuk mund të vërtetohet.¹⁹

¹⁶ Neni 1, i Rregullores së UNMIK-ut 2000/59 për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores së UNMIK 1999/24 për Ligjin e Aplikueshëm në Kosovë, 27 tetor 2000.

¹⁷ Në qershor të vitit OSBE-ja ka financuar Qendrën Juridike të Kosovës për “të kultivuar shkathtësitë profesionale të talentit ligjor në nivel lokal për të themeluar një OJQ të udhëhequr nga vendorët, të pavarur dhe të qëndrueshme që mishëron, zhvillon dhe promovon parimet demokratike, shumëkulturalizmin, standarde të larta etike, sundimin e ligjit dhe respektimin e të drejtave të njeriut.” Faqja e internetit të Qendrës Juridike të Kosovës mund të gjendet në <http://www.kosovolawcenter.org/english/index.html>.

¹⁸ *Shih* Rregulloren e UNMIK-ut 1999/23 për Themelimin e Komisionit për Kërkesa dhe Parashtrësia të Drejtorisë për Çështje Pronësore Banesore, 15 nëntor 1999.

¹⁹ Parathëniet e secilës përmbledhje përfshijnë një shënim për mohim të përgjegjësisë për shembull që përkthimet janë jozyrtare dhe të paautorizuara, prandaj paqartësitë dhe gabimet janë të mundshme” apo që “përkthimi në gjuhën angleze është marrë nga burim jozyrtar.” Parathënia e Përmbledhjes III, Ligjet për Paluajtshmëritë të aplikueshme në Kosovë më 22 mars 1989, Qendra Juridike e Kosovës Prishtinë, Dhjetor 2000; Shënim për Përdoruesit, Përmbledhja VI, Ligjet Civile të Aplikueshme në Kosovë,

Gjatë hartimit të këtij raporti, OSBE-ja ka hasur në dy probleme të konsiderueshme: njëri i ndërlidhur me përkthimet në gjuhën angleze të ligjeve në përmbledhje, ndërsa tjetri i ndërlidhur në mënyrë specifike me Ligjin e Kosovës për transferim të pronës së Paluajtshme.

Siç është përmendur më lart, përkthimet në anglisht të shumë ligjeve në përmbledhje kanë të mangësi serioze. Kjo ka ndikim minimal, ose fare në procedurat civile nëpër gjykatat komunale dhe të qarkut, pasi që këta gjyqtarë i lexojnë ligjet në versionet origjinale. Mirëpo, gjyqtarët ndërkombëtar që udhëheqin rastet civile mbështeten në përkthimet në anglisht, prandaj përkthimi nganjëherë mund të shpikë ndonjë doktrinë të re ligjore:

Në një rast të vitit 2007 pranë Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për Çështjet që Ndërlidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit, kolegji i gjykatës në përbërje prej dy gjyqtarëve ndërkombëtar dhe një gjyqtari lokal, mes tjerash tha, “në mungesë të kontratës së shkruar, është e qartë se marrëveshja gojore për transaksion të pronës së paluajtshme nuk është e vlefshme sipas ligjit [...]. Ligji mbi marrëdhëniet e detyrimeve në nenin 455 parasheh që kontrata e shitjes së pasurisë së paluajtshme duhet të lidhet në formë shkrese nën kërcënimin e pavlefshmërisë.”

Teksti i cituar nga gjykata me të vërtetë pasqyron përkthimin në gjuhën angleze të ligjit në përmbledhje.²⁰ Mirëpo, si në versionin shqip ashtu edhe në atë serbisht të të njëjtit ligj, neni 455 thotë si në vijim “Kontrata e shitjes së sendeve të paluajtshme që personat shoqëror juridik i vejnë në qarkullim juridik në kuadrin e ushtrimit të rregullt të veprimtarisë së vet duhet të lidhet me shkrim.”²¹ Për shkak të përkthimit të gabuar (i cili ka përshkrim më pak përshkrues për kërkesën e kontratës me shkrim), gjykata e ka bazuar aktgjykimin e vet në një dispozitë që nuk ekziston në kornizën ligjore të Kosovës.

Zakonisht, versionet e gjuhës shqipe dhe serbe të ligjeve në përmbledhje janë përfshirë si kopje të drejtpërdrejta të gazetës origjinale. Kjo ndihmon për të konfirmuar nëse përkthimi në gjuhën angleze i ligjit është i saktë. Sa i përket Ligjit të Kosovës për transferimin e pronës së paluajtshme, përmbledhja përfshinë përkthimin në anglisht dhe versionet e rishtypura të versioneve të gjuhës shqipe dhe serbe.²² Mungesa e kopjes së origjinalit të gazetës përfshirë edhe Ligjin e Kosovës për Transferim të Pronës së Paluajtshme nënkupton që përkthimi nuk mund të kontrollohet dhe krahasohet me origjinalin.

Qendra Juridike në Prishtinë, prill 2004. *Shih edhe* Shënim për Përdoruesit, Përmbledhja II, Tetë Ligjet e Aplikueshme në Kosovë më 22 mars 1989, Qendra Juridike e Kosovës, Prishtinë, qershor 2000, “Prandaj përdoruesit këshillohen që ta konsultojnë versionin zyrtar të ligjeve të përfshira kurdo që ekziston një mundësi e tillë.”

²⁰ Ligji mbi marrëdhëniet e detyrimeve. Përkthimi në gjuhën angleze thotë: “Kontrata për shitjen e pronës së paluajtshme duhet të bëhet në formë të shkruar, përndryshe do të konsiderohet si e pavlefshme.”

²¹ *Po aty.*

²² Ligji për transferim të pronës së paluajtshme që gjendet në Përmbledhjen III, Ligjet për patundshmëritë të aplikueshme në Kosovë më 22 mars 1989, Qendra Juridike e Kosovës, Prishtinë, Dhjetor 2000.

Veç kësaj, përmbledhjet përmbajnë mospërputhje tipografike që edhe më tepër e vënë në pikëpyetje saktësinë e versioneve të ligjit që e përmban. Në versionin e gjuhës angleze të Ligjit të Kosovës për Transferim të Pronës së Paluajtshme titulli i ligjit i referohet Gazetave 45/1981 dhe 29/1986 të Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës. Si versioni i gjuhës shqipe ashtu edhe ai i gjuhës serbe të ligjit në përmbledhje i referohen Gazetës 45/1981, 29/1986, dhe 28/1988.²³ Për shkak se Gazeta origjinale nuk mund të gjendet, saktësia e dispozitave që gjenden në përmbledhje duhet të vihet në pikëpyetje. Ky raport bën përpjekje që të përdorë ligje tjera të aplikueshme për të plotësuar këtë zbrazëturë.

Përveç kësaj, mund të ekzistojë një version i ligjit që ose nuk është futur në përmbledhje, ose është futur por që nuk është në fuqi. Në raportin për transaksionet e rrejtshme të pronës, Departamenti i Drejtësisë pranë UNMIK-ut citon nenin 10 të Ligjit për Transferim të Pronës së Paluajtshme se si ai kërkon që kontratat për shitje të pronës së paluajtshme të jenë në të shkruar.²⁴ Mirëpo, neni 10 në versionet e gjuhës shqipe, angleze dhe serbe të ligjit të shpallur në Kosovë, që gjenden në përmbledhje, i referohen metodave alternative të të provuarit të drejtës së pronësisë në tokën bujqësore; nuk i referohet, në asnjërin version, kërkesës për kontratë të shkruar. Neni 10 i Ligjit të Serbisë për Transferim të Pronës së Paluajtshme gjithashtu nuk parasheh kërkesën për kontratë të shkruar.²⁵

OSBE ka gjetur një dokument në gjuhën angleze të quajtur “Ligji mbi transferimin e pronës së paluajtshme”, në të cilin është e shkruar “KSA e Kosovës” dhe nënkuptohet që në pyetje është një ligj i shpallur në Kosovë²⁶, mirëpo nuk ka mundur ta gjejë versionin origjinal të këtij ligjit apo çfarëdo reference ndaj numrit të ndonjë gazete zyrtare. Prandaj, nuk është e qartë nëse ekziston një ligj i veçantë i Kosovës sipas të cilit kërkohet kontrata me shkrim mbi transaksionet e pronave të paluajtshme, apo nëse ligji në fuqi që e rregullon çështjen e kontratave mbi pronën e paluajtshme është në fakt ligji i Serbisë, i shpallur para datës 22 mars 1989.

Vështirësi të tilla lidhur me ligjin në fuqi do të vërehen në tërë raportin.

III. FITIMI DHE BARTJA E TË DREJTËS SË PRONËSISË SIPAS LIGJIT DHE NË BAZË TË VEPRIMIT JURIDIK

²³ *Po aty.*

²⁴ Departamenti i Drejtësisë pranë UNMIK-ut Sektori për integrim Gjyqësor, “Raporti për Transaksione të rrejtshme të Pronës së Paluajtshme të personave të zhvendosur brenda vendit dhe keqpërdorimi i institucionit të Përfaqësuesit të Përkohshëm”, 14 qershor 2005.

²⁵ Dispozita i referohet tokës bujqësore, ndërtimore dhe pyjore që nuk mund të transferohet nga pronësia shoqërore, përveç nëse ligji parasheh ndryshe. Neni 10, Ligji i Serbisë për transferim të pronës së paluajtshme.

²⁶ “KSA e Kosovës” ose “KSAK” nënkupton Krahinën Socialiste Autonome të Kosovës

“Qytetarët, shoqatat e qytetarëve dhe personat tjerë juridikë civil”²⁷ mund të jenë bartës të së drejtës së pronësisë mbi pronën e luajtshme dhe të paluajtshme²⁸. Ekzistojnë së paku katër lloje të së drejtës së pronësisë: (1) pronësia, (2) hipoteka, (3) servituti dhe (4) e drejta e shfrytëzimit të pronave shoqërore dhe pronave shtetërore²⁹. Pronarët mund ta mbajnë, shfrytëzojnë dhe transferojnë pronën brenda kufijve të caktuar me ligj dhe në pajtim me natyrën dhe destinimin e pronës, si dhe në pajtim me interesin shoqëror.³⁰

E drejta e pronësisë fitohet në katër mënyra: sipas ligjit, me trashëgim, në bazë të vendimit të organit shtetëror dhe në bazë të veprimit juridik.³¹

- (1) **Sipas ligjit:** Prona fitohet sipas ligjit “me krijimin e sendit të ri, me bashkim, me përzjerje, me ndërtim në tokën e huaj, me ndarjen e frutave, me parashkrim fitues, me fitim të pronësisë nga jopronari, me okupim dhe në raste tjera të caktuara me ligj.”³²
- (2) **Me trashëgim:** Prona fitohet me anë të trashëgimit “në momentin e hapjes së trashëgimisë në pasurinë e të vdekurit, po që se me ligj nuk është caktuar ndryshe.”³³
- (3) **Në bazë të vendimit të organit shtetëror:** Edhe pse kjo mënyrë e fitimit të pronësisë është e paraparë në Ligjin mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore, ky ligj nuk ofron sqarime të mëtejshme lidhur me këtë çështje³⁴ dhe ajo duket të jetë e shtjelluar në ligjet tjera. Për shembull, Ligji mbi eksproprijimin e mundëson fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të vendimit të organit shtetëror.³⁵
- (4) **Në bazë të veprimit juridik:** Fitimi i pronës në bazë të veprimit juridik kryesisht ka të bëjë me hartimin e një kontrate me shkrim që vërtetohet në

²⁷ Neni 1 dhe 9-12, Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore, Gazeta zyrtare 6/1980 e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë, 30 janar 1980. Termi “personat tjerë juridikë civil”, edhe pse nuk është i definuar në legjislacion, nënkupton organizatat, shoqëritë dhe entitetet, të cilave, në bazë të ligjit ose kushtetutës, u njihet mundësia për t’u bërë bartëse të së drejtës mbi pronën e paluajtshme. *Shih* Enciklopedinë ligjore 1, faqe 430 (Pravna Enciklopedija 1, Savremena Administracija): Beograd, 1985; *shih gjithashtu* nenin 79, Kushtetuta e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë (1974).

²⁸ Neni 2, Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore. Për aq sa është i zbatueshëm, të drejtat e pronësisë nuk mund të mbahet mbi “sendet që mund të jenë vetëm në pronësinë shoqërore”.

²⁹ Neni 2(2) i Rregullores së UNMIK-ut nr. 2002/22 për shpalljen e Ligjit të miratuar nga Kuvendi i Kosovës mbi themelimin e një regjistri për të drejtat në pronën e paluajtshme, 20 dhjetor 2002. Rregullorja thotë që të drejtat e pronave të paluajtshme “përfshijnë” katër të drejtat e shënuara më lart. Nuk janë përmendur të drejtat në bazë të qirasë. Pasi që ky Raport përqendrohet në transferimin e pronësisë, nuk do të shqyrtohen të drejtat në bazë të qirasë.

³⁰ Neni 1, 3, 4, dhe 70-80 i Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore.

³¹ *Po aty.* Neni 20.

³² *Po aty.* Neni 21.

³³ *Po aty.* Neni 36.

³⁴ *Po aty.* Neni 20.

³⁵ *Shih* nenin 41, Ligji mbi eksproprijimin, Gazeta Zyrtare 21/1978 dhe 46/1986 e Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës, 22 nëntor 1986

gjykatë dhe i dorëzohet regjistrin të të drejtave të pronës së paluajtshme për t'u regjistruar transferimi i pronësisë.³⁶

Ky raport përqendohet në të drejtën e pronësisë mbi pronën e paluajtshme. Në veçanti, ai analizon fitimin e të drejtës së pronësisë sipas ligjit përmes parashkrimit fitues, fitimin e kësaj të drejte në bazë të veprimit juridik, dhe rolin e gjykatave në zgjidhjen e kontesteve lidhur me pronësinë mbi pronën e paluajtshme.

A. Bartja e së drejtës së pronës në bazë të veprimit juridik

Në bazë të të dhënave që janë mbledhur gjatë aktiviteteve të monitorimit të gjykatave, OSBE ka ardhur në përfundim që gjykatat në Kosovë janë më se të gatshme që ta bëjnë të vlefshëm një transferim të pronësisë mbi pronën e paluajtshme pa e vërtetuar nëse janë përmbushur tri kërkesat themelore për transferimin e pronës së paluajtshme: (1) kontrata me shkrim (2) vërtetimi i saj sipas ligjit dhe (3) regjistrimi pasues në kadastër.³⁷

Neni 10 i Ligjit të Kosovës mbi transferimin e pronës së paluajtshme duket të kërkojë kontratë me shkrim në transaksionet e pronës së paluajtshme, edhe pse burimi dhe vërtetësia e kësaj dispozite janë të paqarta, siç u theksua më herët:

“Kontrata në bazë të të cilës është duke u bartur e drejta e shfrytëzimit apo e drejta e pronësisë mbi një pronë të paluajtshme duhet të bëhet me shkrim, në ndërkohë që nënshkrimet e palëve të kontratës duhet të vërtetohen në gjykatë. Kontrata që nuk lidhet në pajtim me paragrafin 1 të këtij neni nuk do të jetë e detyrueshme ligjërish, po që se me ligj nuk është caktuar ndryshe [sic]”³⁸

Në mënyrë të ngjashme, sipas neneve 4(2) dhe 4(3) të Ligjit të Serbisë mbi transferimin e pronave të paluajtshme, transferimi i pronës në bazë të veprimit juridik duhet të bëhet përmes një kontrate me shkrim:

“Kontratat për transferimin e pronës së paluajtshme mes bartësve të të drejtës së pronësisë [...] lidhen në formë të shkruar, derisa nënshkrimet e palëve të kontratës vërtetohen në gjykatë [...]. Kontratat që nuk lidhen në pajtim me [...] këtë nen, nuk kanë efekt ligjor.”³⁹

³⁶ Neni 33, Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore. Në mënyrë që të fitohet e drejta e pronësisë në bazë të veprimit juridik, duhet të plotësohen kushtet në vijim: (1) duhet të ekzistojë fillimisht e drejta e drejtdhënësit mbi pronën, (2) ajo e drejtë bartet nga drejtdhënësi te drejtmarrësi, (3) bartja bëhet me vullnet të lirë të drejtmarrësit, si dhe të drejtdhënësit dhe trashëguesit ligjor të tij/saj, dhe (4) kjo bëhet në mënyrë të ligjshme. E drejta e pronësisë fitohet vetëm pasi të jetë plotësuar kushti i katërt – mënyra e ligjshme – p.sh. regjistrimi në librat publik. Dragoljub D. Stojanovic dhe Dimitar Pop-Georgiev, Komente për Ligjin mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore 108, 3d Broaden Ed., Beograd, 1986. Termi “në bazë të veprimit juridik” kryesisht ka të bëjë me transferimet përmes kontratës. Në këtë definicion gjithashtu hyjnë edhe metoda tjera të transferimit të pronës, mirëpo ato nuk janë drejtpërdrejt relevante për këtë Raport.

³⁷ *Po aty.*

³⁸ Neni 10, Ligji i Kosovës mbi transferimin e pronave të paluajtshme. Siç është theksuar më lart, OSBE nuk ka mundur ta gjejë versionin e ligjit që përmban këtë dispozitë.

³⁹ Nenet 4(2) dhe 4(3), Ligji i Serbisë mbi transferimin e pronave të paluajtshme

Kontrata me shkrim nuk mjafton për ta përfunduar bartjen e së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme. Bartja e pronësisë nuk finalizohet derisa kontrata të mos jetë regjistruar në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme. Kur palët e përfundojnë përpilimin e kontratës, e sjellin atë në gjykatë për ta nënshkruar dhe vërtetuar.⁴⁰ Gjykata pastaj “ia dërgon një kopje të kontratës mbi transferimin e pronës së paluajtshme organit administrativ komunal që është përgjegjës për çështjet e gjeodezisë.”⁴¹ Zyra kadastrale “do të regjistrojë të drejtën e pronës së paluajtshme në Regjistër [të të drejtave të pronës së paluajtshme] vetëm nëse gjykata kompetente i ka dhënë [Zyrës kadastrale të Komunës] dokumentin përkatës me shkrim për regjistrimin e së drejtës së pronës së paluajtshme në regjistër.”⁴² Gjithashtu, “në bazë të veprimit juridik, e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ose në mënyrën tjetër përkatëse të caktuar me ligj”.⁴³ Si rrjedhim, procesi i bartjes së së drejtës së pronësisë nuk përfundon derisa kontrata e shkruar dhe e vërtetuar të mos jetë regjistruar në zyrën kadastrale të komunës.

1. Zbatimi i pjesës predominuese – nuk paraqet përjashtim nga kërkesa për kontratë me shkrim

Përkundër kërkesës për një kontratë me shkrim, neni 73 i Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore *duket* të vendosë një përjashtim:

“Kontrata për lidhjen e së cilës kërkohet *forma shkresore* quhet e plotfuqishme, megjithëse nuk është lidhur në këtë formë, në qoftë se palët kontraktuese i kanë zbatuar në tërësi ose në pjesën predominuese detyrimet që dalin nga ajo, përveç në qoftë se nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma është e qartë se nuk rezulton në diçka tjetër. [sic]” (rëndësi e veçantë)

Duke pasur parasysh procesin përmes të cilit bartet e drejta e pronësisë sipas ligjit, përjashtimi “zbatimi i pjesës predominuese”, i dalë nga neni 73, nuk është i zbatueshëm në kontratat që kanë të bëjnë me pronë të paluajtshme. Siç është sqaruar më lart, bartja e së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme bëhet e plotfuqishme vetëm nëse gjatë këtij procesi përmbushen tri kërkesat ligjore: (1) kontrata me shkrim (2) nënshkrimi dhe vërtetimi i saj sipas ligjit,⁴⁴ dhe (3) regjistrimi në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme.⁴⁵ Përkundrazi, neni 73 është i zbatueshëm vetëm për kontratat që kërkesë të vetme ligjore e kanë *formën shkresore*. Kjo dispozitë mund të jetë zëvendësim i nevojës për një kontratë me shkrim vetëm në rastet kur kontrata me shkrim është e vetmja gjë që ka ngelur për ta përfunduar transakcionin. Qartas, kjo nuk vlen për transakcionet e pronës së paluajtshme, ku

⁴⁰ Gjykatat komunale janë kompetente për “regjistrimin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme”. Neni 26(14), Ligji mbi gjykatat e rregullta.

⁴¹ Neni 27, Ligji i Kosovës mbi transferimin e pronave të paluajtshme. Siç është theksuar më lart, OSBE nuk ka mundur t’i konfirmojë dispozitat e sakta të Ligjit të Kosovës mbi transferimin e pronave të paluajtshme.

⁴² Neni 3.7, Ligji nr. 2002/05 mbi themelimin e një regjistri për të drejtat në pronën e paluajtshme, i shpallur me Rregulloren e UNMIK-ut nr. 2002/22, 20 dhjetor 2002 (në tekstin e mëtuqjeshëm “Ligji mbi themelimin e një regjistri për të drejtat në pronën e paluajtshme”).

⁴³ Neni 33, Ligji i Kosovës mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore.

⁴⁴ Neni 4(2), Ligji i Kosovës mbi transferimin e pronave të paluajtshme.

⁴⁵ Neni 33, Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore.

kërkohet kontrata me shkrim dhe e vërtetuar në gjykatë, për shkak se ajo paraqet mjetin për regjistrim në kadastrë.

Për më tepër, edhe ligjet tjera e përkrahin përfundimin që zbatimi i pjesës predominuese nuk mund ta zëvendësojë një kontratë të vërtetuar dhe të regjistruar mbi një pronë. Ligji i matjes dhe kadastrit të tokave thotë: “Kadastrit i tokave është evidenca themelore për tokën dhe objektet në të, që shfrytëzohen [...] për mbajtjen e evidencës së pasurisë së paluajtshme në pronësinë shoqërore dhe në pronësinë e qytetarëve [*sic*].”⁴⁶ Sipas Rregullores së UNMIK-ut nr. 2002/22, “të drejtat e pronave të paluajtshme [...] që i takojnë tokës, ndërtesave dhe banesave do të regjistrohen në Regjistrë”.⁴⁷ Rregullorja më tutje thekson që “në momentin kur themelohet Regjistri, asnjë regjistrim mbi transferin e të drejtave të pronës të paluajtshme nuk do të jetë valid, përpos nëse është regjistruar më parë me ligjin aktual.”⁴⁸

Në kontestet mbi pronën e paluajtshme, Gjykata Supreme e Kosovës ka nxjerrë vendime vetëm kur ka qenë e kënaqur me një kontratë me shkrim të vërtetuar në gjykatën përkatëse. Për shembull, në një lëndë rreth vërtetimit të pronësisë, Gjykata gjeti që “paditësi fitoi pronën në bazë të kontratës së transaksionit [...] të vërtetuar në gjykatën komunale [...]” Gjithashtu, në një lëndë të ngjashme që kishte të bëjë me anulimin e kontratës, Gjykata Supreme gjeti që “ekziston një kontratë për transaksionin e pronës së paluajtshme, e nënshkruar mes të paditurit [të parë] [...] dhe të paditurit [të dytë] [...], që është vërtetuar në gjykatë dhe paraqet bazë valide ligjore [...]. I padituri e ka fituar të drejtën e pronësisë mbi pronën e paluajtshme në bazë të nenit 20 të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore.”⁴⁹

Neni 4(4) i Ligjit të Serbisë mbi transferimin e pronës së paluajtshme ofron pak hapësirë sa i përket transferimeve të pronës që nuk i përmbushin të gjitha kërkesat ligjore, mirëpo ruan kërkesën për një kontratë me shkrim:

“Gjykatat mund ta njohin efektin ligjor të një kontrate për transferimin e pronës së paluajtshme mes mbajtësve të së drejtës së pronësisë nëse ai transferim nuk është i ndaluar dhe nëse është i lidhur me shkrim, edhe nëse nënshkrimet e palëve nuk janë vërtetuar në gjykatë, me kusht që kontrata është zbatuar në tërësi ose në pjesën predominuese, prona e paluajtshme është fituar në kufijtë e caktuar me ligj, janë paguar tatimet, nuk janë shkelur të drejtat e veçanta për fitimin e pronës së paluajtshme, dhe nuk janë shkelur interesa tjerë shoqërorë.”⁵⁰

⁴⁶ Neni 3(2), Ligji i matjes dhe kadastrit të tokave, Gazeta zyrtare 12/1980 e Krahinës Socialiste Autonome të Kosovës, 28 mars 1980.

⁴⁷ Neni 2(1), Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2002/22 për shpalljen e Ligjit të miratuar nga Kuvendi i Kosovës mbi themelimin e një regjistri për të drejtat në pronën e paluajtshme.

⁴⁸ *Po aty*. Neni 7.

⁴⁹ *Z.H. kundër S.S.*, Rev nr. 123/2005, Gjykata Supreme e Kosovës, 22 shkurt 2006. Ky është një shembull i fitimit të së drejtës në bazë të veprimit juridik. Siç është theksuar më lart, fitimi i të drejtës së pronësisë mbi një pronë në bazë të veprimit juridik përfshin (1) kontratën, (2) vërtetimin e saj dhe (3) regjistrimin në kadastrë. Këtu, gjykata nuk e shqyrton çështjen e regjistrimit në kadastrë. Nenet 33 dhe 34(4), Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore; Dragoljub D. Stojanovic dhe Dimitar Pop-Georgiev, *Komente për Ligjin mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore* 108, 3d Broaden Ed., Beograd, 1986.

⁵⁰ Neni 4(4) i Ligjit të Serbisë mbi transferimin e pronës së paluajtshme.

Për më tepër, natyra e transaksioneve të pronës së paluajtshme bën që kontrata me shkrim të jetë esenciale. Prona e paluajtshme është zakonisht e shtrenjtë, dhe palëve kontraktuese u nevojitet siguria që mund ta ofrojë vetëm kontrata me shkrim. Prandaj, nevoja për ta garantuar që një transaksion i tokës të jetë përfundimtar dhe i sigurt mund të jetë “e qartë që rezulton nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma”.⁵¹

2. Dështimi i gjykatave në zbatimin e kërkesës për kontratë me shkrim

OSBE ka vërejtur shumë raste në të cilat gjykatat i kanë aprovuar kërkesat pronësore duke u bazuar në kontrata jozyrtare ose verbale. Për shembull:

Një paditës shqiptar pohoi të ketë blerë një pronë nga një i paditur serb në pajtim me një kontratë të pavërtetuar dhe të nënshkruar mes paditësit dhe të paditurit dhe në prani të tre dëshmitarëve më 2 shkurt 2000. Paditësi ngriti një padi për vërtetim të pronësisë pranë një gjykate në rajonin e Gjilanit në vitin 2004. Gjykata e caktoi një përfaqësues të përkohshëm për të paditurin pas deklaratës së paditësit se nuk mund ta gjente të paditurin. Tre dëshmitarët, duke përfshirë kunatin (e pohuar) të të paditurit dëshmuuan në favor të paditësit në seancën gjyqësore të mbajtur më 13 prill 2005. Në aktvendimin e nxjerrë më të njëjtën datë, gjykata gjeti që kontrata verbale ishte valide sipas nenit 73 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore. Megjithatë, gjykata është dashur të citojë dispozitat përkatëse të ligjit të zbatueshëm.

Në një lëndë të vitit 2004 në rajonin e Mitrovicës, paditësi shqiptar ngriti një padi me të cilën kërkoi nga gjykata që ta vërtetojë të drejtën e tij të pronësisë mbi një pronë të paluajtshme. Paditësi pohoi të ketë blerë tokën më 1980 përmes një kontrate verbale me dy të paditurit, një shqiptar dhe një rom. Duke e cituar nenin 73 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore, gjykata gjeti që kontrata verbale ishte valide për shkak se palët kontraktuese i kishin përmbushur detyrimet e tyre – paditësi e kishte kryer pagesën e plotë për pronën dhe të paditurit ia kishin dorëzuar pronën paditësit. Megjithatë, pasi që nuk kishte pasur kontratë me shkrim, gjykata do të ishte dashur ta refuzojë padinë e paditësit.

Në një lëndë tjetër në rajon të Gjilanit, tre paditës shqiptarë ngritën padi kundër dy serbëve më 12 tetor 2004 për ta vërtetuar të drejtën e pronësisë mbi pronë të paluajtshme. Paditësit pohuan që i ati i tyre e kishte blerë pronën përmes një kontrate verbale me njërin nga të paditurit në vitin 1973, dhe me tjetrin në vitin 1977. Gjykata e caktoi një përfaqësues të përkohshëm për të paditurit. Dy dëshmitarë dhanë dëshmi që kishin qenë fqinj të paditësit prej vitit 1972 dhe që paditësi e kishte shfrytëzuar pronën i papenguar për më shumë se 30 vite, mirëpo nuk kishin qenë të pranishëm në kohën kur ishte bërë kontrata apo kur ishte bërë transaksioni i të hollave. Për ta përkrahur padinë e tyre, paditësit paraqitën fatura të energjisë elektrike dhe dëshmi të pagesave së tatimeve mbi pronën që i ati i tyre i kishte bërë prej vitit 1972 deri në vitin 1992. Gjykata e aprovoi padinë duke e cituar Ligjin mbi marrëdhëniet detyrimore: “Detyrimet e dala nga dispozitat e Ligjit mbi marrëdhëniet

⁵¹ Neni 73, Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore.

detyrimore ishin përmbushur dhe kontrata e blerjes ishte realizuar në tërësi përkundër asaj që i mungon forma. E njëjta do të konsiderohet valide pasi që ka ardhur deri te vërtetimi i kontratës në bazë të dokumenteve autentike, prandaj gjykata e gjen padinë të bazuar dhe si të tillë e aprovon.”

Në asnjë nga rastet e mësipërme, gjykatat nuk e përmendën dështimin e palëve për t'i përmbushur kërkesat ligjore për transferimin e pronave të paluajtshme, respektivisht kontratën me shkrim, vërtetimin e saj në gjykatë dhe regjistrimin në regjistrin e të drejtave të pronave të paluajtshme. Në secilin rast, gjykata i konsideroi kontratat verbale dhe jozyrtare si bazë valide përmes së cilës të paditurit fituan të drejtën e pronësisë mbi një pronë, si dhe konsideroi që ato u bënë efektive menjëherë pas përmbushjes së detyrimeve nga ana e palëve (për ta paguar çmimin e shitblerjes dhe për ta dorëzuar posedimin).

OSBE është e vetëdijshme për faktin që, në disa raste, palët që i takonin komuniteteve të ndryshme nuk mund të lidhnin kontratë me shkrim për shkak të legjislacionit diskriminues në fuqi në atë kohë. Megjithatë, zgjidhje e preferuar është që autoritetet legjislative t'i qasen problemit në mënyrë të drejtpërdrejt dhe ta ofrojnë një zgjidhje për problemin, në vend të asaj që gjykatësit apo juristët të zbatojnë doktrina ligjore që nuk ekzistojnë. Ky kreativitet ligjor mund të ketë posaçërisht efekt të kundërt nga ai i dëshiruar, jo vetëm duke dëmtuar sundimin e ligjit por edhe duke lënë hapësirë për keqpërdorim. Nëse kërkesa për një kontratë me shkrim nuk zbatohet në tërësi, palët mund të jenë më të gatshme për të hyrë në mashtrime gjatë transaksioneve të pronës së paluajtshme.⁵²

B. Fitimi dhe transferimi i pronës sipas ligjit – parashkrimi fitues

Edhe pse ligji kërkon regjistrimin e kontratave të vërtetuara me shkrim në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në mënyrë që të transferohet pronësia mbi një pronë në bazë të veprimit juridik, gjithashtu ekzistojnë edhe mënyra tjera të fitimit të pronës. Në veçanti, Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike- pronësore e parasheh fitimin e të drejtës mbi një pronë edhe pas posedimit të së njëjtës për një periudhë të caktuar kohore dhe në kushte të caktuara, respektivisht përmes parashkrimit fitues.⁵³

Neni 28(2) i Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore e definojnë fitimin e së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme përmes parashkrimit fitues:

⁵² *Shih* “Raportin mbi transaksionet mashtruese të pronave të paluajtshme të PZHBV-ve dhe keqpërdorimin e institucionit të përfaqësuesit të përkohshëm”, faqe 1, të Seksionit për integrim gjyqësor të Departamentit të Drejtësisë pranë UNMIK-ut (ky raport nuk përmban datën e publikimit); *Shih gjithashtu* “Azhurnime të raportit mbi transaksionet mashtruese të pronave të paluajtshme të PZHBV-ve dhe keqpërdorimin e institucionit të përfaqësuesit të përkohshëm”, 14 qershor 2005

⁵³ Neni 21, Ligji mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike. Fjalori i termave ligjorë i Black-ut e definojnë parashkrimin fitues si “fitim i titullit ndaj një gjëje (posaçërisht një gjëje jo-materiale siç është shfrytëzimi i një prone të paluajtshme) përmes posedimit të hapur dhe të vazhdueshëm gjatë një periudhe kohore të caktuar me ligj”. Fjalori i termave ligjorë i Black-ut, 1220, edicioni i 8, 2004. Parashkrimi fitues nuk duhet të ngatërrohet me një doktrinë të ngjashme ligjore të “parashkrimit humbës”. Dallimi kryesor qëndron në faktin që parashkrimi kërkon që mbajtësi të jetë i vetëdijshëm që toka i takon tjetrit; në parashkrimin fitues, mbajtësi duhet të besojë që toka është e tij. *Po aty*. nën 59 për definicionin e “parashkrimit humbës”.

“Mbajtësi me mirëbesim dhe i ligjshëm i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej dhjetë vjetësh.”⁵⁴

Ekzistojnë katër elemente të parashkrimit fitues: (1) mbajtësi i ligjshëm (2) mirëbesimi (3) kalimi i periudhës kohore të caktuar me ligj, dhe (4) posedimi i së drejtës së pronësisë nga tjetri.⁵⁵ Periudha kohore e kërkuar e posedimit, gjithashtu e njohur si periudha e parashkrimit apo periudha e caktuar me ligj, rritet në 20 vite në rast se poseduesi nuk është mbajtës ligjor i të drejtës së pronësisë, me fjalë tjera, nëse janë përmbushur të gjitha kërkesat tjera përveç asaj që ka të bëjë me mbajtësin e ligjshëm.⁵⁶

Neni 72(20) i Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike thekson që posedimi është me mirëbesim “po që se mbajtësi nuk e di ose nuk mund ta dijë se sendi nuk është i tij”. Paragrafi pasues thotë, “Mirëbesueshmëria e posedimit supozohet.”⁵⁷ Posedimi i mbajtësit është “i ligjshëm” nëse “mbështetet në bazën e plotfuqishme juridike që nevojitet për të fituar të drejtën e pronësisë dhe nëse nuk është fituar me forcë, me mashtrim ose me keqpërdorimin e besimit”.⁵⁸

Zotërimi mund të jetë ligjor dhe pa pëlqim; përkundër kësaj, mund të jetë i paligjshëm por me pëlqim. Për shembull, individit që blen pronën në bazë të një kontrate të shkruar nga një person tjetër për të cilin ai apo ajo e di që nuk ka të drejtë ligjore të zotërimit të asaj prone (kontratë për blerje), për ta bërë atë zotërues të pronës me pëlqim. Kështu, blerësi nuk mund të fitojë titullin me parashkrim fitues.⁵⁹ Për më shumë, personi që trashëgon pronën pa vetëdije nga një zotërues i cili nuk ka pasur titull ligjor mund të konsiderohet zotërues i ligjshëm dhe me pëlqim pasi trashëguesi nuk ka njohur gjitha rrethanat.⁶⁰ Në këtë rast, zotëruesi mund të fitojë pronësinë përmes parashkrimit fitues pas kalimit të afatit prej dhjetë vitesh.⁶¹ Tjetër, individit që blen pronën në bazë të një marrëveshjeje gojore nuk ka të drejtë ligjore ta mbajë atë (pasi kontratat për pronën e paluajtshme duhet të jenë me shkrim), por blerësi mund të jetë zotërues me pëlqim. Kështu, blerësi mund të fitojë titullin me parashkrim fitues pas 20 vitesh.⁶²

Në përcaktimin e periudhës së parashkrimit, gjykatat duhet të fillojnë numërimin prej ditës në të cilën “zotëruesi ka fituar të drejtën e posedimit të objektit.”⁶³ Pala që kërkon titullin me parashkrim fitues mund të përfshijë kohën kur pala paraardhëse ka mbajtur objektin “si zotërues i ligjshëm dhe me pëlqim, gjegjësisht si zotërues me

⁵⁴ Vëreni që paragrafët 1 dhe 3 të nenit 28 të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore kanë të bëjnë me parashkrimin fitues mbi pronën e luajtshme. Ata përmbajnë elementet e njëjta sikur paragrafët 2 dhe 4, me dallim që periudha e posedimit është më e shkurtër për pronat e luajtshme.

⁵⁵ *Po aty.* Neni 28(2).

⁵⁶ *Po aty.* Neni 28(4).

⁵⁷ *Po aty.* Neni 28(3).

⁵⁸ *Po aty.* Neni 72.

⁵⁹ *Po aty.* Neni 28(4).

⁶⁰ Dragoljub D. Stojanović dhe Dimitar Pop-Georgiev, *Komente mbi Ligjin mbi marrëdhëniet themelore pronësore* 108, 3d Broaden Ed., Belgrade, 1986.

⁶¹ Neni 28(2), Ligji mbi marrëdhëniet themelore pronësore.

⁶² *Po aty.* Neni 28(4).

⁶³ *Po aty.* Neni 30(1).

pëlqim.”⁶⁴ Në rast se zotëruesi aktual ka fituar pronën me trashëgim, fakti që testamentlënësi nuk ka pasur zotërim me pëlqim nuk ndikon negativisht në të drejtën e palës trashëguese që të kërkojë titullin përmes parashkrimit fitues.⁶⁵ Trashëguesi bëhet zotërues me pëlqim në momentin kur hapet trashëgimia, edhe në rast se testamentlënësi ka qenë zotërues pa pëlqim, me kusht që trashëguesit “as nuk e kanë ditur e as nuk kanë mundur ta dijnë për mospëlqimin e testamentlënësit.”⁶⁶

Më tutje, ligji ndalon fitimin e titullit “mbi objektet në pronësi shoqërore” me parashkrim fitues.⁶⁷

Në kuptim të gjerë, doktrina vlen kur një person e shfrytëzon tokën të cilën ai apo ajo në mirëbesim mendon që është e vetja dhe nuk i përket askujt tjetër.⁶⁸ Shpesh, individit do ta ketë blerë tokën. Në disa raste, shitësi mund të mos ketë qenë pronari i ligjshëm. Në raste tjera të shpeshta në Kosovë, transaksioni i tokës është bërë dhe nuk është regjistruar kurrë në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme. Kur nuk bëhet bartja e pronësisë me veprim juridik, mund të përdoren hapat e parashkrimit fitues për të mbuluar zbrazëtinë.

Edhe pse korniza ligjore në Kosovë parashikon një listë mjaft të qartë të kërkesave të domosdoshme për të fituar titullin me parashkrim fitues, gjykatat dhe avokatët e zbatojnë doktrinën në raste kur elementet e tilla nuk ekzistojnë. Së pari, palët nuk provojnë shpesh të demonstrojnë zotërimin e ligjshëm. Në anën tjetër, edhe pse zotërimi me pëlqim është pandehje që do të kundërshtohet nga kundërshtari i parashkrimit fitues, gjykatat dhe avokatët duket të besojnë se propozuesi duhet ta vërtetojë atë.⁶⁹ Pastaj, ata mundohen të vërtetojnë mirëbesimin duke vërtetuar që askush nuk e ka kontestuar të drejtën mbi pronën. Megjithatë, kjo nuk vërteton nëse zotëruesi ka ditur apo ka mundur të dijë se prona i përket dikujt tjetër.⁷⁰ Përveç këtyre, nuk ka nevojë të vërtetohet mirëbesueshmëria pasi është supozim, pra është fakt që duhet supozuar nga gjykata.⁷¹

Në një rast në rajonin e Gjilanit, gjykata kishte dëgjuar dy dëshmitarë që kishin dëshmuar në dëgjimin e datës 20 dhjetor 2006, në mbështetje të një paditësi shqiptar mbi periudhën e pronësisë. Të dy dëshmitarët kishin thënë që paditësi kishte shfrytëzuar pronën pa ndonjë “problem”. Të njëjtën ditë, gjykata kishte dhënë vendim në favor të paditësit. Si bazë për vendimin e saj, gjykata kishte shënuar që dëshmitarët kanë dëshmuar që paditësi ka shfrytëzuar pronën “pa pengesa”. Gjykata gjithashtu kishte shënuar që fletëposedimi tregonte që një i pandehur serb ishte pronar i pronës. Gjykata paraprakisht kishte emëruar përfaqësuesin e përkohshëm për të paditurin.

⁶⁴ *Po aty*, Neni 30(2).

⁶⁵ *Po aty*, Neni 28(5).

⁶⁶ *Po aty*.

⁶⁷ *Po aty*, Neni 29.

⁶⁸ Stojanović, *supra* shënimi 66.

⁶⁹ Neni 72(3), Ligji mbi marrëdhëniet themelore pronësore.

⁷⁰ *Po aty*, Neni 72(2).

⁷¹ *Po aty*, Neni 72(3).

Në një rast të vitit 2002 në rajonin e Mitrovicës, vendimi i gjykatës më datë 22 korrik 2002 barazoi mirëbesueshmërinë me faktin e pretenduar që askush s'kishte kontestuar të drejtën pronësore. Përfundimisht, paditësi fitoi. Përpyekjet e tij për të ekzekutuar aktgjykimin janë penguar për shkak të funksionimit të kufizuar të Gjykatës Komunale të Mitrovicës.⁷²

Në shumë raste, periudha e posedimit vërtetohet përmes dëshmime të dyshimta dhe të pakontestuar të dëshmitarëve. Në veçanti, OSBE-ja ka monitoruar shumë raste në të cilat përfaqësuesit e përkohshëm nuk kanë mundur të kontestojnë dëshmitë e dyshimta. Për shembull:

Në një rast të rajonit të Mitrovicës më 2005, paditësit shqiptarë i kishin kërkuar gjykatës të konfirmonte pronësinë e tyre mbi një parcelë prone të paluajtshme. Burri dhe babai i paditëses pohonin që kishin blerë pronën nga i padituri serb më 1972, por që nuk kishin regjistruar pronësinë e tyre. I padituri qysh prej atëherë ishte larguar, si dhe ishte caktuar një përfaqësues i përkohshëm për të. Gjatë seancës gjyqësore, një dëshmitar (vëllau i njërit prej paditësve) dëshmoi për formimin e një kontrate të shkruar dhe pagesës së parave të transaksionit. Dëshmitari tjetër (dhëndrri i një paditësi tjetër) dëshmoi që vetëm kishte dëgjuar për ekzistencën e një kontrate. Gjykata e bazoi gjykimin e vet të 18 marsit 2005 mbi deklarinimin e këtyre dy dëshmitarëve që paditësit kishin jetuar në atë pronë qysh prej vitit 1981, pa pengesa.

Në një rast tjetër në rajonin e Mitrovicës të vitit 2004, paditësi shqiptar kërkonte pronësinë përmes parashkrimit fitues mbi një pronë që e kishte blerë më 1980, në bazë të një kontrate gojore nga një shqiptar dhe një rom. Në seancën e parë më 13 gusht 2004, gjykata kishte emëruar një përfaqësues të vetëm të përkohshëm për të dy të paditurit, pa bërë ndonjë përpyekje për t'i gjetur ata. Në dëgjimin e 8 tetorit 2004, gjykata dëgjoi dy dëshmitarët, duke përfshirë edhe vetë paditësin. Në të njëjtën ditë gjatë dëgjimit, gjykata konfirmoi palën paditëse si pronar të pronës, në bazë të kontratës verbale dhe posedimin faktik të paditësit mbi pronën, duke cituar nenin 73 të Ligjit mbi marrëdhëniet e detyrimeve, si dhe nenin 28(4) të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore.

Gjykatat kanë miratuar kërkesat në bazë të nenit 28 të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike, edhe kur nuk është plotësuar periudha e parashkrimit:

Në një rast të vitit 2002 në rajonin e Mitrovicës, dy dëshmitarë po dëshmonin për periudhën e posedimit. Në dëgjimin e 22 korrikut, njëri dëshmitar tha që i padituri kishte jetuar në pronë vazhdimisht për 20 vjet. Dëshmitari i dytë dëshmoi që i padituri ishte vendosur në pronë 15 deri 20 vjet më parë, si dhe që kishte jetuar vazhdimisht aty. Asnjëri dëshmitar nuk kishte dhënë kohën e saktë se kur i padituri ishte vendosur në pronë, apo kur ishte larguar nga ajo. Dëshmia e mjegullt “rreth 15 deri 20 vjet”

⁷² Gjykata e Qarkut dhe ajo Komunale e Mitrovicës, si dhe Gjykata Komunale e Leposaviqit dhe Zubin Potokut kanë pushuar së funksionuari më 21 shkurt 2008. Një grup gjyqtarësh e prokurorësh ndërkombëtarë kanë filluar të trajtojnë një numër të vogël rastesh penale më 3 tetor 2008.

nga dëshmitari i dytë nuk duhet të jetë e mjaftueshme për të vërtetuar që i padituri kishte jetuar minimum 20 vjet në pronë, siç kërkohet me ligj.

Shpesh, pohimet duken të vërtetojnë të drejtën për qenë titullar në bazë të nenit 28, por ligji në fjalë nuk përmendet asnjë herë. Këto gjykime priren të japin titullin në bazë të posedimit për një periudhë të caktuar kohore, duke iu referuar nenit 28, por pa përmendur ligjin specifik. OSBE-ja ka shënuar këtë problem në gjitha rajonet e Kosovës.

OSBE-ja gjithashtu ka monitoruar një rast ku gjykata kishte marrë parasysh pohimet e një zotëruesi për të drejtat mbi atë që do të konsiderohej pronë shoqërore, pa trajtuar plotësisht rastin.⁷³

Në një rast në rajonin e Mitrovicës, të ngritur më 4 prill 2005, gjykata kishte konfirmuar pohimin e paditësit për pronësi në bazë të nenit 28(4) të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike. Gjykata nuk mori parasysh nenin 29 të të njëjtit ligj, i cili ndalon fitimin e pronësisë mbi pronën shoqërore përmes parashkrimit fitues. Gjykata e apelit konfirmoi vendimin e gjykatës së shkallës së ultë, duke pohuar që neni 29 ishte shfuqizuar më 1996, me nenin 16 të Ligjit mbi Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit.⁷⁴

Megjithatë, sipas Rregullores së UNMIK-ut 2000/59, ligji në fuqi në Kosovë është ai ligj që ka qenë në fuqi më 22 mars 1989. Vetëm nëse gjykata përcakton që lënda apo situata në fjalë nuk parashikohet me ligjet në fuqi para vitit 1989, atëherë mund të zbatohet ligjet pas 22 marsit 1989.⁷⁵ Gjykata asnjëherë nuk ka trajtuar këtë çështje.

Duke marrë parasysh që parashkrimi fitues përbën një përjashtim ndaj metodës standarde të fitimit të të drejtave pronësore të përmendura më lart, doktrina duhet të përdoret rrallë. Zbatimi i saj i rregullt dhe i lirshëm në Kosovë paraqet një brengë. Përveç kësaj, në një mjedis ligjor pas konfliktit, ku shumë pronarë tokash mungojnë apo janë zhdukur, parashkrimi fitues duhet aplikuar me shumë kujdes.

C. Konkludim

Ligji në fuqi në Kosovë kërkon kontratën me shkrim, të vërtetuar dhe vijimisht të regjistruar në regjistrin e të drejtave pronësore, për të bartur pronësinë mbi një pronë të paluajtshme. Gjykatat duhet të përmbahen nga aplikimi i doktrinës së zbatimit të pjesës predominuese në padi për të vërtetuar pronësinë mbi pronën e paluajtshme kur nuk ekziston kontrata me shkrim. Përveç kësaj, doktrina e parashkrimit fitues duhet të zbatohet vetëm në raste të veçanta dhe vetëm kur ai që kërkon aplikimin e tij, mund të vërtetojë të gjitha elementet.

⁷³ OSBE-ja ka vërejtur këtë problem në një rast, dhe si i tillë nuk mund të konsiderohet si fenomen. Megjithatë, është problem i mundshëm, dhe si i tillë duhet vazhduar monitorimi i tij.

⁷⁴ Kjo është mënyra në të cilën gjykata e citon ligjin. Ajo duket t'i referohet Ligjit mbi Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike, Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë, 29/1996, 26 qershor 1996.

⁷⁵ Rregullorja e UNMIK-ut 2000/59 për ndryshimin e Rregullores së UNMIK-ut 1999/24 mbi Ligjin në Fuqi në Kosovë, 27 tetor 2000.

IV. ÇËSHTJET PROCEDURALE

A. Praktika dëshmuere dhe e drejta ndaj vendimit të arsyetuar

OSBE-ja më herët ka raportuar që vendimet në konteste civile shpesh nuk kanë arsytetim të mjaftueshëm.⁷⁶ Rastet pronësore në veçanti shfaqin një vazhdimësi të arsytetimeve të gabueshme dhe vlerësime të pasakta të provave. Për shembull, gjykatat shpesh i japin rëndësi më të madhe dëshmive të palëve të interesuara sesa provave autentike të cilat ligji i përkufizon si supozime korrekte.⁷⁷ Përveç kësaj, në shumë raste të monitoruara nga OSBE-ja, gjykatat nuk citojnë ndonjë dispozitë ligjore në mbështetje të vendimeve të tyre.

Palët në gjykime civile e penale kanë të drejtë në vendime të arsyetuara mirë.⁷⁸ Mes tjerash, vendimi i arsyetuar “iu demonstroi palëve që palët janë dëgjuar [...]. Vetëm me anë të vendimit të arsyetuar mundësohet mbikëqyrja publike e ndarjes së drejtësisë.”⁷⁹ Vendimet e arsyetuara kanë rëndësi të veçantë sepse i mundësojnë palëve që të ankohen; pa arsytetimin e vendimit të gjykatës, pala ankuese nuk mund të sfidojë në mënyrën e duhur bazën e vendimit të gjykatës.⁸⁰

Në përputhje me kërkesën për vendime të arsyetuara, Ligji mbi procedurën kontestimore kërkon që vendimi i plotfuqishëm të përmbajë një shpjegim, duke përfshirë faktet dhe provat mbi të cilat është bazuar ai.⁸¹ Gjykata gjithashtu duhet të cekë dispozitat ligjore mbi të cilat ndërtohet vendimi.⁸² Mungesa e arsytimit të vendimit përbën një shkelje qenësore të ligjit të procedurës dhe mund të përdoret si bazë për apel.⁸³

Përveç kërkesës për vendim të arsyetuar, Ligji mbi procedurën kontestimore përcakton rregullat minimale të shqyrtimit të dëshmive që zbatohen në konteste. Palët duhet “t’i paraqesin të gjitha faktet e përdorura për ndërtimin e ankesave të tyre dhe të

⁷⁶ Misioni i OSBE-së në Kosovë, Departamenti për të Drejtat e Njeriut, Decentralizim dhe Komunitete: Sektori i Monitorimit të Sistemit Ligjor, maj 2007, Raporti Mujor, “Arsytetimi i pamjaftueshëm i vendimeve në kontestet civile përbën shkelje të së drejtës vendore dhe ndikon në të drejtën për proces të drejtë gjyqësor”.

⁷⁷ *P.sh.*, neni 230, Ligji mbi procedurën kontestimore. Një dokument “i lëshuar në formën e duhur nga një agjenci shtetërore në juridiksionin e saj [...] vërteton saktësinë e asaj që thuhet në të.”

⁷⁸ Edhe pse nuk thuhet shprehimisht në nenin 6 të Konventës, Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut (ECtHR) ka njohur të drejtën për vendim të arsyetuar si në rastet civile ashtu edhe ato penale, si pjesë e nënkuptuar e të drejtës për proces të drejtë gjyqësor. *Shih Van de Hurk kundër Holandës*, Vendimi i 19 prillit 1994, Seria A, Nr. 288; 1994, 18 ECtHR 481, paragrafi 61 i vendimit. *Shih edhe Suominen kundër Finlandës*, 37801/97, 24 korrik 2003, paragrafët 34-38; *Ruiz-Torija kundër Spanjës*, Vendimi i 9 dhjetorit 1994, Seria A, Nr. 303-A; (1994) 18 ECtHR 553; si dhe *Hiro Balani kundër Spanjës*, Vendimi i 9 dhjetorit 1994, Seria A, Nr. 303-B; 1994, 19 ECtHR 566.

⁷⁹ *Suominen kundër Finlandës*, 37801/97, 24 korrik 2003, paragrafi 37.

⁸⁰ *Shih po aty*. Paragrafët 34-38.

⁸¹ Neni 338(1), Ligji mbi procedurën kontestimore.

⁸² *Po aty*. Neni 338(4).

⁸³ *Po aty*. Neni 354(2)(13). Sipas Ligjit mbi procedurën kontestimore, “shkelje qenësore në kuptimin e praktikës dhe procedurës quhet nëse gjykata, derisa vepron në procedurë, nuk zbaton, apo zbaton pasaktësisht ndonjë dispozitë të këtij Kodi, si dhe që ky veprim ka ndikuar, apo mund të ketë ndikuar në ofrimin e një gjykimi të drejtë dhe të ligjshëm.” Neni 354(1).

ofrojnë prova në mbështetje të këtyre fakteve.”⁸⁴ Nëse asnjëra palë nuk paraqet prova të rëndësishme për arritjen e vendimit, gjykata vetë mund t’i nxjerr ato.⁸⁵ Gjykatat, me iniciativën e vet, mund të kërkojnë prova “nëse rezultatet e dëgjimit dhe përmendjes së provave tregojnë që palët prirën të kërkojnë diçka që nuk është e drejtë e tyre [...]”⁸⁶ Këto rregulla të dëshmisë nuk mbulojnë pranueshmërinë apo peshën e një prove të caktuar. Në vend të kësaj, ato trajtojnë obligimet e gjykatave, palëve dhe dëshmitarëve kur vie tek përmendja e provave. Për shembull, gjykatat duhet “të vërtetojnë plotësisht dhe saktësisht faktet e kontestueshme mbi të cilat ndërtohet padia.”⁸⁷ Gjykatat gjithashtu kanë të drejtë të vendosin se cilat prova prirën të vërtetojnë pohimin e paditësit.⁸⁸

Kur nuk ka prova të tjera apo kur “konsiderohet e nevojshme me qëllim të vërtetimit të fakteve të rëndësishme përveç provave të përmendura”, gjykatat mund t’i ftojnë palët vetë.⁸⁹ Secili person i thirrur si dëshmitar duhet të përgjigjet dhe të dëshmojë (me disa përjashtime),⁹⁰ por vetëm personat që njohin faktet mund të shërbejnë si dëshmitarë.⁹¹ Dëshmitarët gjithmonë pyeten se si kanë fituar njohurinë mbi atë për të cilën po dëshmojnë.⁹² Nëse gjykata mendon që dëshmitari nuk ka njohuri të fakteve, mund të vendosë të mos marrë parasysh dëshminë.⁹³

Rastet në vijim shfaqin një vazhdimësi të arsyetimeve të gabuara dhe devijime nga rregullat e procedurës që janë tipike në rastet pronësore:

Në një rast në rajonin e Prishtinës, paditësja kishte parashtruar padinë më 11 mars 2004 për të konfirmuar pronësinë e saj mbi një pronë komerciale.⁹⁴ Ajo pohonte të kishte blerë pronën nga i padituri në mars të vitit 1999. Paditësi kundërshtoi, duke thënë që prona i ishte transferuar një subjekti tjetër më 1973. Gjatë seancave të grumbullimit të dëshmimeve, gjykata kishte shqyrtuar disa prova dokumentare. Gjukata vendosi në favor të paditësit, duke cituar vetëm një rregull procedure i cili i jep lirinë gjykatës të vendosë se cilat fakte do t’i konsiderojë si dëshmi.⁹⁵ Në vendimin e saj, gjykata citoi argumentet e paditësit dhe të paditurit, paraqiti provat materiale që ka marrë parasysh, si dhe tha që kontrata e shitjes e vitit 1999, e regjistruar në librat e të paditurit kishte mbështetur përfundimin e saj. Gjukata bëri me dije që i padituri ka poseduar dhe marrë me qira pronën deri në vitin 1999 kur prona është blerë nga paditësi, ndonëse deri më tani nuk është paraqitur asnjë dëshmi qoftë deklarative apo tjetër. Gjukata bëri me dije që i padituri kishte shitur pronën më 1973, por thotë që është e panjohur se si ajo pronë ishte kthyer

⁸⁴ *Po aty*. Neni 7(2). *Shih edhe*. Neni 219.

⁸⁵ *Po aty*. Neni 7(3). *Shih edhe*. Neni 225.

⁸⁶ *Po aty*. Neni 7(4).

⁸⁷ *Po aty*. Neni 7(1).

⁸⁸ *Po aty*. Neni 8.

⁸⁹ *Po aty*. Neni 264(2).

⁹⁰ *Po aty*. Neni 235(1).

⁹¹ *Po aty*. Neni 235(2).

⁹² *Po aty*. Neni 244(2).

⁹³ *Po aty*. Neni 9.

⁹⁴ Rasti ishte ngritur në mars të vitit 2004, por dëgjimi i parë u mbajt në mars të vitit 2006.

⁹⁵ Neni 8, Ligji mbi procedurën kontestimore, “Gjukata është e lirë të vendosë [...] cilat fakte mund të merren si dëshmi.”

përsëri në pronësi të ë paditurit, edhe pse gjykata asnjëherë nuk ishte thelluar në këtë çështje. Gjykata nuk iu referua ndonjë ligji material në mbështetje të vendimit të saj. Ajo nuk vlerësoi se si provat e kishin mbështetur përfundimin e saj. Ajo gjithashtu nuk trajtoi mundësinë që as paditësi e as i padituri të mos kishin qenë pronarë të pronës; kjo pronë do të mund të ishte pronë e një pale të tretë që duket ta ketë blerë më 1973. Në këtë veprim, gjykata favorizoi dëshminë e paditësit mbi provat materiale, duke mbështetur sugjerimin që edhe një subjekt tjetër kishte të drejtën mbi atë pronë. Nëse gjykata do ta përfshinte arsyetimin në vendimin e saj, do të detyrohej të ofronte një vlerësim më racional të fakteve dhe ligjit.

Në një rast të vërtetimit të pronësisë në rajonin e Gjilanit në vitin 2005, gjykata vërtetoi kërkesën e një shqiptari për konfirmimin e pronësisë së tij mbi një pronë të paluajtshme. Në seancën e 14 marsit, gjykata emëroi një përfaqësues të përkohshëm për të paditurin serb, pa bërë asnjë përpjekje për ta thirrur atë. Gjykata dëgjoi dëshminë e dy dëshmitarëve, të dy në anën e paditësit. Ajo gjithashtu lexoi si provë edhe fletë-posedimin me emrin e të paditurit si pronar i pronës. Megjithatë, gjykata i dha të drejtën e pronësisë paditësit.

Më 2008, një rast i konfirmimit të pronësisë në rajonin e Pejës, paditësi shqiptar pohonte të kishte blerë pronën nga i padituri serb në bazë të një kontrate të blerjes të vitit 1981. Paditësi dëshmoi që ka paguar çmimin e plotë të blerjes, si dhe që ka shfrytëzuar pronën qysh prej vitit 1981 pa pengesë. Pasi i padituri supozohej të jetonte jashtë Kosovës, gjykata emëroi përfaqësuesin e përkohshëm pa bërë ndonjë kërkim.⁹⁶ Gjykata vendosi në favor të paditësit më 11 prill 2008. Ajo nuk citoi asnjë dispozitë ligjore në vendimin e saj, e as nuk iu referua provave të paraqitura.

Në një rast të vitit 2006 në rajonin e Gjilanit, dy dëshmitarë dëshmuan në një seancë dëgjimore të 18 prillit 2007 për formimin e një kontrate për pronën e paluajtshme mes paditësve shqiptarë dhe të paditurve serbë më 1977. Një dëshmitar pranoi që nuk kishte njohuri të dorës së parë mbi formimin e kontratës, por që kishte dëgjuar për të dikund tjetër. Dëshmitari tjetër nuk mundi të qartësojë nëse kishte qenë i pranishëm. Të dy thanë që paditësi kishte shfrytëzuar tokën vazhdimisht, pasi kontrata ishte formuar më 1977. Kjo dëshmi do të duhej të kishte shumë pak peshë, pasi asnjëri dëshmitar nuk kishte njohuri të dorës së parë për faktet. Cituar nga dëgjimi i dëshmitarëve, të mbajtur nga gjykata për paditësin më 4 majit 2007.

Në një rast të rajonit të Mitrovicës më 2005, i vetmi dëshmitar që dëshmonte për njëzet vitet e zotërimit me pëlqim ishte vetë paditësi. Një dëshmitar i dytë dëshmoi që paditësi kishte jetuar në pronë pa pengesë për dhjetë vite sa dëshmitari ishte fqinj i paditësit. Gjykata vendosi në favor të paditësit. Në vendimin e saj të 10 marsit, gjykata tha që, përkundër nenit

⁹⁶ Gjykata botoi shpalljen e emërimit të përfaqësuesit të përkohshëm në një gazetë në gjuhën shqipe.

73 të Ligjit mbi marrëdhëniet e detyrimeve që kërkon kontratën e shkruar, kontrata verbale ishte e vlefshme sepse të dyja palët kishin përmbushur detyrimet e tyre (paditësi ka paguar dhe i padituri ka dorëzuar pronën). Gjykata pastaj tha që paditësi ka fituar pronësinë me anë të parashkrimit fitues, duke cituar nenin 28(4) të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore-juridike. Gjykata shpjegoi që paditësi ka poseduar pronën pa pengesë qysh prej kohës kur e kishte blerë, edhe pse i vetmi person që dëshmonte këtë fakt ishte vetë paditësi. Një përfaqësues i përkohshëm ishte emëruar për të paditurin në këtë rast, por ai nuk ofroi asnjë provë në mbështetje të klientit të tij.

Ndonëse ligji i aplikueshëm kërkon një të tillë, gjykatat e Kosovës shpeshherë e shpërfillin kërkesën për lëshimin e aktgjykimeve të arsyetuara mirë. Ky problem është veçanërisht evident në rastet pronësore, ku në aktgjykimet e plotfuqishme shpeshherë nuk përfshihet shpjegimi se si dëshmia e paraqitur në gjykim i plotëson kërkesat e ligjit.

B. Përfaqësuesit e përkohshëm - problemet e vazhdueshme

Gjykatat vazhdojnë t'i zgjedhin përfaqësuesit e përkohshëm për të paditurit që mungojnë pa iu përmbajtur procedurave të duhura. Kjo pabarazi ndikon tek serbët e Kosovës, meqë shumë prej tyre janë të zhvendosur nga vendi i tyre i origjinës. Kjo gjithashtu duket të ndodh shpeshherë në rastet pronësore.⁹⁷ Në shumë padi për konfirmimin e pronësisë, të paditurit nuk mund t'i gjendet vendndodhja. Shpeshherë, transferimi i pronës ka ndodhur në periudhën diskriminuese ku si rrjedhim nuk ka mundur të regjistrohet në regjistrat kadastrale dhe më pas shitësi është larguar.⁹⁸ Shumë raste tjera përfshijnë transferimet ku shitësi është larguar, zhdukur ose është zhvendosur si rezultat i konfliktit. Në rastet si këto ku të paditurit nuk mund t'i gjendet vendndodhja, të gjitha janë gjykatat në Kosovë shumë lehtë vendosin për emërimin e përfaqësuesit të përkohshëm për palën e paditur.⁹⁹ Kjo bart implikime të mëdha në të drejtat e njeriut meqë lidhet me të drejtën për proces të drejtë gjyqësor dhe të drejtën në pronë.

Duke i mbajtur gjykimet pa pjesëmarrjen dhe njohurinë e palës së paditur, palët nuk mund ta paraqesin rastin e tyre, me këtë rast bëhet shkelja e parimit të barazisë së armëve. Parimi i barazisë së armëve është një aspekt i të drejtës për proces të drejtë

⁹⁷ OSBE-ja ka botuar raport mujor për këtë çështje në prill të vitit 2008 dhe raport nga vendi i ngjarjes në prill të vitit 2005. Misioni i OSBE-së në Kosovë, Departamenti i Monitorimit, Sektori për Monitorimin e Sistemit Ligjor, Raporti Mujor prill 2008, "Dështimi i gjykatave në kontaktimin e organit kompetent administrativ ose përdorimi i mjeteve alternative të arsyeshme për gjetjen e vendndodhjes së të pandehurve bën shkeljen e ligjit vendor dhe ndoshta edhe të drejtën për proces të drejtë gjyqësor"; Misioni i OSBE-së në Kosovë, Departamenti për të Drejtat e Njeriut dhe Sundimin e Ligjit, Seksioni për Monitorimin e Sistemit Ligjor, *Emërimi i Përfaqësuesve të Përkohshëm në Kontestet Pronësore duke Përfshirë Pakicat si Palë e Paditur*, prill 2005.

⁹⁸ Ligji i aplikueshëm në Kosovë e ndalon kalimin e pronës së paluajtshme ndërmjet anëtarëve të komuniteteve të ndryshme deri më 13 tetor 1999, nxjerrja e Rregullores së UNMIK-ut 1999/10 mbi shfuqizimin e legjislacionit diskriminues lidhur me çështjet banesore dhe të drejtat mbi pronën.

⁹⁹ Ligji mbi procedurën kontestimore nuk e specifikon si gjykatat duhet t'i emërojnë avokatët individual për të shërbyer si përfaqësues të përkohshëm.

gjyqësor.¹⁰⁰ Sipas këtij parimi, palës “duhet t’i jepet mundësi e arsyeshme e paraqitjes së rastit të tij/saj në gjykatë sipas kushteve që nuk e vendosin atë në situatë thelbësisht më të pafavorshme kundruall kundërshtarit të tij/saj.”¹⁰¹

Ligji mbi procedurën kontestimore kërkon nga gjykatat që t’i “japin mundësi secilës palë që të shprehet lidhur me kërkesat dhe deklaratat e palës kundërshtare.”¹⁰² Përfaqësuesit e përkohshëm mund të emërohen për të paditurin në bazë të tri kushteve: (1) vendndodhja e të paditurit është e panjohur, (2) i padituri nuk ka përfaqësues, dhe (3) “nëse procedura e rregullt për emërimin e përfaqësuesit ligjor zgjatë shumë, si rrjedhim u shkakton dëme njëres apo të dyja palëve.”¹⁰³

Siç është theksuar më parë nga OSBE-ja, emërimi e përfaqësuesit të përkohshëm llogaritet si masë e fundit.¹⁰⁴ Gjykatat duhet që së pari t’i kërkojnë të paditurit: “Nëse pala nuk mund ta gjej adresën e personit, të cilit i dërgohet thirrja gjyqësore [...] gjykata duhet të bëjë përpjekje t’i siguroj informatat e nevojshme nga organi kompetent administrativ ose t’i siguroj informatat e nevojshme në ndonjë mënyrë tjetër.”¹⁰⁵

Prandaj, ligji autorizon dhe kërkon që mundësisht gjykata t’i shfrytëzoj mjetet e arsyeshme në dispozicion për gjetjen e vendndodhjes së të paditurit që mungon në rastet civile. Zyra Qendrore e Regjistrimit Civil përbën organin kompetent administrativ të paraparë në Ligjin e procedurës kontestimore.¹⁰⁶ Për më tepër, organi i duhur për t’i thirrur në gjykatë palët që nuk janë në Kosovë është Departamenti i Drejtësisë në UNMIK.¹⁰⁷ Veç kësaj, ekzistojnë mjete shtesë të mundshme për gjetjen e vendndodhjes së të paditurve që mungojnë, të cilët mund të jenë zhvendosur, siç është Komisionari i Lartë për Refugjatë i Kombeve të Bashkuara, Agjencia Kosovare e Pronës ose zyrat ndërlidhëse nëpër gjykata.

Megjithatë, gjykatat në rregullisht i zgjedhin përfaqësuesit e përkohshëm në rastet pronësore pa iu përmbajtur procedurave që kërkojnë.

Në rastin e parashtruar më 6 dhjetor, 2007 në gjykatën e Qarkut në Gjilan, një paditës shqiptar i Kosovës ka pohuar të ketë blerë pronën e kontestuar 30 vite më parë nga të paditurit serbë, të cilët supozohet ta kenë lëshuar

¹⁰⁰ Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut, *Neumeister kundruall Austrisë*, 1936/63, Gjykimi, 27 qershor 1968, paragrafi 22.

¹⁰¹ Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut, *Dombo Beheer BV kundruall Holandës*, 14448/88, Gjykimi, 27 tetor 1993, paragrafët 33-34.

¹⁰² Neni 5, Ligji mbi procedurën kontestimore.

¹⁰³ I njëjti. Neni 84.

¹⁰⁴ Misioni i OSBE-së në Kosovë, Departamenti për të Drejtat e Njeriut dhe Sundimin e Ligjit, Seksioni për Monitorimin e Sistemit Ligjor, Emërimi i Përfaqësuesve të përkohshëm në kontestet pronësore duke përfshirë pakicat si palë paditëse, prill 2005.

¹⁰⁵ Neni 148, Ligji mbi procedurën kontestimore.

¹⁰⁶ Sipas Direktivës Administrative të UNMIK-ut 2002/16 për zbatimin e Rregullores së UNMIK-ut 2000/13 për Zyrën Qendrore të Regjistrimit Civil, 19 korrik 2002, autoritet gjyqësor të UNMIK-ut mund të kërkojnë zbulimin e të dhënave personale nga Zyra Qendrore e Regjistrimit Civil për gjetjen e vendndodhjes së personave që mungojnë në procedurë.

¹⁰⁷ Departamenti i Drejtësisë pranë UNMIK-ut, Qarkorja e Drejtësisë 2003/03, *Ndihma Juridike Ndërkombëtare në Çështjet Civile dhe Penale*, 5 shtator 2003. Rikonfigurimi dhe zvogëlimi i Misionit të Kombeve të Bashkuara në Kosovë ngrit pyetjen se kush do ta zëvendësojë këtë rol dhe kur do të pushoj së funksionuari Departamenti i Drejtësisë në UNMIK.

Kosovën në një adresë të panjohur. Për të gjetur adresën e të paditurve, gjykata ka kontaktuar zyrën ndërlidhëse në gjykatë por jo Departamentin e Drejtësisë në UNMIK, ndonëse paditësi supozon që të paditurit jetonin jashtë Kosovës.¹⁰⁸ Gjkata ka zgjedhur përfaqësuesin e përkohshëm më 27 mars, 2008.

Në një rast tjetër në rajonin e Gjilanin, një paditës shqiptarë kërkoj vërtetimin e pronësisë mbi pronën e tij, të cilën supozohet që babai i tij e kishte blerë para 40 vjetëve nga një serb i Kosovës (i padituri i dytë), i cili supozohet ta ketë blerë nga një serb tjetër i Kosovës (i padituri i parë). Pa bërë ndonjë përpjekje për gjetjen e të paditurit të parë, më 27 dhjetor, 2007 gjykata me propozimin e paditësit ka emëruar përfaqësuesin e përkohshëm për të.¹⁰⁹ Dy seanca shtesë janë mbajtur më 23 janar dhe 7 shkurt 2008 pa praninë e tyre dhe sipas të gjitha gjasave pa njohurinë e të paditurit të parë.¹¹⁰

Në rastin e tretë pronësor të parashtruar pranë gjykatës në rajonin e Gjilanit, paditësi shqiptar i Kosovës e ka zgjeruar padinë e tij me përfshirjen e të paditurit serb në seancën gjyqësore më 21 shtator, 2007. Në seancën e njëjtë, gjykata ka emëruar përfaqësuesin e përkohshëm për të paditurin pa ndonjë përpjekje për të gjetur vendndodhjen e tij. Një seancë plotësuese është mbajtur më 4 dhjetor, 2007.¹¹¹

Në një numër të kontesteve pronësore të pazgjidhura në rajonin e Prizrenit, në qershor të vitit 2004, gjykata ka emëruar tre avokatë për t'i përfaqësuar 24 të paditur serbë. Gjkata nuk ka bërë asnjë përpjekje për gjetjen e vendndodhjes së të paditurve para emërimit të përfaqësuesve të përkohshëm. Veç kësaj, ka vendosur njoftimet përkatëse në tabelën e njoftimeve publike të gjykatës si dhe në gazetën në gjuhën shqipe.¹¹² Gjkata nuk e ka arritur të demonstrojë që kohëzgjatja më e madhe për ndjekjen e procedurës së rregullt për emërimin e përfaqësuesve ligjor për të paditurit do të shkaktonte pasoja në dëm të palëve.

Pas emërimit të përfaqësuesit të përkohshëm, “gjkata duhet të bëjë njoftimin që botohet në gazetën zyrtare [...] dhe vendoset në tabelën e njoftimeve të gjykatës dhe nëse është e nevojshme të bëhet publike në ndonjë mënyrë tjetër të duhur.”¹¹³ Pas emërimit, “përfaqësuesi i përkohshëm, në procedurën për të cilën është caktuar, i ka të

¹⁰⁸ Punonjësit e gjykatës i thanë OSBE-së që ata nuk e kontaktojnë më Departamentin e Drejtësisë në UNMIK ngase zakonisht nuk marrin ndonjë përgjigje nga ta. Punëtorët kanë shprehur dyshimin që autoritetet serbe bashkëpunojnë me Departamentin e Drejtësisë në UNMIK.

¹⁰⁹ Vlen të theksohet që pala ankuese deklaroi gjithashtu që do të paguante shpenzimet e përfaqësuesit të përkohshëm të të paditurit, gjë që ngrit konflikt potencial të interesave.

¹¹⁰ Më 7 shkurt 2008, gjykata ka miratuar kërkesën e paditësit.

¹¹¹ Në të njëjtën datë, gjykata ka miratuar kërkesën e paditësit. Vlen të theksohet që, përfaqësuesi i përkohshëm i të paditurit nuk ishte vetëm pasiv gjatë procedurës por gjithashtu ka propozuar që gjykata të miratojë kërkesën si të bazuar – në kundërshtim me interesin e klientit të tij.

¹¹² Përderisa diskutonim me vëzhguesin e OSBE-së mbi caktimin e përfaqësuesve të përkohshëm në këto raste, gjykatësi shpjegoi që, meqë është fakt i njohur që të gjithë serbët e Kosovës që kanë jetuar më parë në komunën e Suharekës janë larguar dhe nuk dihen adresat e tyre, praktika e gjykatës kur ndonjë rast paraqitet kundër një serbi me adresë të panjohur, është se këtij rasti automatikisht i caktohet përfaqësuesi i përkohshëm.

¹¹³ Neni 86, Ligji mbi procedurën kontestimore.

gjitha të drejtat dhe obligimet e përfaqësuesit ligjor dhe vazhdon t'i ushtrojë këto të drejta dhe obligime derisa i padituri ose agjenti i tij të paraqitet para gjykatës [...].”¹¹⁴

Megjithatë, mjetet e përdorura nga gjykatat në rastet e monitoruara nga OSBE-ja ngritin shqetësime sa i përket efektshmërisë dhe mund të jenë diskriminuese.¹¹⁵ Në mungesë të gazetës zyrtare në Kosovë e cila do të botonte njoftimet e gjykatës, pjesa dërmuese e gjykatave i botojnë njoftimet e tilla në gazetat ditore në gjuhën shqipe, të cilat kanë pak gjasa të lexohen nga serbët.¹¹⁶ Veç kësaj, dosjet e gjykatës shpeshherë nuk përmbajnë ndonjë informatë sa i përket njoftimit publik, gjë që mund të çon në përfundim që gjykatat nuk po i përmbahen ligjit të aplikueshëm në këtë drejtim.

Dështimi i disa gjykatave për të bërë përpjekje të arsyeshme mund t'i lë të paditurit të panjoftuar me procedurat e ngritura kundër tyre. Meqë përfaqësuesit përkohshëm nuk takohen me klientët e tyre, ata përballen me vështirësi në paraqitjen e dëshmive ose mbrojtjen në mënyrë adekuate të interesave të klientëve në gjykatë. Të paditurit që mungojnë nuk kanë mundësi të arsyeshme ti paraqesin rastet e tyre në gjykatë dhe si rrjedhim gjenden në situatë të pafavorshme përballë kundërshtarëve të tyre. Pra, në shumë raste të këtilla gjykatat shkelin parimin e barazisë së armëve. Veç kësaj, duke mos i aplikuar mjetet e arsyeshme për gjetjen e vendndodhjes së të paditurve, gjykatat kanë shkelur rregullat procedurale për caktimin e përfaqësuesit të përkohshëm.

Të paditurit për të cilët gjykatat kanë emëruar në mënyrë jo të duhur përfaqësuesin e përkohshëm, mund të kërkojnë rigjykim për rastet e tyre për një numër arsyesh, duke përfshirë që një palë është privuar nga e drejta që të dëgjohet para gjykatës në bazë të një veprimi joligjor, veçanërisht për mos-ofrim të shërbimit.¹¹⁷ Mirëpo, të paditurit shpeshherë i mohohet rigjykimi, meqë vendimi për mbajtjen ose mosmbajtjen e rigjykimit merret nga gjykatësi, i cili fillimisht ka emëruar përfaqësuesin e përkohshëm.¹¹⁸

Për më tepër, edhe nëse sigurohet mbajtja e rigjykimit, rasti nuk përsëritet gjithmonë në tërësi. Rasti në vijim shërben si shembull:

Një rast në rajonin e Mitrovicës, rigjykimi është siguruar më 14 mars 2005, supozohet për shkak të faktit që të paditurës serbe“ i është privuar e drejta për t'u dëgjuar nga gjykata” sepse gjykata nuk ka bërë përpjekje për ta gjetur vendndodhjen e saj. Në rigjykim, gjykata ia ka mohuar kërkesën e të paditurës për ta marrë në pyetje dëshmitaren që ka dëshmuar kundër saj në shkallë të parë, ndonëse ka lënë të kuptohet që dëshmitë e marra nga këta dëshmitarë do të përdoren në formulimin e vendimit për rigjykim.¹¹⁹

¹¹⁴ I njëjti, *neni* 85.

¹¹⁵ *Shih neni* 1, Protokollin 12, Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut, e ndalon diskriminimin në përgjithësi.

¹¹⁶ Përveç gazetave të botuara jashtë Kosovës dhe që lexohen në Kosovë, gjykatat mundën gjithashtu t'i botojnë njoftimet në *Jedinstvo*, në gazetën javore në gjuhën serbe, e cila shpërndahet dhe lexohet në Kosovë.

¹¹⁷ *Neni* 421, Ligji mbi procedurën kontestimore.

¹¹⁸ *Shih të njëjtat. Neni* 424 dhe 426.

¹¹⁹ OSBE-ja ka identifikuar vetëm një rast ku i tërë dëgjimi fillestar është mohuar gjatë rigjykimit, por çështja duhet t'ë vazhdojë të monitorohet për të përcaktuar nëse ky është trend në Kosovë.

Përsëritja e gjykimit nënkupton mbajtjen e serishme të gjykimit në tërësi. Kjo nuk do të thotë që do të përsëritet vetëm një pjesë e gjykimit. Mohimi i mundësisë së të paditurit për të marrë në pyetje dëshmitarin kundër tij ose saj në rigjykim mund ta shkel të drejtën për dëgjim nga gjykata.¹²⁰

V. KONKLUDIM

Një regjim efektiv për mbrojtjen e të drejtave pronësore inkurajon kthimin e individëve të zhvendosur dhe gjykimi i duhur i të drejtave pronësore, vë në zbatim sundimin e ligjit dhe promovimin e të drejtave të njeriut. Veç kësaj, mbrojtja e duhur e të drejtave pronësore është thelbësore për zhvillimin ekonomik në Kosovë.

Ligjet mbi pronën janë të shpërndara përmes një sërë tekstesh ligjore të nxjerra nga autoritetet e ndryshme që administrojnë Kosovën gjatë disa dekadave të kaluara. Kjo paraqet sfidë për gjykatat, të cilat përpiqen vazhdimisht t'i aplikojnë ligjet si dhe për palët dhe avokatët të cilët përpiqen të kuptojnë se cilat ligje vlejnë në Kosovë. Sipas Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, për të qenë të vlefshme ligjet duhet të jenë të qasshme, të qarta dhe parashikueshme.¹²¹ Korniza komplekse normative dhe cilësia e dobët e hartimit sjell në pyetje vlefshmërinë e ligjeve të aplikueshme për pronën e paluajtshme në Kosovë. Kjo, gjithashtu, mund të ndikojë në të drejtat pronësore dhe gjykimin e drejtë sipas të drejtës ndërkombëtare.¹²²

Megjithëse, praktika e gjykatës për vërtetimin e pronësisë mbi pronë, në mungesë të kontratës me shkrim llogaritet si shkelje e ligjit të aplikueshëm, OSBE-ja i njeh rrethanat e veçanta në Kosovë për shkak të kufizimeve diskriminuese mbi transferimet ndëretnike të pronave dhe konfliktit të vitit 1999. OSBE-ja e kupton që pa një masë fleksibiliteti në vlerësimin e kërkesave pronësore të bazuara në kontratat verbale, pronësia e shumë parcelave asnjëherë nuk do të mund të regjistrohej si duhet. Megjithatë, OSBE-ja kërkon fuqimisht që gjykatat të përmbahen nga njohja e transferimit të pronësisë së pasurisë derisa të mos paraqiten kontratat me shkrim të cilat do ta mbështesnin transferimin. Mundësia e privimit të pronarit të vërtetë të pronës nga posedimi është shumë e madhe në një mjedis ku mungojnë pronarët e tokave për të mundësuar njohjen e transferimeve pa pasur kontratë me shkrim.

Në rastin kur një individ kërkon vërtetimin e pronësisë së pasurisë dhe nuk posedon kontratë me shkrim, gjykatat mund të aplikojnë doktrinën e parashkrimit fitues që gjendet në nenin 28 të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore pronësore. Megjithatë, gjykatat duhet të kenë kujdes në mbledhjen e dëshmive të mjaftueshme për mbështetjen e të gjitha elementeve. Duke e ditur që parashkrimi fitues llogaritet si përjashtim ndaj metodës standarde të fitimit të drejtave pronësore, doktrina duhet të

¹²⁰ Shih nenin 421, Ligji mbi procedurën kontestimore.

¹²¹ *Silver dhe të tjerët kundër Mbretërisë së Bashkuar*, A61 1983, “Kërkesat cilësore që duhet t'i përmbush ligji janë që ai të jetë: i qasshëm, i qartë dhe i parashikueshëm.” paragrafët 85-88; *Sunday Times kundër Mbretërisë së Bashkuar*, A 30, 1975, paragrafi 49.

¹²² Neni 1, Protokollin 1 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe Liritë Themelore përcakton të drejtën për gëzim të posedimit dhe ndalon në përgjithësi privimin nga posedimi. Në rast se një individ është privuar në mënyrë të nga e drejta pronësore e garantuar me Konventë, neni 13 garanton të drejtën për “mjet efektiv juridik përpara një autoriteti shtetëror.” Kur ky mjet efektiv juridik përfshin gjykatat, secili gjykim duhet të jetë i drejtë sipas nenit 6(1).

shfrytëzohet me masë. Aplikimi i tij i rregullt dhe i papërcaktuar në Kosovë ngrit shqetësime.

Sa i përket problemeve procedurale në rastet pronësore, OSBE-ja thekson mungesën e vendimeve të arsyetuara mirë dhe dështimin në peshimin e duhur të dëshmimeve. Gjithashtu, praktika e emërimit të përfaqësuesve të përkohshëm për të paditurit që mungojnë pa përcjelljen e procedurës së duhur duket të ngjanë shpeshherë në rastet pronësore. Kjo bart implikime të mëdha për të drejtat e njeriut, meqë kjo lidhet me standardet e gjykimit të drejtë dhe të drejtës në pronë dhe mund të rezultojë në privim jo të duhur të pronës. Rreziku i privimit të tillë mund të ndikojë vetëm negativisht në zhvillimin ekonomik të Kosovës. Para se të merret parasysh emërimi i përfaqësuesit të përkohshëm, gjykatat duhet të bëjnë përpjekje intensive për gjetjen e vendndodhjes së të paditurve. Veç kësaj, gjykatat duhet të përmbahen nga bërja e ndonjë emërimi përveç nëse paditësi mund të provojë se çfarëdo vonese mund të shkaktojë dëm të konsiderueshëm.

VI. REKOMANDIMET

Për legjislativin:

- Korniza normative lidhur me pronën e paluajtshme duhet të kanalizohet dhe harmonizohet me ligjet vendore dhe standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut. Ligjet mbi pronën duhet të mbahen në numër minimal të teksteve ligjore si dhe gjuha duhet të jetë e qartë.
- Çdo ligj i ri që i adresohet pronës së paluajtshme duhet të specifikojë me një dispozitë që prona e paluajtshme nuk mund të transferohet pa (1) kontratën me shkrim (2) të verifikuar zyrtarisht dhe (3) më pas të regjistruar në kadastër.
- Legjislacioni duhet të adresojë drejtpërdrejt çështjen se si gjykatat duhet të merren me situatat ku palët nuk kanë lidhur kontratë me shkrim për transaksionet e pasurisë së paluajtshme ngase legjislacioni diskriminues në fuqi në kohën e transaksionit iu ka ndaluar atyre që të veprojnë në atë mënyrë. Gjykata Supreme e Kosovës duhet t'i udhëzojë gjykatat e shkallës më të ulët se si t'i adresojnë rastet e tilla.
- Duhet të zhvillohen rregullat e dëshmimeve të cilat adresojnë pranueshmërinë dhe rëndësinë e dëshmimeve. Udhëzues specifik rreth asaj se cilat pjesë të dëshmisë çojnë peshë më të madhe se tjerat, p.sh. dokumente të lëshuara nga ndonjë agjenci qeveritare prezumohen si të jenë e vlefshme dhe që kanë peshë më të madhe se dëshmia e dëshmitarit, gjë që mund të ndihmojë në adresimin e mungesës së arsytimit në shumë vendime të gjykatës.

Për gjykatat:

- Gjykatat duhet ta aplikojnë doktrinën e parashkrimit fitues me masë dhe me kujdes të përcaktojnë nëse dëshmia e paraqitur në mbështetje të kërkesëpadisë së tillë mund ta mbështesë në mënyrë të arsyeshme konkluzionin.

- Gjatë marrjes së vendimeve, gjykatat duhet t'i përmbahen ligjit të procedurës. Gjykatat duhet të përfshijnë një shpjegim të fakteve dhe dëshmive, sipas së cilave është bazuar vendimi. Ata gjithashtu duhet ti specifikojnë dispozitat ligjore mbi të cilat bazohen ata, duke përfshirë emrin e ligjit, numrit e gazetës zyrtare dhe numrin e nenit.
- Gjykatat duhet që me kujdes ta kenë parasysh dhe ti përmbahen ligjit të aplikueshëm kur ata propozojnë emërimin e përfaqësuesit të përkohshëm.
- Gjykatat duhet të sigurojnë që vërejtja për emërimin e përfaqësuesit të përkohshëm të botohet në media të shkruara dhe vizive, në të cilat të paditurit kanë qasje.

Për Institutin Gjyqësor të Kosovës:

- Instituti Gjyqësor i Kosovës duhet të sigurojë trajnim për gjyqtarët lidhur me rëndësinë dhe metodat e hartimit të aktgjykimeve të arsyetuara.

Për avokatët:

- Avokatët e emëruar si përfaqësues të përkohshëm duhet t'i përfaqësojnë me zell interesat e klientëve të tyre.

Për të gjithë profesionistët ligjor:

- Gjykatësit, juristët dhe profesionistët tjerë ligjor që i shfrytëzojnë versionet e ligjeve në gjuhën angleze duhet ta konfirmojnë saktësinë e përkthimeve të gjuhës angleze para zbatimit të tyre.