

**Odsek za ljudska prava i zajednice**  
**Odeljenja za nadgledanje pravosudnog sistema**

**Mesečni izveštaj - mart 2009.**

## **Nepravilan rad na lažnim slučajevima imovinske transakcije mogu kršiti prava na službene dužnosti javnih vlasti i imovinska prava individua.**

Organizacija za evropsku bezbednost i saradnju, misija na Kosovu (OEBS) je upoznata sa značajnim brojem sudskih slučajeva koji uključuju lažne imovinske transakcije.<sup>1</sup> Takvi slučajevi su registrovani širom Kosova ali izgleda da su posebno rašireni u regionu Pejë/Peći. Ovaj izveštaj analizira rad suda i tužilaštva na ovakvim lažnim slučajevima imovinske transakcije i iz perspektive individualnog fer suđenja i imovinskih prava po domaćem i međunarodnom zakonu.

OEBS je upoznat da ima otprilike 40 parničnih slučajeva u regionu Pejë/Peći u kojima tužioc i navode da je njihova nepokretna imovina prodana na osnovu falsifikovanih dokumenata. Ovakvi procesi generalno obuhvataju tužioce koji traže od suda da ne uvažavaju prodaju i narede katastru da ispravi svoje podatke. Žrtve ovakve ilegalne transakcije su najčešće raseljena lica, obično kosovski Srbi, čije odsustvo sa Kosova čini da oni i njihova imovina budu primamljive za ovakve zločine. Žrtve su takođe i osobe koje kupuju ovakve imovine i koje možda i ne znaju da su kupile imovinu od nekoga ko nije pravi vlasnik.

Osim ozbiljnih kršenja domaćeg parničnog i krivičnog zakona ovakvi slučajevi takođe krše I međunarodni zakon o ljudskim pravima tako daleko da utiču a pravo osobe da zaštiti ličnu imovinu,<sup>2</sup> do određivanja civilnih prava u razumnom vremenskom periodu,<sup>3</sup> i do efektivne pomoći.<sup>4</sup>

### **Aspekti parničnog zakona o lažnim imovinskim transakcijama**

U slučajevima koje je OEBS nadgledao, imovine su izgleda lažno prodavane različitim metodama: a) sa ovlašćenjima koja su verifikovana lažnim sudskim pečatom, b) sa ovlašćenjima koja su verifikovana van Kosova regularnim sudskim pečatom ali uz korišćenje falsifikovanih ličnih dokumenata, c) overavanjem ugovora pred kosovskim sudovima koristeći pritom falsifikovane lične podatke sa imenom i prezimenom pravog vlasnika, d) koristeći falsifikovane sudske presude da bi se imovina registrovala u katastarske knjige. Kao takve, transakcije obično uključuju sledeće tri stranke: navodnog pravog vlasnika imovine, koji je u većini slučajeva raseljeno lice koji nije u kontaktu ili koji nije u faktičkom posedovanju imovine; navodnog falsifikatora ovlašćenja, veoma često jedna od stranaka prodajnog ugovora, i kupac zemlje ili *bona fide* ili pak ne.

---

<sup>1</sup> OEBS-ova sekcija za nagledanje pravosudnog sistema je prethodno izveštavala o ovim pitanjima: "civilni sudovi dodaju u dokaze i uključuju u osnovu za njihove presude nevažeća imovinska dokumenta I zastupnici propuštaju da se izbore sa ovakvom praksom.", jul 2005. mesečni izveštaj; "Propust civilnih sudova da izveštavaju navodne krivične prekršaje odgovornim vlastima krši zakon koji se primenjuje", novembar 2005. mesečni izveštaj; "civilni sudovi prihvataju i sude imovinske slučajeve koji su van njihove nadležnosti", april 2006. mesečni izveštaj; pravno predstavljanje u civilnim slučajevima, jun 2007; pregled civilnog pravosudnog sistema jun 2006.

<sup>2</sup> Član 1, Protokol 1, Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda (evropska konvencija).

<sup>3</sup> Član 6(1), Evropske konvencije.

<sup>4</sup> Član 13, Evropske konvencije.

Pred civilnim sudovima, tužioci normalno navode da je tuženi kupio imovinu od prodavca čiji je nalog za prodaju bio zasnovan na falsifikovanom ovlašćenju. U osam slučajeva koje je OEBS verifikovao ovlašćenje koje je za tu svrhu overeno u sudu u Baru. Tužioci su takođe podneli kao dokaz ovlašćenje koje je imalo pečat sudova u Mitrovicë/Mitrovici, Beogradu, Kragujevcu, Smederevu, Bremenu, Podgorici, Rožaju i Ulcinju.

Ovlašćenje generalno pretenduje da nalog imenovane osobe (prodavca) da se tužiočeva imovina proda u ime tužioca. Oni imaju navodni potpis tužioca i često indikaciju kakv je tip identifikacije korišćen da bi se verifikovao tužiočev identitet.

Ovlašćenja sama po sebi često sadrže kontradikcije i nepodudaranja. U nekim slučajevima osoba koja daje ovlašćenje je preminula ili je datum rođenja naveden u ovlašćenju po desetinu godina različit od stvarnih godina i vidljivih godina davaoca ovlašćenja. Takođe, tromesečnim nadgledanjem slučajeva, ovlašćenja koja su overena van Kosova su sadržala isti datum kao i overen kupoprodajni ugovor koji je overen na Kosovu, čime se postavlja pitanje mogućeg uticaja na ovlašćenje i prodaju istog dana. Oba dokumenta su potpisana od iste osobe-navodnog ovlašćenog prodavca. Sudovi često propuštaju da dovoljnu važnost ovim činjenicama u korist tužioca.

U mnogim civilnim slučajevima tužioci tuže samo kupca imovine koji je možda neznajući kupio imovinu od individue koja nije bila ovlašćena da zemlju proda. Prodavac koji je najverovatnije individua koja je odgovorna za transakciju koja navodno lišava tužioca njegove ili njene imovine, nije uvek pozvan u sud kao stranka ili svedok.

U najmanje deset civilnih slučajeva koje je OEBS nadgledao, kosovski sudovi nisu uzeli u obzir konačno i zakonski sprovodljivo rešenje komisije za imovinske i stambene žalbe.<sup>5</sup> Dalje, u ranim stadijumima u najmanje 17 parničnih slučajeva tužioc je tražio od suda da izda privremenu zabranu sprečavajući opštinski katastar od dozvoljavanja bilo kakvih promena u imovinskim podacima dok sud ne izda presudu. U samo tri od ovih slučajeva sud je doneo odluku na zahtev tužioca.

U slučajevim koje je OEBS nadgledao sudovi su doneli pet presuda u korist tužioca a odbacili i odbili tri tužbe. Većina slučajeva još čeka. Advokati tužioca u četiri slučaja su zahtevali da sudije Vladavine zakona evropske unije misija na Kosovu (EULEX) preuzmu slučajeve. U najmanje jednom slučaju stranke su izjavile da su EULEX sudije imenovane.

Kao i sa mnogim drugim parnicama, procedure slučajeva lažnih imovinskih transakcija često pate od ponavljajućih kašnjenja. Ponovljena odlaganja, nastavljen problem pozivanja i promene u zakonodavstvu znači da se mnogi od ovih slučajeva vuku pet ili više godina; neki još uvek treba da izađu iz pripremnog stadijuma. Pitanje nerazumno dugih procedura pored toga što je briga za sam proces takođe ima direktan uticaj na pravo tužioca na mirno uživanje u imovini sve dok se kasni sa poništavanjem procedure i onemogućava potpunu primenu imovinskih prava raseljenih lica.

---

<sup>5</sup> Vidi član 2.7, uredba UNMIK 1999/23, o Uspostavljanju odseka za imovinsko pravne poslove i komisije za stambene i imovinske tužbe (15. novembar 1999).

## Aspekti krivičnog zakona u lažnim imovinskim transakcijama

Izuzimajući krivična dela koja su možda bila počinjena u vezi sa ovim parničnim slučajevima tužioci često ne podnesu krivični izveštaj nego prve pravne korake preduzimaju u civilnom pravosudnom sistemu.

Civilni sudovi često zapostave ovu grešku propuštajući da prepoznaju prioritet krivičnog zakona u ovim stvarima. U slučajevima gde pokušaj tužioca da prikaže navodnu ilegalnu prodaju njegove ili njene imovine koja uključuje krivični pravosudni sistem, civilni sudovi na Kosovu često ne uzimaju u obzir obaveznu presudu krivičnog suda.<sup>6</sup> U nekim slučajevima, početak krivične procedure se desio u sudovima van Kosova. Specifično, u nadgledanim slučajevima tužioci su predstavili dokaze krivične procedure ili pravosudno utvrđenih činjenica iz sudova u Baru i Rožaju.

Uzimajući u obzir da su takve transakcije nepokretne imovine tipično napravljene korišćenjem falsifikovanih ovlašćenja postoji jak *prima facie* slučaj da takve transakcije prethode ili su praćene krivičnim delima kao što je falsifikovanje dokumenata ili legalizacija falsifikovanog sadržaja.<sup>8</sup> Pod ovakvim okolnostima civilni sudovi koji dobijaju tužbe ili žalbe koje su povezane sa lažnim transakcijama treba da proslede informacije o potencijalnom krivičnom elementu policiji ili kancelariji tužilaštva na dalju istragu o navodnom krivičnom ne ponašanju.<sup>9</sup> Tužioci moraju da iniciraju krivične istrage protiv specifičnih osoba ukoliko postoji razumna sumnja da su počinile krivični prestup.<sup>10</sup> Kada se krivični slučaj prosledi tužilaštvu civilni sudovi često ne zaustave parničnu proceduru koja treba da sačeka ishod krivičnog slučaja kao što je zakonom dozvoljeno.<sup>11</sup>

Javni tužioc je inicirao i sproveo krivične istrage u vezi sa lažnim transakcijama nepokretne imovine u najmanje devet slučaja u opštini Klinë/Klina i četrdeset slučaja u opštini Pejë/Peć. Ovi krivični slučajevi se ne poklapaju u potpunosti sa prethodno pomenutim brojem od otprilike 40 parničnih slučajeva u celom regionu Pejë/Peći koji uključuju lažne imovinske transakcije sa kojima je OEBS upoznat.

Izgleda da nisu svi slučajevi vezani za navodne krivične aktivnosti lažne imovinske transakcije prosleđeni tužilaštvu na istragu. Takođe, u slučajevima koji su rezultirali formalnim krivičnim optužbama tužioci su ponekad, izgleda, nedovoljno optužili

<sup>6</sup> Vidi član 12, Zakon o parničnom postupku, Službeni glasnik Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije 4/1977, 36/1980 i 66/1982, 12. februar 1982 (1982 Zakon o parničnom postupku); vidi član 14, Zakon o parničnom postupku, Službeni glasnik Kosova, 20. septembar 2008 (2008 Zakon o parničnom postupku).

<sup>7</sup> Član 332 i 333 Privremenog krivičnog zakona Kosova, proglašenog Uredbom UNMIK-a br. 2003/25, 6. jul 2003 (Krivični zakon Kosova). 22. decembra 2008 godine Kosovo je proglasilo Zakon br. 03/L-002 o suplementaciji i dopunama Privremenog krivičnog zakona Kosova kojim je zakon ostao isti kao zakon iz 2003 mada je paragraf o priznavanju krivice dodat a i naziv zakona promenjen.

<sup>8</sup> Član 334, Krivični zakon Kosova.

<sup>9</sup> Član 197, Privremeni zakon o krivičnom postupku Kosova proglašen uredbom UNMIK-a br. 2003/26, 6. jula 2003. (Kosovski zakon o krivičnom postupku). 22. decembar 2008, Kosovo je proglasilo zakon br. 03/L-003 o dopunama i suplementacijama Kosovskog privremenog zakona o krivičnom postupku koji je ostao isti zakonu iz 2003 dok su sekcije o dogovoru priznavanja krivice dodate I izmenjen je član o dužini policijske naredbe za priltvor i naziv zakona.

<sup>10</sup> Član 220(1), Kosovski zakon o krivičnom postupku.

<sup>11</sup> Član 213, 1982 Zakon o parničnom postupku; Član 278.2, 2008 Zakon o parničnom postupku.

osumnjičene. Na primer, neki okrivljeni su optuženi samo za zločin legalizacije falsifikovanog sadržaja<sup>12</sup> i pored činjenice da iz njihovih svedočenja i drugih predstavljenih dokaza proizilazi da su oni možda počinili i krivično delo zauzimanje nekretnine<sup>13</sup> ili falsifikovanje dokumenata.<sup>14</sup> U nekim slučajevima tužilaštvo je bilo sprečeno zakonskim limitima.<sup>15</sup>

Javni tužioci Kosova treba da budu pohvaljeni za istraživanje i procesuiranje krivičnih dela koja su vezana za lažne imovinske transakcije. Ipak, skala i sistematsko ponavljanje ovih transakcija zajedno sa činjenicom da one često uključuju navodno iste počiniocce predlaže da odgovor krivičnog sistema tek treba da dostigne zastrašujući efekat.

### **Zaključak i preporuke**

Da bi se efektivno sprečilo ponovno javljanje ovakvih zločina u budućnosti problem lažnih imovinskih transakcije treba da bude rešavan na dva nivoa: prvo kroz civilne procese u cilju uspostavljanja komisije za krivična dela i privođenje pravdi osumnjičenih prestupnika i drugo kroz parnične procedure u cilju proglašenja izrečenog ugovora ništavnim i beskorisnim i vraćanja istog strankama u originalnom stanju, onoliko koliko je to moguće.

Uloga suda u verifikovanju imovinskih ugovora podrazumeva da sud može imati neku odgovornost u ovim navodno lažnim transakcijama. Službenici za overu treba da dalje istražuju kada im se predstave ugovori za prodaju imovine privremeno raseljenih lica, posebno kada ovi ugovori uključuju ovlašćenog prodavca a ne lično pravog vlasnika ili vlasnicu i kada ovlašćenje ima pečat suda van Kosova. Iako OEBS nije video nijedan dokaz kažnjivog prestupa od strane osoblja kancelarije za legalizaciju, službenici treba da budu upoznati o potencijalnim zahtevima za verifikaciji problematičnih dokumenta. Privremena zabrana u vezi katastarskih podataka treba da bude izdata brzo kada god je potrebno, dok sudovi trebaju da pozovu i saslušaju sva lica i da istraže sva neophodna dokumenta za fer razrešenje spora.

Bilo koji navodni krivični aspekt treba biti prosleđen kancelariji javnog tužioca na istragu a tužioci treba da istraže i da krivično gone za dela koja su povezana sa lažnim imovinskim transakcijama na rigorozan i ekspeditivan način. Evropski sud za ljudska prava zastupa stanovište da kada je uznemiravanje prava na mirno uživanje imovine počinjeno od strane privatne individue, pozitivna obaveza vlasti je da obezbede u njihovom domaćem pravosudnom sistemu "imovinska prava dovoljno zaštićena zakonom i da su pruženi adekvatni pravni lekovi pomoću kojih će žrtva uznemiravanja moći da traži potvrdu svojih prava uključujući, kada je pogodno, zahtevanje nadoknade štete s'obzirom na pretrpljenu štetu".<sup>16</sup> Dalje, "kada je

---

<sup>12</sup> Član 334, Krivični zakon Kosova.

<sup>13</sup> Član 259, Krivični zakon Kosova.

<sup>14</sup> Član 332, Krivični zakon Kosova.

<sup>15</sup> Zakon propisuje statutorna ograničenja od tri godine za sudsko gonjenje za zločin falsifikovanja dokumenata i od pet godina za sudsko gonjenje za zločin legalizacija falsifikovanog sadržaja; vidi član 332 u vezi sa članom 90(1)5, i član 334 u vezi sa članom 90(1)4 poštujući kosovski zakon o krivičnom postupku. Statutorni period je nekada propušten zato što su žrtve ovakvih lažnih transakcija često raseljene osobe koje nemaju faktičko posedovanje nad njihovom imovinom i budu upoznate sa ovakvim prevarama i prijave ih vlastima tek nakon određenog perioda.

<sup>16</sup> *Blumberga v. Latvia*, ESLJP presuda doneta 14. oktobra 2008, paragraf 67.

uznemiravanje krivične prirode obaveza će još dodatno zahtevati da vlasti sprovedu jednu efektivnu krivičnu istragu i ako postoje uslovi i gonjenje sudskim putem.”<sup>17</sup>

Krivične procedure trebaju da budu sprovedene efektivno i brzo pošto će ishod parničnih procedura u lažnim imovinskim transakcijama često zavisiti od njih. Uopšteno, slučajevi lažnih imovinskih transakcija trebaju biti razrešeni sa posebnom marljivošću i celishodnošću pošto često interes ovih slučajeva nije samo pokušaj osobe da povрати vlasništvo nad svojom imovinom nego je uslovljeno i pokušajem raseljenih lica da povrate dom i vrata se normalnom životu.<sup>18</sup>

U interesu promovisanja pravde, vladavine prava i poverenja u sudski sistem, sudije, tužioce, stranke i advokati trebaju da rade na obezbeđivanju da se ovi slučajevi odvijaju na fer i efektivan način.

Zbog ovih uočenih stvari OEBS preporučuje sledeće:

- Sudovi i ostali javni entiteti trebaju uvek da proslede informaciju o navodnoj lažnoj transakciji policiji i/ili policiji i-ili kancelariji javnog tužioca.
- Policija i javni tužioci trebaju da brzo i rigorozno da istraže i optuže krivične aktivnosti koje su vezane za imovinske transakcije.
- Civilni sudovi treba da koriste činjenice zasnovane u pravcu krivičnih procedura ili parničnih procedura koje uključuju lažne imovinske transakcije.
- Civilni sudovi treba da suspenduju parnične imovinske transakcije koje čekaju ishod krivičnih procedura koje su zasnovane na istoj materiji.
- Sudovi treba da donose odluke na zahteve za privremene zabrane u razumnom vremenskom periodu.
- Sudovi treba da identifikuju kada se greške/kašnjenja jave u implementaciji krivičnog i imovinskog zakona i da pronađu moguće rešenje za zaštitu prava na imovinu i da uspostave doličan zakonski proces.
- Kosovski pravosudni institut treba da trenira parnične sudije o važnosti rešavanja preliminarne pitanja u parničnoj proceduri.
- Kosovski pravosudni institut treba da trenira tužioce o istrazi i gonjenju krivičnih prekršaja koji su povezani sa lažnim imovinskim transakcijama.
- Službenici kancelarije za legalizaciju treba da budu trenirani da identifikuju sumnjiva dokumenta.

---

<sup>17</sup> *Ibidem*, paragraf 67, uz preporuku, *mutatis mutandis*, to *M.C. v. Bulgaria*, ESLJP presuda doneta 4 decembra 2003, paragraf 151-153.

<sup>18</sup> “Pravo na povratak može biti viđen kao proizvod konstruisanog prava napravljenog principijelno od prava na slobodu kretanja (član 2, protokol 4, evropske konvencije), pravo na imovinu (član 1, protokol 1, evropske konvencije) i pravo na poštovanje porodice i privatnog života (član 8, evropske konvencije)”. [...] Raseljena lica ili izbeglice imaju pravo povratka svojim domovima i povraćaj svog poseda.” Ujedinjene nacije su razvile set standarda za zaštitu zemlje, stanarskog i imovinskog prava, u post konfliktnim situacijama koji su nazvani “Pinheiro principi”. *Vi ste raseljeni, vaša prava nisu: Nacrt o održivom imovinskom povraćaju I rešenja za raseljene na Kosovu za vreme tranzicije, Konačni konferencijski dokument i preporuke (26-27. novembar 2007)*.