

Odeljenje za ljudska prava i zajednice

Prevare oko kupoprodaje imovine u regionu Pejë/Peći

August 2009.

SADRŽAJ

1. Izvršni rezime.....	2
2. Uvod.....	3
3. Prevare oko kupoprodaje imovine	4
4. Uloga sudova u građanskim i krivičnim postupcima.....	5
a. Prevare oko kupoprodaje imovine sa aspekta građanskog prava	
b. Prevare oko kupoprodaje imovine sa aspekta krivičnog prava	
5. Zaključci i preporuke	8

1. Izvršni rezime

Ovaj izveštaj se bavi imovinskim zahtevima u regionu Pejë/Peći koje su rešavali Uprava za stambena i imovinska pitanja (Uprava), Komisija za stambene i imovinske zahteve (Komisija) i kosovski sudovi. Izveštaj navodi glavne probleme u vezi sa potpunim sprovođenjem mandata Uprave/Komisije i primenom međunarodnih standarda za ljudska prava.¹ Uprava/Komisija predstavljala je mehanizam za grupno rešavanje zahteva uspostavljen za rešavanje imovinskih zahteva nastalih zbog sukoba iz 1999. god. i kao posledica diskriminacije oko stambeno-imovinskih prava na Kosovu. Njihove odluke su konačne i izvršne i kosovski sudovi ih moraju priznati. OEBS je identifikovao više slučajeva oko prenosa vlasništva nad imovinom na celom Kosovu ali izgleda da je problem znatno veći u regionu Pejë/Peći.

U oceni trenutnog stanja vezano za imovinsko-pravne predmete, OEBS konstatuje da su u slučajevima kada je Komisija zaključila da je prenos vlasništva nad imovinama koje pripadaju raseljenim licima bio nezakonit, postupci pred kosovskim sudovima za poništavanje takvih nezakonitih prenosa odugovlašeni su, što je dodatno ugrožavalo prava vlasništva raseljenih lica. Nezakoniti prenosi vlasništva u nekim slučajevima su doveli do pogrešnog upisa imovine u katastarske knjige. Osim činjenice da su odugovlašeni postupci pred kosovskim sudovima, u nekim slučajevima izazvali probleme vezano za potpuno sprovođenje mandata Komisije, precizno uknjiženje nosilaca imovinskih prava u knjigama nepokretnosti od suštinske je važnosti za unapređenje vladavine prava za sve zajednice na Kosovu.

Imajući u vidu da će se Kosovska agencija za imovinu (KAI) i Kosovska komisija za imovinske zahteve (KKIZ) verovatno suočiti sa istim problemima u vezi sa povraćajem poljoprivredne i poslovne imovine, rešavanje ovih prevara oko kupoprodaje imovine uspostaviće jasan presedan za kosovsko pravosuđe.

Izveštaj u zaključku predstavlja preporuke o tome kako rešiti identifikovane probleme.

¹ Član 1, protokol 1, Evropska konvencija o ljudskim pravima i osnovnim slobodama (Konvencija) kojim se uspostavlja pravo na neometano uživanje poseda i zabranjuje lišavanje poseda, sa nekim izuzecima; član 13. Konvencije (kojim se garantuje pravo na „efikasni pravni lek pred domaćim organima“) i član 6(1) Konvencije (kojim se garantuje pravo na pravično suđenje).

2. Uvod

OEBS je utvrdio da je prodat veliki broj imovina koje su pripadale kosovskim Srbima, raseljenim licima, koje su prodane bez njihovog znanja.² Sredstva pomoću kojih su te imovine prodane razlikuju se i obuhvataju falsifikovana ovlašćenja, lične isprave i sudske pečate. Budući da su odsutna, raseljena lica ne saznaju za takve transakcije dok ne prođe izvesno vreme.

Uprava/Komisija se za vreme svog mandata bavila znatnom grupom predmeta povezanih sa ozbiljnim navodima da je nekoliko imovina koje spadaju u „zahteve C kategorije“³ prodavano bez njihovog znanja. Uprava/Komisija je uspostavljena kao kvazi-sudski organ preko Uredbe UNMIK-a⁴ i funkcionisala je izvan pravnog sistema, po sopstvenim pravilima i dokazima za rešavanje zahteva o kojima je odlučivala Komisija.

Ove prevare oko kupoprodaje pružile su mogućnost počiniocima da prodaju imovinu u ime vlasnika ili „lično“ od strane vlasnika koji su raseljeni sa Kosova i koji nisu pristali na kupoprodaju.

Kupoprodaja se vršila na osnovu falsifikovane dokumentacije što je dovelo do grubog kršenja ljudskih prava i što predstavlja prepreku za povratak i restituciju imovine raseljenim licima.

Prema podacima Uprave, postoji 70 predmeta u kojima Uprava sumnja na krivično delo. Mora se naglasiti da se Uprava bavila samo stambenom imovinom ali ne i poljoprivrednom ili poslovnom imovinom, koje su predmet zahteva podnetih Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) i koje se rešavaju pred Kosovskom komisijom za imovinske zahteve (KIZ).

Budući da predmeti u KAI mogu obelodaniti dokaze sličnih navodnih krivičnih dela, OEBS je zabrinut da broj navodnih prevara u vezi sa nepokretnostima koje nisu samo stambena imovina može biti znatno veći.

² Mesečni izveštaj Misije OEBS-a na Kosovu – mart 2009: Nepravilan rad na lažnim slučajevima imovinske transakcije može kršiti prava na službene dužnosti javnih vlasti i imovinska prava pojedinaca. Prethodno podnet izveštaj o datom pitanju: Mesečni izveštaj za jul 2005, „Sudovi za građanske parnice prihvataju kao dokaz i koriste kao osnovu za svoje presude nevažeća dokumenta o imovini a sudska veća propuštaju da ospore takvu praksu“; Mesečni izveštaj za novembar 2005, „Propusti sudova za građanske parnice da prijave navodne krivične prekršaje odgovornim organima predstavljaju povredu važećeg zakona“; Mesečni izveštaj za april 2006, „Sudovi za građanske parnice prihvataju i presuđuju o predmetima koji nisu u njihovoj nadležnosti“; Pravna zastupljenost u građanskim parnicama, jun 2007; Pregled sistema građanskog prava, jun 2006.

³ Član 1.2(c) Uredbe Misije Ujedinjenih nacija na Kosovu 1999/23 definiše treću kategoriju zahteva za stambenu imovinu („zahtevi C kategorije“), koji se mogu podneti Upravi na sledeći način: „Potraživanja fizičkih lica koja su bili vlasnici, posednici ili nosioci stanarskog prava nad nepokretnom stambenom imovinom pre 24. marta 1999. godine i koja sada ne uživaju posed imovine, i kad imovina nije prenesena dobrovoljno.“

⁴ Član 2 Uredbe UNMIK-a 1999/23 uspostavlja Upravu/Komisiju koja je bila kvazi-sudska komponenta mehanizma za povratak imovine i kojoj je prenetu isključiva nadležnost da „*razrešava privatne neposlovne sporove u vezi sa stambenom imovinom dok SPGS ne utvrdi da su domaći sudovi u stanju da sprovedu mandat poveren Komisiji*“.

Uprava je uspjela da utvrdi obrazac prevare i vlasništvo nad većinom spornih stambenih objekata širom Kosova dodeljeno je pravom vlasniku.⁵ Međutim, problem koji i dalje postoji jeste potreba da se ponište transakcije izvršene na prevaru u sudovima i katastarskim knjigama. To nije bilo u mandatu Uprave. Nakon što vlasništvo nad imovinom potvrdi sud ili katastar, ono postaje pravosnažno. Teoretski, za dve ili tri godine onaj ko poseduje falsifikovan ugovor koji je overio sud i/ili je uknjižen u katastarske knjige mogao bi ponovo da pokrene sudski postupak tražeći povraćaj poseda.

Iz tog razloga, Uprava je posavetovala sve vlasnike da pokrenu sudski postupak u kome bi zahtevali poništenje navodne kupoprodaje imovine izvršene na prevaru. Rezultati su, međutim, veoma loši. Prema Programu Danskog saveta za izbeglice za pravnu pomoć u Srbiji, od 49 predmeta koje su oni registrovali, do sada su okončana četiri postupka.⁶ Za ta odugovlačenja mogu postojati više razloga. Građanske parnice mogu trajati dugo, a mnogi sudovi imaju veliki broj nerešenih predmeta.⁷

3. Prevare oko kupoprodaje imovine

Prevare oko kupoprodaje treba zakonski obraditi na dva nivoa: kroz krivični postupak kako bi se utvrdila prevara u kupoprodaji i kroz građanski postupak kako bi se lažni ugovori proglasili ništavnim i nevažećim.

Od velike važnosti u celom procesu nezakonitih transakcija imovinama raseljenih lica jeste činjenica da u većini ovih slučajeva *bona fide* vlasnici nisu u stvarnom posedu imovine.

Osim toga, vlasnici nemaju nikakav kontakt niti kontrolu nad svojom imovinom. U većini slučajeva, za prevaru u transakciji su saznali slučajno, kada bi transakcija već bila zaključena a neko drugi uknjižen kao vlasnik. Stoga, falsifikatori prvo zloupotrebe trenutnu situaciju raseljenih vlasnika a zatim, koristeći falsifikovana dokumenta, formalno sprovedu gore navedeni postupak overe i okončanja prevare.

Četrdeset prijavljenih slučajeva su iz Pejë/Peći, Klinë/Kline, Istog/Istoka, Gjakovë/Đakovice i Dečan/Dečana, iako ima slučajeva i iz drugih sredina na Kosovu.

⁵ U najmanje deset predmeta u kojima je presudila Komisija, u prevare oko kupoprodaje bila je umešana agencija za promet nekretnina iz Pejë/Peći. Nakon veštačenja, utvrđeno je da su ovlašćenja ili kupoprodajni ugovori korišćeni u ovim transakcijama falsifikovani.

⁶ Među ovim predmetima, u četiri slučaja je Opštinski sud u Klinë/Klini doneo presudu kojom se poništava ugovor sa pravom žalbe, dok je u jednom slučaju Opštinski sud u Pejë/Peći doneo konačnu presudu i u toku je neophodan postupak za promenu katastarskih knjiga. [Izvor: Program pravne pomoći institucijama Vlade Srbije koje se bave izbeglicama i interno raseljenim licima, koji je finansirala Evropska unija, Danski savet za izbeglice.]

⁷ *Vidi* OEBS-ov Pregled sistema građanske pravde, jun 2006.

4. Uloga sudova u građanskim i krivičnim postupcima

OEBS je upoznat sa oko 40 predmeta u građanskim parnicama u regionu Pejë/Peći u kojima tužioci navode da je njihova nepokretnost prodana posredstvom falsifikovanih dokumenata. Te parnice generalno obuhvataju tužitelja koji od suda traži da poništi prodaju i naloži katastru da ispravi katastarske zapise. Žrtve takvih nezakonitih transakcija su obično raseljena lica, uglavnom kosovski Srbi, zbog čijeg je odsustva sa Kosova njihova imovina posebno podložna takvim krivičnim radnjama. Među žrtvama su takođe kupci tih imovina, koji možda nisu znali da su kupili imovinu od nekoga ko nije zakoniti vlasnik.

Osim grubog kršenja kosovskog građanskog i krivičnog prava, takvi slučajevi krše i međunarodno pravo o ljudskim pravima time što utiču na pravo lica na zaštitu imovine, na utvrđenje građanskih prava u razumnom roku i na delotvoran pravni lek.

a. Prevare oko kupoprodaje imovine sa aspekta građanskog prava

U predmetima koje je pratio OEBS, imovina je prodavana na prevaru korišćenjem različitih metoda: a) uz ovlašćenja overena falsifikovanim sudskim pečatom, b) uz ovlašćenja overena u sudovima van Kosova sa regularnim sudskim pečatom ali uz korišćenje falsifikovanih ličnih isprava, c) putem overe ugovora pred kosovskim sudovima uz korišćenje falsifikovanih isprava sa imenom i prezimenom pravog vlasnika, i d) putem korišćenja falsifikovanih sudskih presuda za uknjiženje imovine u katastarske knjige. Kao takve, transakcije obično obuhvataju tri strane: navodnog pravog vlasnika imovine, najčešće raseljeno lice koje nije u kontaktu ili u faktičkom posedu imovine; navodni falsifikator ovlašćenja, često jedna od strana kupoprodajnog ugovora; i kupac imovine, bilo da je savestan ili ne.

Pred sudovima za građanske parnice, tužitelji obično navode da je tuženi kupio imovinu od prodavca čije je ovlašćenje za prodaju falsifikat. U osam predmeta koje je proverio OEBS, ovlašćenje je namerno pečatirano u sudu u Baru. Tužitelji su takođe kao dokaz dostavili ovlašćenja koja sadrže pečate sudova u Mitrovicë/Mitrovici, Beogradu, Kragujevcu, Smederevu, Berane, Podgorici, Rožaju i Ulcinju.

Ovlašćenja generalno znače da se naimenovanoj osobi (prodavcu) daje ovlašćenje da proda imovinu tužioca u njegovo ime. Ona navodno sadrže potpis tužitelja i često ukazuju na tip isprave korišćene da se potvrdi identitet tužioca.

Sama ovlašćenja veoma često sadrže suprotnosti ili nepoklapanja. U nekim slučajevima, pojedinac koji daje ovlašćenje je preminuo ili datum rođenja naveden na ovlašćenju se za nekoliko decenija razlikuje od stvarnog datuma rođenja davaoca ovlašćenja i vidljive starosne dobi. Takođe, u tri praćena predmeta, ovlašćenje overeno van Kosova nosi isti datum kao i overeni kupoprodajni ugovor koji je overen unutar Kosova, ističući pitanje izvodljivosti stavljanja na snagu ovlašćenja i prodaje istog dana. Oba dokumenta su potpisana od strane istog lica – navodnog ovlašćenog prodavca. Sudovi veoma često ne daju dovoljnu težinu ovim činjenicama u korist tužitelja.

U mnogim građanskim predmetima, tužitelj tuži samo kupca imovine, koji je možda ne znajući kupio imovinu od pojedinca koji nije ovlašćen da proda zemljište. Prodavac, koji predstavlja pojedinca koji je najverovatnije odgovoran za transakciju kojom je navodno lišio tužitelja njegove ili njene imovine, ne poziva se uvek na sud u svojstvu stranke ili svedoka.

U deset građanskih parnica praćenih od strane OEBS-a, kosovski sudovi nisu uzeli u obzir konačno i pravosnažno rešenje Komisije za stambene i imovinske zahteve.⁸ Štaviše, u ranim fazama najmanje 17 građanskih parnica, tužitelj je zatražio od suda da izda privremenu zabranu kojom se opštinska katastarska služba sprečava da omogući unošenje bilo kakvih izmena u evidenciju o vlasništvu nad imovinom sve dok sud ne izda svoju presudu. U samo tri ovakva predmeta, sud je ispoštovao zahtev tužitelja.

U predmetima koje je pratio OEBS, sudovi su doneli pet presuda u korist tužitelja i odbacili ili obustavili tri zahteva. Većina predmeta i dalje nisu rešeni. Advokati tužitelja u četiri predmeta zahtevali su od sudije iz Misije vladavine prava Evropske unije na Kosovu (EULEX) da preuzme predmet. U najmanje jednom predmetu, stranke su iznele da je postavljen sudija EULEX-a.

Kao što je to slučaj sa mnogim drugim građanskim sporovima o prevarama oko kupoprodaje imovine, predmeti veoma često prolaze kroz odlaganja koja se stalno ponavljaju. Ponovna odlaganja, nastavljeni problemi sa pozivanjem na sud i promena u zakonodavstvu znače da su se mnogi od ovih predmeta odugovlačili pet ili više godina; a neki su još uvek u pripreмноj fazi. Pitanje bezrazložno dugih postupaka, pored toga što predstavlja zabrinutost samo po sebi, takođe ima direktan uticaj na pravo tužitelja da mirno uživa u svojoj imovini pošto odlaganje postupaka poništava i onemogućuje potpuno uživanje imovinskih prava od strane raseljenih lica.

b. Aspekti krivičnog zakona koji se odnose na prevare oko kupoprodaje imovine

Uprkos krivičnim delima koja su možda počinjena u vezi sa ovim građanskim parnicama, tužitelji veoma često ne podnose krivične prijave već svoju prvu pravnu radnju sprovode u sistemu građanskog pravosuđa.

Građanski sudovi veoma često zapostavljaju da isprave ovu grešku nepriznavanjem prvenstva krivičnog prava u ovim pitanjima. U predmetima u kojima je prvi pokušaj tužitelja da se obrati sudu povodom navodne ilegalne prodaje njegove ili njene imovine uključivao krivični sistem pravosuđa, kosovski građanski sudovi veoma često ne uzimaju u obzir obavezujuću presudu krivičnog suda.⁹ U nekim predmetima, prvobitni krivični postupci vođeni su u sudovima van Kosova. Konkretno govoreći, u nadgledanim predmetima, tužitelji su pružili dokaze o krivičnim postupcima ili sudskom pretresu činjenica od strane sudova u Baru i Rožaju.

⁸ *Vidi* član 2.7, Uredba UNMIK-a 1999/23, o uspostavljanju Uprave za stambena i imovinska pitanja i Komisije za stambene i imovinske zahteve (15. novembar 1999).

⁹ *Vidi* član 12, Zakona o parničnom postupku, Službeni glasnik Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije 4/1977, 36/1980, i 66/1982, 12. februar 1982. (Zakon o parničnom postupku iz 1982); *vidi* član 14, Zakona o parničnom postupku, Službeni list Kosova, 20. septembar 2008. (Zakon o parničnom postupku iz 2008).

Imajući u vidu činjenicu da se ovakve transakcije nepokretnom imovinom uobičajeno vrše korišćenjem falsifikovanih ovlašćenja, postoji snažna *prima facie* osnova da su ovim transakcijama prethodile ili da su iste praćene krivičnim delima, kao što je falsifikovanje dokumentacije¹⁰ ili sudska overa lažnog sadržaja.¹¹ Pod ovakvim okolnostima, građanski sudovi koji dobiju tužbe ili žalbe u vezi sa prevaram oko kupoprodaje trebalo bi da proslede informacije o potencijalnom kriminalnom elementu policiji ili tužilaštvu u cilju dalje istrage očiglednog krivičnog ponašanja.¹² Tužiocima moraju pokrenuti krivične istrage protiv određenih lica ukoliko postoji opravdana sumnja da su isti počinili krivični prekršaj.¹³ Kada se krivični predmeti prosleđuju na krivično gonjenje, građanski sudovi veoma često ne zakazuju građanske parnice u očekivanju ishoda krivičnog postupka kao što je dozvoljeno zakonom.¹⁴

Javni tužiocima su pokretali i sprovali krivične istrage u vezi sa prevarama oko kupoprodaje nepokretne imovine u najmanje devet slučajeva u Opštini Klinë/Klina i u četrdeset slučajeva u Opštini Pejë/Peć. Ovi krivični predmeti ne poklapaju se u potpunosti sa prethodno pomenutim brojem od približno 40 građanskih predmeta iz celog regiona Pejë/Peći, uključujući prevare oko kupoprodaje imovine o kojima je OEBS već upoznat.

Čini se da nisu svi predmeti prevara oko kupoprodaje imovine prosleđeni tužilaštvu na istragu povodom kriminalne aktivnosti. Takođe, u slučajevima koji su rezultirali formalnim krivičnim optužbama, po svemu sudeći tužiocima su ponekad osumnjičenima stavljali na teret suviše mali broj krivičnih dela. Na primer, neki osumnjičeni optuženi su samo za krivično delo sudske overe lažnog sadržaja,¹⁵ uprkos činjenici da se iz njihovih iskaza i drugih iznetih dokaza čini da su oni takođe počinili krivično delo nezakonitog zauzimanja nepokretne imovine¹⁶ ili falsifikovanja dokumenata.¹⁷ U nekim slučajevima, tužilaštvo je ograničeno u svom delovanju odredbom o zastarevanju.¹⁸

¹⁰ Članovi 332 i 333, Privremeni krivični zakon Kosova, proglašen Uredbom UNMIK-a br. 2003/25, 6. jul 2003. (Krivični zakon Kosova). 22. decembra 2008, Kosovo je proglasilo Zakon br. 03/L-002 o izmeni i dopuni Privremenog krivičnog zakona Kosova, čime je zakon u značajnoj meri ostao isti kao i zakon iz 2003. godine, iako je član koji se odnosi na izjašnjavanje o krivici dodat, i ime zakona nakon toga promenjeno.

¹¹ Član 334, Krivični zakon Kosova.

¹² Član 197, Privremeni zakon o krivičnom postupku Kosova, proglašen Uredbom UNMIK-a br. 2003/26, 6. jul 2003. (kosovski Zakon o krivičnom postupku). 22. decembra 2008, Kosovo je proglasilo Zakon br. 03/L-003 o izmenama i dopunama Privremenog zakona o krivičnom postupku Kosova br. 2003/26, čime je zakon u značajnoj meri ostao isti kao i zakon iz 2003. godine, iako je član koji se odnosi na izjašnjavanje o krivici dodat, član o dužini pritvora naloženog od strane policije izmenjen je, a i ime zakona nakon toga je promenjeno.

¹³ Član 220(1), Zakona o krivičnom postupku Kosova.

¹⁴ Član 213, 1982 Zakona o parničnom postupku; Član 278.2, 2008 Zakon o parničnom postupku.

¹⁵ Član 334, Krivičnog zakona Kosova.

¹⁶ Član 259, Krivičnog zakona Kosova.

¹⁷ Član 332, Krivičnog zakona Kosova.

¹⁸ Zakon propisuje odredbu o zastarevanju od tri godine za krivično gonjenje krivičnog dela falsifikovanja isprava, i pet godina za krivično gonjenje krivičnog dela sudske overe lažnog sadržaja; pogledajte član 332 u vezi sa članom 90(1)5, i član 334 u vezi sa članom 90(1)4 kosovskog Zakona o krivičnom postupku. Odredba o zastarevanju se ponekad ne primenjuje, pošto su žrtve prevara oko kupoprodaje imovine veoma često raseljena lica bez ikakvog konkretnog poseda nad njihovom imovinom i postanu svesne datih malverzacija i prijavljuju ih organima vlasti tek po prolasku određenog vremena.

Kosovski javni tužioci bi trebalo da budu pohvaljeni zbog toga što istražuju i krivično gone krivične prekršaje u vezi sa prevarama oko kupoprodaje imovine. Bez obzira na isto, obim i sistematsko ponavljanje ovih transakcija praćeno činjenicom da su u ova dela veoma često uključeni isti navodni počinioci sugerise da odgovor krivićnog pravosuća tek treba da postigne svoje odgovarajuće dejstvo.

5. Zaključci i preporuke

Da bi se efikasno sprećilo ponovno javljanje ovakvih krivićnih dela u budućnosti, na problem prevara oko kupoprodaje imovine treba odgovoriti na dva načina: putem krivićnih postupaka kako bi se dokazalo izvršenje krivićnog dela i izveli pred lice pravde prestupnici, i kroz graćanske postupke kako bi se dati ugovori proglasili ništavnim i nevaćećim i kako bi se strankama vratili njihovi prvobitni uslovi, do nivoa u kome je isto moguće.

Uloga suda u proveru imovinskih ugovora podrazumeva da sudovi mogu imati odrećenu dozu odgovornosti u ovim oćiglednim prevarama. Sudski činovnici bi trebalo dalje da se raspitaju u slućajevima u kojima im se daju ugovori o kupoprodaji imovine raseljenog lica, posebno kada dati ugovori podrazumevaju ovlašćenog prodavca a ne samog vlasnika imovine, i kada ovlašćenje nosi pečat suda koji se nalazi van Kosova. Iako OEBS nije video nikakav dokaz malverzacija na strani sudskog osoblja, činovnici bi trebalo da budu svesni potencijalno problematićnih zahteva za proveru dokumentacije. Privremene zabrane na zavođenje u katastarske knjige trebalo bi da budu izdate brzo kad god je potrebno, dok bi sudovi trebalo da pozivaju i saslućavaju sva lica i istraće svu dokumentaciju neophodnu za pravedno rešavanje spora.

Bilo koji oćigledan krivićni aspekt trebalo bi da bude proslećen kancelariji javnog tućioca na istragu, i tućioci bi trebalo da istraće i krivićno gone krivićna dela u vezi sa prevarama oko kupoprodaje imovine na rigorozan i brz način. Evropski sud za ljudska prava ocenio je da u slućajevima u kojima postoji mešanje u pravo na mirno ućivanje poseda koje je izvršeno od strane privatnog pojedinca, za odgovarajuće organe vlasti proizilazi pozitivna obaveza da osiguraju da su u njihovom domaćem pravnom sistemu „imovinska prava dovoljno zaštićena zakonom, i da je pružen odgovarajuć pravni lek na osnovu koga ųrtva mešanja moće traćiti da odbrani svoja prava, uključujuć tu i mogućnost da, kada je to prikladno, zahteva obeštećenje za bilo kakav pretrpljeni gubitak“.¹⁹ ųtaviše, „u slućajevima u kojima je ovo mešanje kriminalne prirode, [o] baveza pored toga zahteva od organa vlasti da sprovedu krivićnu istragu, i ukoliko je to odgovarajuće, krivićno gonjenje“.²⁰

Krivićni postupci bi trebalo da budu sprovedeni na efikasan i brz način, a zbog toga sto bi oni mogli imati utecaja na ishode graćanskih postupaka koji se vode u predmetima prevara oko kupoprodaje.. Uopšteno gledano, predmeti prevara oko kupoprodaje imovine trebalo bi da budu rešeni posebnom revnošću i brzinom, pošto ono što je ulog u ovakvim predmetima veoma često nije samo pokušaj lica da ponovo

¹⁹ *Blumberg protiv Letonije*, Presuda ECHR od 14. oktobra 2008, stav 67.

²⁰ *Ibidem*, stav 67, sa upućivanjem, *mutatis mutandis*, na *M.C. protiv Bugarske*, Presuda ECHR od 4. decembra 2003, stavovi 151-153.

postane vlasnik svoje imovine koja mu zakonito pripada već i nastojanje pojedinca da povрати svoj dom i da se vrati normalnom životu.²¹

U interesu unapređenja pravde, vladavine prava i poverenja u sudski sistem, sudije, tužioc i, stranke i advokati trebalo bi da rade na tome da osiguraju da ovi predmeti budu rešavani na pravedan i efikasan način.

Imajući u vidu ove primedbe, OEBS daje sledeće preporuke:

- Sudovi i drugi javni organi uvek bi trebalo da prijave informacije o navodnim prevarama oko kupoprodaje imovine policiji i/ili javnom tužilaštvu.
- Policija i javni tužioc i trebalo bi na brz i rigorozan način da istraže i krivično gone kriminalne aktivnosti u vezi sa imovinskim transakcijama.
- Građanski sudovi bi trebalo da upotrebe činjenice dokazane tokom krivičnog postupka ili u postupcima okončanim pred Komisijom a koji su se odnosili na prevare oko kupoprodaje imovine.
- Sudovi bi trebalo da identifikuju slučajeve u kojima su nastale greške/zakašnjenja u sprovođenju krivičnog i imovinskog prava i pronađu moguća rešenja za zaštitu prava na imovinu i uspostave propisni zakonski proces.
- Sudovi bi takođe trebalo da uzmu u obzir konačnu obavezujuću snagu činjenica istraženih od strane Komisije i predstavljenih u sklopu pojedinačnih odluka i da ispoštuju rešenja Komisije.
- Sudovi bi trebalo da presuđuju o zahtevima za nametanje privremene sudske zabrane u okviru opravdanog vremenskog roka.
- Kosovski institut za pravosuđe trebalo bi da obuč i sudije u građanskim parnicama o značaju rešavanja preliminarnih pitanja u građanskim postupcima.
- Kosovski institut za pravosuđe trebalo bi da obuč i tužioce o istrazi i krivičnom gonjenju krivičnih dela u vezi sa prevarama oko kupoprodaje imovine.
- Osoblje kancelarije za sudsku overu trebalo bi da bude obučeno da identifikuje sumnjivu dokumentaciju.
- Misija vladavine prava Evropske unije možda želi da razmotri ulogu koju bi mogla da ima u vezi sa ovakvim imovinskim predmetima.

²¹ „Pravo na povratak može se sagledati kao derivativno, protumačeno pravo sastavljeno prvobitno od prava na slobodu kretanja (član 2, Protokol 4, Evropske konvencije), prava na imovinu (član 1, Protokol 1, Evropske konvencije) i prava na poštovanje porodičnog i privatnog života (član 8, Evropske konvencije). [...] Raseljena lica i izbeglice imaju pravo da se vrate u svoje domove i da dobiju natrag svoj posed.“ Ujedinjene nacije razradile su skup standarda za zaštitu prava na stambene objekte, zemljište i imovinu u postkonfliktnim situacijama pod nazivom „Pinheiro načela“. *Vi ste raseljeni, ali vaša prava nisu: Sažet pregled održivog povraćaja imovine i rešenja za raseljenje na Kosovu tokom tranzicije*, Konačan dokument sa konferencije i preporuke (26-27. novembar 2007).