

Organizacija za evropsku bezbednost i saradnju
MISIJA NA KOSOVU

Izazovi u rešavanju imovinskih potraživanja
povezanih sa sukobom na Kosovu

Jun, 2011.

SADRŽAJ

KRATAK PREGLED.....	2
1. UVOD	3
2. USPOSTAVLJANJE MEHANIZMA ZA MASOVNO POTRAŽIVANJE	4
2.1. Prvi Odgovor: Direkcija za stambena i imovinska pitanja	4
2.2. Druga Mera: Kosovska agencija za imovinu	5
3. Najveće poteškoće u rešavanju zahteva vezanih uz imovinsko-pravne zahteve	8
3.1. Saradnja sa sudovima	8
3.2. Problemi koji se odnose na konkurentne zahteve iz A i C kategorije.....	9
3.3. Nedostatak efikasnih mehanizama obeštećenja kod stanova gde je uključeno i stanarsko pravo	10
3.4. Problemi sa ponovnom uzurpacijom imovine.....	10
3.5. Pitanja koja se odnose na pogrešno fizičko obeležavanje imovine.....	11
3.6. Upis potvrđenog prava vlasništva podnosioca pozitivno rešenog zahteva	12
3.7. Kašnjenja u imenovanju žalbenog veća Vrhovnog suda	12
3.8. Sprovođenje modela dobrovoljnog iznajmljivanja.....	12
4. ZAKLJUČAK	13
5. PREPORUKE	14

KRATAK PREGLED

Ovaj izveštaj istražuje mehanizam za masovna potraživanja uspostavljen na Kosovu – kao izuzetak od sudske nadležnosti - za rešavanje imovinskih zahteva povezanih sa sukobom.

Direkciju za stambena i imovinska pitanja (HPD), koju je osnovala i kojom je upravljala Misija privremene uprave Ujedinjenih nacija na Kosovu (UNMIK), nasledila je Kosovska agencija za imovinu (KAI). Trenutno, KAI je jedina institucija koja ima mandat za rešavanje imovinsko-pravnih zahteva vezanih uz ratni sukob i nema postojeće ili planirane zamene za KAI koja bi mogla efikasno da reši ova imovinska potraživanja.

Uspeh KAI u nalaženju rešenja za imovinska potraživanja vezana uz ratni sukob, koji utiču na hiljade raseljenih lica, od najveće je važnosti za smanjenje napetosti na Kosovu. To je posebno važno kako bi se zaštitili interesi nealbanskih zajednica na Kosovu, jer oni čine većinu podnosioca zahteva.

Kroz svoje aktivnosti praćenja i prisustvom na terenu, Organizacija za evropsku bezbednost i saradnju, Misija na Kosovu (OEBS) procenila je izazove sa kojima se suočava KAI pri povraćaju imovine, koji ometaju proces povratka, ekonomski razvoj i odnose između zajednica. Ti se izazovi odnose na pitanja koja se javljaju između HPD/KAI i sudova, probleme vezane sa višestranim potraživanjem iste imovine, nezakonitim ponovnim zauzimanjem imovine, netačnim fizičkim obeležavanjem imovine i prepreka za upis titulara vlasništva. Kašnjenje u imenovanju svih članova žalbenog veća Vrhovnog suda i u primeni sistema zakupa napuštene i nenastanjene imovine, dodatni su izazovi punoj zaštiti vlasničkih prava.

Od najveće je važnosti da KAI nastavi sa sprovođenjem svog mandata, jer ona igra važnu ulogu u procesu pomirenja i zaštite imovinskih prava svih koji su pogođeni sukobom. Glavna odgovornost u osiguravanju efikasnog rada KAI je na kosovskim institucijama. Osim toga, za brzu obnovu vlasničkih prava potrebna je i podrška međunarodne donatorske zajednice.

1. UVOD

Skoro jedanaest godina nakon završetka sukoba i uprkos rešavanju oko 29.160 slučajeva stambene imovine, krizna situacija sa nepokretnom imovinom na Kosovu je daleko od toga da bude rešena. Veliki broj zemljišta i zgrada, koji uglavnom pripadaju raseljenim licima, i dalje su nezakonito zauzete. Nedostatak povraćaja imovine licima pogođenim ratnim sukobom ometa proces povratka i negativno utiče na ljudska prava svih zajednica na Kosovu, a posebno kosovskih Srba i drugih nealbanskih zajednica.

Rešavanje imovinskih potraživanja vezanih uz ratni sukob je neophodan proces koji značajno utiče na stabilnost društva nakon sukoba. Upravo je povraćaj privatne imovine izgubljene usled sukoba neophodan za zaštitu ljudskih prava, a posebno prava na mirno uživanje imovine¹ i pravo na dom.²

Prvo, ovaj izveštaj opisuje uspostavljanje mehanizma masovnog potraživanja koji je stvoren za rešavanje imovinskih sporova koji proizlaze iz sukoba. Takođe opisuje institucionalne i normativne promene od uvođenja početne Direkcije za stambena i imovinska pitanja (HPD), koju je osnovala i kojom je upravljala Misija privremene uprave Ujedinjenih nacija na Kosovu (UNMIK), do današnje Kosovske agencije za imovinu (KAI).

Drugo, u izveštaju se naglašavaju najveći izazovi za efikasno rešavanje sukoba vezanih uz imovinsko-pravne zahteve i fizički povraćaj imovine. Konkretno, u izveštaju se procenjuju prepreke za povraćaj imovine koje otežavaju pravovremeno rešavanje imovinskih zahteva. Neki od identifikovanih izazova tiču se nesprovođenja normativnog okvira koji rezultira sporovima o nadležnosti KAI i redovnih sudova, kao i problemima vezanim uz suprotstavljene slučajeve diskriminacije i naknadu štete.

Nadalje, izveštaj identifikuje probleme u obradi zahteva i probleme nakon izvršenja konačnih odluka, kao što je netačno fizičko obeležavanje nekretnine³, nezakonito ponovno zauzimanje nekretnine i prepreke za uknjižbu titulara vlasništva podnosioca pozitivno rešenog zahteva.

Na kraju, izveštaj razmatra na koji način kašnjenje u imenovanju svih članova žalbenog veća Vrhovnog suda i primena sistema zakupa napuštenih i nenastanjenih nekretnina predstavljaju prepreke za efikasno sprovođenje procesa povraćaja imovine izgubljene usled ratnog sukoba.

Izveštaj se zaključuje sa nizom preporuka upućenih relevantnim akterima, i poziva ih na aktivnije učestvovanje u procesu povraćaja imovine licima pogođenim sukobom. Nalaženje rešenja za ovo neprestano kršenje ljudskih prava doprineće polaganju temelja za suživot među pripadnicima različitih zajednica i vratiti sredstva ugroženim pojedincima kojima su potrebna sredstva za normalizaciju života.

¹ Pogledajte član 1, Protokola 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima i osnovnim slobodama (EKLJP).

² EKLJP, član 8.

³ Fizičko obeležavanje nekretnina podrazumeva postavljanje znaka odnosno obaveštenja koje pokazuje da nad tom nekretninom postoji imovinsko potraživanje.

2. USPOSTAVLJANJE MEHANIZMA ZA MASOVNO POTRAŽIVANJE

2.1. Prvi Odgovor: Direkcija za stambena i imovinska pitanja

Godine 1999, UNMIK je prema Rezoluciji Saveta bezbednosti UN 1244 dobio odgovornost „da osigura siguran i neometan povratak svih izbeglica i raseljenih lica u svoje domove“.⁴ U skladu sa ovom obavezom i obzirom na veliki broj lica čija imovinska prava su povređena ratnim sukobom i/ili diskriminacionim imovinskim zakonodavstvom koje je bilo na snazi između 1989. i 1999. godine, UNMIK je uspostavio mehanizam za rešavanje imovinskih sporova obzirom na gubitak stambene imovine uzrokovane ratnim sukobom i takvog diskriminacionog zakonodavstva. Pri utvrđivanju ovog mehanizma, UNMIK je preuzeo nadležnost nad određenim vrstama imovinsko-pravnih slučajeva od kosovskih sudova.

U novembru 1999, osnovani su HPD, odgovoran za administrativno upravljanje potraživanjima i njegov nezavisni organ-Komisija za stambene i imovinske zahteve (HPCC), odgovorna za rešavanje privatnih nekomercijalnih sporova koji se tiču stambene imovine.⁵ Oba tela su osnovana kako bi obavljala te dužnosti sve dok se lokalne institucije vlasti ili sudovi ne osposobe za obavljanje funkcija koje su im poverene.⁶

HPCC nije imao isključivu nadležnost da odlučuje o svim imovinskim, potraživanjima. Imao je isključivu nadležnost nad tri vrste stambenih zahteva:⁷

- **Zahtevi vrste A (diskriminacija):** Potraživanja od strane pojedinaca čije su vlasništvo, posed ili stanarsko pravo na stambene nekretnine ukinuti nakon 23. marta 1989, na osnovu zakona koji je diskriminacioni u primeni i nameri.⁸ U takvim slučajevima, HPCC je trebao da utvrdi da li su podnosioci zahteva imali važeća stanarska ili vlasnička prava i da li su ta prava izgubili kao rezultat diskriminacije.
- **Zahtevi vrste B (neformalne transakcije):** Potraživanja od strane pojedinaca koji su ušli u neformalne transakcije stambenim nekretninama na osnovu slobodne volje stranaka nakon 23. marta 1989.⁹ Naime, HPCC je trebao da

⁴ Rezolucijom Saveta bezbednosti UN 1244, SA/RES/1244, 10. jun 1999.

⁵ Uredba UNMIK-a br. 1999/23 o osnivanju Direkcije za stambena i imovinska pitanja i Komisija za stambene i imovinske zahteve, 15. novembra 1999. (Uredba br. 1999/23).

⁶ Isto, član 1.1. i 2.1.

⁷ Odeljak 1.2. (A), Uredba br. 1999/23.

⁸ Ova vrsta zahteva je pružala pravno sredstvo licima koja su izgubila stanarsko pravo na stanove u društvenom vlasništvu u periodu između 23. marta 1989. i 24. marta 1999, zbog diskriminirajućih mera vlasti u tom razdoblju. Kao rezultat toga, mnogi kosovski Albanci bili su otpušteni s posla i izgubili stanarsko pravo nad svojom imovinom, što je bilo u vezi sa samim zaposlenjem. Shodno tome, uglavnom su kosovski Srbi, nosioci stanarskog prava, bili u poziciji da pretvore svoje stanarska prava u vlasnička prava, kupovinom stana od onoga ko im je dodelio ta prava, prema procesu privatizacije koji je bio na snazi u to vreme. Za više detalja pogledajte *Završni izveštaj 2007*, Komisija za stambene i imovinske zahteve, Poglavlje 2, str. 18-20. <http://www.pca-cpa.org/upload/files/HPCCFinalReport.pdf> (pristup stranici 15. marta 2011).

⁹ Ova vrsta potraživanja ima za cilj da uspostavi sigurnost vlasništva za lica koja su ušla u neformalnu transakciju bez obzira na Zakon o izmenama i dopunama o ograničenju prometa nekretnina iz 1991, ("Službeni glasnik Republike Srbije, 22/91, 18. aprila 1991.) koji ograničava kupoprodaju čiji je cilj, između ostalog, „promena nacionalne strukture stanovništva“ (vidi član 3. Zakona o izmenama

utvrdi da li je podnosilac zahteva stekao pravo vlasništva nad imovinom putem neformalne transakcije. U uspešnim slučajevima komisija bi naložila uknjižbu prava vlasništva u odgovarajući katastar nepokretnosti.

- **Zahtevi vrste C (raseljenje):** Potraživanja od strane pojedinaca koji su vlasnici, držaoci ili nosioci stanarskog prava na stambenoj imovinom pre 24. marta 1999, koji ne uživaju posed imovine, i gde imovina nije dobrovoljno prenesena. „C“ zahtevi su bili brojčano dominantni (oko 93%), i uglavnom su ih podnosila raseljena lica, uglavnom pripadnici srpske zajednice na Kosovu.¹⁰ U većini slučajeva, HPCC je ograničio svoju odluku na utvrđivanje ko je imao posed nad potraživanom imovinom.¹¹

Usprkos različitim teškoćama, mehanizam je u velikoj meri ispunio svoj mandat, primenom 99,7% odluka koje se tiču potraživanja stambene imovine.¹² Krajem 2010, preostalo je još sedam odluka koje treba da se sprovedu.¹³

Uprkos tako visokoj stopi sprovođenja odluka HPD, stvarni povraćaj imovine od strane podnosioca zahteva raseljenih lica i njihov povratak na Kosovo ostaje u velikoj meri neostvaren. To je uglavnom zbog velikog broja podnosilaca zahteva koji su smatrali da se tada još nisu mogli vratiti zbog bezbednosnih ili drugih razloga i zato nikada nisu ostvarili fizički povraćaj svoje imovine. Nadalje, to je zbog ograničene saradnje između agencija i službenika koje se bave povratkom i HPD, koja je ugrozila efikasno rešavanje pitanja koja se odnose na stvarni povraćaj imovine i *de facto* povratak raseljenih lica u svoje domove. U skoro 11.000 zahteva, HPCC je zaključio da su stambeni objekti uništeni.¹⁴ Međutim, nije imao nadležnost za dodelu naknade za oštećenu ili uništenu imovinu. Shodno tome, nije obezbeđen adekvatan pravni lek za vlasnike tih objekata. Takvi slučajevi pokazuju nedostatak koordiniranog pristupa svih učesnika u procesu povratka, posebno na zakonodavnom i političkom nivou.

2.2. Druga Mera: Kosovska agencija za imovinu

Godine 2005, Generalni sekretar Ujedinjenih nacija imenovao je ambasadora Kai Eidea, stalnog predstavnika Norveške u NATO, za svog Specijalnog izaslanika za

i dopunama o ograničavanju prometa nekretninama). To se uglavnom odnosi na prodaju nekretnina kosovskih Srba kosovskim Albancima. Sva lica koja su stekla vlasništvo nad imovinom kroz takve neformalne transakcije imala su pravo da upišu svoje vlasništvo prema nalogu HPCC. Isto, str. 20-21.

¹⁰ Ova vrsta zahteva je davala pravni lek za lica koja su imala pravo vlasništva nad stambenim nekretninama na dan 24. marta, 1999, a koja su izbegla iz svojih domova i nisu mogla da se vrate, jer su im domovi nezakonito uzurpirani. Isto, str. 21-22.

¹¹ Izuzetak od ovog su slučajevi kad su postojala dva suprotstavljena zahteva na istu imovinu, vrste A i vrste C. Takvi slučajevi se dodatno razmatraju u poglavlju 3.2. ovog izveštaja.

¹² HPD je bio ovlašćen da sprovodi odluke HPCC izdavanjem i izvršenjem naloga za deložaciju, osiguranje povraćaja imovine predavanjem ključeva vlasniku ili stavljanjem zahtevane imovine pod svoju upravu i zatvaranjem dokumentacije zahteva, ako je to zatražio podnosilac zahteva koji je pronašao drugo rešenje i više mu nije potrebna pomoć HPD. Isto, Poglavlje 8, str. 66-73. <http://www.pca-cpa.org/upload/files/HPCCFinalReport.pdf> (pristup stranici 15. marta, 2010).

¹³ Prema rečima predstavnika KAI, konsultovanog u novembru 2010, odluke nisu izvršene zbog bezbednosnih razloga, jer se stambena imovina nalazi u severnoj Mitrovicë/Mitrovici.

¹⁴ Isto, Poglavlje 10, str 79. <http://www.pca-cpa.org/upload/files/HPCCFinalReport.pdf> (pristup stranici 15. marta 2011).

izradu sveobuhvatnog pregleda situacije na Kosovu.¹⁵ Specijalni izaslanik izdao je izveštaj koji identifikuje nezakonito uzurpiranje poljoprivredne i komercijalne imovine kao jedan od glavnih faktora koji ometa povratak na Kosovo, te poziva na hitnu akciju kako bi se ovo pitanje rešilo. UNMIK je odgovorio na ove zaključke u martu 2006, uspostavom KAI. Mandat KAI obuhvatio je, pored potraživanja stambenih objekata, što je prethodno potpadalo pod HPD i potraživanja koja uključuju poljoprivredne i komercijalne nekretnine.

KAI je zadržao organizacionu strukturu HPD. Sačinjavaju je Izvršni sekretarijat, Nadzorni odbor, i Kosovska Komisija za imovinske zahteve (KPCC).¹⁶ Primarna funkcija ove komisije u trenutku osnivanja bila je primanje i registrovanje zahteva i pomoć sudovima u rešavanju vlasničkih potraživanja kao i potraživanja koja uključuju prava korišćenja nad nepokretnom privatnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu.¹⁷ U oktobru 2006, UNMIK je znatno proširio ovlašćenja KAI da prima, registruje i rešava imovinske zahteve u okviru svoje nadležnosti.¹⁸ To je značilo da je KPCC donosio odluke koje je mogao da razmatra jedino Vrhovni sud Kosova i koje nisu bile pod nadležnošću redovnih sudova. Od 31. decembra 2008, KAI je postupao u skladu sa Zakonom o izmenama i dopunama Uredbe UNMIK-a 2006/50.¹⁹

KAI je zadržao istu prisutnost koju je i HPD imao na terenu, koje se sastojalo od terenskih kancelarija širom Kosova, kao i u Podgorici, Skoplju, Beogradu, Kragujevcu i Nišu. Ove kancelarije su imale zadatak da funkcionišu kao sabirno mesto za dostavljanje dodatne dokumentacije i dostavu odluka za veliku većinu podnosioca zahteva. Od jula 2008. primenjuje se Zakon o izmenama i dopunama Uredbe UNMIK-a 3/L-079 2006/50 o rešavanju potraživanja na privatnu nepokretnu imovinu. Novi zakon koji reguliše mandat KAI i prenos ovlašćenja sa Specijalnog izaslanika Generalnog sekretara UN-a na Specijalnog predstavnika Evropske unije/Međunarodnog civilnog predstavnika nije bio prihvaćen od strane Vlade Republike Srbije, i kancelarije KAI u Beogradu, Kragujevcu i Nišu su nakon toga zatvorene. Zatvaranje ovih KAI kancelarija imalo je negativan uticaj na veliki broj podnosioca zahteva koji su boravili na tom području. U aprilu 2010, nakon pregovora između predstavnika KAI i kancelarije Visokog komesarijata Ujedinjenih nacija za izbeglice (UNHCR) u Prishtině/Prištini²⁰ sa jedne strane, i kancelarije UNHCR u Beogradu i Vlade Republike Srbije sa druge strane, dogovoreno je da u tim gradovima mogu da se otvore kancelarije UNHCR-a za imovinska pitanja, kako bi obavljale funkcije koje je ranije obavljala kancelarija KAI u tim gradovima.²¹

¹⁵ Videti Savet Bezbednosti Ujedinjenih nacija, *Sveobuhvatan pregled situacije na Kosovu*, SA/2005/635, 7. oktobra 2005. <http://www.unosek.org/docref/KaiEidereport.pdf>, pristup stranici 11. aprila 2011.

¹⁶ Uredba UNMIK-a br. 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, 16. oktobra 2006. (Uredba br. 2006/50).

¹⁷ Odeljak 2 Uredbe br. 2006/10.

¹⁸ Odeljak 3 Uredbe br. 2006/50.

¹⁹ Zakon br. 03/L-079 o izmenama i dopunama Uredbe UNMIK-a 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, 15. juna 2008. (Zakon br. 03/L-079).

²⁰ Memorandum o razumevanju između UNHCR i KAI je potpisan 19. avgusta 2009.

²¹ UNHCR je osnovao tri kancelarije za imovinska pitanja-u Beogradu, Kragujevcu i Nišu, kako bi pružale pomoć svim licima koja su podnela zahtev KAI.

KAI ima mandat za rešavanje potraživanja koje se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, bez potrebe da takve zahteve prosleđuje sudovima sa teritorijalnom (*ratione loci*) ili predmetnom (*ratione materiae*) jurisdikcijom nad njima.²² Prema tome, KAI je nadležan za rešavanje svih potraživanja koja su direktno povezana ili proizlaze iz sukoba koji su se odvijali između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. (*ratione temporis*)²³. U tom smislu KAI je registrovao više od 40.000 zahteva,²⁴ od čega su oko 90 posto primljeni preko kancelarija KAI u Beogradu, Kragujevcu i Nišu.²⁵ Pošto je rok za podnošenje zahteva istekao 3. decembra 2007, svi imovinsko-pravni zahtevi podneseni nakon decembra 2007, sada su pod nadležnošću sudova na Kosovu.

KAI takođe ima mandat da sprovodi odluke HPCC čije je izvršenje u toku od marta 2006²⁶ i da preuzme upravljanje imovinom sa popisa HPD.²⁷

KAI ima mandat da upravlja napuštenom stambenom imovinom, od kojih većina pripada raseljenim Srbima sa Kosova. Napuštena stambena imovina je „bilo koja imovina koju je vlasnik ili zakoniti držalac i članovi njegovog/njenog porodičnog domaćinstva, trajno ili privremeno, osim za vreme povremene odsutnosti, prestao da koristi, a koja je ili nenaseljena ili nezakonito zauzeta.“²⁸ KAI može da takvo vlasništvo stavi pod svoju upravu na zahtev nosioca prava vlasništva na osnovu sporazuma stranaka u rešavanju zahteva. Alternativno, kada nakon deložacije nezakonitog korisnika nije podnesen zahtev, KAI može da stavi imovinu pod svoju upravu ako, po prijemu obaveštenja o izvršenju deložacije, nosilac prava vlasništva ne uđe u posed imovine.²⁹

²² Međutim, treba naglasiti da postoji pravo na žalbu protiv odluke KPCC žalbenom veću Vrhovnog suda Kosova za predmete koji se odnose uz pitanja KAI. Videti Član 12. Uredbe br. 2006/50.

²³ Odeljak 3. Uredbe br. 2006/50 propisuje mandat KAI nad: a) vlasničkim potraživanjima sa obzirom na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu; i b) zahteve koji uključuju prava korišćenja vlasništva u pogledu nepokretne imovine, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu.

²⁴ Ukupan broj pristiglih zahteva je tokom vremena fluktuirao. Razlog tome su tehničke ispravke tokom obrade zahteva, što je zahtevalo da se potraživanja podele ili objedine. Na primer, u slučaju kad je podnosilac zahteva podneo više zahteva za istu imovinu, takvi zahtevi su obrađeni zajedno i tretirali su se kao jedan zahtev. Kada je potražilac podneo jedan zahtev koji je obuhvatao više različitih nekretnina, zahtev je morao da bude podeljen u nekoliko posebnih zahteva i za svaku nekretninu je otvoren poseban registar.

²⁵ Podaci Kosovske agencije za imovinu, *Godišnji izveštaj 2009*, Poglavlje 6, str. 22-23.

²⁶ U vreme izrade ovog izveštaja bilo je sedam neizvršenih odluka, koje sve treba da se provedu u severnoj Mitrovicë/Mitrovici. Do kašnjenja je došlo zbog nedostatka policijske podrške u izvršavanju deložacija nezakonitih korisnika u severnoj Mitrovicë/Mitrovici do juna 2008. Zamenik izvršnog direktora KAI izjavio 10. novembra 2009. da je, uz pomoć Kosovske policije, počelo sprovođenje odluka koje su blokirane na kraju 2007. i sprovođenje modela zakupa KAI u severnoj Mitrovicë/Mitrovici.

²⁷ KAI je preuzeo odgovornost za upravljanje napuštenom stambenom imovinom od HPD. Pod upravom KAI nalazi se oko 3.513 nekretnina. Od tog broja, 721 je pod upravom na zahtev potražioca, a preostala imovina je stavljena pod upravu *ex officio*.

²⁸ Odeljak 1. Uredbe UNMIK-a br. 2000/60 o Stambenim i imovinskim zahtevima i Pravilima postupka i dokazima Uprave za stambena i imovinska pitanja i Komisije za stambene i imovinske zahteve, 31. oktobar 2000. (Uredba br. 2000 / 60).

²⁹ Odeljak 23 Administrativnog uputstva br. 2007/5 o Primeni Uredbe UNMIK-a br. 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, 1. juna 2007.

U aprilu 2006, KAI je pokrenuo model dobrovoljnog zakupa imovine kojom upravlja.³⁰ Po ovom modelu, sva imovina pod upravom KAI može da se da u zakup uz pristanak podnosioca imovinskog zahteva i procenu KAI da je takva imovina zaista i pogodna za iznajmljivanje. Stanari su dužni da, preko KAI, plaćaju mesečnu zakupninu potražiocu čiji je zahtev pozitivno rešen. Cilj programa je da osigura pravnu i fizičku zaštitu imovine pod upravom KAI i osigura prihode za uspešne potražioce i raseljene nosioce vlasničkih prava. Osim toga, model se koristi i kao alternativa lokalnim vlastima u zadovoljavanju rastućih potreba za društvenim smeštajem na Kosovu. To daje raseljenim nosiocima vlasničkih prava vreme da razmisle o svojim mogućnostima, tako da nisu pod pritiskom da prodaju svoju imovinu ili da rizikuju da njihova imovina bude oštećena ili uništena. Međutim, postoji niz otvorenih pitanja vezanih uz sprovođenje modela, što se razmatra u sledećem odeljku.

Mandat KAI predstavlja solidnu osnovu za osiguravanje održivog rešenja u pogledu povraćaja privatne nepokretne imovine. Međutim, i dalje različiti faktori predstavljaju poteškoće u efikasnom sprovođenju ovog mandata, što se razmatra u nastavku ovog izveštaja.

3. Najveće poteškoće u rešavanju zahteva vezanih uz imovinsko-pravne zahteve

Postoji niz izazova sa kojima se KAI suočava u sprovođenju svog mandata. Ovaj deo navodi ne samo glavne izazove sa kojima se KAI još uvek suočava, nego i druge izazove koje ometaju delotvorno i pravovremeno rešavanje imovinskih zahteva, kao i fizički povraćaj imovine izgubljene usled ratnog sukoba.

Treba napomenuti, da se još od svog osnivanja, marta 2006. KAI stalno suočava sa krizom u nalaženju finansijskih sredstava, što predstavlja osnovni izazov. Nedostatak novčanih sredstava negativno utiče na operativno planiranje, a samim tim i na blagovremeno rešavanje imovinskih zahteva. Primera radi, u 2009. godini, 26% budžeta Kosovske agencije za imovinu je izdvojeno iz Konsolidovanog budžeta Kosova, dok su međunarodni donatori obezbedili ostala novčana sredstva.³¹ Kosovske institucije su u 2010. izdvojile veći iznos iz budžeta kako bi pokrile 45% ukupnog budžeta KAI, dok su međunarodni donatori obezbedili ostala sredstva svojim doprinosima.³² OEBS nastavlja da podstiče pružanje finansijske podrške kako iz Konsolidovanog budžeta Kosova, tako i od međunarodnih donatora, pošto bi svako smanjivanje budžeta za KAI dovelo do usporenog sprovođenja odluka Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih pitanja (HPCC)/Komisije Kosovske agencije za imovinu (KPCC) te negativno uticalo na zaštitu imovinskih prava na Kosovu.

3.1. Saradnja sa sudovima

Mandat KAI kao i prethodni mandat Direkcije za stambena i imovinska pitanja, predstavlja izuzetak u pogledu nadležnosti redovnih sudova na Kosovu. Pored toga,

³⁰ Shema je osnovana u članu 1.1 (b) Uredbe br. 1999/23, ali je postala u potpunosti funkcionalna samo u 2006. Za više informacija pogledajte: Kosovska agencija za imovinu, *Godišnji izveštaj 2009*, Poglavlje 6, str 22-23.

³¹ Videti Godišnji izveštaj za 2009. godinu, Kosovska agencija za imovinu poglavlje 8, str. 26–27.

³² Budžet Kosovske agencije za imovinu u 2010. godini iznosio je 3.24 miliona evra. Izvor: Direktor KAI, pismena prepiska, 4. mart 2011. godine.

OEBS je uočio slučajeve kada su redovni sudovi pokretali postupke za rešavanje predmeta koji su očigledno bili u nadležnosti HPD/KAI.³³ U ovakvim slučajevima stranke su ostajale bez odgovarajućeg pravnog leka zbog kontradiktornih presuda, što je protivno pravu na pravično suđenje i načelima vladavine prava.

Pored toga, KAI je otpočeo proces prenošenja određenih predmeta na redovne sudove. Ovi predmeti se odnose na rešene zahteve gde se odbijena stranka upućuje na sud kako bi se utvrdilo da li postoje osnove za diskriminaciju, kao i kod onih predmeta za koje se Komisija za rešavanje stambenih i imovinskih pitanja izjasni da nisu u njenoj nadležnosti.³⁴ Ovi slučajevi uglavnom obuhvataju tužbe za nadoknadu štete, ili sporove vezane za utvrđivanje otkupne cene, ili kada se sekundarni zahtevi podnesu zajedno sa početnim tužbama, te potpadaju van nadležnosti Komisije za stambena i imovinska pitanja.

3.2. Problemi koji se odnose na konkurentne zahteve iz A i C kategorije

Kao što je pomenuto u Odeljku 2, Komisija za stambena i imovinska pitanja (HPCC) imala je isključivu nadležnost da donosi odluke o tri kategorije zahteva: zahtevi A kategorije (diskriminacija), zahtevi B kategorije (neformalne transakcije) i zahtevi C kategorije (raseljništvo i uzurpacija). U nekim slučajevima postoje dva konkurentna zahteva u odnosu na isti stan gde su uključena i stanarska prava. To se dešava kada lice tvrdi da je izgubilo stan zbog diskriminišuće odluke (podnosilac zahteva A kategorije po osnovu diskriminacije) i lice kojem je tokom 90-tih dodeljen isti stan i koje tvrdi da nije u posedu istog zbog prisilnog raseljenja (podnosilac zahteva C kategorije koji je raseljeno lice). Ovi slučajevi predstavljaju vrlo složene primere iz prakse i mogu se rešiti na sledeći način:

- **Odbijeni zahtevi A kategorije po osnovu diskriminacije:** U 709³⁵ predmeta, zahtevi iz A kategorije su odbijeni i podnosilac konkurentnog zahteva C kategorije postao je zakoniti vlasnik.
- **Podnosilac usvojenog zahteva A kategorije po osnovu diskriminacije dobio je povraćaj imovinskih prava (restitucija u naturi):** U 258 predmeta, što obuhvata 143 nepokretnosti³⁶, podnosilac zahteva A kategorije je stekao pravo državine, dok je podnosilac konkurentnog zahteva C kategorije dobio novčanu nadoknadu.
- **Odbijeni podnosilac zahteva A kategorije po osnovu diskriminacije upućen je redovnom sudu:** Upućivanje ovih predmeta izaziva zabrinutost zbog očekivanog trajanja postupka. Naime, odluka HPCC o zahtevu ne podrazumeva odluku o vlasništvu, već odluku o državini. Stoga, ukoliko se kasnije pravo na vlasništvo sa uspehom ospori na sudu i odobri se restitucija u naturi, podnosilac zahteva C kategorije će izgubiti vlasništvo nad stambenom jedinicom. Odluka suda u ovom slučaju u praksi je bila suprotna odluci HPCC, jer je posed nad predmetnom imovinom bio odobren odbijenom podnosiocu

³³ Za više pojedinosti videti izveštaj OEBS-a *Sukob nadležnosti u imovinskim sporovima*, mesečni izveštaj-april 2009. <http://www.osce.org/files/documents/3/6/37717.pdf> (pristupljeno 15. marta 2011.).

³⁴ Član 22.1. Uredba br. 2000/60.

³⁵ Izvor: Direktor KAI, pismena prepiska, 13. april 2011.

³⁶ *Ibid.*

zahteva A kategorije. U 263 predmeta,³⁷ HPCC je uputio odbijenog podnosioca zahteva A kategorije da pravni lek potraži kod lokalnih sudova.

Problematično pitanje u poslednjoj kategoriji odluka je da je HPCC uputio odbijenog podnosioca zahteva koji se žalio po osnovu diskriminacije redovnim sudovima, umesto da kao krajnji i konačni organ nadležnosti donese odluku o tim zahtevima, kao što je predviđeno u pravnom okviru. Upućivanje podnosilaca zahteva redovnim sudovima stvara osnove da dve različite institucije vode dva različita postupka o istom predmetu, što može imati različite ishode. Naime, sukob u nadležnostima dovodi do toga da stranke ne dobijaju pravo rešenje svojih zahteva, što je protivno načelu o pravičnom suđenju i vladavini prava.

3.3. Nedostatak efikasnih mehanizama obeštećenja kod stanova gde je uključeno i stanarsko pravo

KAI nailazi na smetnje u obezbeđivanju odštete podnosiocu zahteva kome je odobrena novčana nadoknada za gubitak njegovog/njenog stana, a gde je uključeno i stanarsko pravo zbog nepostojanja uspostavljenih mehanizama za to.³⁸

KAI je izradio predlog za sprovođenje programa odštete u 2007. godini. U 2008. i 2009. godini, KAI je pitanje odštete razmatrao sa centralnim institucijama tokom konsultacija o nacrtu zakona koji propisuje prodaju stanova sa stanarskim pravima. Institucije nisu smatrale da je potrebno da nacrt zakona obuhvata i program za obeštećenje pošto bi to „neosporno usporilo njegovo usvajanje, jer bi isplata nadoknade licima kojima su stanovi oduzeti zahtevala znatno povećanje budžeta”.³⁹ U 2010. godini, KAI je podnela predlog programa o obeštećenju centralnim institucijama zahtevajući od njih da usvoje neophodne zakone kako bi ovaj program mogao da se sprovede. Ipak i pored stalnih napora KAI, do danas nije izrađen ili usvojen nijedan zakon.

OEBS je zabrinut da nepostojanje ovakvog mehanizma negativno utiče na prava podnosilaca zahteva C kategorije koja se odnose na raseljenje, a koji imaju pravo na nadoknadu.⁴⁰ Stoga je od suštinske važnosti da pitanje uspostavljanja efikasnog mehanizma za pružanje nadoknade bude među prvima na listi političkog angažmana, kako bi cilj vezan za restituciju bio ostvaren, i obezbeđena sredstva da se to ostvari.

3.4. Problemi sa ponovnom uzurpacijom imovine

Stalno prisutan problem tokom sprovođenja procesa vraćanja imovine u posed predstavlja nezakonito zauzimanje imovine koje usledi nakon što KAI iseli ilegalne stanare.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Videti napomenu 8 gore.*

³⁹ Videti Godišnji izveštaj za 2009. Kosovske agencije za imovinu, poglavlje 5, str. 21.

⁴⁰ Tokom konsultacija vezanih za nacrt zakona kojim se uređuje prodaja stanova sa stanarskim pravom, OEBS je podelio svoju zabrinutost sa Skupštinom Kosova u vezi sa činjenicom da nacrt zakona ne uzima u obzir odluke o stanarskom pravu i utvrđivanju zakonskog prava na svojinu koje je sprovela bivša HPCC kao ni aktuelne postupke KKAI.

Mada Kosovska policija redovno pomaže KAI tokom iseljenja, postoje slučajevi kada policija ne uspeva da preduzme sve pravne radnje protiv nezakonitih stanara koji su zaposeli stambenu imovinu nakon prvobitnog iseljenja koje je KAI sprovela. U vezi sa tim, OEBS je nadgledao predmete gde je policija, umesto da izvrši neophodne mere iseljenja nezakonitih stanara iz stambenih jedinica koje su ponovo uzurpirane nakon što je KAI izvršio iseljenje,⁴¹ ove predmete upućivala javnom tužilaštvu radi razmatranja osnovanosti zahteva - odnosno, pravo vlasništva i stanovanja je odlukom Komisije već dodeljeno podnosiocu zahteva- uprkos činjenici da su konačne odluke Komisije obavezujuće i pravosnažne i da kao takve ne podležu razmatranjima bilo kojeg pravosudnog ili administrativnog organa na Kosovu. Kako bi popravila ovu situaciju, UNMIK-ova Kancelarija za pravna pitanja je objavila pravno tumačenje u kojem se navodi da je policija dužna da *ex officio* iseli nezakonitog stanara bez upućivanja predmeta javnom tužiocu na razmatranje osnovanosti slučaja, već da se takvi predmeti upućuju javnom tužiocu jedino radi krivičnog gonjenja nezakonitog stanara za krivično delo protivpravnog zauzimanja nepokretne imovine i uklanjanja ili oštećenja službenih pečata ili žigova.⁴² U drugim slučajevima, policija se nepravilno odnosila prema tekućim sudskim postupcima kao osnovanim, te je pozivala podnosiocima usvojenih zahteva da sačekaju ishod ovog postupka, ili da KAI podnesu novi zahtev. U drugim slučajevima ista imovina je ponovno zauzimana više puta iako je policija preduzela sve neophodne mere.

Naime, sve dok ne postoji sistematsko prikupljanje podataka, koje se zasniva na OEBS-ovom radu praćenja na terenu, izgleda da broj predmeta ponovne uzurpacije umnogome opada, posebno nakon što je poboljšana saradnja između Kosovske policije i KAI potpisivanjem Memoranduma o razumevanju (MOR) 19. oktobra 2009. godine. U MOR-u su navedene obaveze i postupci koji se odnose na izvršenje iseljenja, a memorandum je potpisan nakon kampanje OEBS-a o dugoročnom zastupanju. Kao rezultat toga, nastavljen je često zaustavljeni proces iseljenja u severnoj Mitrovicë/Mitrovici u septembru 2009. godine.⁴³

3.5. Pitanja koja se odnose na pogrešno fizičko obeležavanje imovine

Fizičko obeležavanje imovine- odnosno pronalaženje mesta gde se potraživana imovina nalazi je od suštinske važnosti za obradu bilo kojeg zahteva. Prilikom obrade zahteva, KAI se u velikoj meri oslanja na podatke dobijene iz katastra kojima raspolaže Kosovska katastarska agencija (KKA).⁴⁴ Ovi podaci su neophodni kako bi se pronašla potraživana imovina i kako bi se proverila dokumentacija koju su dostavili podnosioci zahteva. Međutim, KAI se susreće sa poteškoćama u pristupu ovim podacima jer je KKA odbila da službenicima KAI odobri slobodan i neometan pristup registrima. Tek je jula 2009. godine, nakon zaključivanja Memoranduma o razumevanju između KAI i KKA, KAI dobio pun pristup katastarskim podacima.

⁴¹ Član 13.6. Uredbe 2000/60 predviđa da „svako lice koje, bez zakonskog opravdanja uđe na posed lomeći pečat može biti izloženo iseljenju sa tog poseda od strane organa za sprovođenje zakona”.

⁴² UNMIK-ova Kancelarija za pravna pitanja, *Standardne operativne procedure koje se odnose na uzurpaciju, iseljenje i ponovno zauzimanje imovine/objašnjenje* člana 13.6. Uredbe UNMIK-a br. 2000/60, 13. februar 2007. Članovi 259. i 322 Privremenog krivičnog zakona Kosova, koji je proglašen Uredbom UNMIK-a 2003/25, 6. jula 2003. godine.

⁴³ Kao posledica MOR, od novembra 2009. godine, u severnoj Mitrovici/Mitrovicë je izvršeno pet iseljenja.

⁴⁴ Kosovska katastarska agencija je osnovana 2000. godine pod programom UN-HABITAT-a. www.kca-ks.org (pristupljeno 15. marta 2011. godine).

KAI je uporedio svoj postupak obeležavanja svojine u poređenju sa katastarskim knjigama i ustanovio da je veliki broj obaveštenja postavljen na parcelama odnosno objektima (stambenim, komercijalnim ili poljoprivrednim) kako bi ostalim zainteresovanim strankama bilo ukazano da je data imovina predmet potraživanja, ali da navedena lokacija ne odgovara mestu na kom se tačno nalazi parcela upisana u katastar. Zbog toga je KAI morao da započne sa procesom ponovnog obeležavanja svojine, što je dovelo do zastoja u pravovremenom rešavanju zahteva. U vreme podnošenja ovog izveštaja, KAI je započeo proces ponovnog označavanja imovine za više od 25,000 zahteva. Ostalo je još 50 poseda za razmatranje.

3.6. Upis potvrđenog prava vlasništva podnosioca pozitivno rešenog zahteva

Odluke KKAI podrazumevaju utvrđivanje vlasništva i moraju biti upisane u katastru. Podnosioci pozitivno rešenih zahteva mogu da upute pismeni zahtev nadležnoj opštinskoj katastarskoj službi kako bi izvršili upis vlasništva. Međutim, puno je predmeta gde je podnosilac pozitivno rešenog zahteva raseljeno lice te nema pristup katastarskoj službi u opštini gde se imovina nalazi, kao što nalaže zakonodavni okvir koji uređuje uknjižbu nepokretne imovine.⁴⁵ Nemogućnost upisu prava vlasništva znači da nije u potpunosti uspostavljeno pravo na imovinu. Ukoliko podnosilac pozitivno rešenog zahteva ne može da upiše svoje vlasništvo, to ostavlja prazninu u kojoj ima mesta za prevare u praksi postupka upisa. To može negativno da utiče na pravo pojedinca na imovinu.

3.7. Kašnjenja u imenovanju žalbenog veća Vrhovnog suda

Vrhovnom sudu Kosova se mogu uložiti žalbe na konačne odluke KKAI. Nezadovoljna stranka može Vrhovnom sudu podneti žalbu 30 dana po prijemu odluke KKAI posredstvom KAI. Međutim, žalbenom veću Vrhovnog suda je trebalo više od četiri godine kako bi u punom svojstvu rešavalo žalbe u vezi sa KKAI, da bi opet prestalo da funkcioniše. Naime, kašnjenje u imenovanju lokalnog sudije i smena međunarodnih sudija je za posledicu imalo zapaženu nefunkcionalnost veća.⁴⁶ Ova vrsta zastoja u uspostavljanju funkcionalnog žalbenog veća je dovela do odlaganja sudskih postupaka, što je opet dovelo do povrede načela o pravičnom suđenju.

3.8. Sprovođenje modela dobrovoljnog iznajmljivanja

Model iznajmljivanja, koji se primenjuje u cilju obezbeđivanja pravne i fizičke zaštite imovine koja je stavljena pod upravu i kako bi podnosiocu usvojenog zahteva bili obezbeđeni prihodi, usvojen je u većini opština na Kosovu. Međutim, i dalje postoje razlozi za zabrinutost što se tiče sprovođenja modela iznajmljivanja.

Na primer, neka imovina koju je trebalo iznajmiti je u veoma lošem fizičkom stanju. Za ove objekte je predviđeno smanjenje stanarine, međutim, stanari moraju da plate mesečni iznos stanarine i kaparu u iznosu dve mesečne kirije unapred prilikom potpisivanja ugovora, zbog nedostatka drugih praktičnih sredstava kojim bi se

⁴⁵ Zakon br. 2002/22 o formiranju registra prava nepokretnosti, koji je proglašen Uredbom UNMIK-a 2002/22, 20. decembra 2002. godine.

⁴⁶ U januaru i maju 2009. godine imenovana su dvojica međunarodnih sudija, dok je domaći sudija imenovan novembra 2010. godine. U međuvremenu su obojica međunarodnih sudija podneli ostavke, a njihova zamena je stupila na dužnost nakon dugačke procedure imenovanja.

osigurala isplata nadoknade u slučaju štete. KAI i dalje nailazi na poteškoće da udaljenu i manje atraktivnu imovinu uspešno uključi u model iznajmljivanja.⁴⁷ Treba istaći da je u 2009. godini, 398 nekretnina identifikovano kao nepodesno za uključivanje u model iznajmljivanja.⁴⁸

Osim toga, sprovođenje ovog modela naišlo je na prepreke kada je policija u nekim slučajevima odbila da pomogne KAI u iseljenju stanara koji nisu platili stanarinu. Kako bi pomogla u sprovođenju modela iznajmljivanja, KAI je uvela novu proceduru nakon potpisivanja MOR-a sa Kosovskom policijom u 2009. godini⁴⁹. Ukoliko stanar prestane da plaća stanarinu, regionalna kancelarija KAI šalje stanaru nalog za iseljenje uz obrazloženje da stanar ima rok od 30 dana da ili plati zaostali iznos stanarine, ili da napusti iznajmljene prostorije. Ukoliko se ne isplati zaostala stanarina, regionalna kancelarija KAI izdaje konačno upozorenje u kojem se navodi, da, ukoliko se stanarina ne plati u roku od pet dana, lice mora da napusti iznajmljene prostorije ili nastupa iseljenje. U slučajevima gde stanar odbija da napusti iznajmljene prostorije po nalogu službenika KAI, zakazuje se iseljenje uz podršku policije. Pored toga, OEBS je uočio da se u mnogim slučajevima planirana iseljenja otkazuju ili zbog stanara koji se slože da plate stanarinu, ili kada stanari pruže dokaz kojim će dokazati da su u međuvremenu direktno sklopili ugovor o korišćenju nekretnine sa nosiocem imovinskog prava.⁵⁰

4. ZAKLJUČAK

Više od 40,000 imovinskih zahteva evidentiranih u KAI ukazuju na veliku odgovornost KAI u rešavanju imovinskih zahteva što utiče na hiljade lica, od kojih većina pripada zajednici kosovskih Srba. Činjenica da većina podnosilaca zahteva dolazi iz nealbanskih zajednica čini da KAI predstavlja jedan od najvažnijih mehanizama u zaštiti interesa ovih zajednica na Kosovu.

Međutim, KAI se suočava sa značajnim izazovima u sprovođenju svog mandata, što opet čini da pogođene strane nemaju pristup delotvornom i pravovremenom rešenju. Nedostatak finansijskih sredstava, kao i nepostojanje efikasne podrške kosovskih institucija-kako izvršnih, zakonodavnih, ili sudskih predstavljaju srž problema. Potrebno je odmah otkloniti nedostatke koji se odnose na pravne praznine, neadekvatnu primenu zakona koji su na snazi, nedostatak koordinacije između KAI i ostalih agencija, uključujući sudove. Brzo rešavanje imovinskih zahteva povezanih sa oružanim sukobom treba da postanu prioritet za lokalne institucije i međunarodnu zajednicu.

KAI treba da bude čvrsto povezan sa programom rada međunarodnih i lokalnih institucija dok ne ispuni svoj mandat. Institucije moraju da pruže podršku KAI izdvajanjem dovoljnih novčanih sredstava iz Konsolidovanog budžeta Kosova, i da

⁴⁷ Od jula 2010. godine, oko 3,513 imovine, bilo stambene ili poljoprivredne, je uključeno u shemu iznajmljivanja. Izvor: Kosovska agencija za imovinu.

⁴⁸ Videti Godišnji izveštaj, 2010. Kosovska agencija za imovinu, poglavlje 6, strana 23.

⁴⁹ Videti paragraf 3.4.

⁵⁰ Informacija dobijena 23. aprila 2010. godine, tokom sastanka sa šefom Jedinice za sprovođenje u KAI. Pored toga, videti Godišnji izveštaj za 2009. godinu Kosovske agencije za imovinu, poglavlje 6, str. 23.

osiguraju da se mandat KAI sprovodi širom Kosova. Na sličan način, međunarodna zajednica je dužna da obezbedi da KAI ima punu podršku kako bi mogla da dovrši svoj rad. Ukoliko se to ne učini, stanovnici Kosova kao i lica još uvek raseljena van Kosova će nastaviti da se suočavaju sa neizvesnošću oko zaštite prava vlasništva što je trajna posledica sukoba.

Osim toga, sva lica koja su žrtve povrede prava vlasništva moraju da dobiju pravično i delotvorno rešenje uključujući ona lica čija je imovina za koju je KKAI ustanovio da je uništena. Pošto delotvorno sprovođenje mandata KAI ne znači da će raseljena lica-vlasnici više od 11,000 uništenih nekretnina koje je Direkcija za stambene i imovinske zahteve (HPD) identifikovala primiti nadoknadu u naturi ili putem novčanog obeštećenja, ova pitanja treba posebno rešavati. Takođe ima slučajeva gde su vlasnici dobili obeštećenje kroz razne programe rekonstrukcije. Međutim, kosovske institucije su dužne da kroz aktivnosti vezane za povratak nastavljaju da rešavaju pitanja uništene imovine kroz pružanje pomoći u rešavanju stambenih pitanja, kao i putem ostalih politika delovanja koje za cilj imaju uklanjanje štete prouzrokovane oružanim sukobom.

5. PREPORUKE

Kosovskoj agenciji za imovinu:

- KAI bi trebalo da obezbedi da ukoliko se stanarina za nekretninu koja se izdaje kroz model iznajmljivanja ne plati usledi pravovremeno iseljenje.
- KAI bi trebalo da poveća broj predmeta koji će se redovno prosleđivati KKAI kako bi se osiguralo njihovo pravovremeno rešavanje.
- KAI bi trebalo da sa lokalnim sudovima sarađuje što se tiče rešavanja predmeta koje KKAI upućuje sudovima kao i o njihovom delokrugu u preispitivanju odluka, kako bi se izbeglo donošenje kontradiktornih odluka.

Vladi Kosova:

- Obezbediti svu neophodnu pomoć kako bi KAI sproveo svoj mandat, i preduzeti sve informativne kampanje kako bi se smanjio broj slučajeva ponovnog zauzimanja imovine koja je prazna nakon iseljenja.
- Izraditi normativni okvir kojim će biti uspostavljen način obračuna i isplate nadoknade onim licima koja imaju pravo na novčanu nadoknadu zbog gubitka zakonskih vlasničkih prava u skladu sa članom 4. Uredbe UNMIK-a 2000/60.
- Obezbediti sredstva u cilju ostvarivanja programa obeštećenja u skladu sa članom 4. Uredbe UNMIK-a 2000/60.
- Uvesti program obeštećenja ili obezbediti pomoć pri izgradnji za one podnosiocze zahteva Direkciji za stambena i imovinska pitanja čija je imovina uništena ili oštećena, kako bi se na pravičan način osiguralo delotvorno rešenje za sva lica čija su imovinska prava povređena.

Vrhovnom sudu:

- Upoznati sudove sa mandatom i nadležnostima KAI/KKAI kako bi se izbegao potencijalni sukob nadležnosti.
- Upoznati sudove sa njihovim pravim nadležnostima što se tiče rešavanja imovinskih zahteva koji nisu podneti u KAI (nakon isteka roka za prijem

zahteva u KAI, sudovi su nadležni da donose odluke o novim zahtevima koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu proisteklu iz oružanog sukoba).

Sudovima na Kosovu:

- Izbegavaju paralelne postupke koji se tiču iste imovine poštujući pravosnažni i izvršni karakter odluka HPCC/KKAI.

Kosovskom institutu za pravosuđe:

- Obezbediti obuku za sve sudije opštinskih sudova o zaduženjima i nadležnostima KAI, posebno što se tiče nadležnosti unutar KKAI.

Kosovskoj policiji:

- Sve predmete koji se tiču ponovnog iseljenja lica koja su nezakonito zauzela imovinu treba uputiti javnom tužilaštvu kako bi se u skladu sa Krivičnim zakonom pokrenuo postupak.

Javnim tužilaštvima:

- Osigurati da Krivični zakon Kosova predviđa krivično gonjenje onih lica koja nezakonito zauzmu imovinu nakon što je obavljeno prethodno iseljenje.

Međunarodnoj zajednici:

- Zainteresovane strane uključene u proces povratka su dužne da se snažnije zauzmu za prevazilaženje praznina koje se tiču zakonskog i fizičkog povraćaja imovine.
- Podrži dodeljivanje novčanih sredstava tamo gde postoji nalog o povraćaju u naturi i novčanoj nadoknadi za gubitak zakonskih vlasničkih prava kako bi sprovođenje nerešenih odluka KKAI bilo omogućeno u skladu sa članom 4. Uredbe UNMIK-a 2000/60.
- Zalagati se za i pružiti podršku KAI u sprovođenju njegovog mandata.