

KRATKA RETROSPEKTIVA IMOVINSKIH PROBLEMA NA KOSOVU^{*1}

Može li se u najkraćem dati retrospektiva imovinskih problema na Kosovu^{*}, koji su osnovni i najveći problem u ovoj oblasti ?

Na teritoriji Kosova^{*}, usled sticaja brojnih okolnosti pravne i vanpravne prirode, postoje brojni problemi, kako u regulisanju, tako i u ostvarivanju ljudskih prava generalno, tako i u ostvarivanju stvarnih prava na nepokretnostima. Tome su doprineli brojni istorijski diskontinuiteti i društvena nestabilnost koja generalno nije saveznik vladavini prava i sistematičnom uređenju stvarnih prava. Problemi su toliko brojni i složeni da ih je veoma teško nabrojati i sistematizovati u radu ograničenog obima i ograničenog karaktera kao što je ovaj. S toga ćemo pokušati da lociramo neke od onih koje smatramo najvažnijim.

Oblast imovinskih prava, osim obligacionih odnosa, a pre svega stvarnih prava u nekadašnjoj SR Jugoslaviji, nije bila kodifikovana, već su se norme stvarnog prava nalazile u brojnim saveznim, republičkim i pokrajinskom propisima, a brojni instituti stvarnog prava bili su podnormirani. Šta više, za brojne institute i brojna pitanja u okviru pojedinih instituta, postojale su pravne praznine, te su se primenjivala pravna pravila sadržana u Srpskom građanskom zakoniku i u drugim propisima donetim pre II svetskog rata.

Nakon stupanja na snagu RSBOUN br. 1244, 10.juna 1999, na Kosovu^{*} UNMIK je u svim oblastima, pa i u je ustanovljena Privremena uprava Ujedinjenih nacija (UNMIK). Šef UNMIK-a i Specijalni predstavnik Generalnog sekretara je 25. jula 1999. godine, doneo "Uredbu br 1999/1, O ovlašćenjima privremene uprave na Kosovu", u kojoj je sam sebi propisao ovlašćenja koja su, očigledno, mnogo šira od onih datih Rezolucijom. Ovom uredbom, svu zakonodavnu, izvršnu i sudsku vlast na teritoriji Kosova^{*}, Specijalni predstavnik Generalnog sekretara, dodelio je sebi. Ovim aktom propisani su uslovi pod kojima će: "zakoni koji su bili na snazi na teritoriji Kosova pre 24. marta 1999. godine nastaviti da se primenjuju na Kosovu". Novom uredbom donetom 12. decembra 1999. godine, tadašnji Specijalni predstavnik Generalnog sekretara OUN, propisao je UNMIK Uredbom br. 1999/24, da će se na Kosovu^{*} primenjivati "zakon koji je bio na snazi na Kosovu na dan 22. marta 1989. godine"!?! Odlukama UNMIK-a na ovoj teritoriji uvedena je opšta retroaktivnost u pogledu važećeg prava generalno, pa tako i u pogledu važećeg prava u oblasti stvarnih prava na nepokretnostima. Ova "zakonodavna politika" UNMIK-a imala je za posledicu, da se ionako partikularno, podnormirano, nesistematizovano i nekodifikovano pravo u oblasti stvarnopravnih odnosa povodom nepokretnosti na teritoriji AP Kosovo i Metohija, pretvori u "pravni haos", međusobno neusklađenih i kontradiktornih, sadržanih u još brojnijim izvorima, nego što je to bio slučaj do 10. juna 1999. godine. Pri tome je načinjena "opšta zbrka u kojoj se ne zna koji jugoslovenski i srpski zakoni su na snazi a koji ne," i uopšte, koji je propis na znazi. Zbrka zakona, "uredbi", "administrativnih uputstava", i uputstava koji čine složen i nerazmrsiv "pravni" sistem, gotovo neprimennjiv za rešavanje sporova u vezi svojine na nepokretnostima na Kosovu i Metohiji. Pored toga, gotovo do kraja mandata specijalizovanih

^{*}U skladu sa RSBOUN 1244.

tela za rešavanje zahteva fizičkih lica u vezi zaštite imovinskih prava na nepokretnostima namenjenih stanovanju, zemljištu i drugim nepokretnostima, (do kraja 2006. godine), nije postojao postupak u vezi sa objavljivanjem novodonetih "propisa" na Kosovu i Metohiji, tako da opšta javnost – ona na čija prava i obaveze se odnose zakonski propisi i drugi opšti akti, nije čak ni upoznata sa većinom zakona i propisa koji su se primenjivali oblasti imovinskih prava. Tako su "reinkarnirane" davno prestale zakonske norme i institute, poput društvene svojine, a neki su regulisani "vraćanjem u primenu" prevaziđenih zakona donetih za vreme komunističke vlasti, kao što su na pr. eksproprijacija i promet nepokretnosti. Kao ilustraciju rečenog, navodimo da na Kosovu, * "važeće pravo" čine:

1. "uredbe" koje je objavljivao Specijalni predstavnik Generalnog sekretara, ("UNMIK zakonodavstvo u užem smislu");

2. zakoni i opšti akti Socijalističke Autonomne Pokrajine Kosovo, koji su bili na snazi do 22. marta 1989. godine (pokrajinsko zakonodavstvo);

3. zakoni i opšti akti Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije, koji su bili na snazi do 22. marta 1989. godine (savezno zakonodavstvo);

4. zakoni i opšti akti Socijalističke Republike Srbije, koji su bili na snazi do 22. marta 1989. godine, a koji su se, saglasno odgovarajućim odredbama tada važećeg Ustava Socijalističke republike Srbije, primenjivali na celoj teritoriji Republike Srbije, (republičko zakonodavstvo), koje je, ili nije, ili je krajnje sporadično primenjivano iz razloga "nepoznavanja prava" UNMIK-a;

5. zakon i opšti akti koje je, nakon 2001. godine, donosila "skupština" kao deo "privremenih institucija samouprave na Kosovu*";

6. "međunarodno priznati standardi ljudskih prava," sadržani u međunarodnim konvencijama i izvorima;

7. "zakoni i opšta akta" koje su vlasti na Kosovu*, počele da donose nakon, 17. februara 2008. godine.

Sistematsko nasilje koje se dogodilo nakon 10. Juna 1999. Godine, rezultiralo je masovnim kršenjem ljudskih prava, naročito srpskog i nealbanskog stanovništva. Uzurpirano je i/ili uništeno više desetina hiljada stanova i kuća, a preko 1.000.000. katastarskih parcela poljoprivrednog i šumskog zemljišta je uzurpirano. Sve je to, razume se, bio razlog da pokuša da reši stvari na terenu. UNMIK je to učinio na jedan neadekvatan i pogrešan način, formiranjem nezavisnih kvazi-sudskih tela – HPD (HPCC) i KPA (KPCC). Pravni okvir koji je sačinio UNMIK je polazio od nekih pretpostavki koje nisu bile realne na terenu. Naime, UNMIK je smatrao da je osnovni problem diskriminacija u oblasti imovinskih prava, pa je tako i normirao pravni okvir. Tek kasnije u praksi se videlo kroz zahteve A, B i C, koji su zahtevi u stvari preovlađujući, a to je uzurpacija nepokretnosti. U papirnatom smislu te reči, UNMIK je „rešio problem 100%“, ali ga *de facto* nije rešio. Doneto je na desetine hiljada rešenja o vraćanju, najviše stambene imovine vlasnicima i držaocima, međutim, u praksi nije došlo do toga. U praksi je, nažalost, došlo do prinudne prodaje i/ili višestruke uzurpacije nepokretnosti, o tome postoje relevantni izveštaji OSCE, s jedne strane zbog toga što nije bio efikasan mehanizam izvršenja, a sa druge strane zbog

nedovoljne ili nepostojanja vladavine prava na Kosovu*. Pored toga, u svom pravnom okviru, UNMIK nije predvideo nikakvu odgovornost niti nadležnost povodom uništenih nepokretnosti. Na hiljade i desetine hiljada kuća je uništeno. HPD i KPA nisu imali tu nadležnost, ni kada je reč o stambenoj imovini ni o komercijalnoj. Kosovska agencija za verifikaciju katastra, koja je "pravni naslednik" ovih UNMIK-ovih tela, nije učinila do sad ništa. Ona se, nažalost, više usmerava na neka druga pitanja. Video sam izmene i dopune zakona o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju (katastra), koje se odnose na proširenje mandata ove agencije, ne u vezi ovih nasledjenih problema (više desetina hiljada predmeta HPD i KPA), sto je logično da prvo reši nasledjene probleme, nego se širi nadležnost, u pogledu konvalidacije (osnaženja) neformalnih (nevažećih) ugovora o prometu nepokretnosti sklopljenih pre 1999. godine. Dakle, tu se sadnavodno, vidi neki problem, iako je HPD i HPCC imao tu nadležnost, UNMIK je predvideo nekih godinu dana vremena da se takvi slučajevi prijave. Kad je reč o neformalnim imovinskim transakcijama, zapravo je reč o ugovorima o kupoprodajnoj nepokretnosti koje nisu bili sklopljeni u važećoj formi iz nekih razloga. UNMIK je uočio taj problem, dao je određeni rok strankama da prijave takve slučajeve i svega nekoliko stotina je bilo, što je jako indikativno. Od tih nekoliko stotina, možda je manje od polovine (oko 200 ugovor) UNMIK rešio na način što je konvalidirao (osnažio) te ugovore, a drugu polovinu je preneo u nadležnost sudstva. Dakle, taj problem, iako se pokazalo da nije ni bio naročito izražen jer je u odnosu na slučajeve uzurpiranja stanova i kuća činio jedva 1%, je zatvoren, sada ga kosovska verifikaciona agencija ponovo otvara, na jedan način, po meni, vrlo zabrinjavajući, ostavljajući rok od nove 3 godine za strane da prijave takve slučajeve. Možemo misliti šta će se desiti i koliko će se sada takvih "slučajeva" prijaviti a osnovno je pitanje, ako je bilo takvih slučajeva, zbog čega nisu prijavljeni 1999. i 2000. godine. Naime, osnovna funkcija te agencije je da uporedi kosovski katastar i katastar koji je u centralnoj Srbiji koji se tiče nepokretnosti na KIM. Taj proces stoji u mestu, nema ga iz političkih razloga, zbog toga što se ne sprovodi Sporazum o katastru koji je osnovni sporazum u vezi te problematike.

Izuzetno značajno pitanje za sticanje, prestanak i zaštitu stvarnih prava na nepokretnostima je pitanje javne evidencije nepokretnosti. Značaj uređenog i pouzdanog registra nepokretnosti i prava, posebno se ističe u post-konfliktnim društvima, u kojima su pravna kultura i svest o značaju poštovanja vladavine prava na niskom nivou. Privremena uprava Ujedinjenih nacija na Kosovu i Metohiji (UNMIK), uvidela je značaj ovog pitanja, međutim, način na koji je pokušala da rekonstruiše javni registar nepokretnosti, daleko je ispod standarda pravne struke, kako u metodološkom, tako i u sadržinskom i nomotehničkom smislu.

Drugi značajan korpus problema ogleda se u normativnoj aktivnosti vlasti na Kosovu* nakon 17. februara 2008. godine, kojima se supstancijalno zadire u zakonsku regulativu u ovoj oblasti. Kako bi se "katastarski dualizam" prevazišao, Beograd i Priština su pod pokroviteljstvom Evropske unije, 2. 9. 2011. godine, potpisale "Tehnički sporazum o katastru" (u daljem tekstu:

"TSK"). U cilju sprovođenja "TSK", vlasti na Kosovu* donele su "Zakon o kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine", (u daljem tekstu: "KAUVI"). Već i letimičan pogled na tekst "TSK" i tekst "Zakona o KAUVI", može se zaključiti da on nije u skladu sa "TSK". Tekst Zakona na srpskom jeziku obiluje pravopisnim i gramatičkim greškama, što neke njegove delove čini teško razumljivim (npr. član 11. stav 1, član 14, stav 4). Neke odredbe Zakona nemaju istovetnu sadržinu u obe jezičke verzije (npr. član 14, stav 3). Način na koji je Zakon strukturiran i na koji su organizovane njegove odredbe ne ispunjava osnovna nomotehnička pravila.

Posebno je nerazumno normirana odredba prema kojoj "KAUVI" nije dužna da obavesti drugo lice koje može imati pravni interes povodom nepokretnosti u vezi koje je podnet zahtev za upoređivanje (verifikaciju) katastra, "već je dužna da uloži razuman napor, obuhvatajući i javno obaveštavanje da obavesti svako drugo lice koje može imati zakonski interes za tu imovinu. U adekvatnim slučajevima, takvi razumni naponi biće u formi obaveštenja u nekoj službenoj objavi (verovatno u prostoriji, prim. D.Č.) Sekretarijata." To bi praktično značilo da bi se u upravnom, a ne sudskom postupku, na zahtev uzurpatora moglo odlučivati o pravu svojine na uzurpiranim nepokretnostima u svojini lica prognanih sa Kosova i Metohije, bez realnih mogućnosti da ona, po pravilima ličnog dostavljanja, uopšte budu obaveštena o pokretanju takvog postupka i šanse da u tom postupku učestvuju. Ovakvo "normiranje" je u direktnoj suprotnosti sa pravom na pravično suđenje, odnosno pravom na pristup sudu, koje je garantovano, i u poretku na Kosovu*.

"Zakon o KAUVI" ne ispunjava suštinski uslov da bude precizan i predvidiv u primeni, kako bi se sprečila arbitrarna primena i tumačenja, što je osnovni standard pravne sigurnosti.

Donošenjem "Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima" 2009. godine, izvršena je neka vrsta "kodifikacije stvarnog prava", iako se nisu stekli elementarni društveni uslovi za kodifikaciju, kao što je stabilnost društvenih a pre svega svojinskih odnosa. Pored toga, prilikom regulisanja stvarnih prava na Kosovu*, potpuno je ignorisana činjenica da je reč o post-konfliktnom društvu u kome još uvek nisu uklonjeni elementi konfliktnosti na etničkoj osnovi između većinskih Albanaca i Srba. Takođe, potpuno se ignoriše činjenica da je najranjivija socijalna grupa u pogledu ostvarivanja prava, pa i stvarnih prava, preko 220 000 lica uglavnom srpske nacionalnosti, koji su usled albanskog nasilja nakon 10. juna 1999. godine, prognana sa Kosova i Metohije i još uvek nisu u mogućnosti da se vrate na svoja imanja. Nadalje, ovim zakonom neki instituti stvarnog prava uređuju se na bitno drugačiji način nego što je to bio slučaj desetinama godina unazad. Dodatan problem u vezi sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je i što postoje značajne razlike u tekstu na albanskom i tekstu na srpskom jeziku, iako su oba jezika formalno ravnopravna u javnoj upotrebi na Kosovu*, što stvara dodatne probleme u pogledu primene ovog zakona i u pogledu pravne sigurnosti. I međunarodne misije na Kosovu* registrovale su problem značajnih nepodudaranja verzija

zakona na albanskom i srpskom jeziku, kao materijalne greške koje sadrži verzija zakona na srpskom jeziku . Primera radi, u albanskoj verziji toga zakona, državina se tretira kao fakcitet, kao faktička vlast, što je ono što smo mi i učili i što u evropskom kontinentalnom sistemu jeste državina, faktička vlast. U sprskoj verziji, pored reči državina piše da je to pravo, pravo držanja, pravo državine, a to nije isto, različito je.

Iznenadjuće je da nije bilo javne rasprave o jednom tako sistemskom zakonu. To nije običan zakon, to je krovni zakon koji reguliše svojinska pitanja.

Drugo, neki instituti se uređuju različito u odnosu na dostadašnje stanje. Recimo, Institut održaja. Veoma je važan zbog problema koji imamo u vezi stvarnih prava na nepokretnostima. Uvodi se po švajcarskom modelu tzv.knjižni, tabularni ili registarski održaj, koje pravo, do tada, na teritoriji Kosova* (kao i tada u ostatku Srbije i Jugoslavije), nije poznavalo prema Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, i prema ranijim pravnim pravilima koji su bila primenjivana na ovoj teritoriji, nije postojao registarski održaj. Pretpostavka za uvođenje registarskog ili knjižnog održaja je da postoje uređene knjige, zemljišne knjige. Na Kosovu* ne postoji uređen registar. Naprotiv, katastarskadokumentacija je 1999. izmeštenavan Kosova*, nalazi se u centralnoj Srbiji. Postoji UNMIK-ov registar nepokretnosti koji je uveden, "na ledini", "na livadi", iz ničega. Ako je izmeštena sva dokumentacija, imajući u vidu i zbirku svojinskih isprava, ono što je pravni osnov za upis prava na nepokretnostima, kako onda može nastati novi katastar iz ničega ? Drugim rečima, katastar na Kosovu* je u nastanku, registar nepokretnosti je u nastanku. Da nije tako, ne bi bio ni donet zakon o upoređivanju, tj.verifikaciji jednog i drugog katastra. Očigledno je da postoji potreba za tim jer podaci u postojećem registru prava na nepokretnostima nisu pouzdani, moraju se verifikovati. U takvim okolnostima, znajućiza taj sistemski problem, u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nema mesta usvajanju recimo, švajcarskog modelairešenja za zemljoknjižni održaj. Lako je Švajcarcima, Nemicima i Austrijancima, kod kojih stotinama godina unazad postoje uređene zemljišne knjige, uređen zemljišno knjižni sistem. Kod nas, ne samo na Kosovu*, nego i u centralnoj Srbiji, kao što znamo, nisu postojale zemljišne knjige. Postojao je tapijski sistem nasleđen iz vremena Otomanskog carstva.

Dakle, čitav tekst Zakona je prožet od prve do poslednje norme, prvo jezičkim nepreciznostima, netačnostima, drugo materijalnim nepreciznostima, i treće, uvođenjem instituta koji nisu primereni sadašnjem stanju i vladavine prava, uređenosti, svojinsko pravnih odnosa na teritoriji Kosova.*

Mišljenja sam da nije dobro što je čitav sistem registra nepokretnosti koji je uveo UNMIK a vlasti u Prištini nasledile i dalje razradile, izmešten iz sudskog u upravni pravni okvir. KAUVI je po svojoj prirodi upravno pravni organ, ona odlučuje po pravilima na osnovu upravnog

procesnog prava, što nije dobro jer su garancije strankama mnogo manje u upravnom postupku nego u sudskom (parničnom) postupku.

Prošlo je 12 godina od donošenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, to je relativno dovoljno vreme da se sagleda primena, odnosno sudska praksa. Iz onoga što je javno dostupno od sudske prakse, može se konstatovati da postoji nerazumevanje samog zakona od strane sudova. Da budemo iskreni, neke delove je, iz pomenutih razloga, prilično teško i razumeti. Tako u čl. 1, st. 2 ovog zakona, piše: „Ovim zakonom uređuje se pravo svojine kao i ograničena stvarna prava posedovanja (dakle vidimo da je ovde u srpskoj verziji državina pravo a ne samo pravna činjenica, što nije slučaj sa verzijom na albanskom jeziku – prim. D.Č.), stvarna zastićena prava, stvarna prava korišćenja. Ova ograničena stvarna prava mogu se ostvariti u okviru svojinskih i ostalih odgovarajućih stvarnih prava koja mogu biti povoljna u ovom cilju“. Ovo su potpuno besmislene odredbe, šta je zakonodavac hteo da kaže ? Ovde se verovatno želelo reći da se sva stvarna prava dele na stvarna prava držanja, stvarna prava obezbeđenja, i stvarna prava korišćenja. Obezbeđujuća stvarna prava su zaloga, hipoteka i td. stvarna prava korišćenja su službenosti, stvarne, lične, realni tereti itd. Stvarna prava, ovde kaže posedovanja, verovatno bi trebala biti stvarna prava raspolaganja, odnosno tu bi spadalo ono osnovno stvarno pravo a to je pravo svojine. Zašto citiramo ovaj član? U jednoj se jednoj od strana u sporu dosuđuje “stvarno pravo korišćenja” i poziva se upravo na član 1, stav 2. ovog zakona !?! Ne postoji stvarno pravo korišćenja, ono je postojalo nekada u onom socijalističkom, komunističkom sistemu koje je važno nekada i na teritoriji Kosova*, jer nije važno jedinstvo sistema nepokretnosti. Drugim rečima, razdvojeno je pravo svojine na kući i na zemljištu, pa je na zemljištu bila društvena svojina i pravo korišćenja, a na kući klasično pravo svojine. Dakle, pravo korišćenja u svim novim tranzicionim pravnim sistemima ne postoji kao samostalno pravo ! Sudija je mogao da dosudi da nekome pripada samostalno pravo korišćenja samo ukoliko je ono postojalo pre 2009. Godine, odnosno, pre stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ali ne i nakon toga.

Sledeći problemski segment čine procesnopravni aspekti primene svojinskih propisa. Znamo da veliki broj ljudi i danas ima status prognanih sa Kosova*, preko 200.000 ljudi, i najveći deo njih ima nepokretnosti, neka stvarna prava na nepokretnostima na Kosovu*. Postoji objektivni problem, “pravne komunikacije” sa tim ljudima, pravnički rečeno, problem dostavljanja i opštenja sudova drugih organa javne vlasti sa njima. Kako se rešava taj problem? Koliko smo videli, a o tome postoje i brojni izveštaji OSCA, tako što se na jedan dosta ekstenzivan način primenjuje institut privremenog zastupnika. Institut privremenog zastupnika je izuzetak, on se ne može ekstenzivno primenjivati, kao što je i institut održaja izuzetak od “redovnog, normalnog” načina sticanja prava. Tako i ovde, kada govorimo o procesnom institutu privremenog zastupnika, on se izuzetno primenjuje. Tek kada se iscrpu sve procesne mogućnosti, kada se učini “razuman napor” da se ostvari pravna komunikacija sa strankom u

postupku, onda eventualno može doći u obzir primena instituta privremenog zastupnika. Mi smo, nažalost, svedočili brojnim zloupotrebama tog instituta, kada privremeni zastupnik "ničim izazvan" prizna je tužbeni zahtev druge strane, sud donosi konstitutivnu odluku o tome da je neko stekao pravo svojine, ili putem održaja ili putem konvalidacije nekog "neformalnog pravnog posla" jer je privremeni zastupnik priznao tužbeni zahtev i pri tome nije izjavio žalbu na prvostepenu odluku suda ili je čak na zapisnik izjavio da se odriče prava na žalbu. Postoje brojni slučajevi da su vlasnici na ovaj ili sličan način izgubili pravo svojine a da to godinama nisu znali !

Šudno je da strani stručnjaci i konsultanti koji su bili konsultovani pri donošenju "nove regulative" u ovoj oblasti, nisu upozorili na to da generalno stvarno pravo na Kosovu* ne komunicira sa realnošću na terenu. Bilo je za očekivati da "projekt Građanskog zakonika Kosova" neće biti samo komplikacija donetih zakona, porodičnog, naslednog, zakona o obligacionim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na jednom mestu, da će se u međuvremenu uočeni nedostaci i propusti u delu stvarnih prava, ispraviti. Na žalost, u tim pripremnim tekstovima nema bitnih razlika i bitnih izmena.

Uveren sam da postoji mnogo razloga da se otvori ozbiljna rasprava o tome kakvo je materijalno pravo i kako je procesno pravo i kako se ono danas primenjuje kada je reč o imovini na Kosovu*.

Kakva su uporedno pravna iskustva sa povratkom imovine u drugim postkonfliktim područjima, i da li je naš slučaj sui generis?

Jeste, na izvestan način. Kada je reč o prostoru bivše Jugoslavije, u Bosni i Hercegovini je process vraćanja svojine na nepokretnostima sproveden vrlo efikasno uz direktan izvršni mandate Međunarodne zajednice. U Hrvatskoj je process restitucije bio prepušten lokalnim vlastima i on je sproveden selektivno i diskriminativno u odnosu na prognana lica srpske nacionalnosti. Preko 20.000 stanova, na kojima su Srbi pre rata imali stanarsko pravo, privatizovano je u korist trećih lica. Iako je na Kosovu*, kao što smo istakli u ovoj stvari izvršni mandate iao UNMIK, process restitucije je obavljen "papirnato" a suštinski nije ostvaren.

Kada je reč o restituciji oduzetih imovinskih prava od strane komunističkih vlasti, u svim državama nastalim raspadom SFRJ, doneti su pravni okviri o restituciji. Kada je reč o KIM, nemamo pravni okvir o restituciji. Pošto sam bio učesnik pregovora u Beču 2006. i 2007. baš u vezi aneksa koji se ticao imovine, tamo je kao obaveza Kosova* zapravo notirana obaveza da donese pravni okvir o restituciji. To je još 2007. godine zapisano u tzv. Ahtisarijevom planu, koji je delimično sproveden na KIM. Deo iz tog Ahtisarijevog plana je ušao u unutrašnje propise i zakone, deo nije. U vezi restitucije, koliko imam informacija, nema pomena da se bilo šta ozbiljno

radi u Prištini. Postoji jedan dokument koji se zove "Imovinska strategija", u kome su notirani problemi u vezi imovine. Među notiranim problemima uopšte ne figurira restitucija. Kada kažem restitucija, tu se ne misli samo na imovinu oduzetu nakon 1945.godine merama kolektivizacije, nacionalizacije i td, nego nažalost na KIM nije sproveden Zakon o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda. Neki postupci koji su bili započeti tokom 90-ih godina pa nisu okončani 1999.godine, nikada nisu završeni, u sadašnjim okolnostima vlast odbija da primenjuje te propise i da dovrši ono što je započeto, tako da ljudi koji znaju da je njihov otac ili deda imao neku nepokretnostne mogu završiti taj postupak jer se njima ne priznaje nikakvo pravo na restituciju. Interesantno je međutim da postoji odluka Specijalnog panela za privatizaciju povodom UNMIK-ove Trast agencije, povodom privatizacije dela imovine "Trepče", koji se sada nalazi u južnom delu Mitrovice, a reč je o hotelu koji je funkcionisao u okviru tada složenog sistema "Trepča", koji je bio privatna svojina, nije izuzet iz privatizacije; u presudi se konstatuje da je tim postupkom, pošto se stranka žalila, naslednik nekadašnjeg vlasnika, povređeno pravo na mirno uživanje svojine priznato iz člana 1, Protokola 1 Evropske konvencije o ljudskim pravima. Šta više, ta presuda je otišla i korak dalje pa je u njoj navedeno da pravni okvir UNMIK-a o privatizaciji, koji nije tretirao prava starih vlasnika, usmislu da se to izdvoji iz "mase" za privatizaciju, ne zadovoljava standarde prema evropskoj povelji o ljudskim pravima. Dakle, oni su čak ocenili i da taj pravni okvir nije bio valjan i preporučili da se on promeni. Nažalost, kasniji kosovski* pravni okvir nije predvideo zaštitu prava starih vlasnika ni u takvim slučajevima, ni u slučajevima privatizacije. Kakva je perspektiva svega toga? Imate zakon o restituciji u centralnoj Srbiji i normu u prelaznim i završnim odredbama u kojoj piše da se taj zakon neće primenjivati na KIM. Dakle, ako je građanin Kosova* prijavio po tom zakonu Agenciji za restituciju da mu se vrati imovina, pravo na restituciju neće biti ostvareno na KIM, što je skandalozno. Najmanje što je Agencija za restituciju mogla da uradi, ukoliko se ispune uslovi, to je da donese pojedninačno rešenje o tom pravu i da ga prosledi ili direktno Prištini ili nekoj međunarodnoj organizaciji, OSCE ili UNMIK-u, na dalje postupanje. To bi mogao biti osnov nasledniku bivšeg vlasnika da makar pokuša da u katastru ishodi neku vrstu zabeležbe, da se ne krčmi dalje ta imovina, jer u slučaju da dođe do višestruke prodaje, onda je vrlo teško vratiti točak istorije unazad, tom bivšem vlasniku ne preostaje ništa drugo. U imovinskoj strategiji nema pomena o restituciji, ne znam zašto? Mislim da tu ima posla i za pravnike i za NGO sektor, i za međunarodne činioce na KIM, jer je restitucija na čitavoj teritoriji bivše Jugoslavije pravo priznato zakonom, osim na KIM. Ako se KIM deklarira da prihvata ono što predstavlja međunarodni standard u pravu, onda je obaveza Kosova* da donese zakon o restituciji.

Da li je briselski Sporazum o katastru poboljšao situaciju u rešavanju slučaja imovine i koliko kosovske institucije žele da učestvuju?

Sporazum o katastru je, sa jedne strane, predvideo predaju kopija katastarskih dokumenata iz centralne Srbije Prištini, i sa druge strane, predvideo je u osnovi kako se to vrši upoređivanje jednog i drugog katastra. Predvideo je jedno tripartitno telo sačinjeno od predstavnika Prištine, Beograda i Evropske Unije. Međutim kada je donošen propis o sprovođenju Sporazuma, potpuno je izbegnuta ta obaveza, tako da ne postoji to tripartitno telo i to je dovelo do, koliko sam video u zvaničnim izveštajima, reakcije Beograda na način što je obustavljeno dalje kopiranje i dostava katastarske dokumentacije Prištini. Ta informacija je, koliko znamo, tačna. Ne znamo u kom obimu je dostavljena katastarska dokumentacija Prištini i da li je uopšte dostavljena. Taj proces je za sada zastao i verovatno dok se nešto ne bude promenilo u vezi sa ustrojstvom KAUVI, verovatno da neće ni biti taj proces otkončan. Kada je reč o Zakonu o registru nepokretnosti, veoma je iznenađujuće da u njemu postoje norme o onome što mi učimo studente, o vrstama upisa u katastar nepokretnosti (uknjižba, predbeležba, zabeležba) ? Nema ni osnovnih načela katastra (načelo javnosti, načelo publiciteta, načelo apsolutne tačnosti, koje uzgred ne može ni da se sprovede iz ranije pomenutih razloga). Zbog toga se sada, vraćamo na koncept vanknjižne svojine, vraćamo se unazad u 19. vekna KIM. Ne samo to, vraćamo se i na koncept da se putem sudskih odluka ishodi pravni osnov za upis prava svojine. Lično sam video par odluka iz Osnovnog suda još pod UNMIK-om dok je bio u Kosovskoj Mitrovici, u vezi održaja gde se ne navodi tačan rok kada je počeo održaj, a to je elementarna stvar i materijalni uslov. Ako nije prošlo 10, odnosno 20 godina za nepokretnost, pa se ne navodi kada je počeo rok i kada se završava !?!Ali ne, imate, dakle, presude gde se ne navodi kad je počeo rok, nego "prema kazivaju svedoka ..., kupljena je parcela negde sredinom 70-ih godina", i tome slično. Ja se pitam samo da li postoji neznanje ili zla namera. Verujem da elementarno znanje svaki sudija mora da ima. Onda je reč o ovom drugom, postoje onda elementi da reaguju sudsko disciplinski organi, ako je reč o očiglednoj povredi materijalnog ili procesnog prava. Još ako ima i elemenata diskriminacije po nacionalnoj osnovi, a ima, onda je signal za uzbunu da se takve stvari ne smeju dešavati u institucijama sistema, gde svi treba da budu ravnopravni. Šteta što se EULEX povukao iz imovinskih predmeta odavno, ostalo je malo izvršne nadležnosti u krivici i motoringa samo o krivici. Mišljenja sam da je neophodno pokrenuti ponovni monitoring i u predmetima imovinsko pravne prirode i o krupnim propustima. Takve stvari ne smeju da se događaju, pogotovu ako su učestale i ako imaju dimenziju diskriminacije na nacionalnoj osnovi.

Da li se u briselskim sporazumima priča o imovini?

Koliko znamo, ne. Mislim da je Beograd kandidovao to pitanje, ali treba da postoji saglasnost oko tema o kojima će se diskutovati. To pitanje, koliko ja znam, nije stavljeno na dnevni red. Iz nekih svojih kontakata sa Kancelarijom za KIM, gde sam ukazivao da je to ozbiljan problem, i da bi on pre mnogih drugih trebao da bude na stolu, čini se da od strane Beograda postoji interes, a od strane Prištine ne postoji interes da se o tome razgovara. Nisam siguran da

bi Brisel mogao da pomogne. Vidimo kako se sprovode ostali sporazumi i da je glavni problem u implementaciji sporazuma. Čak i kada sporazumi budu sklopljeni „na opšte zadovoljstvo“ (uglavnom se zaključuju „na opšte nezadovoljstvo“), čak i tada imamo problem sa implementacijom. Pošto postoje brojne međunarodne misije na KIM, fokus bi morao biti usmeren i na imovinu kao međunarodno priznato ljudsko pravo u praksi kosovskih sudova i u zakonodavstvu koje ne ispunjava evropske standarde predvidljivosti i pravne sigurnosti i dostupnosti, koja su tri standarda koji moraju da se ispune, što nije slučaj u oblasti imovinskih prava.

O društvenoj imovini

UNMIK je napravio lošu uslugu mnogima zato što je, nakon jednog perioda dvoumljenja, ipak odlučio pokrenuti proces privatizacije društvene imovine tada, iako po rezoluciji 1244 i po Ustavnim okvirima koje je sam UNMIK doneo 2001. Godine, u kome je normirao svoja ovlašćenja, naveo da ima ovlašćenje da upravlja imovinom, državnom, društvenom i imovinom tadašnjom SRJ. Mi pravnici znamo da upravljanje nije isto što i raspolaganje. To su različita svojinska ovlašćenja. Iz tog izraza *„upravljanje“*, UNMIK je izvukao zaključak da može i da prodaje, tj. da raspolaze. Sećam se da su tadašnje vlasti Srbije protestovale i podnele zahtev Savetu Bezbednosti tim povodom, i onda je to proizvelo jedno godinu dana čekanja. UNMIK nije bio siguran da zaista može da prodaje društvenu imovinu, a nakon godinu dana nastavili su da to rade i više stotina privrednih subjekata je prodato. Nakon prestanka izvršnog mandata UNMIK-a negde 2009, Kosovo* je donelo svoje zakone o privatizaciji, ustanovilo Kosovsku agenciju za privatizaciju, koja je nastavila po onoj istoj matrici po kojoj je radio i UNMIK, s tim što je opet taj pravni okvir bio mnogo rigidniji jer nije priznavao prava stejtholdera, prava deoničara, i prava bivših vlasnika. Dakle, taj pravni režim je bio još rigidniji. Mislim da će problemi tim povodom tek eskalirati, iz više razloga. Prvo, ta privatizacija je bila ekonomski neopravdana jer te firme, osim izvetaka, nisu proradile, nisu krenule da zapošljavaju. U postupku naknade onog dela prihoda ostvarenih privatizacijom, sprovedena je masovna diskriminacija radnika srpske nacionalnosti. Advokati su zastupali mnoge bivše radnike jer oni nisu bili na spisku radnika koji su imali prava na deo privatizacionih prihoda ostvarenih prodajom društvenog preduzeća. Tu naknadu, gotovo niko, pogotovo u onim delovima gde je stanovništvo masovno izbeglo, nije mogao da ostvari. Pojaviće se problem prava deoničara, koja su u potpunosti ignorisana i prava bivših vlasnika. Taj problem se ne može rešiti jednostranom akcijom, proglašenjem deoničkih i akcionarskih društva društvenim preduzećima i prodajom active tih privrednih subjekata. Sledeći problem je masovna privatizacija zemljišta koje je nekada bilo u državnoj i društvenoj svojini, naročito zemljišta nekadšnjih poljoprivrednih kombinata. Kako je nastao državni/društveni zemljišni fond? Tako što je oduzeto nacionalizacijom i konfiksacijomod „narodnih neprijatelja“ 1945, '46, '47 i '48 godine i tako što je oduzeto po osnovu zemljišnog maksimuma od 10 hektara. Moj savet starim

vlasnicima ako imaju dokumentaciju da je čuvaju, jer sigurno ćedoći vreme kada će ostvariti svoja prava. Ako ne zahtev na restituciju, onda zahtev za naknadu štete po tom osnovu.

Takođe, savetujem da svi koji imaju neku nepokretnost na KIM, da s vremena na vreme kontrolišu šta se dešava sa upisima u javnom registru (katastru) nepokretnosti, jer se to stanje može promeniti na osnovu falsifikovanih isprava, punomoćja i rešenja o ostavinskoj raspravi, što se u praksi često događalo a što je svojevremeno verifikovao UNMIK kao i OSCE. Zbog svega toga, savetujem veliki oprez onima koji imaju upisanu nepokretnost, da ne bi bilo kasno, s obzirom da su rokovi izuzetno kratki kada je reč o ispravci upisa u registru.

Neefikasnost pravosuđa

Neki podaci govore da prosečan panični postupak traje 7 godina i 8 mesecipred sudovima na Kosovu*. Osim izuzetaka gde su sudovi ažurniji, pitanje je koliko ima smisla ona izreka *pravda je spora ali dostižna*. Pre nekoliko meseci zabeležili smo jedan slučaj u kome je vlasnica (raseljeno lice iz Prištine), nakon 21. godinu uporne borbe, uspela sa restitucijom parcele koja je 1999. godine bila uzurpirana bespravnom gradnjom ! No, svojina je pravo koje ne zastareva, prema tome ima smisla, dočekaće naslednik ako ne dočeka onaj o kome je reč, tj.vlasnik. Tako da, u svakom slučaju, ne treba odustajati od zaštite imovinskih prava.