



UNMIK

UNMIK/RREG/2001/17
22 gusht 2001

REGULLORE NR. 2001/17

**MBI REGJISTRIMIN E KONTRATAVE PËR SHITBLERJEN E
PATUNDSHMËRIVE NË ZONAT E VEÇANTA GJEOGRAFIKE TË KOSOVËS**

Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm,

Në përputhje me autorizimin që i është dhënë me Rezolutën 1244 (1999) të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara të datës 10 qershor 1999,

Duke marrë parasysh Rregulloren nr. 1999/1 të Misionit të Administratës së Përkohshme të Kombeve të Bashkuara në Kosovë (UNMIK), të ndryshuar, të datës 25 korrik të vitit 1999, mbi Autorizimet e Administratës së Përkohshme në Kosovë, dhe Rregulloren nr. 1999/24 të datës 12 dhjetor të vitit 1999, të ndryshuar, mbi Ligjin në Fuqi në Kosovë,

Me qëllim të sigurimit të një ambienti të qetë e të sigurtë, kushteve të qëndrueshme të jetesës për të gjitha komunitetet në Kosovë dhe të drejtën e kthimit për të gjithë refugjatët dhe personat e zhvendosur në shtëpitë e tyre në Kosovë,

Me qëllim të përcjelljes së shitjes të pronës banesore në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë,

Me këtë shpall sa vijon:

Neni 1

Caktimi i zonave të veçanta gjeografike

1.1 Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm (më tej PSSP), mundet, pas konsultimeve me Administratorin Komunal, të caktojë zonat e veçanta gjeografike brenda Kosovës, ku të gjitha kontratat për shitblerjen e pronës banesore që bëhen në zonat e caktuara duhet të regjistrohen te Administratori komunal, para se të vërtetohen në Gjykatë.

1.2 Me rastin e caktimit të zonave të veçanta gjeografike, PSSP do t'i marrë parasysh rekomandimet e Administratorit komunal, të cilat duhet të bazohen në kriteret e mëposhtme:

- (a) çështjet e sigurisë që dalin nga shitja e pronës në pronësi të minoriteteve;
- (b) dëshmitë për ekzistimin e dukurisë së shitjes sistematike të pronës së minoriteteve me çmime joreale dhe
- (c) shitja e pronës banesore në zonat ku e drejta pronësore e bashkësive minoritare është problem i veçantë.

Neni 2

Regjistrimi i kontratave për shitblerjen e pronës banesore

- 2.1 Kontratat për shitjen e pronës banesore në zonat e përcaktuara në pajtim me nenin 1.1 duhet të regjistrohen te Administratori komunal përkatës.
- 2.2 Kërkesat për regjistrimin e kontratave për shitjen e pronave banesore duhet t'i paraqten me shkrim Administratorit komunal, i cili e konfirmon datën e pranimit të kërkesës për regjistrim.
- 2.3 Administratori komunal e shqyrton dokumentacionin që ka të bëjë me pronën dhe mund të kërkojë shpjegim lidhur me shitblerjen e pronës dhe qëllimin e shfrytëzimit të saj në të ardhmen. Administratori komunal është i autorizuar të kërkojë nga blerësi dëshmi për burimin e mjeteve financiare për blerjen e pronës në fjalë.
- 2.4 Pos kur vendoset për refuzimin e regjistrimi sipas nenit 3 të kësaj Rregulloreje, Administratori komunal e regjistron kontratën për shitblerjen e pronës banesore jo më vonë se 30 ditë pas pranimit të kërkesës për regjistrim. Administratori komunal menjëherë i njofton palët kontraktuese për vendimin e tij ose të saj.
- 2.5 Me rastin e marrjes së vendimit se duhet të regjistrohet apo jo kontrata e shitblerjes, Administratori komunal, mund të kërkojë këshilla dhe udhëzime nga Drejtoria për Çështje Pronësore dhe Banesore (më tej DÇPB).
- 2.6 Kur të jetë e nevojshme, Administratori komunal mund ta zgjasë periudhën e regjistrimit të kontratës për 60 ditë të tjera, për të siguruar shqyrtimin adekuat të dokumenteve lidhur me pronën dhe, në përputhje me këtë, i njohton palët kontraktuese. Pas kësaj, kontrata e regjistrohet, pos nëse regjistrimi është refuzuar në pajtim me nenin 3.
- 2.7 Pas regjistrimit, kontrata e shitblerjes duhet të vërtetohet zyrtarisht me vulën e komunës. Kontrata e cila nuk është vërtetuar zyrtarisht nga Administratori komunal, nuk konsiderohet se është regjistruar siç duhet.

Neni 3 Refuzimi i regjistrimit

3.1 Pas shqyrtimit të dokumentacionit dhe shpjegimeve të bëra në pajtim me nenin 2.3, Administratori komunal mundet, brenda të njëjtit afat kohor të cekur në nenet 2.4 dhe 2.6, ta refuzojë regjistrimin e kontratës për shitjen e pronës banesore, nëse ai ose ajo ka baza të arsyeshme për të besuar se:

- (a) transaksionin e ka bërë ose e ka mbështetur drejtëpërdrejtë ose tërthorazi ndonjë organizatë apo strukturë me qëllim të blerjes sistematike pronave të minoriteteve me qëllim të ndryshimit të ekuilibrit etnik brenda zonave të përcaktuara ose
- (b) transaksioni është bërë me detyrim.
- (c) çmimi i shitjes së pronës në fjalë është joreal ose
- (ç) burimi i fondeve për blerjen e pronës është i dyshimtë dhe natyra e vërtetë e transaksionit nuk është vërtetuar.
- (d) transaksioni, në bazë të raporteve të organeve të zbatimit të ligjit, objektivisht ndikon në situatën e sigurisë të një zonë të caktuar, në mënyrën e cila do të ishte seriozisht e dëmshme për pronarët e pronës banesore të minoritetit të asaj zone.

3.2 Administratori komunal mban shënime me shkrim për vendimin e tij a të saj dhe menjëherë i njofton palët kontraktuese, si dhe Gjykatën kompetente komunale në komunën ku gjendet cilën ndodhet prona, për vendimin i cili duhet t'i përfshijë arsyet e një vendimi të tillë.

Neni 4 Vërtetimi gjyqësor

Gjykata kompetente në rajonin ku gjendet prona banesore do t'i verifikojë vetëm ato kontrata të shitblerjes së patundshmërive, në pajtim me ligjin në fuqi, atëherë kur të jetë suguruar dëshmia se Administratori komunal i ka regjistruar ato në pajtim me nenin 2.7.

Neni 5 Parandalimi i marrjes së pronës

5.1 PSSP-ja mundet, kur është e nevojshme, pas konsultimeve me Administratorin komunal, t'i autorizojë organet përgjegjëse të zbatimit të ligjit që blerësit apo personit tjetër t'ia parandalojnë qasjen në pronë, deri sa gjykata kompetente eventualisht të marrë vendim lidhur me të.

5.2 Deri në marrjen e vendimit përfundimtar gjyqësor, urdhëri për parandalimin e marrjes së pronës do të vlejë për një periudhë fillestare prej 90 ditësh, që mund të zgjatet edhe për një periudhë tjetër prej 90 ditësh. Para përfundimit të secilës periudhë prej 90 ditësh, bëhet shqyrtimi i gjendjes pas së cilës PSSP, duke marrë parasysh të gjithë faktorët relevantë, vendos për vazhdimin apo mosvazhdimin e parandalimit të marrjes së pronës.

5.3 Ky nen nuk cenon autorizimin e PSSP-së për të ndërmarrë hapa të tillë të nevojshëm për të siguruar rendin publik, sigurinë dhe paqen në Kosovë.

Neni 6 Rishqyrtimi

6.1 Palët e kontratues të shitblerjes së pronës banesore munden, brenda afatit prej 30 ditësh pas refuzimit të Administratori komunal për të regjistruar kontratën, të kërkojnë me shkrim që Administratori komunal të rishqyrtojë vendimin e tij a të saj në pajtim me nenin 3. Një kërkesë e tillë mund të mbështetet me prova plotësuese ose të dhëna që tregojnë se rrethanat që arsyetojnë vendimin e mëparshëm kanë qenë të gabuara ose nuk ekzistojnë më.

6.2 Administratori komunal do të marrë vendimin e tij a të saj për të regjistruar ose mosregjistruar kontratën e shitblerjes brenda 30 ditësh nga dita e pranimit të kërkesës për rishqyrtim.

6.3 Kur Administratori komunal konstaton se palët i kanë përmbushur kriteret për regjistrim, në përputhje me këtë, ai apo ajo e evidencon një vendim të tillë në regjistër dhe e regjistron kontratën e shitblerjes. Përveç kësaj, Administratori komunal menjëherë i njofton palët kontraktuese dhe Gjykatën kompetente komunale për vendimin e tij ose të saj.

Neni 7 Ankesat kundër vendimit të Administratorit komunal

7.1 Brenda 60 ditësh pas ditës kur vendimi i Administratorit komunal për mosregjistrimin e kontratës bëhet përfundimtar, palët mund t'i ankohen një kolegji prej tre gjykatësve të cilat posaçërisht do t'i caktojë PSSP, në bazë të rekomandimit të Departamentit të Drejtësisë. Kolegji duhet t'i përfshijë së paku dy gjykatës ndërkombëtarë.

7.2 Kolegji bën shqyrtimin juridik të çdo ankese që i paraqitet atij. Ankesat e tilla do të shqyrtohen në bazë të prioritetit.

Neni 8 Roli i Drejtorisë për Çështje Pronësore dhe Banesore

8.1 DÇPB, në pajtim me mandatin sipas nenit 1 të Rregullores nr. 1999/23 të UNMIK-ut, të datës 15 nëntor 1999 mbi Themelimin e Drejtorisë për Çështje Pronësore dhe Banesore dhe Komisionit për Çështje Pronësore dhe Banesore të datës 15 nëntor 1999, i ofron udhëzime UNMIK-ut lidhur me çështjet e veçanta që kanë të bëjnë me të drejtat e pronësisë.

8.2 DÇPB, sipas nevojës, do të bëjë përpjekje maksimale për të nxitur dhënien me qira të pronës banesore si alternativë për shitblerjen e pronës së tillë.

Neni 9 Komisionet rajonale të rishikimit

9.1 Në çdo rajon do të themelohet Komisioni rajonal i rishikimit për të shqyrtuar caktimin e zonave gjeografike dhe për të përcjellur procesin e regjistrimit me qëllim të ruajtjes së një praktike unike të regjistrimit në të gjitha zonat e caktuara. Komisionin rajonal i rishikimit e kryeson Administratori rajonal dhe do të përfshihen përfaqësuesit e komunës, të UNMIK-ut,

DÇPB-së, të OSBE-së dhe të Policisë së UNMIK-ut. Komisioni rajonal i rishikimit e përpilon rregullorën e tij të punës.

9.2 Komisioni rajonal i rishikimit mund t'i bëjë rekomandime Administratorit komunal lidhur me kriteret për caktimin e zonave të veçanta gjeografike dhe praktikën e regjistrimit të kontratave për shitblerjen e pronës në rajonet përkatëse.

Neni 10 Efekti i kërkesës së regjistrimit

10.1 Kërkesa e regjistrimit nuk nënkupton, nuk jep dhe nuk konfirmon kurrfarë të drejte të pronësisë, të drejtën e shfytëzimit ose ndonjë të drejtë tjetër mbi patundshmërinë që i nështrohet kontratës së regjistruar dhe nuk përbën as marrje të qëndrimit lidhur me të drejtën e pronësisë apo çfarëdo të drejte tjetër lidhur me patundshmërinë.

10.2 Asgjë në këtë Rregullore nuk duhet të kuptohet si kufizim ose paragjykim i të drejtës për të kërkuar kompenzim ose rikthim të pronës banesore në pajtim me nenet 1.2 (c) të Rregullores së UNMIK-ut nr. 1999/23 të datës 15 nëntor të vitit 1999.

Neni 11 Zbatimi

Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm mund të lëshojë urdhëresa administrative për zbatimin e kësaj Rregulloreje.

Neni 12 Ligji në fuqi

Kjo Rregullore, për kohën sa është në fuqi, shfuqizon çdo dispozitë të ligjit në fuqi që është në kundërshtim me të.

Neni 13 Hyrja në fuqi

13.1 Kjo Rregullore hyn në fuqi më 22 gusht 2001.

Hans Haekkerup,
Përfaqësues Special i Sekretarit të Përgjithshëm