



УНИВЕРЗИТЕТ У ПРИШТИНИ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

мр Душко Челић

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА
НА НЕПОКРЕТНОСТИМА
ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И
МЕТОХИЈЕ

- докторска дисертација -

Косовска Митровица, 2016. год.



UNIVERSITY OF PRIŠTINA
TEMPORARY SEAT IN KOSOVSKA MITROVICA
FACULTY OF LAW

Duško Čelić, LL. M.

PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS
ON REAL ESTATE OF FORCIBLY DISPLACED
PERSONS FROM KOSOVO AND METOHIA

- PhD thesis -

Kosovska Mitrovica, 2016.

<i>I Аутор</i>
Име и презиме: Душко Челић
Датум и место рођења: 11.03.1963, Приштина
Садашње запослење: Асистент на Правном факултету Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици
<i>II Докторска дисертација</i>
Наслов: Заштита стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије
Број страница: VI + 306 + 3
Број слика: 0
Број библиографских података: 473
Установа и место где је рад израђен: Универзитет у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици - Правни факултет
Научна област (УДК):
Ментори: Проф. др Мирослав Лазић, Проф. др Ђорђе Николић
<i>III Оцена и одбрана</i>
Датум пријаве теме: 23. 5. 2011. год.
Број одлуке и датум прихватања докторске дисертације: 05 бр. 29 од 29. 9. 2011. год. у вези са 11-2/131 од 7. 7. 2011. год.
Комисија за оцену подобности теме и кандидата: Проф. др Раденка Цветић, Проф. др Мирослав Лазић и Проф. др Ђорђе Николић
Комисија за оцену докторске дисертације: Доц. др Душан Новаковић, Проф. др Мирослав Лазић и Проф. др Ђорђе Николић
Комисија за одбрану докторске дисертације: Доц. др Душан Новаковић, Проф. др Мирослав Лазић и Проф. др Ђорђе Николић
Датум одбране:

С А Ж Е Т А К

Вишевековна борба за животни простор у средњевековном средишту српске државности и духовности имала је, у свом средишту, борбу за контролу над најзначајнијим ресурсом постојања и развоја друштва – земљиштем. То је показала вишевековна бурна историја на овим просторима али и последња деценија безвлашћа и узурпације права на непокретностима, која је, упркос мандату Уједињених нација, досегла размере непримерене, не само људској цивилизацији на почетку XXI века, већ и средњовековним правним системима, укључујући и Отоманско царство.

Започет у XVII веку, процес насељавања и демографске експанзије Албанаца на Косову и Метохији, три столећа касније, резултираће њиховом демографском доминацијом и насилним променама у својинскоправним односима на непокретностима, које су још увек актуелне.

У овој расправи покушали смо да осветлимо нека од бројних питања "посткофликтне" реституције стварних права на непокретностима, нарочито оних намењених становању (станова и кућа), на Косову и Метохији, након што је престала противправна агресија НАТО и уведена Управа Уједињених нација (УНМИК).

Анализа резултатара које су постигли посебни квази-судски механизми УНМИК-а за реституцију стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије – "Дирекције за стамбена имовинска питања", "Комисије за решавање захтева о стамбеним имовинским питањима" и "Косовске агенције за имовину", указује на неуспех да се заштити једно од основних људских права – права на мирно уживање имовине.

У раду је анализирана и активност самопроглашених албанских власти на Косову и Метохији и закључено да је њихово системско захватање у сверу имовинских права на непокретностима, може имати трајно негативне последице по права лица прогнаних са Косова и Метохије.

Кључне речи: Косово и Метохија; УНМИК; прогнана лица; право на мирно уживање имовине; "Дирекција за стамбена имовинска питања"; "Комисија за решавање захтева о стамбеним имовинским питањима"; "Косовска агенција за имовину"; самопроглашене албанске власти на Косову и Метохији.

A B S T R A C T

Centuries of struggle for living space in the medieval center of Serbian statehood and spirituality had had its focus on a struggle for control over land as the most important resource of existence and development of society. This had been proven by centuries of turbulent history in the region and also the last decade of anarchy and usurpation of rights on real estate which, despite the mandate of the United Nations, reached the proportions inappropriate not only to human civilization in the beginning of XXI century, but also to medieval legal systems, including of the Ottoman Empire.

Process of settlement and demographic expansion of Albanians in Kosovo in Metohija, which started in XVII century, resulted in their demographical domination and violent changes in property relations on real estate that are still actual.

The discussion aimed at shedding a light on some of the numerous questions of “post-conflict” restitution of property rights on real estates, in particular those intended for housing (apartments and houses) in Kosovo and Metohija, following the termination of the unlawful NATO aggression and establishment of the United Nations Administration (UNMIK).

An analysis of results on restitution of property rights on real estates of forcibly displaced persons from Kosovo and Metohija, achieved by the quasi-judicial mechanisms of UNMIK, i.e. the “Housing and Property Directorate” (“HPD”), the “Housing and property claims commission” (“HPCC”), and the “Kosovo Property Agency” (“KPA”), indicates a failure to protect one of the fundamental human rights – the right to peaceful enjoyment of property.

The paper also analyzes activities of the Albanian self-proclaimed authorities in Kosovo and Metohija and it concludes that their systematic intervention in the sphere of property rights on real estates might have permanently negative consequences in relation to the rights of forcibly displaced persons from Kosovo and Metohija.

Key words: Kosovo and Metohija; UNMIK; forcibly displaced persons; right to peaceful enjoyment of property; “Housing and Property Directorate” (“HPD”); “Housing and property claims commission” (“HPCC”); “Kosovo Property Agency” (“KPA”); Albanian self-proclaimed authorities in Kosovo and Metohija.

Садржај:

УВОД.....	1
-----------	---

ДЕО ПРВИ

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА ПОДРУЧЈУ КОСОВА И МЕТОХИЈЕ ДО 1999. ГОДИНЕ

Глава прва

ОПШТИ ПОЈАМ ПРАВА СВОЈИНЕ И ГАРАНЦИЈЕ ПРАВА СВОЈИНЕ

I ПОЈАМ СВОЈИНЕ И ЊЕН РАЗВОЈ.....	12
II ГАРАНЦИЈЕ ПРАВА СВОЈИНЕ.....	16
1. Гаранције права на мирно уживање имовине према Протоколу 1.	18
1. 1. Право на мирно уживање имовине као "аутономни појам".....	18
1. 2. Претпоставке за заштиту права на мирно уживање имовине.....	20
1. 3. Садржина гаранције и правично задовољење у случају повреде.....	21

Глава друга

ИСТОРИЈСКИ ДРЖАВНОПРАВНИ И ПРАВНОПОЛИТИЧКИ КОНТЕКСТ СВОЈИНСКОПРАВНИХ ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ

I СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ФЕУДАЛНОЈ СРБИЈИ.....	24
1. О Настанку својине у Јужних словена.....	24
2. Својина у немањихкој Србији.....	26
2. 1. Баштина – настанак и неприкосновеност.....	26
2. 2. Случајеви престанка баштине.....	29
2. 3. Закључно о баштини.....	33
II ТИМАРСКО-СПАХИЈСКИ СИСТЕМ СВОЈИНСКОПРАВНИХ ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ФЕУДАЛНОЈ ТУРСКОЈ.....	34
1. Настанак и садржина.....	34
2. Насиље над хришћанима, промене етничке структуре становништва и својинских односа на непокретностима.....	36

3. Специфичности својинскоправних односа на непокретностима у
Косовском вилајету у феудалној Турској..... 44

Глава трећа

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА ПОДРУЧЈУ КОСОВА И МЕТОХИЈЕ У ПЕРИОДУ ОД 1912 – 1944. ГОДИНЕ

- I ОСЛОБОЂЕЊЕ СТАРЕ СРБИЈЕ И СВОЈИНСКИ STATUS QUO
ОД 1912 – 1914. ГОДИНЕ..... 50
- II АГРАРНА РЕФОРМА И УКИДАЊЕ ФЕУДАЛНИХ СВОЈИНСКИХ
ОДНОСА НА ЗЕМЉИШТУ ОД 1918 – 1941. ГОДИНЕ..... 58
- III НАСИЉЕ И ФАКТИЧКА РЕИНКАРНАЦИЈА ФЕУДАЛНИХ ПРАВНИХ
ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ОД 1941 – 1944. ГОДИНЕ..... 66

Глава четврта

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У АУТОНОМНОЈ ПОКРАЈИНИ КОСОВО И МЕТОХИЈА У ПЕРИОДУ ОД 1945 – 1999. ГОДИНЕ

- I ЗАБРАНА ПОВРАТКА КОЛОНИСТА И НАСЕЉЕНИКА – КОНАЧАН
ГУБИТАК ЊИХОВИХ СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА....72
- II МЕРЕ "РЕВОЛУЦИОНАРНОГ" ЗАХВАТАЊА У СВОЈИНСКОПРАВНЕ
ОДНОСЕ.....77

Глава пета

(ДИС)КОНТИНУИТЕТ И "ХРОНИЧНА" НЕУРЕЂЕНОСТ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ КАО ПРЕТПОСТАВКА НАСИЉА И ПОВРЕДЕ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

- I НАСТАНАК И ФУНКЦИЈЕ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ.....82
- II НАСТАНАК ЗЕМЉИШНИХ РЕГИСТАРА У СРБИЈИ.....83
- III ПРЕКИД ПРАВНОГ КОНТИНУИТЕТА И ОТОМАНСКО НАСЛЕЂЕ.....84
- IV СТАЊЕ ЗЕМЉИШНОГ РЕГИСТРА НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ
ОД 1912-1999. ГОДИНЕ.....87

ДЕО ДРУГИ

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИКАМА ХРВАТСКОЈ И БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Глава прва

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ

I УКИДАЊЕ СТАНАРСКИХ ПРАВА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ.....	90
II ВРАЋАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НАМЕЊЕНИХ СТАНОВАЊУ.....	96
III ПРОГРАМ ПОВРАТКА И ЗБРИЊАВАЊА ПРОГНАНИКА, ИЗБЕГЛИЦА И РАСЕЉЕНИХ ЛИЦА.....	98
IV ЗАКЉУЧНО О РЕСТИТУЦИЈИ СТАНАРСКИХ ПРАВА И ПРАВА СВОЈИНЕ НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ.....	102

Глава друга

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИЦИ БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

I НАСТАНАК И ОБИМ ПРОБЛЕМА.....	103
II РЕСТИТУЦИЈА СТАНАРСКИХ ПРАВА НА ОСНОВУ ИЗВРШНИХ ОВЛАШЋЕЊА ВИСОКОГ ПРЕДСТАВНИКА.....	104
1. Садржина механизма за реституцију станарских права у Босни и Херцеговини.....	107
2. Резултати механизма за реституцију станарског права у Републици Босни и Херцеговини.....	110
III ПРЕОСТАЛИ ПРОБЛЕМИ.....	111
1. Враћање државине и станарских права на војним становима.....	111
2. Новчана реституција у случајевима немогућности натуралне реституције.....	113
IV УПОРЕДНО ЗАКЉУЧИВАЊЕ О РЕСТИТУЦИЈИ СТАНАРСКИХ И ДРУГИХ ПРАВА НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У РЕПУБЛИКАМА ХРВАТСКОЈ И БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ.....	114

ДЕО ТРЕЋИ

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

Глава прва

НОРМАТИВНА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-а

I ОПШТА НОРМАТИВНА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-А И ЊЕН "ОСНОВ".....	117
1. "Правни основ" нормативне делатности УНМИК-а.....	117
2. "Опште важеће право" на Косову и Метохији према "законодавној политици" УНМИК-а.....	123
II ПРАВНИ ОКВИР УНМИК-а У ОБЛАСТИ ИМОВИНСКИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА.....	126

Глава друга

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НАМЕЊЕНИМ СТАНОВАЊУ

I НАДЛЕЖНОСТ "ДИРЕКЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНА ИМОВИНСКА ПИТАЊА" ("НРД") И "КОМИСИЈЕ ЗА РЕШАВАЊЕ ЗАХТЕВА О СТАМБЕНИМ И ИМОВИНСКИМ ПИТАЊИМА" ("НРСС").....	129
1. Разлози и ток оснивања.....	129
2. Надлежност "Дирекције за стамбене имовинске захтеве" и "Комисије за решавање стамбених имовинских захтева".....	133
2. 1. Надлежност "Дирекције за стамбене имовинске захтеве".....	133
2. 2. Надлежност "Комисије за решавање стамбених имовинских захтева".....	138
2. 2. 1. Чланови "Комисије" и гаранције њихове независности и непристрасности.....	139
2. 2. 2. Садржина материјалноправне надлежности "Комисије".....	142
2. 2. 2. 1. Врсте захтева у тужбама и садржина правне заштите.....	143
2. 2. 2. 2. Врсте захтева у тужбама за које је "Дирекција" надлежна.....	147
2. 2. 2. 2. а) Захтеви "А категорије".....	147
2. 2. 2. 2. б) Захтеви "Б категорије".....	148
2. 2. 2. 2. в) Захтеви "Ц категорије" – садржина и природа правне заштите.....	150
3. Критичка анализа садржине надлежности "Дирекције" и "Комисије".....	154

II ЈУДИКАТУРА "НРСС"	161
1. Општи подаци.....	161
1. 1. Правна пракса "Дирекције" и "Комисије" у предметима у којима у односу на исту непокретност постоји конкуренција "захтева А" и "захтева Ц"...	167
1. 2. Карактеристична одлука "Комисије" у случају када је уговор о промету непокретности закључен у условима општег насиља и непостојања владавине права.....	174
1. 3. Јудикатура "Дирекције" и "Комисије" у случајевима конвалидације уговора о промету непокретности.....	176
1. 4. Закључно о јудикатури "Дирекције" и "Комисије"	183

Глава трећа

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ И НЕПОКРЕТНОСТИМА НАМЕЊЕНИХ ПОСЛОВАЊУ

I НАДЛЕЖНОСТ "КОСОВСКЕ АГЕНЦИЈЕ ЗА ИМОВИНУ" ("КРА").....	186
1. Разлози и ток оснивања.....	186
2. Садржина надлежности "КРА" са аспекта материјалноправне и временске одређености.....	191
3. "Косовизација" УНМИК-овог механизма за решавање о својинским тужбама поводом земљишта и непокретности комерцијалне намене.....	197
II ЈУДИКАТУРА "КРА".....	198
1. Општи подаци – садржина и анализа.....	198
2. Вишеструка узурпација непокретности које су већ биле предмет коначних одлука "КРА".....	208
3. Закључно о јудикатури "КРА".....	212

Глава четврта

НОРМАТИВНА И ФАКТИЧКА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-а И DE FACTO ВЛАСТИ НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ ОД УТИЦАЈА НА СТВАРНА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

I ДЕЛАТНОСТ САВЕТОДАВНОГ ВЕЋА ЗА ЉУДСКА ПРАВА У ОБЛАСТИ ЗАШТИТЕ ИМОВИНСКИХ ПРАВА.....	213
1. Оснивање и састав.....	213
2. Јудикатура Саветодавног већа за људска права.....	215

3. Закључно о одлукама Саветодавног већа за људска права у имовинско-правним предметима.....	219
II ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА КАО ОБЛИК УГРОЖАВАЊА ПРАВА НА МИРНО УЖИВАЊЕ ИМОВИНЕ.....	221
1. Појам и садржина експропријације.....	221
2. Настанак и развој експропријације.....	222
3. "Правни оквир" експропријације на Косову и Метохији након 10. јуна 1999. године.....	226
4. Примери експропријације као очигледних видова кршења права на мирно уживање имовине.....	231
4.1. НАТО (КФОР) као de facto експропријатор.....	231
4. 2. Локалне (албанске) власти и злоупотреба експропријације на уштрб права лица прогнаних са Косова и Метохије.....	233
4. 3. Својина Српске православне цркве као жртва незаконите експропријације.....	238
5. "Косовски закон о експропријацији непокретне имовине" – неиспуњени стандарди и наставак праксе.....	239
6. Закључно о експропријацији.....	243
III "СИСТЕМСКО" ЗАДИРАЊЕ У ИНСТИТУТ ОДРЖАЈА.....	245
1. О разлозима настанка и ограничењу примене института одржаја.....	245
2. Одржај према "Закону о власништву и другим стварним правима".....	250
3. Стицање својине одржајем у "судској пракси" локалних судова.....	253
4. Закључно о "новом уређењу" одржаја.....	254
IV УРЕЂЕЊЕ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ – НА ПУТУ КА "УКЊИЖБИ" ПРОТИВПРАВНО СТВОРЕНОГ СТАЊА.....	257
1. Оснивање "Регистра права на непокретној својини".....	257
2. "Споразум о катастру" и његов утицај на права на непокретним стварима на Косову и Метохији.....	261
V ОСТАЛИ ИНСТИТУТИ И ЊИХОВ НЕПОСРЕДАН И ПОСРЕДАН УТИЦАЈ НА ПРАВО СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ.....	264
ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА.....	267
ЛИТЕРАТУРА.....	281

*"Мржња, нарасла као неман,
бејаше напунила и намрачила ову тешку ноћ.
За један жељно очекивани коначан обрачун векова и раса
да би се једном знало где је ко и чије је што."*

*(Григорије Божовић, Кад се царства мијењају...,
Косовске приче, Београд, 1999, стр. 48.)*

У В О Д

Као најзначајнији део имовине, непокретности, а нарочито земљиште, као ограничен природни ресурс неопходан за одржање људске популације, представљали су, кроз историју, поприште и разлог жестоких борби за господарење над њим.¹ Као примарно економска категорија, настала присвајањем материјалних делова природе, искоришћавањем употребне вредности ствари,² својина је продужетак човековог инстинкта самоодржања, који постоји у вим живим бићима а који се састоји у у животној потреби размене материје између сваког живог бића и природног окружења.³ Својина је основа живота, слободе и власти, због тога је од свог настанка, предмет најжешћих сукоба међу људима и бројних ратова.⁴ Поготово се то може рећи за земљиште, као од вајкада највреднији објект права својине, најзначајнији основ опстанка и и развоја сваке конкретне људске заједнице, уз то, природно ограничен и необновљив. Понекад и у миру, а нарочито у несигурним временима и масовним сукобима, као и непосредно након њих, прерасподела земљишног фонда, насилна и неправична у односу на дотадашње власнике, догађала се на бројним тачкама кугле земаљске.

Као вековно државно, духовно и културно средиште српског народа, Косово и Метохија симболизује темељ националног и државног идентитета. Оно није само простор посебног историјског сећања, већ и кључна одредница идентитета српског народа. За Албанце пак, територија Косова и Метохије је већ више векова, економски и социјално циљани простор насељавања и демографске експанзије.⁵ Овај процес, започет у XVII веку, праћен је масовним

¹ Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазић, Право на имовину и денационализација грађевинског земљишта, Заштита људских и мањинских права у европском правном простору, Књига прва, Ниш, 2011, стр. 1.

² М. Лазић, Приватна својина – ограничења и гаранције, Правни живот, 10/2004, стр. 62.

³ А. Гамс, Својина, Београд, 1991. год, стр.12.

⁴ М. Лазић, нав. дело, стр. 61.

⁵ Д. Батаковић, Косово и Метохија у српско-арбанашким односима, Београд, 2006. год, стр. 5. и 7.

верских, националних, културолошких, имовинских и идеолошких сукоба, који не јењавају до данашњих дана. Сукоби и масовне сеобе постали су трајно обележје косовско-метохијске прошлости и садашњости, у којима су периоди мира били тек кратка раздобља примирја а не трајног мира, с обзиром да основни мотив и циљ албанско-српског конфликта - етничко овладавање територијом Косова и Метохије, још није до краја остварен.

Спор о будућем статусу Косова и Метохије, заправо је резултанта вишевековне борбе за животни простор – борбе у вези права на земљиште у средњевековном средишту српске државности и духовности. То је показала вишевековна бурна историја на овим просторима али и последња деценија безвлашћа и узурпације права на непокретностима, која је, упркос мандату Уједињених нација, досегла размере непримерене људској цивилизацији на почетку XXI века. Започет у XVII веку, процес насељавања и демографске експанзије Албанаца на Косову и Метохији, три столећа касније, резултираће њиховом демографском доминацијом и насилним променама у својинскоправним односима на непокретностима које су још увек актуелне.

Након противправне агресије Северноатлантског војног савеза на Савезну Републику Југославију, на Косову и Метохији успостављена је Привремена управа Уједињених нација (УНМИК), чији је мандат одређен Резолуцијом Савета безбедности ОУН бр. 1244 од 10. јуна 1999. године. Овом резолуцијом установљено је и "међународно безбедносно присуство" (КФОР). Надлежности КФОР-а укључивале су, између осталог: одржавање прекида ватре, демилитаризацију "ОВК", успостављање безбедносног окружења, осигурање јавне безбедности и реда, уклањање мина и обезбеђење државне границе. У вршењу наведених дужности КФОР не само да није успео, већ је досадашњи период његовог мандата, обележен систематским кршењем појединих људских права становника Косова и Метохије. У раду ћемо илустровати резултате које је на плану испуњавања мандата а нарочито поштовања људских права, укључујући и право на личну и имовинску сигурност, остварила Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији.

Поменути процес пратила је масовна узурпација стварних права на непокретностима прогнаника. Поред око 27 000 узурпираних стамбених јединица, у периоду од јуна до децембра 1999. године уништено је око 18000 кућа. Према подацима УНМИК-а, из јуна 2007. године, још увек је било евидентирано 10.405 уништених стамбених објеката прогнаних лица.⁶ О размерама насиља и безвлашћа говори и податак да је од укупно 2.575.448. катастарских парцела, колико, према подацима Републичког геодетског завода – службе за катастар непокретности на Косову и Метохији, обухвата катастар непокретности на Косову и Метохији, више од милион основних катастарских јединица (обрадиво земљиште, ливаде и шуме) у својини Срба, узурпирано, што износи 38,83% свих катастарских парцела на Косову и Метохији ! Вредност ових непокретности процењује се на око 50 милијарди долара.⁷

Позивајући се на одредбе Резолуције СБ ОУН бр. 1244, којима је потврђен територијални интегритет и суверенитет Савезне републике Југославије, Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији аброгирала је затечени правни поредак у Аутономној покрајини Косово и Метохија и на том делу Републике Србије успоставила "правни систем" независан у односу на остатак Србије, негирајући сваку државно-правну везу са њом. У раду ћемо анализирати садржину мандата Специјалног представника Генералног секретара Уједињених нација (СПГС), као и његову правну основаност у односу на текст Резолуције СБ ОУН бр. 1244.

Понашајући се као супститут државе на Косову и Метохији, Специјални представник је "општим актима – уредбама" установио не само читав низ општеобавезујућих правила понашања, већ и нове институције и механизме за решавање спорова. Признајући да су имовинска права а посебно право својине

⁶ Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд, 2009, стр. 8, <http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>, 10. 6. 2012. год.

⁷ International Centre for Migration Policy Development & Regional consulting international, Преглед идентификованих практичних препрека повратку са посебним освртом на имовинска права и индиректну дискриминацију у Хрватској и на Косову и Метохији, Београд, 2006. год. стр. 25. (непубликовано).

на непокретностима на Косову и Метохији систематски угрожавана а да новоустановљени "правосудни систем Косова" и други органи у оквиру привремених институција самоуправе на Косову и Метохији нису у стању да та права заштите, једном од "уредби" установио је "Дирекцију за стамбена и својинска питања" и "Комисију за решавање стамбених и имовинских захтева". Тек годину дана касније, Специјални представник "нормирао" је и правила у поступцима пред "дирекцијом" и "комисијом". Овај "правни оквир" за решавање спорова поводом стварних права на непокретностима намењених становању, био је актуелан нешто више од пет година, све до доношења "Уредбе о решавању жалби које се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину", којом је основана "Косовска агенција за имовину", као правни следбеник "дирекције" и "комисије".

Предмет ове докторске дисертације био би анализа узрока који су довели до масовне узурпације стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије, адекватност и ефикасност механизма које је Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији установила ради решавања поменутог проблема, резултата које је постигла, анализу системских захвата самопроглашених (албанских) власти у овој области, као и покушај да се, на основу истражених чињеница и добијених сазнања, предвиди развој својинскоправних односа на непокретностима на Косову и Метохији уопште, а нарочито развој тих односа на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије и предложе мере за заштиту тих права. Резултати истраживања, кроз мултидисциплинарни приступ, треба да укажу на значај овог проблема, који надилази стварноправне и процесноправне аспекте одговора на изазов масовне узурпације и угрожавања стварних права на непокретностима једне посебно угрожене групе физичких лица на једном делу територије Републике Србије, већ је и од прворазредног јавноправног значаја с обзиром да је реч о стварним правима на непокретностима – грађевинама и земљишту, које је од настанка човекове цивилизације све до данас, задржало улогу најзначајнијег природног ресурса сваке људске заједнице.

С обзиром да, према сазнањима добијеним прелиминарним истраживањем, предмет предложене дисертације, припада недовољно истраженом правном подручју, то се и преглед владајућих ставова и схватања у до сада истраженој литератури своди на став да су механизми које је установила Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији у циљу постконфликтне заштите и реституције стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије, адекватни и ефикасни. Оваква схватања у истраженој литератури и теорији резултат су фрагментарних и недовољно сисематичних истраживања која су до сада предузета, некритичког односа према чињеницама и пренаглашеног коришћења егзегетичког метода али и недовољног интересовања како домаће тако и стране правничке научне јавности у погледу проучавања питања која су предмет дисертације. Поред тога, она коиндицирају са доминантним схватањима албанских аутора са Косова и Метохије који поводом стварноправних односа на непокретностима на Косову и Метохији дају претеран значај фактичким на уштрб правним односима, у мери у којој се, правно-филозофско начело победе факата над правом, уместо коректива и оснажитеља начела правне сигурности и владавине права, преображава у "жртвеник права". Ако су у античким и средњовековним друштвеноекономским односима таква поимања стварноправних односа на непокретностима имала утемељење, она су у XXI веку, потпуно неутемељена у правним системима. То нарочито треба да буде случај у оним друштвима која су оптерећена блиским и још увек актуелним постконфликтним наслеђем, јер она морају да покажу појачану осетљивост за слабије и рањивије друштвене групе и изнађу још јаче механизме за реституцију и заштиту њихових права, у односу на "конвенционалне", примерене друштвима, која у континуитету баштине општу и правну културу. Право на имовину, као аутономни појам међународног права који обухвата и право својине, је неприкосновено. Оно је гарантовано како на националном нивоу, тако и најзначајнијим општим међународним изворима права, почев од Опште декларације УН о правима човека, до Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, односно, њеног Протокола 1. Још је мисао првих буржоаских револуција право својине, према

значају, ставила у исти ред са правом на живот и правом на слободу. Стога је и право на заштиту и реституцију права својине неспорно.

Сама чињеница да већ шеснаест година проблем реституције и заштите стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије, не само да није решен, већ да постоје реални изгледи да се својински односи на непокретностима додатно компликују, уношењем елемената квазиправног насиља активностима самопроглашених органа власти (*de facto* власти) на Косову и Метохији, доводи у питање званичну оцену УНМИК-а да је овај процес успешно окончан. То указује на озбиљан недостатак анализе материјалноправних и процесноправних елемената "правног оквира" као и "јудикатуре органа" које је у поменутом циљу установила Привремена управа Уједињених нација за Косово и Метохију, као и на одсуство објективног сагледавања историјског и друштвеног контекста у којима се одвијају стварноправни односи на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије, и уопште, стварноправни односи на непокретностима на Косову и Метохији. То су били додатни мотиви који су определили избор предмета дисертације.

Сложености и осетљивости заштите стварних права на Косову и Метохији, поред појаве масовног угрожавања, закључивања бројних уговора о промету непокретности у условима и околностима у којима је била угрожена безбедност људи и имовине као и остваривање слобода и права грађана, доприноси и готово традиционална неуређеност и непоузданост својинских регистара на овом подручју, још из времена Отоманске окупације, непостојање континуитета у вођењу својинске документације и исправа, неспособност и пристрасност локалних судова и постојање сложеног општег правног оквира као и сложеног правног оквира који уређује својинска питања на Косову и Метохији, успостављеног након успостављања привремен управе Уједињених нација на Косову и Метохији.

Истраживање проблематике заштите и реституције стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије је, од практичног значаја за ову осетљиву друштвену групу; докторска дисертација треба, да

критички анализира активност и резултате локалних и међународних органа, и да органима спровођења (Привременој управи Уједињених нација за Косово и Метохију) и органима који имају легитиман интерес (органи Републике Србије), предложи мере за доградњу и измену регулативе и праксе у циљу остваривања делотворне заштите и могуће реституције предметних права. Поред тога, истраживање које је предмет ове докторске дисертације има и научно-теоријски значај; оно треба теоријски да продуби постојећа иначе оскудна научна сазнања и допринесе долажењу до нових сазнања од значаја за теорију постконфликтне заштите стварних права на непокретностима.

Полазећи од опште класификације научних циљева истраживања (научно описивање, научна класификација, научно откриће, научно објашњење и научно предвиђање), логично је да у овом истраживању пођемо од научног описивања као полазног научног циља. Сагласно томе, настојаћемо да питања која су предмет овог истраживања детаљно и свеобухватно опишемо и систематизујемо. Основни циљ овога истраживања ће бити долажење до валидних и научно верификованих теоријских и емпиријских сазнања о стању стварноправних односа на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије и досадашњем току и резултатима на заштити тих права. Да бисмо то остварили, неопходно је анализирати кључна питања "правног оквира" и праксе органа Привремене управе Уједињених нација за Косово и Метохију и локалних органа у заштити стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије. Истраживање треба да покаже (и докаже) непримереност "правног оквира" који је у циљу заштите стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије, установила Привремена управа Уједињених нација за Косово и Метохију. Поред тога, анализом поступања органа примене указаће се на одступање и чак на кршење општеприхваћених стандарда у овој области, како са материјалноправног, тако и са процесноправног аспекта.

Садржина дисертације биће систематизована у три дела и једанаест глава.

Упрвом делу, који ће бити систематизован у пет глава, поред уводних напомена, распоређено је градиво које разматра општетеоријску, историјскоправну и чињеничну основу својинскоправних односа на

непокретностима на простору Косова и Метохије, и то: од средњег века, преко тимарско-спахијског система својинскоправних односа, својинскоправних односа у периоду важења Српског грађанског законика, затим након Другог светског рата до почетка агресије НАТО-пакта на СРЈ и од јуна 1999. године, до краја 2010.године. У последњој, петој, глави првог дела рада, размотрићемо, са историјскоправног аспекта, на дисконтинуитет регистра непокретности на подручју Косова и Метохије.

У другом делу рада биће, услед значаја праксе постконфликтне заштите стварних права на непокретностима, у два посебним главама, размотрени садржина, специфичности и резултати постконфликтне заштите стварних права на непокретностима са анализом упоредноправних искустава у Босни и Херцеговини и Хрватској.

Централни, трећи део рада, посвећен је заштити стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије. Материја овог дела систематизована је у четири главе. У првој глави биће систематизовани резултати истраживања у вези "правног" система који је УНМИК креирао на Косову и Метохији а који је означио прекид правног континуитета са остатком Републике Србије. У другој глави анализираћемо механизам УНМИК-а за реституцију стварних права на непокретностима намењених становању, кроз анализу материјалноправне и процесноправне нормативне делатности УНМИК-а у овој области, као и кроз анализу укупног и појединачног учинка органа основаних за поступање у овој области. Садржину треће главе овог дела рада, чиниће резултати истраживања у вези заштите стварних права на земљишту и непокретностима намењених пословним активностима, и кроз скичан методолошки поступак, анализиран учинак органа основаних и надлежних за поступање у овој области. Анализа нормативне и фактичке делатности УНМИК-а изван наведена два основна правна оквира, а од утицаја на постконфликтну заштиту и реституцију стварних права на непокретностима, као и активности самосталног тела УНМИК-а (Саветодавног већа за људска права), у чијем мандату је одлучивање о притужбама поводом кршења људских права УНМИК-а, чиниће садржину четврте главе трећег дела дисертације. У овој глави другог

дела рада, биће анализирана и делатност самопрокламованих (de facto) власти на Косову и Метохији, након 2008. године, у области стварноправних односа на непокретностима, која је од утицаја на заштиту стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије; у њој ће посебна пажња бити посвећена: задирању у надлежност органа које је основао УНМИК, поновном дисконтинуитету у погледу јавне евиденције непокретности, системским захватима у области одржаја и експропријације, као и "законодавним" и фактичким активностима од непосредног и посредног утицаја ана својинска права лицапрогнаних са Косова и Метохије.

Коначно, у закључним разматрањима биће изложена синтеза наших сазнања и ставова, и на основу целокупног истраживања, предложене мере у циљу делотворније заштите и могуће реституције стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије.

Да би смо остварили циљеве истраживања, користићемо опште и посебне научне и истраживачке методе као што су: упоредноправни, нормативноправни, правнодогматски, компаративни, статистички, интервју, анкету и др. Посебно ћемо обилато користити историјскоправни метод како би указали не само на хронолошки континуитет насиља над својином на непокретностима на Косову и Метохији, већ да би покушали да објаснимо због чега је проблем насиља над својином на непокретностима и данас, толико актуелан и шта је у његовој основи.⁸ Такође, уз ограничења која се огледају у недовољној и отежаној доступности емпириских података и могућности њиховог прикупљања на Косову и Метохији, биће примењен и метод анализе релевантне судске праксе, како органа поступања на Косову и Метохији, релевантне судске праксе у региону, тако и Европског суда за људска права у циљу сазнања међународних стандарда у погледу права на мирно уживање имовине, као и метод студије карактеристичних случајева.

Специфичност тематског и просторног одређења теме докторске дисертације, ограничења теоријске природе, које се огледају у ограниченом

⁸ Истакнуто према: А. Маленица, О методу историјскоправне науке, Београд, 2012. год, стр. 14.

броју теоријских извора и непостојању општег теоријског појмовног система постконфликтне заштите и реституције стварних права на непокретностима, као и непостојање механизма обезбеђења доступности релевантних података, настојаћемо да превазиђемо коришћењем различитих извора података међународних организација које делују на Косову и Метохији, као и бројних научних и истраживачких метода које смо навели.

Приликом пријаве теме ове докторске дисертације, аутор се свесно определио да популацију о чијој заштити стварних права на непокретностима је реч, назове "лицима прогнаним са Косова и Метохије" а не "интерно-расељеним лицима". Реч је наиме о лицима, највећим делом српске националности али и делу лица која припадају неалбанским мањинама (Горанаци, Роми, Муслимани итд...),⁹ која су, након окончања НАТО агресије на Савезну републику Југославију, напустили своје домове и места становања, услед аката насиља, прогона и терористичких напада, организованих од припадника паравојне сецесионистичке организације косовско-метохијских Албанаца - тзв. Ослободилачке војске Косова. Према информацијама, које је током истраге сакупио Специјални истражни тим Европске уније¹⁰, "елементи ОВК намерно су за циљ изабрали мањинско становништво и прогоном, који је укључивао противправно лишавање живота, отмице, противправно затварање у затворима на Косову и у Албанији, сексуално насиље, друге облике нехуманог поступања, присилни прогон појединаца из њихових домова и заједница, као и скрнављење и уништавање цркава и других верских објеката... што је резултирало етничким чишћењем великог дела српског и ромског становништва дела Косова јужно од реке Ибар уз изузетак неколико раштрканих мањинских

⁹ Већина прогнаних лица је српске националности (85,14%), а око 25% чине остале етничке групе од којих је највише Рома (10,80%). (Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период од 2011. до 2014. године, усвојена 3. 3. 2011, стр. 22, http://www.kirs.gov.rs/docs/nacionalna_strategija_izb_i_irl.pdf, 25. 4. 2014. год..

¹⁰ Специјални истражни тим Европске уније, основан је 2011. године, у оквиру Мисије за владавину права на Косову и Метохији ("EULEX"), са мандатом да спроведе независну кривичну истрагу у вези навода о ратним злочинима и организованом криминалу садржаним у извештају "Нељудско поступање са људима и незаконита трговина људским органима на Косову" ("Inhuman treatment of people and illicit trafficking in human organs in Kosovo"), који је Савету Европе поднео сенатор Дик Марти, а који је под ознаком Doc 12462, дана 7. јануара 2011. године, усвојила Парламентарна скупштина Савета Европе, <http://www.assembly.coe.int/CommitteeDocs/2010/ajdoc462010prov.pdf>, 27. 6. 2013. год.

енклава".¹¹ Од почетка мандата Уједињених нација на територији АП Косово и Метохија, на основу Резолуције Савета безбедности бр. 1244 усвојене 10. 6. 1999. године, забележено је више од 7.000 етнички мотивисаних напада; убијено је преко 1000 Срба и 104 припадника неалбанских мањинских заједница¹². Киднаповано је 841 Срба, а 960 људи је тешко рањено.¹³ Забрињавајућа је чињеница да судбина многих несталих и киднапованих лица до данас није утврђена.¹⁴ Од јуна 1999. године из Аутономне покрајине Косово и Метохија је протерано више од 245.000 Срба и других грађана.¹⁵ Од 437 места у којима су живели Срби до 1999. године, изузимајући општине Лепосавић, Звечан и Зубин Поток, етнички је потпуно очишћено 312 насеља.

Закључујући о називу дисертације, констатујемо да иако, у погледу правно необавезујућег¹⁶, „меког права“, постоји већ интернационализован и у међународном правном (и политичком) саобраћају, широко прихваћен назив "интерно расељена лица"¹⁷, разлози суштинске¹⁸, па и правне природе, указују да је израз прогнана лица, примеренији и прецизнији¹⁹.

¹¹ Statement of the Chief prosecutor of the Special investigative task force, 29. July 2014, стр. 1-2, http://sif.eu/images/Statement/Statement_of_the_Chief_Prosecutor_of_the_SITF_EN.pdf, 30. 8. 2014. год.

¹² Према подацима Савезног комитета за прикупљање података о извршеним злочинима против човечности и међународног права, у периоду од јануара 1998. до новембра 2001. године, на Косову и Метохији је од стране паравојних припадника тзв. ослободилачке војске косова, убијено је 796 цивила српске, 297 албанске и 89 цивила других националности а отетих (принудно несталих), 1157 цивила српске, 64 албанске и 177 цивила других националности. (Жртве албанског тероризма на Косову и Метохији, Убијена или отета лица од стране албанских терориста и нестала лица (јануар 1998 – новембар 2001.), прир. И. Симић, Београд, 2001, стр.13.

¹³ Министарство за Косово и Метохију, Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију (радна верзија), непубликовано, март 2009, стр. 8.

¹⁴ Према званичним подацима, од несталих Срба и припадника неалбанских заједница још увек је непозната судбина још 532 лица или 63,25% од укупно несталих. (Податак Комисије за нестала лица Владе Републике Србије, <http://www.kirs.gov.rs/docs/komisijazanestalalica/Komisija%20za%20nestala%20lica.pdf>, 31. 12. 2015. год.).

¹⁵ Влада Републике Србије, Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију, усвојена 8. 4. 2010, стр. 3. http://www.srbija.gov.rs/vesti/dokumenti_sekcija.php?id=45678, 30. 1. 2012. год.

¹⁶ Protecting internally displaced persons: A manual for law and policymakers, Universität Bern, 2008, стр. 11.

¹⁷ United Nations, COMMISSION ON HUMAN RIGHTS, Guiding Principles on Internal Displacement, E/CN.4/1998/53/Add.2, 11 February 1998.

ДЕО ПРВИ

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА ПОДРУЧЈУ КОСОВА И МЕТОХИЈЕ ДО 1999. ГОДИНЕ

Глава прва

ОПШТИ ПОЈАМ ПРАВА СВОЈИНЕ И ГАРАНЦИЈЕ ПРАВА СВОЈИНЕ

I ПОЈАМ СВОЈИНЕ И ЊЕН РАЗВОЈ

Питање својине је централно питање не само цивилноправне догматике, већ и, како то запажа један од корифеја српске правне мисли – Живојин Перић, централно питање људске културе.²⁰ Антрополошка, социолошка и историјска истраживања указују да људска заједница не може нормално функционисати ни опстајати, без правила која се односе на држање, коришћење и располагање материјалним добрима.²¹ Еволуција и развој људског друштва, од свог настанка до данас, нераскидиво је везана са еволуцијом имовинских права која у својини (праву својине) имају најрепрезентативнији израз. Историја својине је историја утицаја материјалног света на човека и његове зависности од тога света.²² То се понајпре односи на својинскоправне односе на земљишту а посредством примене правила *superficies solo cedit, mutatis mutandis*, и на својинскоправне односе на непокретностима уопште. Својина, посебно на земљишту, означавала је друштвену моћ, одређујући друштвени положај власника а у њеном

¹⁸ Улитератури се наводи да је појмовно одређење интерне расељености описно и да се и формално и садржински разликује од појма избеглица, не само у погледу међународно-правног елемента (у смислу недобровољног преласка државне границе), већ и у смислу разлога принудног напуштања дома. Наиме, разлози привремене расељености су шири од разлога избеглиштва, јер, поред оружаног сукоба, свеопштег насиља и масовног и тешког кршења људских права, обухватају и "природне и људске непогоде". И из тог разлога, чини се, израз "интерно расељена лица", не би био прецизан.

¹⁹ Слично и: S. Avramović et. al, *The Predicament of Serbian Orthodox Holy Places in Kosovo and Metohia, Elements for a Historical, legal and Conservational Understanding*, Belgrade, 2010, стр. 55.

²⁰ Ж. Перић, предговор у: Недељковић Бранислав, *Историја баштинске својине*, Београд, 1931. год, стр. V.

²¹ Д. Николић, *Основни извори стварног права*, Нови Сад, 2007. год, стр. 5.

²² Ж. Перић, исто.

појмовном одређењу мешала се власт и присвајање.²³ С обзиром да својина омогућава задовољавање, како основних човекових потреба (биолошко-физиолошких), тако и изведених – друштвених, културних и др, за својину се може рећи да представља основу живота, слободе и власти човека.²⁴ Као централни стварноправни институт, својина је основа живота, слободе и власти. Значај својине, као предуслов за слободан развој личности и друштва, сликовито се може изразити мишљу да: "личност којој није дата власт над имовинским вредностима, представља исто што и мисао без садржине."²⁵

У најширем смислу, својина означава систем друштвених односа и правила поводом присвајања материјалних добара (ствари), у циљу задовољавања потреба човека.²⁶ То јест нормативно уређени облик присвајања делова природе за индивидуалне и заједничке потребе човјека и његових заједница. Нема, нити је било, организованих друштвених заједница, без обзира на степен њиховог развоја, у којима није постојао неки облик својине. Како служи задовољењу човекових биолошко-физиолошких потреба, својина је, како наводи А. Гамс, "продужетак нашег инстинкта самоодржања", с једне стране, а како је реч о правилима уређеном присвајању материјалних добара, својина је и "спона између човека као биолошког бића и човека као друштвеног бића".²⁷ Како је правилима регулисано присвајање материјалних добара из природе, услов опстанка сваке друштвене заједнице, то је регулисање својине морало бити предметом првих, "мета-правних" норми. У том погледу, чини нам се, са правно-филозофског гледишта, оправдано становиште да својина "предходи сваком правном искуству."²⁸

²³ М. Лазић, Приватна својина – ограничења и гаранције, Правни живот, бр. 10/2004, стр. 62.

²⁴ М. лазић, нав. дело, стр. 61.

²⁵ Е. Хубер у објашњењима уз пројекат Швајцарског грађанског законика. Нав. према: Д. Стојановић, Право својине у Европској економској заједници, Правни живот, бр. 11-12/91, стр. 1168.

²⁶ Истакнуто према: А. Гамс, Својина, Београд, 1991, стр. 12 и М. Милошевић, Римско право, Београд, 2005, стр. 209.

²⁷ А. Гамс, стр. 12.

²⁸ Г. Радбрух, Филозофија права, прев. Д. Гутеша, Београд, 1980, стр. 171.

Од часа окончања фазе присвајања ствари (а најпре земљишта), настаје тежња за успостављањем својине као правног института – њене гаранције и заштите. Од фактичког присвајања ствари, својина је, током историјских мена, постала природно право човека, које има не само правну, већ и антрополошку, психолошку и културну димензију.²⁹

Као друштвени однос, поводом присвајања материјалних добара, регулисан и заштићен правом, својина је, од свог настанка као правног института, трпела бројне промене. У том погледу, својина је одувек била "чедо свога времена" јер је њено садржинско обликовање зависило од свагдашњег друштвеног поретка.³⁰ Нема, нити је било организованих друштава, без обзира на степен њиховог развоја, у којима није постојао неки облик својине, односно, нормативно (религијски, обичајно, морално или правно), уређено присвајање делова природе. У историји су се смењивали различити облици колективне и индивидуалне својине.³¹

Историјски гледано, својина се из фактичких радњи присвајања и држања добара, издиференцирала из државине и коначно обликовала у правни институт – *proprietas*, крајем периода републике у Античком Риму.³² У том периоду настао је класични појам својине у Риму, као апсолутно и искључиво право власника, односно, као правом заштићено најпотпуније право власти на ствари – *plena in re potestas*. Са феудализацијом римског друштва, у последњим вековима римске историје, својина се постепено удаљује од римске класичне својине, попримајући феудалне елементе а јединство (пуноћа) својинских овлашћења, бива напуштено а њихово вршење подељено на различите субјекте.

Римски (индивидуалистички) концепт својине поново је отелотворен са развојем капиталистичких друштвених односа. У француској Декларацији о правима човека и грађанина (1789.), својина је појмовно одређена као "свето и

²⁹ Д. Стојановић, Својина као правни институт, Правни живот, бр. 10/98, стр. 341.

³⁰ Д. Стојановић, нав. дело, стр. 1168.

³¹ А. Гамс, нав. дело, стр. 41-250.

³² Наиме, Римљани у време важења Закона XII таблица, нису правили разлику између факта држања и права својине. (Д. Стојчевић, Римско приватно право, Београд, 1988. год, стр. 135.).

неотуђиво право",³³ и као таква је нашла појмовног израза у најзначајнијим европским грађанским кодификацијама. Тако, према Француском грађанском законнику (1804.), "својина је право коришћења и располагања стварима на неограничен (најапсолутнији) начин, под условом да се оно не врши у циљеве противне закону или уредбама".³⁴ Према немачком грађанском законнику (1896.), "власник ствари може, уколико се то не противи закону или праву трећег, располагати са ствари по својој вољи"³⁵, односно поступати с њом по свом нахођењу. Сличну одредбу садржи и Швајцарски грађански законик (1907.).³⁶ И неки предлози за будуће регулисање права својине у Републици Србији, били су инспирисани појмовним својинским одредбама у Немачком и Швајцарском грађанском законнику.³⁷

Индивидуалистички концепт својине, прихватио је и Српски грађански законик (1844.), према коме је "власник савршени господар од својих добара, тако да је он властан ова по својој вољи уживати, с њима по вољи располагати, и сваког отуда искључити, наравно по пропису закона."³⁸ Неограниченост и недељивост правне власти власника, Валтазар Богишић је лапидарно изразио у Општем имовинском законнику (1888.) мишљу: кажеш ли о каквој ствари "моја је", то је највише што казати можеш."³⁹

Садржај права својине, који је нашао своје одређење у европским грађанским кодификацијама, може се одредити као право на држање ствари као и на друга овлашћења која власнику припадају у правном поретку. Према

³³ В. чл. 17. Декларације о правима човека и грађанина.

³⁴ В. чл. 544. Француског грађанског законика.

³⁵ В. чл. 903. Немачког грађанског законика.

³⁶ В. чл. 641. Швајцарског грађанског законика.

³⁷ "Право својине је најшире право лица (власника), у границама закона и правног поретка, по свом нахођењу поступати са својом ствари... све остале искључити од утицаја на ствар, захтевати је од свакога ко је држи без правног основа, као и не вршити своја овлашћења у погледу ње." (чл. 84. Нацрта закона о својини и другим стварним правима, В. В. Водинелић и остали, Ка новом стварном праву Србије, Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, *Auf dem Wege zu einem neuen Sachenrecht Serbiens, Entwurf eines Gesetzbuches zur Regelung des Eigentums und anderer dinglicher Rechte*, Београд, 2007, стр. 30.).

³⁸ В. пар. 211. Српског грађанског законика.

³⁹ В. чл. 1015. Општег имовинског законика.

становишту проф. Стојановића, ова овлашћења се могу поделити у три групе: 1) овлашћења којима се утиче на ствар (која чине позитивну суштину својине); 2) овлашћења искључивости својине, право да се трећа лица искључе од сваког утицаја на ствар (негативна суштина својине) и 3) ограничења својине.⁴⁰ При томе, треба разликовати појам од садржаја права својине. Као појам, својина је најпотпуније и искључиво право власти на ствари а према садржају, својина се појављује као ограничено стварно право које се може вршити само у границама правног поретка. Ограничења својине приватноправног и јавноправног карактера, омеђују садржај права својине и нису конститутивни елемент појма права својине.⁴¹

Након Другог светског рата, приватна својина, дошавши под удар колективистичких идеолошких поставки, бива подвргнута конфискацији, национализацији, као и широко примењиваној експропријацији без тржишне накнаде. Након више деценија, некадашња комунистичка и социјалистичка друштва, враћају се приватној својини, кроз мере денационализације и реституције.

II ГАРАНЦИЈЕ ПРАВА СВОЈИНЕ

Право на својину и њену гаранцију је основно људско право (тзв. људско право прве генерације), које спада у класична грађанска и политичка права.⁴² Као што је право на живот, природно право човеково, тако је и право својине, као право присвајања и стицања средстава за живот, на планети Земљи, јер он друге постојбине нема, његово природно право.⁴³

Од "светог" и готово недодирљивог права, својина је, продирањем етичких садржаја, чија је идеја у заштитити слабијих и изложенијих и

⁴⁰ Д. Стојановић, Право својине у Европској економској заједници, стр. 1172.

⁴¹ Исто, стр. 1177. и 1184.

⁴² М. Лазих, Развој института својине у праву Србије, Српско право некад и сад, ур. М. Мићовић, Крагујевац, 2007, стр. 181.

⁴³ Р. Simonetti, Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1, (2012), str. 4.

санкционисању егоизма, безобзирности и малициозности у вршењу права⁴⁴, постала изложена све бројнијим и већим ограничењима. Тако је римски (индивидуалистички) концепт својине, који је кореспондирао са идеолошким тековинама буржоаских револуција, прихваћен у грађанским законима донетим током 19. и почетком 20. века, већ у другој половини 20-ог века еволуирао у концепт "својине као социјалне функције".

Са ширењем задирања државе (јавних власти) у право својине, с једне стране, јавља се и потреба гарантовања њене заштите, с друге стране. Гаранција приватне својине на националном нивоу остварује се уставом и законима којима се она штити уз остала основна људска права.⁴⁵ Према Уставу Републике Србије (2006.), "јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона."⁴⁶ Заштитом права својине, штити се начело правне сигурности и поверење у правни поредак.⁴⁷ Као остварење уставноправних гаранција, најзначајнија и најпотпунија заштита права својине обезбеђена је у стварном праву, путем својинских и државинских тужби. Осим у судском поступку, (парничном, ванпарничном, извршном, кривичном), својина ужива заштиту и у поступку пред управним органима (када је реч о експропријацији, упису права својине у катастар непокретности итд.).

Наднационална заштита приватне својине, остварена је тек у другој половини XX века, на начин што је право својине, као део корпуса људских права, постало саставни део међународних конвенција. Тако, је Општом декларацијом о правима човека (1948.), предвиђено да: "свако има право да поседује имовину, сам као и у заједници с другима", као и да: "нико не сме бити самовољно лишен своје имовине".⁴⁸ Но, ова норма, као и сам документ, је

⁴⁴ О. Станковић, Социјализација (морализација) грађанских права у: О. Станковић, В. В. Водинелић, Увод у грађанско право, Београд, 1995, стр. 223.

⁴⁵ "Јамчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона. Право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне..." (Чл. 58. Устава Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 98/2006.).

⁴⁶ Чл. 58. ст. 1. Устава републике Србије.

⁴⁷ Д. Медић, Заштита права својине, Правна ријеч, бр. 28/2011, стр. 48.

⁴⁸ В. чл. 17. Опште декларације о правима човека.

декларативног карактера, односно, има снагу препоруке и недостаје јој обавезујући механизам за спровођење.

1. Гаранције права на мирно уживање имовине према Протоколу 1.

1. 1. Право на мирно уживање имовине као "аутономни појам"

Правно обавезујући судски механизам заштите права својине на Европском континенту, остварен је тек након доношења Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода (1950), Протоколом 1 (1952), кроз институт права на мирно уживање имовине.^{49,50}

Право на мирно уживање имовине, односно право на имовину, је знатно шире од права својине⁵¹. Мада национални грађански законици, говоре о гарантовању права својине, постоји општа сагласност да се гаранције на мирно уживање имовине односе на сва имовинска права, односно права која се могу новчано изразити.⁵² Прецизирање објекта заштите права на мирно уживање имовине захтева и одговор на питање да ли се садржина појма имовине из чл.1. Протокола 1. Европске конвенције, подудара са њеном садржином у националним правима или се пак може говорити о некој врсти "аутономног" појма имовине.⁵³ Свакако да органи заштите у дефинисању објекта заштите

⁴⁹ "Свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права." (Чл. 1. протокола 1. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.

⁵⁰ Иако се у чл. 1. Протокола 1. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода (у даљем тексту: Европска конвенција), у изворнику на енглеском језику користи термин "possessions", његово значење се на српском језику ни у ком случају не исцрпљује у институту државине или пак својине. Уосталом, и у теорији енглеског говорног подручја влада становиште да "possessions", у контексту чл. 1. Протокола 1. Европске конвенције, има широко значење које, поред права својине, укључује и друга права која имају економску вредност (више о томе, в. F. G. Jacobs i R. White, *The European Convention on Human Rights*, Oxford, 1996, стр. 247.).

⁵¹ О односу (права) својине и имовине, са даљим упућивањима, в. О. Станковић – В. В. Водинелић, Увод у грађанско право, стр. 142-160.

⁵² Д. Хибер, Право на мирно уживање имовине, облици његовог угрожавања и могућности поновног успостављања у југословенском праву, Право људских права - нове теме, приредили К. Обрадовић и М. Пауновић, Београд, 1996.год, стр. 206.

⁵³ Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазић, Заштита имовине према европској конвенцији о људским правима, Правни живот, Београд, бр.10/2005, стр. 420, такође, од истих аутора: Право

морају поћи од конкретног националног правног система, али се "потрага" за њим ту не завршава. У том погледу, веома богата вишедеценијска судска пракса Европског суда и Европске комисије за људска права изградили су појам имовине који није статичан већ "живи" и еволуира кроз праксу а који обухвата читав низ "економских интереса" као што су: право својине на непокретним и покретним стварима, право на наследни део, право на новчано потраживање утврђено законом или одлуком суда, својинско учешће у привредном друштву, право рибарења, право интелектуалне својине, изгубљена добит, економски интереси повезани са дозволом за точење алкохолних пића односно грађевинском дозволом, стална клијентела, право на пензију итд.⁵⁴

Право на мирно уживање имовине могло би се дефинисати као право сваког имаоца (физичког и правног лица) на заштиту од нелегалног и неоправданог задирања јавних власти (државе) у овлашћења која чине садржину субјективних права на имовину. Суштина права на мирно уживање имовине је, као што смо на почетку навели, у (само)ограничењу односно (само)обавезивању јавних власти (државе), да имаоце неће неоправдано лишити или ограничити им својину или какво друго имовинско право. Наравно, ово (само)ограничење није апсолутно. Јавне власти могу, у јавном интересу, ограничити или пак одузети какво имовинско право под законом или на основу закона, унапред одређеним условима⁵⁵. Јавне власти, односно држава, истовремено је и (само)обвезник и онај ко гарантује извршење сопствене обавезе. У тој противречности ваља трагати за разлозима интернационализације права на мирно уживање имовине, односно за потребом изналажења додатних надржавних механизма, који гарантују да ће државе поштовати прокламована

на имовину и денационализација грађевинског земљишта, Заштита људских и мањинских права у европском правном простору, Књига прва, Ниш, стр. 6. Детаљније о садржини аутономног права на мирно уживање имовине, са даљим упућивањем, в. А. Јакшић, Европска конвенција о људским правима, коментар, Београд, 2006, стр. 369-372.

⁵⁴ Детаљније о томе, са конкретним упућивањима на судску праксу, в. М. Carss-Frisk, *The right to property, a guide to the implementation of Article 1.of Protocol No. 1. to the European Convention on Human Rights*, Strasbourg, 2001, стр. 10-17, такође и: С. Гајин, Члан 1. I Протокола уз Европску конвенцију о људским правима – стандарди заштите имовинских интереса, *Промене стварног права у Србији*, ур. В. В. Водинелић, Београд, 2004, стр. 36-39.

⁵⁵ В. чл. 34. и чл. 11. Устава Републике Србије.

имовинска права имаоца.⁵⁶ Наша држава ратификовала је Конвенцију са пратећим протоколима 1. децембра 2003. године⁵⁷ а инструмент о ратификацији депонован је 3. марта 2004. године. Од тог датума за Србију, као државу сукцесора Државне заједнице Србија и Црна Гора, обавезујући су како слово члана 1. Протокола 1. тако и "дух", тј. судском праксом Европског суда за људска права успостављени стандарди права на мирно уживање имовине.

1. 2. Претпоставке за заштиту права на мирно уживање имовине

Од дана полагања ратификационих инструмената, грађани Србије могу Европском суду за људска права поднети захтев за заштиту неког права обухваћеног Конвенцијом и протоколима, ако су испуњени следећи услови:

- 1) да се захтев односи на повреду права обухваћеног Конвенцијом (*ratione materiae*);⁵⁸
- 2) да је повреду извршила јавна власт државе потписнице (*ratione personae*);⁵⁹
- 3) да је повреда права настала након што је држава потписница положила ратификационе инструменте (*ratione temporis*);⁶⁰

⁵⁶ Д. Хибер, нав. дело, стр. 204.

⁵⁷ Закон о ратификацији Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода... ("Службени лист СЦГ - међународни уговори" бр. 13-9 од 1.12. 2003.)

⁵⁸ М. Лазић, Развој института својине у праву Србије..., стр.186.

⁵⁹ Упркос чињеници да је на Косову и Метохији ограничен суверенитет Републике Србије, како због ограничења садржаних у резолуцији СБ ОУН бр. 1244, тако и због једностране примене и тумачења тог правног извора од стране УНМИК-а, апсурдно је да на овој територији, на којој су људска права уопште, па дакле и право на мирно уживање имовине, изузетно угрожена, не постоји међународно обавезујући механизам заштите људских права. С обзиром да територија Косова и Метохије није чланица Савета Европе, она нема уговорни капацитет на основу кога би приступила Европској конвенцији за заштиту људских права и основних слобода и засновала надлежност Европског суда за људска права. Истина, Државна заједница Србија и Црна Гора, приступила је овој конвенцији 2003. године, и то без територијалних резерви, но како конкретне повреде људских права, које су предмет овог рада, нису починили органи Републике Србије, већ УНМИК и *de facto* власти на Косову и Метохији, то би евентуалне представке пред Европским судом за људска права, биле одбачене због неприхватљивости *ratione personae*.

⁶⁰ Ово правило трпи изузетак у случају тзв. континуираног кршења људских права, односно, уколико повреда права, настала из чињеница пре релевантног датума, још увек траје. (континуирано кршење људских права, односно, уколико повреда права још увек траје, имајући у виду праксу Европског суда за људска права.).

- 4) да су исцрпљени унутрашњи правни лекови, односно правна заштита предвиђена правом земље потписнице, при чему треба да је реч о доступним и делотворним правним средствима;⁶¹
- 5) да је захтев поднет у преклузивном року од 6 месеци од завршетка правне заштите према националном законодавству земље потписнице;⁶²
- 6) да је подносилац захтева погођена (жртва) једном или више повреда права предвиђених Конвенцијом.⁶³

Поред наведених услова, у литератури се наводи да представка не може бити очигледно неоснована, као и да право на представку не може бити злоупотребљено, у супротном, она неће испуњавати услове прихватљивости.⁶⁴

1. 3. Садржина гаранције и правично задовољење у случају повреде

Када је реч о самој садржини гаранције заштите права на мирно уживање имовине, у пракси Европског суда за људска права⁶⁵, заузето је становиште да чл. 1. Протокола 1. обухвата три правила:

⁶¹ М. Лазић, Развој института својине у праву Србије..., стр. 186.

Правни лек је делотворан ако може да обезбеди правично задовољење приликом притужбе (на пр. одлука која има карактер препоруке, не задовољава тај критеријум), као и да има "потенцијал да директно исправи стање ствари". (Случај *Civet* против Француске, 20. 9. 1999, ECHR 1999-VI).

Правни лек је делотворан ако се њиме у унутрашњем правном поретку даје право на поништај акта којим је извршена повреда права из Конвенције или ако се тим правним средством акт може да измени. (*Velu/Erges, La convention europeenne des droits de l'home, Bruhelles, 1990. год, стр. 124.* (нав. према: А. Јакшић, Европска конвенција о људским правима - коментар, Београд, 2006. год, стр. 337.).

Делотворан правни лек подразумева и могућност да се њиме отклони повреда права, као и да жртва повреде добије одређену сатисфакцију (накнаду штете, обештећење) за претрпљену повреду. (*Rotary* против Румуније, пресуда од 4. 5. 2000, RJD, 2000-V).

⁶² Исто.

⁶³ Према пракси ЕСЉП, могућност подношења представки призната је и блиским члановима породица жртава, иако нису били непосредна жртва кршења неког права признатог Конвенцијом. (Случај *Банковић* и др, против Белгије и 16 других, представка бр. 52207/99, *Марковић* и други против Италије, представка бр. 1398/03.

⁶⁴ С. Царић, Услови за прихватљивост представке поднете европском суду за људска права, *Правни живот*, бр. 12/96, стр.430-431. Више о претпоставкама за прихватљивост представки пред Европским судом за људска права, в. Council of Europe/European Court of Human Rights, *Practical guide on Admissibility criteria*, Strasbourg, 2014, http://www.echr.coe.int/Documents/Admissibility_guide_ENG.pdf, 31. 12. 2014. год.

- 1) право на мирно уживање имовине;
- 2) забрану лишавања имовине, осим у јавном интересу и у складу са законом и општим начелима;
- 3) право државе да контролише коришћење имовине и спроводи ограничења у складу са општим (јавним) интересом.⁶⁶

Гаранција права својине ограничена је правом државе да уреди коришћење својине у складу са општим (јавним) интересом. Јавни интерес представља давање предности интересима друштва (заједнице) , или пак одређене друштвене групе, у односу на појединачни интерес.

Када је реч о јавном интересу, као разлогу ограничавања (или пак лишавања) права на мирно уживање имовине, према пракси Европског суда за људска права, властима држава потписница се оставља "степен слободне процене... шта је у јавном интересу", и суд ће ту процену поштовати, осим ако је "очигледно без разумне основе,"⁶⁷ или се појам јавног интереса "узима прешироко".⁶⁸

Широка је листа разлога које је Суд квалификовао као јавни интерес. Тако, под јавним интересом Суд је прихватао: *de facto* експропријацију као средство политике националне одбране, при изградњи војних база и боравишта за официре;⁶⁹ замене манастирске земље у циљу спречавања незаконитих продаја и ометања државине и контроле развоја;⁷⁰ експропријацију имања бивших владајућих краљевских лоза, у интересу разјашњења статуса

⁶⁵ Ову анализује Европски суд за људска права први пут применио у пресуди *Sporrong и Lönnroth* против Шведске, А 52 (1982).

⁶⁶ М. Лазић, *Развој института својине у праву Србије...*, стр. 187.

⁶⁷ У случају *James* против Уједињеног Краљевства, 8. 7. 1986, А, 117, Суд је сматрао да је продаја закупљених становадугогодишњим станарима, по цени која је нижа од тржишне, правична, јер су дуготрајним плаћањем закупнине већ платили део куповне цене. Такође, закључено је да је циљ Закона већа социјална правда у домену стамбене политике, што је у складу са јавним интересом. (нав. према: М. Лазић, *Развој института својине у праву Србије...*, стр. 188.).

⁶⁸ Случај *Hentrich* против Француске, 22. 9. 1994, А, 296-А.

⁶⁹ Случај *Paramichalopoulos* против Грчке, 24. 6. 1993, А, 260-Б.

⁷⁰ Случај *Holy Monasteries* против Грчке, 9. 12. 1994, А, 301-А.

републике;⁷¹ систем контроле цена за куповину земље и права прече куповине ради спречавања пореских утаја,⁷² итд.

Да би ограничење права на мирно уживање имовине било дозвољено, оно мора не само да служи легитимном, на закону заснованом циљу од општег (јавног) интереса, већ "мора постојати разумна пропорционалност између средстава која се примењују и циља којем се тежи."⁷³ Принцип пропорционалности, тј. успостављања равнотеже интереса, представља коректив доминацији јавног над приватним интересом.⁷⁴

Правична равнотежа ће се тешко постићи ако власти проузрокују прекомерна одлагања, примера ради, у пружању правног лека, или приликом исплате накнаде⁷⁵, или ако је на неки други начин трајање мешљања у право подносиоца представке било прекомерно.

Прекорачење граница слободне процене јавног интереса, као и принципа правичне равнотеже између јавног и појединачног (приватног) интереса, у пракси Европског суда за људска права решаван је досуђивањем новчане накнаде (материјалне штете) као и сатисфакције (нематеријалне штете), због повреде права на мирно уживање имовине.⁷⁶ Заправо, када Суд утврди прекршај

⁷¹ Случај *Former King of Greece против Грчке*, 23. 11. 2000, ECHR 2000-XII.

⁷² Случај, *Nakansson и Sturesson против Шведске*, 21. 2. 1990, А, 171.

⁷³ Случај *James против Уједињеног Краљевства*.

⁷⁴ М. Лазић, *Развој института својине у праву Србије...*, стр. 189

⁷⁵ Случај *Garett против Португалије*, бр. 29813/96 и 30229/96, 11. 1. 2000, EHRR, 319.

⁷⁶ Тако, у случају *Palatakou против Грчке*, бр. 38460/97, Суд је оценивши неправичним поступак за накнаду поводом експропријације, подносиоцу представке досудио износ од 3 милион Грчких драхми, "због претрпљеног стреса и нервозе". (Наведено према: К. Рид, *Европска конвенција о људским правима*, Књига друга, Београд, 2007, стр. 682.).

У случају *Loizidu против Турске*, бр. 15318/83 од 18. 11. 1996. године, држављанки Кипра је, због немогућности коришћења земљишта у северном делу Кипра који су окупирале војне трупе Републике Турске, досудио 20 000 кипарских фунти, "због осећаја беспомоћности и фрустрације због немогућности коришћења земљишта". (Наведено према: К. Рид, *Европска конвенција о људским правима*, Књига друга, Београд, 2007, стр. 681.).

Овај случај је релевантан и са становишта дугогодишње немогућности приступа непокретности, и уопште, вршења својинских овлашћења, лица прогнаног са једног дела територије (севера Кипра), коју држава (Република Кипар), сматра својом али већ више деценија (од 1974. године), нема *de facto* контролу над њом и у том погледу би могле бити успостављене неке аналогије са дугогодишњим кршењем права на мирно уживање имовине лица прогнаних са Косова и Метохије.

Конвенције или протокола уз њу, Суд ће, ако је то потребно, пружити правично задовољење оштећеној страни.⁷⁷ Правично задовољење може имати три основа: материјалну штету, нематеријалну штету (сатисфакцију) и трошкове поступка. Водећи принцип за сва три основа је начело праведности (equity).⁷⁸

Глава друга

ИСТОРИЈСКИ ДРЖАВНОПРАВНИ И ПРАВНОПОЛИТИЧКИ КОНТЕКСТ СВОЈИНСКОПРАВНИХ ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ

I СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ФЕУДАЛНОЈ СРБИЈИ

1. О Настанку својине у Јужних словена

Вишевековна борба за животни простор у дугој и бурној историји Срба и Албанаца на просторима некадашњег средишта српске државности и духовности – на Косову и Метохији, свој одраз нашла је и у погледу својинскоправних односа на земљишту. које је од настанка цивилизације до данас задржало улогу најзначајнијег природног ресурса сваке људске заједнице.

Долазак Словена на Балкан,⁷⁹ није означио и крај њихове пред државне историје. Међутим, већ крајем VI века долази до раслојавања словенског друштва, када родовско племенско уређење све више поприма карактер родовске аристократије.⁸⁰ Друштвено раслојавање које је уследило, довело је до стварања владалачке власти и настанка првих јужнословенских држава.⁸¹

⁷⁷ В. чл. 41. Конвенције.

⁷⁸ К. Рид, нав. дело, стр. 630 и даље.

⁷⁹ Најранији податак о словенском продору на Балкан забележен је у првој половини VI века за владе византијског цара Јустина I. До нарочито масовног и дефинитивног насељавања Словена на читаво Балканско полуострво, дошло је у првој половини VII века. (Д. Јевтић- Д. Поповић, Правна историја југословенских народа, Београд, 1994. год, стр. 13.).

⁸⁰ Исто.

⁸¹ Преци Срба су, по доласку на Балкан, настањивали област која се простирала дуж Лима, горњег тока Дрине, Ибра, Западне Мораве, подручјем Соли (данашње Тузле), и дуж горњег тока реке Босне, а на истоку до Бојане и Дрима. У обједињавању племенских савеза и стварању прве државне организације у Срба, две су области (или "земље") предњачиле: Рашка и Дукља. Тај процес одвијао се кроз отпоре и одупирање Византијском царству. Услед крајње оскудних

С обзиром да у предржавном периоду није било права (као правних норми које прописује и чију примену обезбеђује држава), то није могло бити говора ни о правним институтима, па дакле ни о својини.

Први облици својине, појављивали су се у облику фактичких односа пре свега на земљишту, јер још увек нису били санкционисани правним нормама, већ правилима магијске, религијске, обичајне природе⁸². У том смислу, има основа тврдња да се у том периоду није чинила разлика између факта и права својине.⁸³ Родовско-племенском друштву, какво је било друштво словенско-српских племена, нетом насељених на балканско полуострво на размеђи VI и VII века, били су иманентни колективни облици (пра)својине родова и сеоских општина. Са формирањем јавних власти – настанком првих српских држава и заматака владајуће класе (жупана окупљених око кнеза), настају замеци владајуће (феудалне) класе; њихова моћ почивала је на земљишним поседима (заправо земљишној својини), насталим у процесу распадања колективне својине,⁸⁴ еволуирајући у основни облик својине као наследно добро којим се могло слободно располагати. За њу се у XIII веку усталио назив "баштина", етимолошког порекла од речи "башта", што на старосрпском значи "отац", те би могли рећи да је баштина заправо означавала земљу, у придевском облику, као добро прародитеља, дедова (отуда и данас у неким српским крајевима сачуван назив "дедовина"), отаца.⁸⁵ Баштина, као земља дедова – праотаца, уобличавала се, у средњовековну својину, под посредним утицајем римскога права, путем

извора није могуће прецизно утврдити време настанка прве државе Срба у Рашкој и Дукљи, али се у нашој историографији основано претпоставља "да то није могло бити после прве половине IX века". (Исто, стр. 22. и 24.).

⁸² М. Милошевић, стр. 209.

⁸³ О разликовању "својине у настанку" и државине Кадлец К. наводи: "Поливену властитим знојем земљу није човек сам уљивао, него је на њу потраживао (полагао) / прим. Д. Ч/, једно искључиво право, које је у самој ствари добијало опште признање у целом племену, и баш због тога је постајало правом." (К. Кадлец, Првобитно словенско право пре X века, Београд, 1924. год, стр. 85.).

⁸⁴ Љ. Кркљуш, Правна историја српског народа, Београд, 2014, стр. 27.

⁸⁵ К. Јиречек, Историја Срба, Прва књига, (политичка историја), друго издање, Београд, 1951, стр. 81.

примања хришћанске вере и "државног реда" Источног римског царства.⁸⁶ Како наводи С. Новаковић, Срби нису пре примања хришћанства, имали "ни писмености ни књижевности",⁸⁷ логично је онда закључити и у вези с "правном писменошћу. Кроз црквене византијске законе и правила у Србију онога доба, уношени су римски правни појмови и институти, посредно, путем грчко-византијских превода.⁸⁸ У том погледу, прекретничку улогу имао је Номоканон или Законоправило Светога Саве донето 1219. године, као својеврсна стваралачка компилација духовних и световних прописа.⁸⁹ Рецепцијом римско-византијског права, Србија је постала саставни део европске и хришћанске цивилизације.

2. Својина у немањићкој Србији

2. 1. Баштина – настанак и неприкосновеност

С обзиром да је припадала византијском цивилизацијском кругу, у српској држави развијеног феудализма⁹⁰ право се развијало под снажним утицајем византијског права, али и српског обичајног права. Сазнања о утицају римско-византијског световног права на грађанско право средњевековне Србије и данас су скромна и недовољна; могло би се рећи да је утицај римског права дошао из "друге руке" путем већ знатно феудализованог византијског права и то не непосредно већ у форми скраћених и прерађених правних текстова.⁹¹ Према

⁸⁶ С. Новаковић, Средњевековна Србија и римско право, Архив заправне и друштвене науке, Београд, 1/1906, стр. 215.

⁸⁷ С. Новаковић, нав. дело, стр. 220.

⁸⁸ С. Новаковић, нав. дело, стр. 222.

⁸⁹ Део Законоправила који се односио на црквено право сачињавали су: Синописис Стефана Ефеског, Номоканон Јована Схоластика, Номоканон у 14 наслова, Правила [светих апостола](#), Правила [светих отаца](#), Одлуке [Васељенских](#) и [Помесних сабора](#) и [Мојсијево](#) законодавство (3. и 5. књига Мојсијева). Део који се односио на [Грађанско право](#) сачињавали су: Изводи из Новела Јустинијанових (око 550), правни зборник који је саставио Јован Схоластик, *Collectio tripartita*, збирка закона из [Јустинијановог законодавства](#) и Прохирон (Закон градски) из 879. године, зборник византијског грађанског, кривичног и процесног права.

⁹⁰ Ова епоха почиње са родоначелником знамените лозе Немањића - Стефаном Немањом, и некако се поклапа са читавом епохом Немањићком (1166-1371.).

⁹¹ Д. Николић, наводи четири основна правца кроз која је римско-византијско право продринило у право средњевековне Србије: Номоканон Светога Саве, Синтагма Магије Властара, "Закон цара Јустинијана" као и Душанов Законик. (Д. Николић, Римското-византиско Грађанско право во средновековната Србија, Зборник во чест на Иво Пухан, Скопје, 1996, стр. 25-29.).

С. Новаковићу, велики правни подухвати, поводом којих је реципирано римско-византијско право у средњовековној Србији, обделовани су поводом два значајна организаторска посла у држави: 1) организовање самосталне српске цркве и управних и судских послова у њој и 2) проглашење и организовање српске државе у царевину.⁹² Глагол "држати" употребљавао се као ознака садржине својине, односно као њен синоним.⁹³ Генерално узевши, у правним обичајима јужних Словена, представе о разликама између својине и државине биле су непознате или бар нејасне чак и на почетку XIX века.⁹⁴

У Средњовековној Србији, специфичан карактер права својине најразговорније се огледао у земљишној својини која је чинила основ целокупног економског и друштвеног уређења Немањичке државе. Компликована структура подељене (земљишне) својине, настала је деловањем и укрштањем два основна принципа: 1) подела својине на врховну (*dominium eminens*), директну (*dominium directum*) и "својину уживања" (*dominium utile*) и: 2) сталешко-хијерархијско уређење друштва. Резултат деловања наведених принципа узроковао је настанак специфичног баштинског система, који се манифестовао у два облика земљишне својине – слободна баштина и потчињена баштина.⁹⁵ Основна разлика између ових двеју врста баштина огледала се у томе што слободна баштина није била ограничена иначе бројним теретима и то како реалним ("данцима"), тако ни теретима у виду обавезног рада ("работама"), за разлику од потчињене баштине, која је била оптерећена у корист господара земље који је имао директну својину⁹⁶. Слободну баштину имала је државна и

⁹² С. Новаковић, „Средњовековна Србија и римско право“, Архив за правне и друштвене науке, 1/1906, стр. 225.

⁹³ О државини као садржини права својине у споменицима српског средњовековног права, в. детаљније: Т. Тарановски, Историја српског права у Немањичкој држави, трећи део - историја грађанског права, Београд, 1934. год, стр. 73-74, такође и: Урошевић Л, Правосуђе и писано право у средњовековној Србији, Београд, 1939. год, стр. 127.

⁹⁴ В. одговоре на питање бр. 197. В. Богишић, Зборник садашњих правних обичаја у јужних Словена, књига прва, Загреб, 1874, стр. 431-432.

⁹⁵ Т. Тарановски, нав. дело, стр. 65.

⁹⁶ У Душановом закону, карактер зависне баштине најбоље је осликан у чл. 174:

"О баштинама

Људи ратари, који имају своју баштину, земљу, и винограде, и купљенице, да су власни од својих винограда и од земље у прђију дати, или цркви подложити, или продати, али увек да

црквена властела а потчињену, у смислу "својине уживања", имало је зависно становништво – себри и меропси.⁹⁷ Посве различит институт од баштине била је пак пронија. Потекавши од грчке речи "πρόνοια" (старање, брига, управа), пронија је, како сликовито објашњава С.Новаковић, "државина без баштинског права... Онај ко је имао пронију, није имао никаква права својине на дату му пронију, јер се право својине са свима последицама власничког располагања обележавало именом баштине".⁹⁸ Пронија би се, у складу са данашњим разумевањем стварноправних института, могла уподобити са правом плодуживања условљеним вршењем војне обавезе. Душанов законик, одредбом о забрани располагања пронијом, успоставља њену јасну разлику у односу на баштину.⁹⁹

Баштина, као својина, уживала је неприкосновеност која је санкционисана претњом проклетства и глобом,¹⁰⁰ а посебна одредба Душановог законика јемчила је њихову сигурност, при чему се између баштиника није правила етничка,¹⁰¹ нити верска разлика, а баштину су могли имати како поданици српског владара, тако и странци.¹⁰² Такође, Законик је гарантовао и слободу располагања баштинама.¹⁰³ О томе да су баштине биле неприкосновене, односно, о неприкосновености права својине на земљишту, сведочи и одредба Душановог законика која забрањује самовласт и самог

има работника на томе месту ономе господару чије буде село, да је властан узети оне винограде и њиве."

⁹⁷ Т. Тарановски, нав. дело, стр.65-66.

⁹⁸ С. Новаковић, Пронијари и баштиници, Београд, 1887. стр. 13.

⁹⁹ "Пронију да нема право продати ни купити нико ко нема баштине. Од пронијарске земље да нико нема право подложити под цркву. Ако ли подложи да није тврдо." (чл. 59. Душановог законика).

¹⁰⁰ Т.Тарановски, нав. дело, стр. 67.

¹⁰¹ "Властела и властеличићи, који се налазе у држави царства ми, Србљи и Грци што је коме дато царство ми у баштину и у хрисовуњи, и што држе до свога сабора, да су сигурне." (чл. 39. Душановог законика).

¹⁰² Р. Михаљчић, О старом српском праву, Душанов законик у судској пракси, Београд, 2015, стр. 56 – 57.

¹⁰³ "И сви хрисовуљи и простагме, што је кому учинило царствима, и што ће кому учинити, и те баштине да су сигурне, као и ранијих правоверних царева, да су слободни с њима, или под цркву дати, или за душу оставити, или продати кому било." (чл. 40. Душановог законика).

владара у погледу одузимања или присилне куповине или замене баштине.¹⁰⁴ Потврду да је ову одредбу поштовао и сам цар Стефан Душан, налазимо у Светоархангелској хрисовуљи у којој се наводи да имање задужбине (манастира Светих архангела код Призрена), није заокружено у јединствену целину, услед поштовања воље једног од баштиника – Дмитра Утоличића, који није пристао на откуп. Стефан Душан то изричито наглашава и потврђује у ктиторској повељи следећим речима: "И још приложи Царство ми село Љубижњу са свима засеоцима; и међама од града Јагледница и у Љубову цркву, и од цркве како иде Јагледница низ поље и састаје се са Посугом. А што се обрета (налази, прим. Д. Ч.) међу Љубижном и међу Посугом и Јагледницом баштина Дмитра Утоличића, тогази му царство неuze, да си држи Дмитар и његова деца како сваку баштину."¹⁰⁵

Наравно, овде је реч о правним гаранцијама неприкосновености слободних баштина; када је пак реч о потчињеним (зависним) баштинама, ту и није могло бити никаквих законских гаранција њихове неприкосновености, јер то не би одговарало зависном положају њихових имаоца. Само у једном случају Душанов законик забрањује протеривање имаоца зависних баштина са земље, када као нарочито кривично дело предвиђа самовлашће управника манастирских имања.¹⁰⁶ Т. Тарановски логички закључује да је сам интерес цркве и световних господара да сачувају вредност имања, коју би останком без зависних баштиника, без сумње изгубили, стварало неку врсту фактичке сигурности опстајања на земљишту, односно, фактичку неприкосновеност потчињених баштина.¹⁰⁷

2. 2. Случајеви престанка баштине

¹⁰⁴ "И да није властан господин цар, или краљ, или госпођа царица икоме узети баштину силом, или купити, или заменити, осим ако ко сам пристане" (чл. 43. Душановог законика).

¹⁰⁵ С. Новаковић, Законски споменици српских држава средњег века, Београд, 1912, стр. 683 – 684.

¹⁰⁶ "Људи црквени, који држе црквена села и земље црквене, а прогнали су меропхе црквене или влахе, они који су разагнали људе, да се вежу, и да им се узме земља и људи, и да их држи црква, докле скупе људе које су разагнали." (чл. 32. Душановог законика).

¹⁰⁷ Т. Тарановски, нав. дело, стр.68.

Иако су подаци о примени Душановог законика оскудни, иако су бројне неповољне околности и препреке кочиле његову примену,¹⁰⁸ овај правни споменик није био само "формални украс царске власти",¹⁰⁹ он је оставио дубок траг, не само у каснијој законодавној делатности, већ и у примени. Правне норме о неприкосновености баштине су, сасвим извесно, поштоване.¹¹⁰ Но, неприкосновеност баштинске својине ипак није била апсолутна. У немирним временима, какава су у средњем веку била честа, испуњена многобројним ратовима, променама граница, праћена знатним померањем становништва и променама власти, ширење српске средњовековне државе, није био повољан амбијент за стабилност стварноправних односа. Услед тога, ни својина није била "под стакленим звоном", тако да је могла престати и услед запуштености (напуштања). Запуштеност непокретности није настајала њеним својеволјним напуштањем од стране баштиника, већ услед објективних околности и несигурних времена. Сведочанство о томе садржано је у хрисовуљи Краља Милутина манастиру Хиландару, којом је манастиру даривао и земље у ближој околини Скопља, које је су у то доба више пута прелазиле из византијских у српске руке; међу њима, помиње се и баштина властелина (који је имао титулу протосеваста) Приба, који је "нестао" а за његове наследнике се није знало, те је као напуштену (ничију) земљу Краљ Милутин заузео, односно, укључио у владаочеву (државну) земљу.¹¹¹ И одредба чл.117. Душановог законика, која

¹⁰⁸ Неповољни друштвени услови и политичке прилике за примену Душановог законика, могли би да се сведу на неколико најважнијих чињеница. Најпре, Душанов законик обнародован је пред крај његове владавине – 1349. (1354.) године, јака централна власт, која је била залогом његове систематске примене, потрајала је веома кратко (Стефан Душан преминуо је изненада, под неразјашњеним околностима, 20. децембра 1355. године у 48. години живота). Такође, држава Стефана Душана је за његове владавине знатно територијално увећана, укључивши велики део дотадашњих византијских територија, што је значило да је увећање територије пратио правни партикуларизам – у "старим" српским земљама владало је махом обичајно право а у новоосвојеним крајевима, византијски правни систем ослоњен директно на традицију римског права.

¹⁰⁹ Р. Михаљчић, Душанов законик у судској пракси, Душанов законик – 650 година од његовог доношења, ур. Р. Кузмановић, Бања Лука, 2000, стр. 41.

¹¹⁰ Р. Михаљчић, исто, стр. 45-46.

¹¹¹ Набрајајући дароване земље у Хиландарској повељи, краљ Милутин је нагласио како је увидео, да је то мало земље за Ђелију Свете Петке (метох манастира Хиландара), и зато је даровао 300 великих каблова од своје земље с леве стране Вардара, јер то ионако један део беше земље протосеваста Приба, коју је он раније купио био од неког Арбела Калођурђа, па је доцније изменила неколико господара и краљ ју је, када је поново освојио Скопље, узео у свој доминиум:

искључује могућност реивиндикације у време "размирја", на извешан начин, представља легализовање фактичког стања на новоосвојеним византијским земљама.¹¹² Овај члан донет је ради регулисања имовинских права у нововсвојеним византијским земљама и према њему су све покретне и непокретне ствари, који су (бесправно) променили господара наставши се на територији коју је освојио "господин цар", остајали у својини нових господара по успостављању нове власти.¹¹³

До престанка својине доводио је и одржај. Како наводи Т. Тарановски, о одржају се у средњовековним правним споменицима, нису сачувале никакве одредбе, али се логично да закључити да је прибављање својине одржајем постојало, с обзиром да постоје подаци о престанку својине због застарелости: ако је својина на земљишту могла престати невршењем ("застарелошћу"), онда је то само због тога што је неко на тој истој земљи прибавио својину одржајем.¹¹⁴ Ипак децидну одредбу о одржају срећемо у СХХИХ поглављу средњовековног статута града Будве, према којој: "...свака особа која посједује неку некретнину као кућу, ходник, камене степенице, бунар, виноград, поље, врт, маслињак, земљиште, ливаду и земљиште с орасима мирно и несметано 40 година, и то се може доказати, има право да ту некретнину посједује заувјек".¹¹⁵ Нема одредаба о услову савесности држаоца нити о правном основу држања. Слична одредба садржана је у члану 275. статута средњовековног Котора, према којој сваки грађанин који има у мирној државини неку непокретност 10 година, постаје

"узех је у царину,... јере не би ничија баштина". (Р. Грујић, Протосеаст Прибо, властелин у Скопској области прве половине XIII в, Гласник Скопског научног друштва, књ. XII, 6 (1932), Скопље 1933, стр. 271.).

¹¹² "Што је коме прешло у цареву земљу, или од града, или од жупе, што је до освајања господина цара, док није било цареву, већ је било другога господара то јест, када је било рата, а нису били земља и градови цареви, из тога времена, био човек или друго право, да се не тражи. Ако је прешло по освајању господина цара, то да се тражи." (чл. 117. Душановог законика).

¹¹³ Према тексту уз чл. 177. првог (и до сада јединог), критичког издања Душановог законика: Душанов законик, прир. Ђ. Бубало, Београд, 2010, стр. 192.

¹¹⁴ Т. Тарановски, нав. дело, стр. 92.

¹¹⁵ Средњовјековни статут Будве, прев. са италијанског Н. Вучковић, прир. М. Лукетић, Ж. Бујуклић, Будва, 1988. год.

власник и друга га лица не могу узнемиравати (*et nullus praesens posit, vel debeat huiusmodi possessions da tali possessione in perpetuum molestre*).¹¹⁶

У погледу заштите и престанка права својине, иако у самом тексту Душановог законика не налазимо одредбе о року "застарелости"¹¹⁷ односно, гледано из угла стицаоца, року одржаја, налазимо неку врсту "cut-off date" (дан пресека) у погледу важности, извесности, стварноправних односа. Тако, у Душановом законнику, фактичко стање (држање) које је постојало за време краља Милутина, сматрало се пресудно за признавање законите својине и да се признаје постојање само оних спорова поводом баштинског земљишног права, који су настали након смрти Краља Милутина; сви спорови који су настали пре тога, изгубили су важност, јер се баштински *status quo* настао у време краља Милутина, признаје за законит.¹¹⁸ Очигледно да је принцип легалности (принцип поштовања права) у овом случају уступнуо пред принципом опортуности, односно, правно-политичким принципом. У интересу обезбеђивања правне сигурности и извесности својинских односа на непокретностима, постојала је потреба да се прибегне одређивању неког тренутка у времену до кога су сви предходни захтеви, (односно тужбе поводом спорова на непокретностима), "застарели". Иако је узрпација земљишта била забрањена, ондашња стварност нам налаже да се она ипак догађала. На овај закључак нас наводи и одредба чл. 34. Душановог законика, која под претњом конфискације целокупне имовине и казне, забрањује да се црквени људи терају на работе ван црквеног властелинства.¹¹⁹ Оштрина запрећене казне наводи на закључак да је узурпација изгледа била раширена појава и да се дешавала у много више случајева, него ли што их је владалац могао пронаћи и узурпирану својину реституисао; наиме,

¹¹⁶ Ж. Бујуклић, Правно уређење средњовековне Будванске комуне, Никшић, 1988. год, стр. 275.

¹¹⁷ За разлику од Душановог законика, поменути Статут града Котора, садржао је у чл. 265, децидну одредбу "о застарелости" тужбе за решавање спора поводом права својине на непокретности. Тај рок износио је две године. (Ж. Бујуклић, исто).

¹¹⁸ "А за међе земље, што се споре села међу собом, да траже судом, од Светога краља када се престабио..." (чл. 79. Душановог законика).

¹¹⁹ И што су села црквена и људи црквени, да не иду у меропшине царства ми, ни на сено, ни на орање, ни на виноград, ни на једну работу, ни малу ни велику; од свих работа ослободи их царство ми, осим да работају цркви. Ко ли се нађе да је изгнао метохију на меропшину и оглуши се о закон царски, томе управитељу да се одузме све што има и да се казни."

избор правних питања и проблема и начин њиховог регулисања у Душановом законнику, својеврсно су сведочанство о приликама у држави Стефана Душана и проблемима с којима се суочавала царска власт. У прилог значаја и фактичког а не само стриктног правног стања, говори нам и одредба чл. 83. Душановог законика, према којој у спору поводом исте земљишне парцеле, у случају да обе стране имају исти правни основ, својина припада држаоцу.¹²⁰

2. 3. Закључно о баштини

Држава Стефана Душана, била је, за разлику од многих других тога доба, правно уређена; могли би, данашњим научним језиком рећи, да је била правна држава¹²¹ свога (феудалног) доба, држава правног реда која је почивала на сталешком уређењу, изграђеном на основама римско-византијског права, српског обичајног права, грчко-византијске културе и православне вере. Сталешку (феудалну) државу свога времена, цар Душан је хтео да потчини идеалу правне монархије, у којој је општеобавезни писани закон јачи од самовоље појединаца, сталешких захтева, па чак и од ћуди и самовоље самог владара.¹²² Овај древни идеал, пронађен у најбољим начелима старог римско-византијског права, означавао је за XIV век нешто ново и напредно.¹²³ Томе можда најјасније сведоче управо одредбе о баштини. Ипак, и у средњевековној Србији, било је периода када је у области својинских односа поводом непокретности (земљишта пре свега), долазило до раскорака између правног и фактичког стања. Тај раскорак је ондашњи правни систем настојао да избегне или смањи, применом одредаба о неприкосновености земљишне баштине и санкционисањем случаја самовлашћа. Ипак, прибегавало се и оним разумним мерама усклађивања правног и фактичког, које би данас могли сврстати у институте одржаја и застарелости.

¹²⁰ "Где се изнесу две исправе царева за један предмет, за земљу, ко сада држи ту земљу, до овога доба саборнога, његова да је, а милост да се не оспори."

¹²¹ Р. Кузмановић, Душанов Законик као акт општег правног реда, Душанов законик – 650 година од његовог доношења, ур. Р. Кузмановић, Бања Лука, 2000, стр. 27-28.

¹²² А. Соловјев, Историја словенских права, Законодавство Стефана Душана цара Срба и Грка, Београд, 1998, стр. 207.

¹²³ Исто.

Такав, крајње посредан и ограничен, али ипак благотворан утицај римског права, прекинут је вишевековним ропством српског народа под отоманском влашћу.

II ТИМАРСКО-СПАХИЈСКИ СИСТЕМ СВОЈИНСКОПРАВНИХ ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ФЕУДАЛНОЈ ТУРСКОЈ

1. Настанак и садржина

Основна последица по средњевековни српски баштински систем, доласком отоманске власти, била је да је сва освојена земља проглашена за харачку.¹²⁴ На освојеном земљишту заснива се спахијски феудални систем који је резултат теократског карактера средњевековне Турске државе и права прожетих муслиманском вером и једним од основних принципа Ислама - да је земља Божија. Тимарско-спахијски феудални систем заправо представља један начин коришћења харачке земље. Харачке земље су земље освојене оружјем и (у прво време) "остављене" у државину покороном, хришћанском становништву. То становништво било је обавезано да плаћа цизију (порез на личност, односно неку врсту откупа који се наплаћује због опроштеног живота) и харач (порез на земљу), чији се један део плаћа годишње, а други периодично (сезонски) у одређеном проценту прихода са земље (најчешће десети део).¹²⁵ Проглашавањем земље за харачку сматра се да је извршена имобилизација, господар земље је Бог, а муслиманска заједница има право уживања, које врши преко спахија. Тимар настаје давањем на коришћење (уживање) одређене харачке земље, борцу за веру - спахији. Спахија је, као накнаду за вршење војничке дужности, добијао посед са кога је убирао приходе од раје, становништва које је обрађивало земљу. Приватноправни однос – заснивање тимара, настаје из једне врсте јавноправног односа – једностране одлуке Калифа – заступника Алаха на земљи.¹²⁶ Оглашавање освојене земље за харачку, у покороном српским земљама, означио

¹²⁴ Харачка земља је земља освојена силом оружја. Она , како наводи, Б. Недељковић, припада Богу (Алаху),... "имобилисана за циљеве јавне користи муслимана и подвргнута харачу." (Б. Недељковић, Историја баштинске својине у новијој Србији од краја 18. века до 1931, Београд, 1936, стр. 20.).

¹²⁵ Б. Недељковић, Историја баштинске својине..., стр. 18.

¹²⁶ Б, Недељковић, нав. дело, стр. 29.

је престанак баштинске својине, било властеле, или слободних сељака. Ипак, посед који раја држи зове се баштина. Термин баштина, за посед који држи раја, из старог српског права прешао је у турско аграрно право. Ова "баштина" је потчињена.¹²⁷ Поседи које су сељаци држали, обрађивали и имали ограничено право располагања, нису били њихова баштина у смислу пуне својине. Без обзира на њихово виђење квалитета сопственог права, правно гледано, радило се о односу који највише подсећа на наследни, доживотни закуп.¹²⁸ Српско сталешко феудално уређење престало је да постоји јер је сво становништво доведен у завистан положај – у положај раје која је изгубила право баштине на земљишту које је могло у будуће држати само као неку врсту закупа, уз плаћање харача и других терета. На место пронијара у српској држави, ступили су (уз одређене специфичности у погледу заснивања и садржине овлашћења) спахије у турској држави. Када је реч о српској властели, она је делом ишчезла (страдањем или бекством) а делом је, укључујући и подручје Старе Србије¹²⁹, примила Ислам и задржала привилегије, укључујући и имовинска права на непокретностима као миријски поседници, који су признавали власт спахије као представника државе.¹³⁰ Цркве и манастири, уколико нису порушени или претворени у џамије (при чему је црквена баштина проглашавана верском задужбином – вакуфом), су делом задржале имовинска права – потврђивана посебним актима (ферманима) Султана.¹³¹

¹²⁷ М. Тодоровић, Хатишерифи из 1830. и 1833. године и земљишна својина у Србији, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. LXII, 2012, стр. 469.

¹²⁸ М. Тодоровић, нав. дело, стр. 477.

¹²⁹ Израз Стара Србија, први је употребио Вук Стефановић Караџић, за: " „земљу народа нашег с ону страну Старе планине“ (В. Стефановић Караџић, Српски Рјечник истумачен њемачкијем и латинскијем ријечима, Беч, 1852, стр. 712.), под тим изразом су се подразумевале српске земље јужно од међа аутономне Кнежевине Србије, укључујући и Нишки санџак. Стара Србија је, по Ђорђу Поповићу Даничару, обухватала: Нишко-пиротски санџак, Скопљански пашалук, Призренско-приштински санџак, већину Битољског пашалука, западне делове Солунског вилајета до реке Струме, од Албаније дибрански и дукађински део са Пулатима, и јужни део Новопазарског пашалука (Ђ. Поповић Даничар, Стара Србија, Београд, 1878.).

¹³⁰ Исто, стр. 57.

¹³¹ Тако је, на пр. султан Селим Други, ферманом издатим 1572. године, потврђивао метохе манастира Високи Дечани у спору са спахијом Мемихом, а ферманом Мехмеда Трећег, издатог 1598. године, потврђивана нека манастирска имања од неовлашћеног присвајања спахије Јунуса. (Х. Калеси, М. Ерен, Четрнаест турских фермана манастира Дечана, Гласник Музеја Косова и Метохије, Приштина, бр. X, (1970), стр. 312.

Дакле, отоманско феудално "својинско право" на земљишту, изворно није познавало баштинску својину, с обзиром да у исламском (правном) поретку нико осим Бога није могао бити власник земљишта, односно, баштинско право припада муслиманској заједници (држави) у чије име га врши калифа,¹³² то је реч о својеврсној "државној својини".¹³³ У свом првобитном облику, пре појаве читлука (чифлука), није могло бити говора о приватној својини, чак ни налик оној подељеној феудалној својини, каква је била позната у европским феудалним монархијама.¹³⁴ Ваља истаћи да у литератури има и супротних становишта у погледу постојања "пуне својине" у Отоманском својинско-аграрном систему.¹³⁵

2. Насиље над хришћанима, промене етничке структуре становништва и својинских односа на непокретностима

С друге стране, као што смо навели, Отоманска држава била је заснована на теократском муслиманском уређењу, што је собом носило верску а тиме посредно и етничку сегрегацију. На тлу некадашње средњовековне Србије то је за последицу имало промену верске а тиме и етничке структуре становништва. Према Општем катастарском попису за Област Бранковића, које су Отоманске

Приликом оснивања Манастира, Свети Краљ Стефан Дечански је Дечанском повељом из 1330. године, Манастир Високи Дечани богато даривао. Дечанско властелинство је, уз хиландарско, био највеће манастирско феудално имање средњовековне Србије. О величини имања говори чињеница да је оно обухватало велики део Подримља, Метохије и предео Алтин на јужним падинама Проклетија у данашњој североисточној Албанији. Оно је обухватало 89 села која су, заједно са домаћинствима и именима њихових старешина, прецизно наведена у Дечанској повељи. Током векова турске окупације, и поред "имовинских привилегија" гарантованих од централних власти, многе манастирске зграде су уништене а велики део манастирског имања је узурпиран и одузет. Ипак, према подацима управе Манастира, до 1946. године, манастир Високи Дечани је имао у својини 808 хектара земље, од чега 208 хектара обрадиве земље и 600 хектара под шумом. (Д. Челић, Својина Манастира Високи Дечани – голгота или заштита? Владавина права и правна држава у региону, ур. Г. Марковић, Источно Сарајево, 2014, стр. 574-575.).

¹³² Б. Недељковић, нав. дело, стр. 328-329.

¹³³ Е. Миљковић, Османски феудализам, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. М. Мацура, Београд, 2001, стр. 547.

¹³⁴ Исто, стр. 330.

¹³⁵ Тако М. Тодоровић наводи да Одредбе Хатишерифа из 1830. и 1833. године, помињу приватна Турска имања, што гледиште о постојању неподељене својине чини прихватљивим. (М. Тодоровић, нав. дело, стр. 468.

власти спровеле по коначном паду српске деспотовине,¹³⁶ готово сво зависно становништво (раја), било је по вери хришћанско, односно, српско (словенско) по етницитету. Прецизни подаци указују да је од 16868 првопописаних имена, 96,6% било српског (хришћанског) порекла а од 7927 другопописаних, 94,3% је било српског (хришћанског) порекла.¹³⁷ У целој Области Бранковића (која је обухватало данашње Косово и Метохију и део Црне Горе), био је готово занемарљив број пописаних имена албанског порекла – свега 0,90%.¹³⁸ Према једном другом податку, тај број је још мањи – 36 или свега 0,28% од свих пописаних пореских обвезника.¹³⁹ Отоманска држава, одмах по преузимању управе над некадашњим српским областима, водила је организовану популациону политику, која је за првенствени циљ имала успешну одбрану новоосвојених области. Знатнија промена етничке структуре становништва и колонизација албанских племена на просторима Косова и Метохије, не може се констатовати пре краја XVII века.¹⁴⁰ Чини се да је преломни историјски догађај у дефинитивном "етничком преврату" на просторима Косова и Метохије, био је устанак и учешће Срба у борбама аустријске војске против Турских

¹³⁶ Попис је спроведен на основу наредбе султана Мехмеда Другог Освајача, по паду Цариграда (1453.) и Новог Брда (1455.), као део систематске административне мере да се успостави потпуна евиденција свих освојених земаља, зависног становништва, феудалних права и обавеза. Реч је о детаљном катастарском попису, у коме су поред катастарских података, за свако село у оквиру хасова и тимара, наведена и имена старешина кућа, обавезна давања господарима (спахијама). Реч је о најстаријем документу о турском феудалном устројству из раздобља пре коначног пада Деспотовине (односно, Смедерева, 1459. године). Без залажења у детаље, јер нам то природа овог рада не допушта, реч је сасвим сигурно, о систематском и организационо озбиљном подухвату, на основу кога се може закључити да су прикупљени подаци поуздани.. (О томе в. М. мацура, Области Бранковића у сусрет, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. М. Мацура, Београд, 2001, стр. 6.). У документу чији је изворни назив *Defter-i Vilayet-i Vlk*, попис становништва представља посебно значајну вредност овог правног извора. Поред имане старешина кућа, садржи и имена свих мушких чланова домаћинства, имена њихових очева као и (ређи) подаци о пореклу и њиховој делатности, што представља драгоцен извор о ондашњем пореклу и структури становништва. (Х. Хаџибеговић, Детаљни попис Области Бранковића из 1455. године, Област Бранковића опширни катастарски попис из 1455. године, ур.Х. Шабановић, Сарајево, 1972, стр. XIX).

¹³⁷ М. Грковић, Антропонимија и топонимија, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. М. Мацура, Београд, 2001, стр. 682-683., такође и: М. Грковић, Имена места и људи на Косову и Метохији у средњем веку, Срби на Косову и у Метохији, ур. С. Карамата и Ч. Оцић, Београд, 2006, стр. 43-50.

¹³⁸ Исто, стр. 683.

¹³⁹ М. Рашевић, Демографске прилике и становништво, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. М. Мацура, Београд, 2001, стр. 451-452.

¹⁴⁰ Д. Батаковић, Косово и Метохија у српско-арбанашким односима, Београд, 2006, стр.25.

окупационих власти 1689 – 1670. године. Након пораза у бици код Качаника, почетком 1670. године, највећи део српског становништва, бежећи од одмазде, напустио је просторе Старе Србије. Одлука патријарха Арсенија Чарнојевића да се одазове позиву хабзбуршког цара Леполда I, и организовано пресели више десетина хиљада Срба на тле јужне Угарске, одредиће у многоме потоњу историју српског народа на овим просторима. За разлику од неких других суседних народа (Грка, Бугара, Хрвата па и Албанаца), Српски народ ће прихватити улогу "граничара" европских држава, на штету својих националних интереса и територија; разапети од Призрена до Сент Андреје, Книна и Беле крајине неспремни су дочекали време стварања балканских националних држава.¹⁴¹ Након повлачења Срба са простора Косова и Метохије, око треће деценије XVIII века започло је знатније и организованије насељавање Албанаца на ове просторе. Изазивајући нове српске миграције према северу, претворивши читаво подручје Косова и Метохије у "одметнуту" област и поприште свеопште анархије.¹⁴² Нови рат Аустрије с Турском (1737-1739), вођен и на тлу Косова и Метохије, завршио се поразом Аустрије и новом сеобом Срба под водством Патријарха Арсенија IV Јовановића. Иако тачан број избеглих није утврђен, осетно смањење броја пореских (харачких) глава на Косову и Метохији, указује да је реч о снажном миграционом таласу.¹⁴³ Талас ослободилачких националних покрета хришћанских народа на Балкану (најпре грчког а потом српског и других), предодредио је судбину српског народа на просторима Старе Србије а Албанце учинио најважнијим чуварима Османског царства у његовим европским покрајинама.¹⁴⁴ Нереди у Османском царству погодовали су ширењу иначе анархичног стања на поменутиим територијама, злочини над српском рајом и пљачке њихове имовине од стране сада већ бројчано надмоћнијих Албанаца, спровођени су систематски и интензивно током читавог XIX века а нарочито

¹⁴¹ Б. Крстић, Косово пред судом историје, Београд, 2000, стр. 69.

¹⁴² Н. Самарцић, Велика Сеоба Срба 1690, Три века сеоба Срба, ур. Р. Стојановић, Приштина, 1990, стр. 8.

¹⁴³ Потпуније са детаљним упућивањем на изворе, в. Р. Тричковић, Устаници, сеобе и страдања у XVIII веку, Косово и Метохија у српској историји, ур. Р. Самарцић и др, Београд, 1989, стр. 144-169.

¹⁴⁴ Д. Батаковић, нав. дело, Београд, 2006, стр.36.

интензивирани у његовој другој половини,¹⁴⁵ након формирања тзв. Албанске лиге у Призрену 1878. године – националног покрета Албанаца у чијем програму је основни захтев био стварање аутономне албанске јединице у оквиру Османског царства, која би обухватала Косовски, скадарски, Јањински и Битољски вилајет – области у којима су Албанци чинили 44% укупног становништва.¹⁴⁶ Верска и етничка нетрпељивост Албанаца према Србима тиме је попримила и политички садржај: стратешки циљ албанске националне политике био је систематско потискивање Срба из наведених крајева (вилајета).¹⁴⁷ Потпуније размере страдања Срба и злочина Албанаца, могле су да се сагледају у Београду и у европским земљама, тек са отварањем српског краљевског конзулата у Приштини 1889. године,¹⁴⁸ што је допринело да се убрзо појави својеврсна "бела књига" о систематским албанским насиљима над српским становништвом на просторима Старе Србије.¹⁴⁹ О злочинима након

¹⁴⁵ Бројна су сведочанства систематских и масовних, убистава, силовања жена и отимања деце, паљења кућа, узурпирања имања, скрнављења и пљачки цркава, злостављања свештенства. У том погледу упућујемо на дело Хаџи С. Ристића, игумана Високих Дечана, Плач Старе Србије, Земун, 1864, такође, С. Дечанац, Садање несретно стање у Старој Србији и Македонији, Београд, 1882. Б. Перуничкић, Зулуми ага и бегова у Косовском Вилајету, Београд, 1989, В. Бован, Јастребов у Призрену, Приштина, 1983, а од новије литературе, са даљим упућивањима: Ђ. Микић, Османско и арбанашко насиље над Србима Косова и Метохије, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур. К. Михајловић, Београд, 2007, стр.35-54, Д. Кецојевић, Косово и Метохија: терор над Србима, Срби на Косову и у Метохији, ур. С. Карамата и Ч. Оцић, Београд, 2006, стр.155-185.

¹⁴⁶ Д. Батаковић, нав. дело, стр. 41-42.

¹⁴⁷ Д. Батаковић, нав. дело, стр. 42.

¹⁴⁸ Детаљније о томе в: Б. Перуничкић, Писма српских конзула из Приштине 1890-190, Београд, 1985, као и: М. Ракић, Конзулска писма, 1905-1911, прир. А. Митровић, Београд, 1985.

¹⁴⁹ Реч је о публикацији Министарства иностраних дела Краљевине Србије: Преписка о арбанаским насиљима у Старој Србији 1889-1899, Documents diplomatiques Correspondence concernant les actes de violence et de brigandage des Albanias dans la Vieille-Serbie (Vilayet de Kossovo) 1889-1899, Београд – Belgrade, MDCCCXCIX, сачињеној на основу међусобне преписке и дипломатских нота ондашњег председника српске Краљевске владе Владана Ђорђевића, посланика Краљевине Србије у Цариграду, Стојана Новаковића и турског министра иностраних дела, Тефик-паше, вођеној на српском и француском језику, која уверљиво и документовано осликава стање терора, репресије и погрома Албанаца над хришћанским (и) српским становништвом у Старој Србији.

Заправо, први систематски спис којим је скренута пажња на тежак положај Срба у Старој Србији, била је расправа Ђ. Поповића-Даничара, Стара Србија, издата у Београду 1878. године. Међу архивираним документима у Министарству иностраних дела, Поповић је тада нашао и много извештаја, молби, писама и забелешки у којима су описивана насиља над Србима на Косову и Метохији а на која се нико никада није позивао нити се њима користио. Овом расправом он је скренуо знатну пажњу српске и међународне јавности на тежак положај Срба на неослобођеним територијама Европске Турске а пре свега на Косову и Метохији. Управо у време

1878. године, услед којих се српско становништво масовно покретало према Србији, податке пружају и бројни страни извори; тако, у извештају Норберта Шмукера, аустријског вицеkonzула у Призрену, детаљно се наводе злочини над српским становништвом у Пећи и околини, услед којих је уследила њихова сеоба из тих крајева.^{150,151} Тежак положај хришћана на простору Косовског вилајета, такође је била честа тема извештавања британских дипломата.¹⁵² Прецизних података о размерама иселјавања Срба са простора Старе Србије у овом периоду нема, али се предпоставља да се у периоду од 1876. до 1912. године, у Србију иселило око 400 000¹⁵³ људи и то је, чини се био преломни период губитка етничке премоћи. Драматичне промене етничке структуре

када је расправа угледала светлост дана, и била преведена на више европских језика. (нав. према: М. Војводић, Србија и Срби на Косову и Метохији од Берлинског конгреса до Балканских ратова, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур.К. Михаиловић, Београд, 2007, стр. 85-86.).

¹⁵⁰ М, Костић, Из историје Срба у Новопазарском санџаку после Берлинског конгреса 1878, Гласник Скопског научног друштва, Одељење друштвених наука, Скопље, 1940, књ. XXI, бр. 12, стр. 101-104.

¹⁵¹ У низу бројних докумената, издвајамо Жалбу Срба из пећког краја, од 9. јула 1879. године, представку руском цару Александру II. У жалби је дат кратак приказ трагичног стања у коме је живело српско становништво у овом крају након 1875. године са пописом преко стотину убијених Срба у вароши Пећ у Метохији. Како жалбе султану упућене преко Цариградске патријаршије нису донеле никаквог побољшања положаја Срба, већ су притисци и насиља достигли несношљиве размере, у апелу руском цару вапило се за његовом заштитом. Жалба је драгоцен документ за спознавање положаја српског народа не само у пећком крају, већ је и илустрација општих несређених прилика у којима се налазило отоманско царство на тлу Старе Србије. Документ у немачком преводу (с обзиром да је преко аустријског конзулата достављен руском конзулу у Београду), штампан је у: В. Стојанчевић, Српски народ у Старој Србији у великој источној кризи 1876-1878, Београд, 1998, стр. 386-392.

¹⁵² Иако је највећи део тих извештаја крцат предрасудама о словенском становништву Косовског вилајета и обојено политичким ставовима и интересима Британске круне на Балкану, ипак, они делом провејавају и фактографијом, која се, и у таквим околностима, није дала избећи. Тако је Британски посланик у Београду, Фредерик Сент Џон јавио је 21. априла 1889. године, лорду Солзберију, шефу Форин офиса, како поседује вести да је велики број хришћана прешао у Србију с турске територије, где су прогањани од стране Арнаута. Према његовим информацијама током 1890. године око десет хиљада хришћана из косовског вилајета, иселило се у Србију, односно населило дуж српске границе према Бугарској. Сличне податке о великим емиграцијама хришћана послао је 24. јануара исте године и Роналд Макдоналд, британски вицеkonzул у Нишу, који је обилазио југозападне делове Србије уз границу са Косовским вилајетом. Макдоналд је поседовао доказе о непрекидном преласку Срба хришћана преко границе у близини турских градова Пећи и Ђаковице. (Више о томе, са даљим упућивањем, в. А. Растовић, Британске дипломате о косовском вилајету 1878-1912, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Д. Маликовић, Косовска Митровица, 2010, стр. 275-291.).

¹⁵³ В. Стојанчевић, Косово и Метохија под турском влашћу, 1878-1912, рукопис, Архив Косова и Метохије у Приштини, стр.3.

становништва наступило је након Берлинског конгреса 1878. године, након присаједињења јужних округа (Топлица и Јабланица) Србији из којих је албанско становништво (тзв. *muxhadziri*) добрим делом пресељено на територију Старе Србије, и након организовања албанског националног покрета у тзв. Призренску лигу, након чега је уследило још систематичније и интензивније етничко чишћење Срба. До тог периода, Срби су још увек чинили апсолутну већину становништва, било их је око 400 000. Упркос бројним неповољним околностима српски народ у Метохији, али и на Косову, у етно-демографском погледу имао је бројчану превагу над осталим народностима, посебно у односу на арбанашке досељенике, све до догађаја из Кримског рата. Ту етнодемографску и статистичку превагу, српски народ задржао је на целој територији Косова и Метохије у другој половини XIX века, до српско-турских ратова 1877-1878. године и Берлинског конгреса. Не само домаћи, већ и инострани историјски извори, потврђују етничку већину српског становништва. Тако, према подацима садржаним у обимном стручном делу аустроугарског генералштабног мајора Петера (Петра) Кукуља, (*Peter Kukulj, Major im K.K. Generalstabe, Das Fursthtum Serbian und Turkisch-Serbien (Stara-Srbia, Altserbien). Eine militarisch-geographische Skizze (Im Manuskript gedruckt). Wien, 1871, 148–149.*), припремљених за потребе аустроугарског генералштаба, Срби (православни, исламизовани и католици) чинили су преко $\frac{3}{5}$ укупног становништва Косова и Метохије, (око 318 000), Албанаца (муслимана и католика) било је близу $\frac{1}{3}$ укупног збира становника (око 161 000).¹⁵⁴ Неколико деценија након тога, њихов број био сведен на трећину – године 1894. остало их је само 133 000.¹⁵⁵ Тако је ова област коренито промењена у етничком, културолошком, привредном и цивилизацијском смислу, поставши једном од најзаосталијих и најбезбеднијих турских провинција.

¹⁵⁴ В. Стојанчевић, Етно-историјски и демографски процеси на лимитрофном подручју Србије и Албаније, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Д. Маликовић, Косовска Митровица, 2010, стр. 198, 205-206.

¹⁵⁵ Ј. Реџепагић, Прилог педагошко-андрагошком посматрању проблема високог природног прираштаја становништва, реферат са саветовања Подручје Југославије с високом стопом раста становништва, Призрен, 18-20. маја 1989, према: М. Марковић, Еволуција косовског проблема и могућности његовог решења, Срби на Косову и у Метохији, ур. С. Карамата и Ч. Оџић, Београд, 2006, стр. 213.

Могло би се рећи да је XIX век онај критични период турске владавине када српско-албански односи на Косову и Метохији добијају карактеристике хроничног синдрома дубоко поремећених међуетничких и друштвених односа и дубоке супротстављености развојних и политичких циљева.¹⁵⁶ Последице тада створеног стања у понекад (ис)прекиданом континуитету, протежу се и данас.

Проблеми који су узроковали драстично смањење демографске суспстанце српског становништва на тлу Косова и Метохије у XIX веку, у литератури су систематизовани кроз: слабу јавну безбедност, судско бесправље и нерешена аграрно-правне односе.¹⁵⁷

Први проблем огледао се у систематским "зулумима", нападима на живот и имовину Срба, чему је погодноvalo толерисање безвлашћа и непоштовања јавног поретка од стране турских власти, а у бројним случајевима и њихово директно учешће.

Други проблем чинило је непостојање минимума правне сигурности кроз настављање праксе правне дискриминације Срба у турским судовима, који, полазећи од шеријатског права, у начелу, игнорисали спорове хришћана против муслимана.¹⁵⁸ Једноставно речено, за Србе, је Косово и Метохија, у тим временима, постало "бесудна земља".

Трећи проблем који је узроковао несносни положај хришћанске раје, су аграрно-правни односи настали након Гилханског хатишерифа (1839). Наиме, насилно читлучење кметова, узурпацијом спахијске земље, баштине (као израз за скуп права и обавеза дотадашње раје на спахијској земљи), су насилно престале да постоје, бесправно се преобразивши у "мулк" – приватну својину читлук-сахибија.¹⁵⁹ Оставши без дотадашњих "баштина", српско сељачко

¹⁵⁶ М. Радовановић, Косово и Метохија у Републици Србији и на Западном Балкану, Београд, 2005, стр.107.

¹⁵⁷ В. Стојанчевић, Уместо уводне студије, О општемправном, економском и друштвеном положају Срба на Косову и Метохији у XIX веку, В. Стојанчевић, Косово и Метохија у српско-арбанашким односима у XIX веку (1804-1878), ур. Д. Срејовић, Београд, 1994. стр. 2.

¹⁵⁸ В. Стојанчевић, исто.

¹⁵⁹ О методама насилног читлучења у Београдском пашалуку у XVIII веку, са упућивањем да даљу литературу и изворе, в. М. Годоровић, стр. 470-472.

становништво, оптерећени бројним новим незаконитим порезима и наметима, чиканама и уценама, морали су у знатном броју бежати у Кнежевину Србију или прелазити у ислам и временом подлећи асимилацији (албанизацији).¹⁶⁰ Бројна антропо-географска истраживања Косова и Метохије, указују да је око 30% данашње албанске популације на Косову и Метохији, ближег или даљег српског порекла.¹⁶¹

Систематско и брутално физичко насиље Албанаца, као повлашћене етничке и социјалне групе, над хришћанима (Србима), пратио је и снажан економски притисак, који се у сеоским подручјима огледао у насилном читлучењу – превођењу слободних сељака у зависне кметове (чифчије) од стране албанских читлук-сахибија или пак у протеривању и противправном заузимању напуштеног земљишта. Овом просецу погодвало је опадање турске војне моћи, урушавање дотадашње централизоване државне структуре и распадање дотадашњег тимарског система.¹⁶² Поред политичког фактора (вреске и националне супротстављености), и економски разлози и све лошија привредна ситуација у Турској, крајем XIX века, узроковало је погоршање положаја хришћанског становништва. Покушаји приморавања Албанаца да регуларније плаћају порезе углавном су изазивали побуне ширих размера и друштвене немире, те је повећање пореских обавеза, било оптерећено нарочито неалбанско хришћанско становништво.¹⁶³ На просторима Косова и Метохије стварање

¹⁶⁰ В. Стојанчевић, исто.

¹⁶¹ Више о томе в: Д. Батаковић, Савременици о Косову и Метохији, 1852-1912, Београд, 1988, стр. 227-260. О исламизовању и албанизовању Срба на Косову и Метохији, в. А. Урошевић, Косово, ур.М. Лутовац, Београд, 1965, стр. 96-103, као и: Ј. Хаџи-Васиљевић, Муслимани наше крви у Јужној Србији, Београд, 1924. О исламизовању и албанизовању српског становништва у региону Дренице на Косову и Метохији, в. Т. Вукановић, Дреница, друга српска Света Гора, Антропо-географска и етнолошка разматрања на терену и у народу вршена 1934-1937. године, Београд, треће издање, 2005.

¹⁶² Љ. Кркљуш, Правна историја српског народа, Београд, 2014, стр.118-119.

¹⁶³ V. Šćeranjski, Značenje sukoba na ekonomskoj osnovi u lokalnim albansko-srpskim konfliktima u Kosovskom vilajetu u periodu od 1881. do 1912. godine (u svetlusrpskih izvora diplomatske provenijencije), Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Д. Маликовић, Косовска Митровица, 2010, стр. 295.

Поменути аутор у овом раду акценат ставља на економске разлоге који су "индуковали" прогоне Срба од стране "мухаџира"- албанских исељеника из оних крајева који су након Берлинског конгреса припали Краљевини Србији. "У европском делу Турске долазило је до честих напада Албанаца на Србе, у којима је било нарушавано српско власништво од стране албанских

читлука омогућено је присвајањем напуштене земље након великих сеоба Срба 1690. и 1737. године. Прогласивши се самовласно за власнике напуштеног земљишта, самозвани господари – муслимани, нису допуштали никоме да се на њих насели уколико не пристану на чифчијски однос. Због несређених политичких прилика и званичне панисламистичке политике коју је Порта спроводила у односу на Албанце, читлуци су претежно стварани отимањем земље у пределима у којима су Срби и Албанци били у територијалном додиру, а такво је свакако било подручје Старе Србије.¹⁶⁴

3. Специфичности својинскоправних односа на непокретностима у Косовском вилајету у феудалној Турској

Мада у феудалним односима поводом земљишта на подручју Старе Србије, није било формалних, правних разлика, у зависности од тога ко су били субјекти тих односа, ипак, услед различите вере, с обзиром да је Отоманско царство почивало на верској кохезионој основи, муслимани су били у много повољнијем фактичком односу, нарочито у погледу личне и имовинске сигурности и слободе кретања. Будући под заштитом ислама и племенске организације, Албанци муслиманске вероисповести нису могли бити прогнани са чифчијске земље а могли су и одбити да дају дажбине.¹⁶⁵ О томе, додуше посредно, можемо закључити и из књижевности албанских аутора.¹⁶⁶ Наиме,

мухацира. У изазивању антисрпских инцидената најактивнији су били они мухацири који су у Турску пристизали са територија које су после велике источне кризе биле одузете Турској и припојене Србији. Изгубивши тамо добра у корист Срба, ти мухацири су се нашли у тешком положају у земљи у коју су дошли." (V. Šćepanjski, исто, стр. 297.).

¹⁶⁴ Ђ. Микић, Социјално-економске прилике на Косову и Метохији од 1978. до 1912. године, Србија и Албанци у XIX и почетком XX века, ур. В. Стојанчевић, Београд, 1990, стр. 217.

¹⁶⁵ Ђ. Микић, Социјално-економске прилике на Косову и Метохији..., стр. 222.

¹⁶⁶ Тако Е. Statovci наводи да: "Користећи нестабилност турске власти, сваку побуну или друге догађаје, у крајевима гдје се још осејао утјецај племенске организације, поједине ауторитативне куће, или главари, барјактари, војводе и слично, ширили су своје посједе на рачун других, било путем заузећа било удешавањем на "поклоне", али унутар самих племена, због традиционалне солидарности, до тога није дошло, или је бар ријеђе долазило". (Е. Statovci, *Vlasničko-pravni odnosi na nekretninama u Socijalističkoj autonomnoj pokrajini Kosovo, Priština, 1977*, стр. 79.). Јасно је дакле, да је овакав начин "стицања непокретности" имао верски односно етнички предзнак, односно, да је у највећем броју случајева реч о албанским "стицаоцима" и хришћанским (српским) "поклонодавцима", и "правним предходницима". На једном другом месту, исти аутор наводи да је Турска признавала и мјесни обичај... да је на неједнак пораст давања, стога и на сам положај чифчије, утјецала и племенска организација, наполе јака братства или кућне задруге у појединим крајевима". (Е. Statovci, нав. дело, стр. 83). Разуме се, и овде је

албанско сеоско становништво настојало је да очува племенске повластице засноване на обичајном праву и Кануну Љеке Дукађинија, којом се чувала унутрашња племенско-фисовска организација. У нашој књижевности се, без детаљнијег навођења садржине ових односа, они, чини се доста претенциозно, називају "албанским феудализмом".¹⁶⁷ У некритичкој глорификацији и национал-романтичарској интерпретацији албанске националне (правне) историје, иде се толико далеко да се тврди да је "развој чифчијских или њима сличних односа почео веома рано... да су сличне односе створили и развијали Илири – Дарданци..."¹⁶⁸ Нажалост, читава расправа поменутог аутора о имовинско-правним односима на непокретностима на Косову и Метохији, заснована је на некритичкој интерпретацији (нарочито историјских) извора и уклапању у унапред одређене ставове који полазе од уверења да су Илири (и Дардани) директни преци Албанаца, којима се опет приписује велика територија од Јадрана до Саве а на истоку до Косова и Метохије и западне Македоније.¹⁶⁹ Тиме проучавању питања својине на непокретностима и појава повезаних с њим, политичке импликације (и аспирације) дају нежељен тон, далек од научног приступа проблема и научне прецизности и савесности. Не поричући примену и обичајног права Албанаца у области имовинско-правних односа поводом непокретности (пре свега у погледу опстајања бројних облика колективне својине као и "саморегулације", односно, примени обичајног права у решавању међусобних спорова унутар племенских и фисовских организација¹⁷⁰, што уосталом, и није била специфичност само албанског етницитета, чини се да то није довољан разлог за инсистирање на посебности својинско-правних односа на непокретностима на тлу Старе Србије. Поготово су неутемељене тврдње да услед великог отпора локалног (албанског) становништва, у појединим

реч о племенској и фисовској организацији Албанаца, отуда и њихов повлашћен положај у чифчијским односима.

¹⁶⁷ Ђ. Микић, нав. дело, стр. 218.

¹⁶⁸ E. Statovci, нав. дело, стр. 69.

¹⁶⁹ М. Гарашанин, Закључна разматрања, Илири и Албанци, ур. М. Гарашанин, Београд, 1988, стр. 361-362.

¹⁷⁰ Решавање тих спорова било је поверено главарима (krenë), суду старца (pleqni) и племенској скупштини (kuvend).

планинским крајевима (Дреница, Црнољево), није ни примењивано Отоманско имовинско право те да нису ни постојали чифчијски односи.¹⁷¹ Пре би се могло констатовати да су посебност тих односа утицали антагонизми између албанског и српског становништва, политика Отоманског царства која је Албанцима наменила улогу "чуvara поретка" заснованог на теократском муслиманском државном устројству и отуда толерисано и подстицано албанско насиље и масовна узурпација права хришћана (Срба) на непокретностима (земљишту), које се готово уобичајило и које је добрим делом "озакоњено", издавањем тапија свим заинтересованим узурпаторима.¹⁷²

До ослобођења окончањем Балканских ратова 1912-1913. године, на делу отоманске државе који је обухватао (и) данашње Косово и Метохију, важио је реформисани баштинско-аграрни систем са извесним специфичностима у односу на остале територије. Како би спречиле слабљење и опадање државе, отоманске власти су у првој половини XIX века предузеле опсежне реформе које су задрале како у јавноправне¹⁷³, тако и у приватноправне односе. У том погледу, најзначајнији акт је Хатишериф из 1839. године, којим је султан укинуо стари систем заснован на исламским правним нормама и свим поданицима "подарио" једнакост пред законом и османско држављанство без разлике у односу на веру. Ово је значило и укидање спахијског реда и спахијске „везе“ са земљом. Ове опште прокламације уведене су у живот и кодификоване Рамазанским закоником из 1858. године и Отоманским грађанским закоником (Мецелама) који је издаван сукцесивно од 1868. до 1874. године.¹⁷⁴ Спахилук је нестао, али је, нарочито у рубним крајевима отоманске царевине, постојала и све више маха узимала једна установа баштинског права –

¹⁷¹ Е. Statovci, нав. дело, стр. 103. Што је контрадикторно тврдњи истог аутора да: "развој чифчијских или њима сличних односа почео веома рано... да су сличне односе створили и развијали Илири – Дарданци." (в. текст уз напомену 103.). О релевантности истраживања и констатација истог аутора у вези својинско-правних односа на подручју Косова и Метохије за време окупације Отоманског царства, указује и његова констатација да се: "чифлук немуслиманске, тј. хришћанске раје називао у подручју Балкана претежно баштина." (Е. Statovci, нав. дело, стр. 79).

¹⁷² Вардар, Скопље, бр. 9, 18. 2. 1909, нав. према: Ђ. Микић, нав. дело, стр. 231.

¹⁷³ Тако је војним реформама из 1826. године укинут јаничарски систем.

¹⁷⁴ Medželle i ahkjami šerije (Otomanski gragjanski zakon), I i II dio, Sarajevo 1906, прев. А. еф. Шкаљић.

читлук (чифлик)¹⁷⁵ – „која није била предвиђена у Рамазанском законнику, већ је производ обичајног права извесних европских покрајина“.¹⁷⁶ Начин постанка читлука могао је бити законит (према чл. 130. Рамазанског законика, када би се целокупно село из неког разлога раселило, могло се оно дати у читлук једном лицу) и незаконит, заснован на односу физичке моћи, насиља и злоупотребе у односима између читлук сахибије и њему потчињеног држаоца земље, о чему често сведоче оновремени извори.¹⁷⁷ Прецизно време настанка читлука тешко је поуздано утврдити, с обзиром да се овај специфичан својинскоправни институт развијао фактички а да се, толерисањем централних власти, постепено почео уобичајавати. Према Недељковићу,¹⁷⁸ нарочито су значајне две околности за настанак и развитак читлучких односа. Прва околност односи се на велике сеобе Срба с краја XVII века када су опустели крајеви у моравско-вардарској долини којима је наступала турска војна сила у походу на запад. Од опустелих села, односно напуштене земље, настајали су читлуци тако што су отомански господари – читлук сахибије на њој насељавали муслиманско зависно становништво – чивчије. Услови за настајање ових "законитих" читлука били су повољни у читавом европском делу отоманске царевине, у коме су присилне сеобе нетурског а нарочито хришћанског становништва биле веома бројне и масовне. Други значајан моменат у вези настанка читлука био је управо поменути системски захват централних отоманских власти у погледу укидања спахијског система, односно, специфичних феудалних својинскоправних односа на земљишту. Укидање спахијског реда пратило је насилно читлучење зависног сељачког становништва, употребом силе, преваре, фалсификовањем јавних исправа (тапија) итд.¹⁷⁹ На данашњој територији Косова и Метохије, коју је

¹⁷⁵ Реч "чифчија" ('çiftçi'), је персијско-турског порекла, што у буквалном преводу означава "пар" (волова) а у пренесеном значењу "земљорадник". (М. Комадинић, Аграрно-правни односи нове Србије – један покушај њиховог решења, Београд, 1914. стр. 81.).

¹⁷⁶ Б. Недељковић, 236.

¹⁷⁷ О незаконитом настанку читлучких односа у присаједињеним крајевима после Балканских ратова 1912-1913. године видети: М. Комадинић, нав. дело, 78-82, 84-91.

¹⁷⁸ Б. Недељковић, нав. дело, стр. 240 -241.

¹⁷⁹ О бројним примерима како су у нашим крајевима под отоманском влашћу насиљем сељачком становништву наметани читлучки односи, в. М. Нинчић, Историја аграрно-правних односа српских тежака под Турцима, I део, раније доба, Београд, 1920. год, стр. 113.и даље.

поред других крајева, обухватао некадашњи Косовски вилајет, читлучење је имало и етнички предзнак. Иако супротна прописима, фактичка неравноправност Срба и Албанаца била је утемљена на различитој верској припадности, улози Албанаца и специфичној османској политици према њима, која им је, у односу на српско становништво обезбеђивала привилегован положај. Судајући по, истина непотпуним, подацима о аграрном положају српског становништва на овој територији крајем XIX и почетком XX века, може се закључити да је верску и физичку неравноправност Срба у односу на албански живаљ, пратила и економска неравноправност, оличена у њиховом аграрном положају. Према овим подацима, око 43% српског становништва било је у статусу потпуних чифчија, од чега је 93% обрађивало земљу чивчија (ага) муслимана (у највећем делу Албанаца) а свега 7% земљу чивчија хришћана (у највећем делу Срба).¹⁸⁰ Аграрни статус српског сеоског живља није био исти у свим деловима територије коју данас чини Косово и Метохија; у низијским пределима у којима је обрадиво земљиште било претежно заступљено (косовска висораван, нижи косовско-поморавски предео и метохијска котлина), преовлађивао је чифчијски статус, док су у брдским и планинским областима (виши делови Косовског поморавља, Сиринићка жупа, Призренски и проклетијски подгор, Ибарски колашин) преовлађивали слободни сељаци који су обрађивали сопствено земљиште. Систематско насиље албанског живља над Србима у Косовском Вилајету, нарочито интензивирано након Призренске лиге (1878-1881) поткрај XIX и почетком XX века, не ретко је не само за последицу, већ и за сам циљ имало насилно отимање имања од српских сељака,¹⁸¹ изнуђивање кулука и забране горосече.¹⁸²

Ступајући на власт, Младотурци су, у склопу општег преуређења ондашње Османске царевине, настојали да уведу ред у хаотичне аграрне односе у европским крајевима, те су средином 1910. године у Косовском вилајету

¹⁸⁰ М. Јагодић, Српско – албански односи у Косовском вилајету (1878 – 1912), Београд, 2009., стр. 156-159.

¹⁸¹ Оваква нарочита врста насиља, називана је "притискање земље".

¹⁸² О бројним примерима изнуђивања кулука и забране горосече, в. М. Јагодић, нав. дело, стр. 166-167. текст и извори нав. у напомени 141.

започели уговорно уређење односа између читлук сахибија (ага) и чифчија, као и убаштињење земљишта. Формиране су посебне комисије којима су држаоци били дужни да лично предоче тапије и друге исправе којима су доказивали право на земљишту; комисије би по прегледу докумената уписивале непокретности на одређено име у главни регистар и о томе издавале потврде. Сво обрадиво земљиште за које нису поднете одговарајуће исправе требало је да буде проглашена државном својином и понуђена на откуп са правом прече куповине ага а затим чифчија. Подухват је међутим био неуспешан, што због опструкције бегова, то и због системске неравноправности хришћана у овим поступцима и неискрених намера власти, с обзиром да им је очигледно било у интересу да земља остане у својини (или пак у државини) муслиманског становништва.¹⁸³ Иако је, на први поглед, поменута акција била добра прилика да Срби избегли у друге крајеве Турске или пак у Србију, чија су имања била узурпирана ("притиснута"), врате права на тим непокретностима, показало се да до средине октобра 1910. године нико у томе није успео. Једини изузетк у том погледу представљо је манастир Високи Дечани.¹⁸⁴

Може се рећи да су, у погледу својинскоправних односа на земљишту, Косово и Метохија ослобођење од Отоманске власти дочекале у многоме у хаотичним и нерегуларним приликама у погледу постојања и поузданости својинских исправа (пре свега тапија и тапијских регистара), уз преовлађујући чифчијски систем, претежно настао бројним и систематским насиљем и злоупотребама негдашњих спахија (у огромној већини Албанаца)¹⁸⁵ и

¹⁸³ У том погледу сликовит је пример поступања комисија у Приштинском санџаку. Наиме, иако су се аге договориле да не користе право прече куповине и не откупљују имања проглашена државном својином, комисије нису желеле да их потом понуде на продају чифчијама. Комисијама је убрзо наређено да се више не упуштају у расправљање оваквих случајева, чиме је прећутно агама дозвољено да задрже правно спорна имања. (М. Јагодић, нав. дело, стр 170).

¹⁸⁴ Иако је током дуге окупације Отоманског царства и манастир Високи Дечани депоседован и развлашћиван, постоји вишевековни континуитет исправа, укључујући и фермане турских султана, о признавању својинских права манастира Високи Дечани од стране отоманских власти. О томе више в. Ђ. Крстић, „Да ли добра манастира Високи Дечани спадају под удар аграрне реформе?“, Архив за правне и друштвене науке, бр. 6/1928, стр. 448-460, такође и Б. Тодић. М. Чолак-Медић, Манастир Дечани, Београд, 2005. год. стр. 116 – 127.

¹⁸⁵ Према непотпуним подацима, у ондашњем Косовском вилајету највише читлука је било у санџачкој и косовској области, а "земљишта косовског вилајета, више од 40% у рукама беглера, агалара. Велики поседи земље су уопште у муслиманским рукама – турским од Косова од северозапада до Пљевља, а у арнаутским Косово". (М. Комадинић, нав. дело, стр.79.).

толерисањем тог насиља од стране ослабљене отоманске власти. Има мишљења, која нам се чине оправданим, да се отоманска земљишна политика у окупираним крајевима, водила "не из осећања економске потребе нити према социјалном стању, већ из обзира унутрашњег или спољњег опортунитета...Слободном игром односа снага, али не снага у смислу капиталистичком или политичком, већ чисто физичком, у смислу силе, ти су се односи развијали, мењали независно од сваког закона."¹⁸⁶

Глава трећа

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА ПОДРУЧЈУ КОСОВА И МЕТОХИЈЕ У ПЕРИОДУ ОД 1912 – 1944. ГОДИНЕ

I ОСЛОБОЂЕЊЕ СТАРЕ СРБИЈЕ И СВОЈИНСКИ STATUS QUO ОД 1912 – 1914. ГОДИНЕ

Васпостављањем српске државности на просторима Косова и Метохије након Балканских ратова, поставило се питање уређења наслеђених феудалних својинских односа на земљишту у оквиру општег питања инкорпорисања ове територије у правни систем српске државе. Балкански ратови окончани су склапањем мировних уговора и то: Мировног споразума у Букурешту 28. јула (10. августа) 1913. године између балканских држава Румуније, Грчке, Црне Горе, Србије и Буграске,¹⁸⁷ потом Уговора о миру између Краљевине Србије и Османског царства у Цариграду 1. (14.) марта 1914. године. Од посебног значаја је била судбина стечених права муслимана а тиме и права на непокретностима. Овим уговором, српске власти су се обавезале да муслиманима у новоослобођеним областима "призна иста грађанска и политичка права, која су призната српским поданицима других вероисповести у тим областима",¹⁸⁸ поштовање њихових обичаја и "уживање најшире слободе у вршењу своје вере".¹⁸⁹ Такође, Цариградским мировним уговором српске власти су се

¹⁸⁶ М. Комадинић, нав. дело, стр. 71.

¹⁸⁷ Балкански уговорни односи 1876-1996 : двострани и вишестрани међународни уговори и други дипломатски акти о државним границама, политичкој и војној сарадњи, верским и етничким мањинама, I том (1876-1918), Прир. М. Стојковић, Београд, 1998. год, стр. 371-375.

¹⁸⁸ Чл. 8. Цариградског мировног уговора.

¹⁸⁹ Чл. 8. ст. 2. Цариградског мировног уговора.

обавезале да поштују права на личним имањима султана и чланова царске династије, као и својинска права на вакуфским имањима,¹⁹⁰ с тим да се "режим вакуфа може мењати само уз предходну и праведну накнаду".¹⁹¹

За питање судбине својинскоправних односа на земљишту од кључне важности био је члан 5. Цариградског мировног уговора. Њиме се Србија обавезала на поштовање права својине на непокретностима, која су физичка и правна лица стекла на основу турских прописа, пре него што су ти крајеви ослобођени од Отоманске окупације, и гарантује неповредивост тих права, изузев ако се то чини у јавном интересу, уредно констатованом а уз предходну и праведну накнаду. Шта више, ова обавеза протезала се на сва стечена (имовинска?) права уопште. Такође, у вези с овим правима, српске власти су генерално признале сва судска акта и званична документа издата од надлежних отоманских власти. Ова права (и исправе на основу којих се изводе), могла су се ограничити или укинути, једино законским путем.¹⁹² Сличне обавезе, Краљевина Србија је преузела у погледу поштовања права вакуфске својине (задужбина), установљених према отоманском праву, пре ослобођења.¹⁹³ Управљање вакуфским непокретностима препуштено је "муслиманским општинама" (неком врстом верског аутономног организовања), уз примену шеријатског права.¹⁹⁴

¹⁹⁰ Чл. 6. и 7. Цариградског мировног уговора.

¹⁹¹ Чл. 7. ст. 4. Цариградског мировног уговора.

¹⁹² Текст члана 5. Цариградског мировног уговора у целини гласи:

"Права својине непокретности у уступљеним областима која су појединци или правне личности стекли на основу турских закона пре него што је Србија заузела те крајеве биће поштована и нико неће моћи бити лишен свог власништва сем у јавном интересу, уредно констатованом, а уз претходну и праведну накнаду.

Исто тако сва права уопште, стечена до окупације уступљених области, као и судска акта и званични документи, издати од надлежних отоманских власти, биће поштована и неповредива, док се законским путем не оборе." Балкански уговорни односи, стр. 410-411.

¹⁹³ Према тексту члана 7, ст. 1. Цариградског мировног уговора:

"Вакуфи Ицареи-Вахиде, Ицаретейн, Муката, било да су Мазбута, Мулхака или Мустесна у уступљеним областима, установљени као такви према отоманским законима пре српске окупације, биће поштовани."

¹⁹⁴ "Муслиманске општине управљаће вакуфима у у својим рејонима а према одредбама Шеријата. Правна личност општине сматраће се као сопственик ових вакуфа..." (члан 7, ст. 2. Цариградског мировног уговора).

Ваља истаћи да Уговор о миру са Турском ни на који начин није регулисао садржину односа између чифчије и читлуксахибије. Како је тај однос, за отоманске владавине, делом био јавноправни а у крајевима који су постали део Краљевине Србије, приватноправни, утврђен најчешће усменим договором и обичајем, свако принудно остваривање права читлуксахибија у односу на чифчије, захтевало би одлуку суда. Поред тога, као што смо истакли, постављало се и питање пуноважности права читлуксахибија¹⁹⁵, исправа о њима (тапија) као и да ли су до њих дошли законитим путем или насиљем и притисцима. Сваки спорни случај ваљало је пажљиво испитати, како исправљање једне неправде не би створило нову.

Како је расправљање и ликвидација, иначе компликованих, хаотичних и у основи архаичних (феудалних) својинскоправних односа на земљишту у новоослобођеним крајевима био приметан посао, власти Краљевине Србије су подзаконским прописима настојале да ова питања привремено уреде на начин што ће само изузетно бити захватано у овој области, док се не остваре повољније и стабилније друштвене прилике у којима ће се они дефинитивно расправити. У том погледу, нарочито је од значаја Уредба о уређењу судова и о судском поступку у присаједињеним областима Старе Србије од 17. фебруара 1914. године. Према овој уредби, све док се не изврши попис земљишта и законски не уреди "начин утврђивања" права својине на непокретностима у "присаједињеним областима", из стварне надлежности окружних судова изузето је суђење у споровима о својини и другим стварним правима на непокретностима.¹⁹⁶ Колико је тадашњим властима стало до конинуитета затечених социјалних односа поводом непокретности, указује одредба о томе да је била допуштена само тзв. јавноправна (а не грађанскоправна) заштита

¹⁹⁵ У хаотичним и нерасправљеним својинским односима на непокретностима, један део муслиманске заједнице у новоослобођеним крајевима, предлагао је безусловно признавање пуноважности тапија и признавање својине путем одржаја уколико је државина (без тапије) трајала 10 година. (М. Јагодић, Нови крајеви Србије, (1912-1915), Београд, 2013, стр. 332.). Усвајање оваког предлога у поменутих друштвеним околностима не би значило оно што одржај, као древни правни институт значи – увођење извесности и правне сигурности у стварноправној области, већ у највећем броју случајева "постварење" непостојећих или спорних имовинских права на непокретностима.

¹⁹⁶ Чл. 30. Уредбе о уређењу судова и о судском поступку у присаједињеним областима Старе Србије (у даљем тексту: Уредба).

државине на предметним непокретностима, "путем полицијских власти... Ну и ово решавање биће само у погледу одржавања реда, јер донете одлуке неће повлачити никакве правне последице нити стицање каквих права".¹⁹⁷ Уредбом је узаконено опште правило према коме надлежни судови на територији присаједињених области Старе Србије неће поступати у поступцима преноса, односно стицања, права својине нити било ког другог стварног права, безусловног или условног,¹⁹⁸ осим хипотека које би биле конституисане у циљу обезбеђења неисплаћене куповне цене, за предметно земљиште које се купује према одредбама ове Уредбе.¹⁹⁹ Од општег правила забране поступања поводом преноса и стицања стварних права и непокретностима, прописан је изузетак у случају када ималац читлука (чифлика) – чифлик-сахибија "преноси земљиште"²⁰⁰ на дотадашњег фактичког држаоца и "обделаоца"²⁰¹ (чифчију) и то уколико се кумулативно испуне следећи услови:

1. да фактички држалац и обделатељ чифличког земљишта признаје продавца као лице које се користило земљиштем и коме је он плаћао и давао нарочиту накнаду као обделатељ земљишта;
2. да продавац и купац лично предстану суду, у смислу члана 294. Грађ. законика и изјаве, да су се сложили на куповину и продају одређеног имања, па за тим опишу тачно границе имања и величину његову, и означе место где се имање налази (чл. 295. Грађ. законика);
3. да продавац таквог имања за доказ свог права поднесе суду уредну тапију, издану од надлежних турских власти;
4. да се куповина односи искључиво на непокретност, коју је купац до ослобођења притежавао и обделавао. За доказ да купац држи ово имање,

¹⁹⁷ У прилог томе и одредба последње реченице чл. 30. Уредбе у којој се одређује изузртно кратак рок од 5 дана за евентуалну жалбу (окожном суду) на решење полицијских власти у случају сметања државине на овим непокретностима.

¹⁹⁸ В. чл. 31. Уредбе.

¹⁹⁹ Према чл. 38. уредбе, ове хипотеке уписиваће се према одредбама Српског грађанског Законика и Интабулационе Уредбе од 19. новембра 1854. године.

²⁰⁰ Данашњим правничким језиком под овим треба разумети "пренос права својине".

²⁰¹ "Обделаоц", онај који дела (ради, обрађује) на земљишту, односно земљиште.

потребно је поднети нарочито уверење, издано од стране суседа граничара, а потврђено код надлежне полицијске власти.

5. Да се куповна цена положи код суда. Ако је продаја на почек, онда се почесне отплате такође морају полагати код суда.²⁰²

Уредба је детаљно прописивала поступак одобравања продаје који је обухватао јавно оглашавање продаје и позив заинтересованим лицима, која би претендовала на какво стварно право да се, у року од 6 дана умешају у поступак²⁰³, прибављање извештаја преко надлежних управних власти о евентуалном постојању хипотеке на предметној непокретности²⁰⁴, као и проверу аутентичности и валидности доказа о својини (тапије) преко, за ове сврхе нарочито образованог стручног тела – Аграрне комисије при Министарству правде.²⁰⁵

Уколико би били испуњени сви предвиђени услови и нико у року не оспори права ни продавчева ни купчева у напред наведеном року, суд је био овлашћен да потврди пренос права својине и купцу изда уверење о извршеном пуноважном преносу својине а продавцу да преда положену цену.²⁰⁶ Интересантно је да су лица која су полагала какво стварно право на предметној непокретности, која би постојање таквог права и доказала, а која би се јавила по протеку рока предвиђеног чл. 33. Уредбе, имала само захтев облигационоправне а не стварноправне природе, тј. могла су захтевати само накнаду штете, док би пренос права својине био коначан и у односу на њих.²⁰⁷ Уколико би се пак у

²⁰² В. чл. 32. Уредбе

²⁰³ В. чл. 33. ст. 1. Уредбе.

²⁰⁴ "У исто време суд ће у сваком случају тражити од трговинског инспектора у Скопљу или од другог надлештва, где се буду налазиле књиге турских зиратних банака, извештај о томе, да ли је дотично земљиште задужено код тих банака и за коју суму. Инспектор ће бити дужан, да у року од 60 дана од дана првог огласа у Српским Новинама, пошаље суду одговор, јер ће иначе суд приступити преносу и без тога одговора." (Чл. 33. ст. 3. Уредбе).

²⁰⁵ У чл. 35. Уредбе предвиђено је образовање Аграрне комисије која је "састављена од стручних правника и економа, која ће поред осталих послова, имати да разматра и даје мишљење о тапијама, изданим од турских власти, у случајима, где то од ње буде тражио Министар Правде." Било је предвиђено да чланове те комисије поставља Министарски Савет.

²⁰⁶ В. Чл. 36. Уредбе.

²⁰⁷ В. чл. 34. Уредбе.

поступак у року умешала лица "која споре или право својине продавчево, или право држања купчево, или истичу право залоге на односном имању, или се из тапије види да је имање заложено, суд неће вршити пренос, док се то спорно питање не реши било судским путем било поравнањем."²⁰⁸

За пренос стварних права на непокретностима које нису била насељена чифчијама, примењиван је исти поступак, с тим што, логично, није захтевано испуњење услова предвиђених у чл. 32. тач. 1. и 4. Уредбе.²⁰⁹ Поред тога, под овим условима примењиван је и поступак преноса права својине (купопродаје) за потребе каквог привредног или индустријског предузећа уз предходно одобрење Министра правде.²¹⁰

Поменути рестриктивни правни режим стицања и преноса права својине вредео је само када су у питању били читлуци, док је за пренос стварних права на непокретностима у градовима која су била "у потпуној (мулк) својини грађана", примењиван је општи материјални и процесни режим предвиђен Српским грађанским закоником, Уредбом о интабулацији и Закоником о поступку судском у грађанским парницама.²¹¹ Када је пак реч о закупу свих непокретности на подручју важења Уредбе, без обзира на својинскоправни режим, судови су били овлашћени да потврђују уговоре о закупу, с тим да време закупа није могло бити дуже од 10 година.²¹²

И у крајевима данашњег Косова и Метохије, који су након ослобођења од отоманске власти припојени Црној Гори (део Метохијске котлине са градовима Пећ и Ђаковица), чекала се повољнија друштвена клима за ликвидацију феудалних односа поводом непокретности а спорови између чифчија и читлук-сахибија решавани су у духу прописа који су важили у време отоманске управе, без задирања у промену природе међусобних имовинских односа. Промет

²⁰⁸ В. чл. 37. Уредбе.

²⁰⁹ В. чл. 39. Уредбе.

²¹⁰ В. чл. 41. Измене и допуне Уредбе од 7. јуна 1914. године.

²¹¹ Исто.

²¹² В. чл. 41.а Измене и допуне уредбе од 7. јуна 1914. год.

земљишта био је привремено забрањен наредбом Министарства унутрашњих дела Краљевине Црне горе од 16. јануара 1913. године.²¹³

Имовинскоправни односи и њихово уређивање у новоослобођеним крајевима били су предмет расправе у научној и стручној књижевности,²¹⁴ а забележено је да се о томе расправљало и на годишњој скупштини Удружења правника одржаном у Београду крајем 1913. године.²¹⁵ За потребе проучавања имовинских односа на непокретностима у новоослобођеним крајевима Аграрна комисија (радно тело коју је основала Краљевска влада са задатком да предложи начин регулисања имовинских односа на непокретностима у новоослобођеним крајевима) је ангажовала угледног цивилисту, ондашњег доцента Лазара Марковића да предузме двадесетодневни истраживачки боравак у новоослобођеним крајевима, како би проучио ове односе²¹⁶. Нисмо нашли податке о томе да ли је поменути боравак и истраживање резултирао каквим рефератом или научним или стручним радом или предлозима. Решење овог својеврсног Гордијевог чвора, имајући у виду ранија искуства са решавањем сличних односа у Кнежевини/Краљевини Србији, требало је да резултира у

²¹³ О томе више в. Ђ. Пејовић, Аграрна политика црногорске владе у крајевима ослобођеним у балканском рату 1912, Историјски записи, Цетиње, 1955. год, бр. 1-2, стр. 220. и даље.

²¹⁴ В. М. Цемовић, Аграрно питање, реферат правничком удружењу, Београд, 1914, и М. Комадинић, нав. дело.

²¹⁵ О томе је у дневном листу "Политика", од 30. 12. 1913. године, у тексту "Аграрни проблем", објављеном на насловној страни, између осталог, забележено: "...На годишњој скупштини наших правника расправљало се о аграрном питању у новим областима Србије. Ту се опширно износило фактичко стање и постанак спахијских права на земљу. По мишљењу референата, основно питање је у томе, што се по турском праву сматрало, да је држава сопственик целокупне зиратне земље, а да су они quasi сопственици само држаоци...По нашем грађанском закону, пак, мора се на ову ствар друкчије гледати. Питање о својини није јавно-правне природе. И онда је несумњиво, да се чифлуцима стеченим редовним путем, мора признати право по нашем законодавству...С тога не треба чекати, да се питање реши тек кад разне комисије проуче детаљно све компликоване односе. Од њих се не може ни захтевати да решавају на брзу руку и да предлажу палијативне мере. Али влада мора што пре да нађе један начин, да се народу помогне и да из овог садашњег стања не извуку користи они, који најмање на то имају права."

²¹⁶ У дневном листу "Политика", од 10. 3. 1914. године, на стр. 2. у краћем тексту под насловом: "Проучавање аграрних односа", наведено је: "Члан Аграрне комисије, г. д-р Лаза Марковић, доцент Универзитета, отпутоваће ових дана у нове крајеве, да тамо проучи аграрне односе и сва питања која су у вези са овим односима. Он ће се на путу бавити 20. дана. Г. Марковић ће по повратку свој реферат о аграрним односима у новим крајевима саопштити Аграрној комисији."

"претварању" чифијских односа у својинске, односно, чифчија у власнике, уз накнаду али и извесне олакшице.²¹⁷

У кратком периоду мира између краја балканских ратова и почетка Првог светског рата, на територији Косова и Метохије под јурисдикцијом Краљевине Србије, на новозасноване стварноправне односе на непокретностима - оне који нису имали карактер читлука, примењиване су одговарајуће одредбе Српског грађанског законика, у смислу забране (поновног) заснивања феудалних (чифчијских) односа,²¹⁸ мада остаје нејасно када су са применом почеле одредбе Српског грађанског законика у вези стицања права својине на непокретностима, имајући у виду да ове одредбе нису "уведене у живот", односно, нису постале део важећег права у новоослобођеним крајевима Србије (па дакле и на Косову и у мањем делу Метохије).²¹⁹ На (већем) делу територије Метохије, која је припала Краљевини Црној Гори, на новозасноване стварноправне односе на непокретностима примењивао се Општи имовински законик. Обим те примене тешко је испитати с обзиром на релативно кратко време примењивања.²²⁰

²¹⁷ О томе је у дневном листу "Политика", од 23. 1. 1914. године, у тексту "Откуп чивчија", објављеном на насловној страни, између осталог, забележено: "...да би се избегла сада та неправичност, (мисли се на откуп чифлика у Краљевини Србији, када су трошкови отплате државног зајма пали на терет буџета услед неуредних отплата бивших чифчија, прим. Д. Ч.), тражи се начин да се дужницима учине највеће погодности и олакшице али да они зато неминовно морају платити земљу коју добијају. Постоји комбинација да се оснује једна велика бнка која би добила концесију да организује и изведе откуп земљишта у нашим новим крајевима. Поред осталог капитала, та би банка добила и сав капитал бивших зиратних банака. Али цело то питање има да се реши."

²¹⁸ Реч је о одредби пар. 213. Српског грађанског законика, о забрани (поновног) увођења тимарско-зијаметских односа, па тако, *mutatis mutandis* и чифчијских.

²¹⁹ Увођење Српског грађанског законика у новоослобођеним крајевима "изузимајући права наслеђа и права својине непокретних добара, о којима ће се доцније издати потребне уредбе", извршено је решењем Министарског савета Краљевине Србије, од 13. септембра 1913. године. а на основу Прогласа краља Петра Првог Карађорђевића од 7. септембра 1913. године, (Српске новине, бр. 186 од 8. 9. 1913.). О правном положају новоослобођених крајева Србије у Прогласу је наведено: "да ће се њима управљати према краљевим уредбама и према решењима владе опримењивању појединих постојећих закона и њиховом увођењу у живот у новим крајевима, док се законским путем управа присаједињених области не утврди." (више о овоме: М. Јагодић, Уређење ослобођених области Србије 1912 – 1914: правни оквир, Београд, 2010.).

²²⁰ Е. Статовци, сматра да су извори права у својинскоправним односима у периоду 1912-1914. године, били: Мецеле, шеријатско право, обичајно право локалног становништва и "принципи" Српског грађанског законика и Општег имовинског законика". Природа и обим овог рада нису нам допустили засебну елаборацију питања примене обичајног права локалног становништва, нарочито Албанаца, у области својинскоправних односа, држимо међутим, да је ово право могло евентуално бити примењивано у међусобним односима унутар албанске заједнице и да би у том

Почетком Првог светског рата, на промет непокретности уведен је мораторијум, тако да се затечено стање имовинских (па тиме) и својинских односа на непокретностима у новоослобођеним крајевима, није могло мењати. То се односило и на заснивање права закупа на непокретностима у новоослобођеним крајевима, с обзиром да је Министарски савет Краљевине Србије, на седници одржаној 14/27. јула 1915. године, донео одлуку да се ни такви уговори евентуално закључени у новоослобођеним крајевима, не могу потврђивати од стране судских власти.²²¹ Тако је период у коме су у новоослобођеним крајевима Србије чифчије могле да, уз поменуте услове, откупљују земљиште које су обрађивали, трајао релативно кратко, осам и по месеци – од 11. новембра 1913. до 28. јуна 1914. године. У том периоду, према доступним и непотпуним подацима, окружни судови у новоослобођеним крајевима потврдили су 527 уговора о купопродаји непокретности ("непокретних имања")²²², што говори у прилог томе да је промена затечених имовинских односа поводом непокретности у новоослобођеним крајевима, била спорадична и незнатна. Тако је решавање ових односа, стицајем ратних околности, прекинуто готово на самом почетку и чекало нека мирнодопска времена.

II АГРАРНА РЕФОРМА И УКИДАЊЕ ФЕУДАЛНИХ СВОЈИНСКИХ ОДНОСА НА ЗЕМЉИШТУ ОД 1918 -1941. ГОДИНЕ

Након окончања Првог светског рата из кога је Краљевина Србија изашла као земља-победница, утапањем њене државности у Краљевину Срба, Хрвата и

погледу могло имати карактер "интерне саморегулације", али га ни у ком случају нису могле примењивати органи државне власти, пре свих, судови. Такође, сматрамо неутемељеним мишљење о примени "принципа" (макар под овом речју подразумевали основна начела) Српског грађанског законика, као и Општег имовинског законика. Као што смо раније истакли, у својинскоправним односима у којима нису били примењивани посебни прописи, примењиване су у целини одговарајуће одредбе Српског грађанског законика и Интабулационе уредбе. Наравно, то не значи да шеријатском, црквеном и обичајном праву није било места у регулисању породичноправних и наследноправних односа. (Е. Статовци, нав. дело, стр.116.).

²²¹ У записнику са седнице Министарског савета Краљевине Србије, одржане 14/27 јула 1915. године, под тачком XII, наведено је: "На предлог Мин. Нар. Привреде решено да се уговори о закупу у новим крајевима за сад не могу од стране власти потврђивати, пошто питање о праву сопствености у Новим Крајевима није још законски расправљено." (Записници седница Министарског савета Србије 1915 – 1918, приредили Д. Јанковић, Б. Храбак, Београд 1976, стр. 102.).

²²² М. Јагодић, Нови крајеви Србије (1912-1915)..., стр. 381.

Словенаца, настала је нова, не само знатно већа држава, већ и држава на чијој територији је егзистирало више народа који су у нову државу унели не само културолошку блискост већ и различитости; постојало је више правних подручја, па тако и правних режима у области стварноправних односа на непокретностима. Краљевина Србија је у нову државу унела и, из времена отоманске владавине, готово нетакнуте чифчијске односе на непокретностима, на подручју данашњег Косова и Метохије, старог Раса (негдашњег новопазарског санцака) и данашње Македоније. Раскидање односа између читлук-сахибија (ага и бегова) као "господара земље" и чифчија као "обделаоца" не само да су одговарали промењеним приликама у новоствореној држави, већ и „духу времена“ после Првог светског рата. Може се казати да су бројни разлози економске, правне, социјалне, етичке и политичке природе, указивали да је систематска промена затечених својинских односа поводом непокретности у ондашњим новоослобођеним крајевима, један од најпречих задатака новоуспостављених власти. Нама се чини да су разлози правне и моралне природе били претежни. Најпре, као правна држава која јамчи сваком грађанину личну и имовинску сигурност, нова држава била је у обавези да и у области имовинских односа на непокретностима, уместо етнички и верски мотивисаног насиља и правне несигурности, уведе слободу и једнакост свих поданика. Са етичког становишта пак, било је неодрживо легализовати ("постварити") затечено стање у овој области настало етничком и верском сегрегацијом и насиљем.²²³ У том смислу, укидање феудалних односа на непокретностима било је сасвим оправдана и легитимна мера.

²²³ У једном од иначе не толико бројних предлога за решавање својинскоправних односа на непокретностима у новоослобођеним крајевима, наводи се, између осталог: "На основу нашега основнога државног начела – равноправности – хришћани се морају изједначити у правима на земљу са нашим муслиманима...На све одлуке Земаљске комисије има свако право жалити се суду. На сва решења првостепених судова о споровима који би могли понићи при примени аграрнога закона, разуме се, странка или странке морају имати право апелирања и касирања...Ако би се решило аграрно питање на овим начелима, ми бисмо били најближе правичности и бисмо показали свету – да је Србија цивилизована држава у којој правичност прелази у хришћанско милосрђе и великодушност и према онима који до јуче нису знали ни за право ни за милост према нашој новоослобођеној браћи." (М. Цемовић, нав. дело, стр. 23, 29. и 30.).

У том циљу, формирана је комисија која је припремила и објавила акт о решавању аграрних односа назван "Предходне одредбе за припрему аграрне реформе".²²⁴ Овим правним актом укинута су чифчијски односи у Старој Србији и Македонији (као и у Босни и Херцеговини и Црној Гори) а ново заснивање таквих односа се забрањује.²²⁵ Дотадашње чифчије ("кметови") проглашени су за слободне власнике "дотадашњих кметовских земаља".²²⁶ Држава се обавезује да дотадашњим читлук-сахибијама ("агама") исплати одштету на име изгубљених права на земљишту (читлуку) у виду ренте, чија се висина и начин исплате има уредити посебним законом.²²⁷ Дотадашње читлук-сахибије имале су алтернативно право да бирају између одштете, односно исплате ренте, и одговарајуће вредности у земљишту у мери у којој је могу сами обрађивати, које ће им се уступити у својину или од експроприсаних великих "поседа"²²⁸ или од државног земљишта.²²⁹ Овим правним актом обустављени су сви спорови (парнице)²³⁰ настали из чифчијског односа.²³¹ Овим актом створена је и правна основа за будућу аграрну реформу и колонизацију на начин што је предвиђено да се експропријацијом "великих поседа" створи земљишни фонд који ће се разделити "оним држављанима, који се баве обрађивањем земље, а

²²⁴ Предходне одредбе за припрему аграрне реформе (у даљем тексту: Предходне одредбе), објављене су у "Службеним новинама Краљевства Срба, Хрвата и Словенаца", година I, број 11 од 27. 2. 1919, Београд, стр. 2.

²²⁵ В. чл. 1. Предходних одредаба.

²²⁶ В. чл. 2. Предходних одредаба. Израз "дотадашњих кметовских земаља", треба разумети као земљиште које су дотадашње чифчије држале и обрађивале ("обделавале").

²²⁷ В. чл. 3. Предходних одредаба. Истина, у овом члану се за аге употребљава израз "досадањи вланици". Не улазећи у овом раду у правну природу установе читлука, сматрајући да се она не може поистоветити са класичним институтом својине, већ да је реч о специфичној врсти подељене феудалне својине при чему је и чифчија много више од држаоца а читлук-сахибија мање од власника, мишљења смо да је правилније рећи да се накнада штете односи на одузета имовинска права а не на одузету својину.

²²⁸ Израз "посед" се и у овом правном акту (као и у бројним другим, све до данашњих дана), погрешно користи као синоним за право својине (на великим земљишним целинама – парцелама). О језичким недоследностима у именовању појам државина и поистовећивању "поседа" са својином, в. Д. Челић, појам и заштита државине, магистарски рад, необјављен, Косовска Митровица, 2010. год, стр. 6-11.

²²⁹ В. чл. 5. Предходних одредаба.

²³⁰ И овде редактори израз "парница" наводе као синоним за израз "спор", мада ови изрази немају исто значење. Спор је неслагање око неког чињеничног и (или) правног питања а парница је метод за решавање грађанскоправних спорова.

²³¹ В. чл. 6. Предходних одредаба.

земље у опште немају или је немају у довољној мери, и то толико, колико могу сами са својом породицом обрађивати."²³² Било је предвиђено да приликом ове деобе првенство имају инвалиди, удовице и сирочад ратника, војници и добровољци, који су се борили за ослобођење и уједињење Срба, Хрвата и Словенаца.²³³ Но, ни ове одредбе, као и предходне, нису биле спроводљиве, јер су упућивале на посебан закон који ће одредити шта се има сматрати "великим поседом".

Укидање феудалних (чифчијских) односа на земљишту (и непокретностима уопште), прокламовано је и уставним нормама. Тако је Видовданским уставом из 1921. године, утврђено да се "феудални односи сматрају правно укинута даном ослобођења...Кметови (чифчије), као и уопште земљорадници који обрађују земљу у кметству сличном односу, утврђују се као слободни сопственици државних земаља, не плаћајући сами за то никакву оштету, и имају се убаштинити."²³⁴

Како је за време Првог светског рата на подручју које данас обухвата и Косово и Метохија, било знатног померања становништва, највећим делом сељачког (чифчије) и како су напуштена земља чифлук-сахибије продавале или давале у читлук трећим лицима, по ослобођењу су настали бројни спорови између чифчија које су се вратиле и "нових чифчија" или пак власника. Ово питање решено је Наредбом Министарства за аграрну реформу од 8. 5. 1919. године, којом је решено: "да се свима чивчијама, који су се вратили својим кућама, преда у посед чифлучка земља коју су пре окупације држали у свом поседу." Купци (или "нове чифчије") имали су право да од читлук-сахибија траже враћање купопродајне цене (или пак накнаде). Ова наредба примењивана је за Стару Србију, Македонију и Црну Гору. Другом наредбом Министарства за аграрну реформу на сличан начин регулисано је и питање за време рата одузете чивчијске земље.

²³² В. чл. 6. Предходних одредаба.

²³³ Исто.

²³⁴ В. чл. 42. Видовданског устава. И ова одредба је, правнодогматски, погрешно стилизована. Наиме, ако је неко "слободни сопственик" (власник) земље, онда је та земља његова а не "државна", супротно би било *contradictio in adjecto*.

Како су уставне одредбе као и Предходне одредбе за припрему аграрне реформе, општег, декларативног карактера, и како су за спровођење у живот морале "чекати" посебан закон, то су промене у својинскоправним односима на непокретностима у ранијим крајевима Јужне Србије и Црне Горе, услед компликованих унутрашњих прилика у Краљевини СХС, односно Краљевини Југославији, наступиле више од десет година касније – доношењем Закона о уређењу аграрних односа у ранијим покрајинама Јужне Србије и Црне Горе.²³⁵

Законом су укинута феудална својинскоправна односи на земљишту (*mutatis mutandi* на непокретностима) у које су убројени: 1) чивчијски однос заснован између господара и чивчије и који је трајао најмање 10 година непрекидно;²³⁶ 2) наполичарски однос заснован уговором између господара и наполичара пре 27. фебруара 1919. године;²³⁷ 3) закупни ("ћесимцијски") однос²³⁸; 4) арендаторски однос на манастирским имањима²³⁹ и 5) "момачки однос".²⁴⁰

Иако је Видовдански устав све ове феудалне својинске односе називао кметовским и кметству сличним односима²⁴¹, пада у очи да је законодавац настојао да рашчлани и посебно дефинише и односе сличне чифчијском а у ужем смислу то нису били. У том погледу, Закон је имао шири домашај примене у погледу својинскоправних односа који су њиме обухваћени у односу на Аграрни закон о уређењу аграрних одношаја у ново ослобођеним пределима из 1880. године који је разрешавао само чифчијске односе са елементом трајности

²³⁵ Закона о уређењу аграрних односа у ранијим покрајинама Јужне Србије и Црне Горе (у даљем тексту: Закон), је донет 5. 12. 1931. године а његове измене и допуне 24. 6. 1934. године.

²³⁶ В. пар. 2, ст. 1. Закона.

²³⁷ В. пар. 2. ст. 2. Закона.

²³⁸ В. пар. 2. ст. 3. Закона. Ћесимцијски однос је по правној природи био истоветан наполичарском, с тим што је начин и висина накнаде (ћесима) била различита и најчешће мања од половине годишњег прихода какав јеслучај био код наполичарског односа.

²³⁹ В. пар. 2. ст. 4. закона. Арендаторски однос био је сличан закупном односу а засниван је између манастира и физичких лица. У нашој теорији, разликовање арендатског од закупног односа, било је оправдано критиковано (в. Б. Недељковић, нав. дело, стр.305.).

²⁴⁰ Момачки однос је нека врста фактичког чивчијског односа насталог пре 27. фебруара 1919. године.

²⁴¹ В. чл. 42. Видовданског устава.

(сталности). У теорији се разлика између чифчијских и других односа обухваћених Законом, чини на основу тога што чифчија нема своје земље већ је насељен на господарској земљи, то је најтежи однос зависности у односу на "господара" земље.²⁴² Стога је чифчија постајао власник земље коју је по основу чифчијског односа држао и обрађивао непрекидно 10 година уназад рачунајући од 1. 10. 1912. године, под условом да је био држављанин Краљевине Југославије, да је био њен резидент и да укупна површина земљишта не буде већа од 5 хектара по једној породици²⁴³; накнада (сада већ бившем) чифчији, на име права која су престала, пада на терет државе а не дотадашњег чифчије.²⁴⁴ Уколико би површина земљишта била већа од 5 хектара, у земљиште на коме се заснива право својине ући ће кућа, окућница и најближе обрадиво земљиште, осим уколико заинтересовано лице не би захтевало другачије и уколико би тај захтев био оправдан.²⁴⁵ Ограничавањем површина на којој се могло стећи право својине по основу трајног чифчијског односа, законодавац је поступио супротно одредбама чл. 2. истог закона, као и начелу неповредивости стечених права.²⁴⁶

У суштини, имаоци других својинских права на непокретностима (наполичари, ћесимџије, арендатори манастирских имања и момци) постајали би власници земљишних парцела које су по тим основама обрађивали и држали, с тим да ово стицање није било бестеретно с обзиром да су били дужни да држави исплате накнаду на име стеченог права својине.²⁴⁷

Законом је ранијим имаоцима права на земљишту ("господарима"), признато право на накнаду и то право на накнаду за имовинска права на земљишту која су престала и накнаду (изгубљене) ренте за период од 1919. до

²⁴² Б. Недељковић, нав. дело, стр. 306.

²⁴³ В. чл. 4. ст. 1. Закона.

²⁴⁴ В. чл. 4. ст. 2. Закона.

²⁴⁵ В. чл. 5. Закона.

²⁴⁶ Чифчије су још одредбама пар. 2 предходних одредаба био "проглашен слободним власницима дотадашњих кметовских земаља", исто је учињено и одредбама чл. 42. Видовданског устава.

²⁴⁷ В. чл. 8 – 11. Закона.

1931. године.²⁴⁸ Ранији "господари" нису имали право на накнаду за куће и зграде које су се налазиле на земљишту на коме су засновани својински односи који су били предмет ликвидације по овом закону.²⁴⁹ Обвезник накнаде била је држава али је у крајњем она сносила трошак накнаде само за земљу која је раније била у (чистом) чифчијском односу. Ваља истаћи да је висина накнаде на име престалих имовинских права на земљишту одређивана на основу катастарког прихода конкретних земљишних парцела.²⁵⁰ Чини се, с обзиром да је реч о специфичним имовинским правима на непокретностима, која се нису могла уподобити с правом својине,²⁵¹ висина накнада није ни могла бити одређивана на основу тржишне вредности предметног земљишта (непокретности), већ на основу неког другог, објективизованог критеријума.

По овом правном основу, за све време примене Закона (до 1941. године), донето је 40024 пресуда на основу којих су раскинути негдашњи чифчијски и њима слични односи а успостављено право својине на 213419 хектара земљишта.²⁵² Иако се ови подаци не односе само на територију Косова и Метохије, већ на целокупну територију примене ("раније покрајине Јужне Србије и Црне Горе"), може се рећи да је његовом применом учињен озбиљан захват у својинскоправне односе на непокретностима у циљу ликвидирања наслеђених чифчијских и њима сличних односа подељене (феудалне) својине. Ипак, као што је раније истакнуто, овај покушај уређења компликованих својинскоправних односа на непокретностима имао је и озбиљне недостатке и ограничења. Највећи је онај који се односи на непоштовање стечених права, као

²⁴⁸ В. чл. 16. и 21. Закона.

²⁴⁹ В. чл. 16. ст. 2. Закона.

²⁵⁰ В. чл. 20. Закона

²⁵¹ Сличног мишљења је и Б. Недељковић (нав. дело, стр. 316.), који сматра да "право господара није право својине на земљу...по својој правној природи оно је исто као и пре сто година". Супротно, да је реч о неподељеној (јединственој) својини (sic!), сматра Е. Статовци (нав. дело, стр. 123 – 124.), на жалост, образложење том схватању има више политички него правни карактер те томе није потребно додатних коменатра. Ипак, вреди истаћи да поменути аутор у истом делу (стр. 135.), заступа и супротно становиште да су "на Косову све до ослобођења владали углавном феудални односи...да су увјети друштвене производње омогућили да институт подељеног власништва буде један од основних облика власништва..."

²⁵² АЈ, 97-2-20 (Кратак преглед provedбе аграрне реформе у Југославији, 15. 6. 1945. године, рађен за потребе аграрне реформе и колонизације 1945-1948. године), наведено према: Б. Лекић, Аграрна реформа и колонизација у Југославији, Београд, 2002. год, стр. 142. и 573-579.

и на нејасне критеријуме и разлоге услед којих су различито третирани чисто чифчијски односи од оних њему сличних. Такође, изгледа да се из расположивих, истина непотпуних података, и приличног и организованог отпора који је пружен имовинскоправном "разрешењу" чифчија (ага и бегова), на Косову и Метохији, може закључити да овај приметан реформски захват није могао бити у целини успешан. Могуће да је на (не)успешност овог подухвата, поред правне мањкавости, утицала и чињеница да је истовремено са њим спровођен још један подухват који је такође директно утицао на промену карактера својинскоправних односа на непокретностима: колонизација јужних крајева. Ова колонизација је додатно потпирила етничке тензије и појачала отпоре укидању феудалних односа с обзиром да су и они имали одређену верску и етничку димензију²⁵³. Тек, Други светски рат који је убрзо уследио (и) на овим просторима, био је нова прилика за реинкарнацију правно а још више фактички неугашених старих својинскоправних односа на непокретностима.²⁵⁴

До коначног укидања чифчијских и њима сличних односа на непокретностима на Косову и Метохији, иако се трагови тих односа још дуго нису погубили, доћи ће револуционарним захватањем у својинскоправне односе од стране комунистичких власти, по окончању Другог светског рата.

²⁵³ На корист ликвидације чифчијских и њима сличним својинским односима на непокретностима, имали су право сва лица која су држала и обрађивала земљу по основу тих односа, без обзира на народносну или верску припадност. Иако су подаци непотпуни и недоступни, те иако се није водила евиденција по етничкој припадности субјеката ове својеврсне својинскоправне реформе, може се поуздано закључити да су њени корисници били добрим делом и Арбанаси, нарочито "мухаџири" из крајева који су ослобођени од отоманске власти након српско-турских ратова 1877 -1878. године, којима се у неким крајевима које су потом населили (нарочито подручје косовске висоравни), није излазило у сусрет од стране тадашњих отоманских власти, у погледу додељивања сеоских утрина, те су се настањивали на "господарским имањима" и улазили у чифчијске односе. То је за последицу, опет, имало, насилно протеривање дотадашњих чифчија – Срба у мирније крајеве, највећма у ослобођене делове ондашње Србије. (А. Урошевић, „Аграрна реформа и насељавање“, Споменица двадесетпетогодишњице ослобођења Јужне Србије 1912 -1937, ур. А. Јовановић, Скопље, 1937. год, стр.828.).

²⁵⁴ На већем делу Косова и Метохије, који је у Другом светском рату био окупиран од фашистичке Италије и припојен марионетској "Великој Албанији", чифчијски односи су били поново успостављени, слично стање је било и у северном делу Косова и Метохије, које је било у немачкој окупационој зони. Прописи окупационих власти у овој области упућивали су на "прилагођавање аграрних односа новим приликама...споразумно са албанском народносном групом", односно, имлицитно су признавали овај ретроградни процес (о томе в. Е. Статовци, нав. дело, стр.125.).

III НАСИЉЕ И ФАКТИЧКА РЕИНКАРНАЦИЈА ФЕУДАЛНИХ ПРАВНИХ ОДНОСА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ОД 1941 – 1944. ГОДИНЕ

Одлука нацистичке Немачке да, након мартовског државног удара и збацивања владе Цветковић – Мачек, нападне Краљевину Југославију, није предвиђала само уништење југословенске војне силе и њену окупацију, већ и разбијање Краљевине Југославије као државе. Након априлског слома, окупирана Краљевина Југославија постала је плен сила Осовине, које су је распарчале и успоставиле њихове окупационе власти. Установљавање квислиншких режима и марионетских квазидржавних творевина на тлу Краљевине Југославије, Немачка и њене савезнице правдале су наводним исправљањем неправедног версајског система, уништавајући "вештачку државну творевину успостављену Париским мировним уговором", и кажњавањем Срба као језгра те државе. Још током априлског рата, 12. априла 1941. године, Врховна команда немачке оружане силе донела је "привремене смернице за поделу Југославије".²⁵⁵ Овај документ представљао је заправо разраду "Генералног плана о организацији управе на југословенском подручју", донетог истог дана када је и отпочела агресија на Краљевину Југославију, 6. априла 1941. године.²⁵⁶ Шта више, Адолф Хитлер је још 27. марта, на састанку војног врха нацистичке Немачке, одлучио да "предузме све припреме да разбије Југославију и војнички и као државу".²⁵⁷ Посебно је интересантан онај део описа ситуације у Краљевини Југославији у коме "Вођа Рајха", описујући општу ситуацију после државног удара, констатује да "Срби и Словенци никада нису били пријатељски наклоњени Немцима."²⁵⁸ Из ове реченице јасно се може закључити због чега је

²⁵⁵ Оригиналан назив документа је: *Vorläufige Richtlinien für die Aufteilung Jugoslawiens*, Зборник докумената и података о народноослободилачком рату југословенских народа, том II, књ. 2, Београд, 1954, год, стр. 472-505.

²⁵⁶ Б. Петрановић, *Историја Југославије 1918-1988*, књ. 2, Народнослободилачки рат и револуција : 1941-1945, Београд, 1988, стр. 25.

²⁵⁷ Из документа Оперативног штаба Врховне команде немачке оружане силе, под називом "Besprechung uber Lage Jugoslawien" од 27. марта 1941. године, објављено у Зборник докумената и података о народноослободилачком рату југословенских народа, том II, књ. 2, Београд, 1954, год, ур. В. Стојанчевић, стр. 465-472.

²⁵⁸ "Serben und Slowenen sind nie deutschfreundlich gewesen ". Наведено у: "Besprechung uber Lage Jugoslawien", Зборник докумената и података о народноослободилачком рату југословенских народа, том II, књ. 2, Београд, 1954, год, стр. 466.

однос окупационих и квислиншких власти на територији окупиране Југославије, нарочито окрутан био управо према Србима и Словенцима, њима је очигледно био намењен статус Парије. У документу се наводе и Хитлерове речи да "треба рачунати с тим да ће при нашем нападу Хрвати ступити на нашу страну," за шта ће им бити "осигуран одговарајући политички уступак (доцнија аутономија),... а "Италији, Мађарској и Бугарској... треба ставити у изглед добијање извесних територија: Италији далматинску обалу, Мађарској Бачку, Бугарској Македонију."²⁵⁹ На конференцији окупационих сила, одржаној у Бечу 21. и 22. априла 1941. године, потврђена је планирана подела Југославије, односно, одређене су окупационе зоне. На основу поменутог документа, територија Краљевине Југославије подељена је на десет јединица са различитим фактичким и правним статусом, као и са различитим статусом народа и етничких група у њима на начин што су неке од њих имале ексклузиван или повлашћен статус (Хрвати и муслимани у тзв. Независној држави Хрватској, Албанци на територији Косова и Метохије и западне Македоније, Мађари у Бачкој, Подунавски Немци у Банату, а друге (Срби, Јевреји, Роми) неповољан и дискриминишући. Систематским потпиривањем историјских антагонизама и сукоба, окупационе власти су имале за циљ да трајно спрече обнову окупиране државе.²⁶⁰ У складу са наведеним плановима, територија Косова и Метохије²⁶¹,

²⁵⁹ Исто, стр. 466-467.

²⁶⁰ Б. Петрановић, нав. дело, стр. 26.

²⁶¹ Значење речи "територија" овде је само географско, с обзиром да Косово и Метохија, све до одлука комунистичких власти 1945. године, није било јединствено управно подручје. Оно је то постало 1. септембра 1945. године, на основу Закона о административној подели Србије (Сл. гласник Народне републике Србије, бр. 28/1945), и Закона о установљењу и устројству Аутономне косовско-метохијске области (Сл. гласник Народне републике Србије, бр. 28/1945). Овим прописима предходила је Резолуција обласне народне скупштине Косова и Метохије, донета 10. јула 1945. године у Призрену, у којој је, између осталог, наведено: "Обласна народна скупштина Косова и Метохије једнодушно изјављује да становништво ове области, исто као и сви народи Југославије није никада признало раскомадање своје области извршено од окупатора, нити раскомадање Југославије, те даје израза жељи целокупног становништва области да ова буде прикључена федералној Србији као њен Саставни део..." (Текст резолуције наведен према: Народни одбор Аутономне Косовско-метохијске области, 1943-1853, Приштина, 1955. год.). Иако тема ове расправе нису уставно-политичка питања, морамо приметити извесне противуречности овог акта. Имајући у виду државноправни и међународноправни континуитет Југославије, и непризнавање фактичких аката окупатора и квислиншких власти, као и ништавост прописа које су доносили, одлука о некаквом "прикључењу" (Косова и Метохије "федералној Србији"), представља *contradictio in adiecto*.

подељена је на три окупационе зоне: немачку, италијанску и бугарску. Немачка окупациона зона обухватала је косовскомитровачки срез, али без највећег дела Ибарског Колашина који је припао италијанској окупационој зони; потом лапски срез са седиштем у Подујеву и вучитрнски срез са седиштем у Вучитрну проширен мањим делом грачаничког среза. Ову територију окупационе власти су ставиле под (формалну) управу владе Милана Недића.²⁶² Бугарска окупациона зона обухватала је западни део косовске висоравни – качанички срез и делове гњиланског и неродимског среза, искључујући Урошевац али обухватајући највећи део Сиринићке жупе (област око Штрпца подно Шар-планине).²⁶³ Преостали, највећи део Косова и Метохије - централни део косовске висоравни и читава Метохија, ушао је у састав италијанске окупационе зоне. Одмах по окупацији ових територија, отпочео је организован терор над српским становништвом који су спроводили албанске квислиншке власти уз подршку окупационих власти и оружане силе. Нарочито је систематски терор спровођен према колонистима и насељеницима уз масовна убиства, насиље, пљачку и уништавање читавих насељених места. Последица овог удруженог насиља било је масовно исељавање српског становништва са Косова и Метохије на територију под контролом владе Милана Недића и у Црну Гору. За годину дана, само на територију окупиране Србије иселило се око 60 000 Срба са Косова и Метохије.²⁶⁴ Из записника немачких окупационих власти са састанка команде 60. пешадијске дивизије са квислиншким албанским вођама на Косову и Метохији, одржаног 21. априла 1941. године, јасно се да закључити да је политика етничког чишћења ових простора била део званичне политике нацистичке Немачке, а да су је албански квислинзи "само" ревносно

Интересантно је да је "претварању" Косова и Метохије у посебно управно подручје, предходило одговарајуће организационо устројство Комунистичке партије Југославије и то још октобра 1940. године када је на Петој земаљској конференцији КПЈ одлучено да се: "партијска организација те области одвоји од Црне Горе и да се Обласни комитет Метохије и Косова повеже изравно са Централним комитетом КПЈ". (Пета земаљска конференција КПЈ, Извори за историју СКЈ, Београд, 1980. год, стр. 320-327, 548. и 580.).

²⁶² Б. Божовић, М. Вавић, Сурова времена на Косову и Метохији: квислинзи и колаборација у Другом светско рату, Београд, 1991. год, стр. 43.

²⁶³ Исто.

²⁶⁴ С. Милошевић, Избеглице и пресељеници на територији окупиране Југославије, Београд, 1981. год, стр. 104.

спроводили.²⁶⁵ У овом документу је, између осталог, наведено да се "може очекивати да Срби из овдашњих албанских крајева буду исељени. Али то ће тек Фирер наредити."²⁶⁶ Такође, наведено је да се "стављају у изглед евакуација колонизованих Срба и Црногораца из изразито албанских крајева и подршка албанским земљорадницима с немачке стране у увођењу правилног и модерног обделавања земље."²⁶⁷ Иако није познато да је Адолф Хитлер издао поменуту наредбу, ова информација надлежне немачке војне команде је била позив на масовно и систематско етничко чишћење српског становништва од стране албанских квислинга на Косову и Метохији (укључујући и област Старог Раса)²⁶⁸. На жалост, не постоји прецизно и систематско истраживање овог вида својеврсног геноцида над српским народом, али се основано претпоставља да је са Косова и Метохије протерано преко 100 хиљада Срба,²⁶⁹ што је чинило више од половине њиховог укупног броја. На размере етничког чишћења указује чињеница да је највећи део Косова и Метохије у потпуности остао без српског становништва.²⁷⁰ Ни о укупном броју српских жртава за време окупације, нема прецизних података а у литератури се наводи да би тај број могао бити између 10 и 12 хиљада цивила.²⁷¹ О обиму безвлашћа и насиља Албанаца над Српским становништвом сликовито говоре и документи италијанских окупационих власти у којима се говори о "дивљању албанских власти против српског

²⁶⁵ Зборник докумената и података о Народно-ослободилачком рату народа Југославије, том XII, Документи установа и јединица Немачког рајха, књ. 1 – 1941. год, Београд, 1976. год, стр. 104-105.

²⁶⁶ Исто, стр. 104.

²⁶⁷ Исто, стр. 105.

²⁶⁸ Према поменутом документу, састанку су са албанске стране присуствовали: Џафер Дева (за Косовску Митровицу), Омер Чини и Емин Черкези (за Сјеницу), Аћиф Хаџи Ахмети (за Нови Пазар), Јахја Хаџи Џемаили (за Вучитрн), Иљаз Хаџи Џемаиљи (за Приштину), Шаћир Халити (за Подујево), Јусуф Градица, Мифтар Хисеини, Садик Зејнели и Мустафа Ибрахими (за Дреницу), Садик Рама и Рустем Садрија (за Исток), Сефедин Беголи, Џевад Беголи, Петер Лоренци и Паул Лоренци (за Пећ).

²⁶⁹ Д. Богдановић, Књига о Косову, Београд, 2006. год, стр. 318.

²⁷⁰ Већ почетком 1942. године, у срезovima: ђаковичком, подримском, дреничком, подгорском, качаничком, шарпланинском, лапском, вучитрнском и косовскомитровачком, сви насељеници, њих око 30 000 је протерано; сво становништво Ибарског Колашина, око 8 000, било је за време окупације два пута протеривано а слободу је дочекало у долини Ибра, на Кобаонику и у топличком крају (нав. према Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 399.).

²⁷¹ Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 402.

елемента",²⁷² и "знатном порасту трајног исељавања Срба са подручја Косова према српској територији".²⁷³ Очигледно је да етничко чишћење ових крајева није јењавало и да је било константно током читавог периода окупације, шта више, оно се појачало са капитулацијом Италије, септембра 1943. године.²⁷⁴ Оно је, нарочито у метохијској области, попримило размере истребљења српског народа.²⁷⁵ Промени етничке структуре становништва допринела је и интензивна албанизација насељавањем између 150 и 200 хиљада колониста из Албаније.²⁷⁶

У тешким друштвеним и политичким приликама,²⁷⁷ српско становништво било је лишено елементарних људских права, укључујући и право својине.²⁷⁸ "Правом силе" поново су успостављени феудални, чифчијски односи на земљишту а напуштено земљиште и непокретности узурпирано је од албанских придошлица из Албаније или негдашњих ага и бегова и њихових потомака који су се поново почели сматрати власницима. Обнављање феудалних односа било је чињено фактички а потом увођено прописима квислиншких власти. Тако је комесарска управа Милана Аћимовића 6. августа 1941. године Уредбом о уређењу и управи у области Косова²⁷⁹, регулишући административна

²⁷² Извод из месечног извештаја Команде 9. армије од 4. јула 1943. године о војно-политичкој ситуацији на територији Косова и западне Македоније, Зборник докумената и података о Народноослободилачком рату народа Југославије, том XIII, књига 3, документи Краљевине Италије, година 1943, Београд, 1976. год, стр. 323-324.

²⁷³ Исто.

²⁷⁴ Више о томе, в. Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 380-399.

²⁷⁵ Ј. Рејин, *The extermination of the serbs in Metohia, 1941-1944*, Срби на Косову и у Метохији, ур.С. Карамата и Ч. Оцић, Београд 2006, стр. 189-207.

²⁷⁶ В. Стругар, *Завођење италијанске окупације у југословенским областима 1941-1942*, Гласник друштва за науку и умјетност Црне Горе, Титоград, 1975. год, стр. 97.

²⁷⁷ Тежину тих прилика илуструје и чињеница да је Рашко-призренска епархија, како би спречила потпуно уништење храмова и добара под њеном јурисдикцијом и физичко истребљење верника, спас покушала да нађе у потчињавању митрополији албанске православне цркве у Тирани. Изменом Устава албанске православне цркве од 4. априла 1944. године, Епархија Рашко-призренска постала је "da iure", део те цркве. Тадашњи Епископ рашко-призренски Серафим неколико пута је присуствовао Синоду Албанске православне цркве молећи за помоћ и заштиту. Није забележена никаква, макар вербална подршка митрополита Христофора, тадањег поглавара Албанске православне цркве. (нав. према: Ђ. Слијепчевић, *Српско-арбанашки односи кроз векове с освртом на новије време*, Минхен, 1974. год, стр. 289.).

²⁷⁸ Прогнаници су чином прогонства губили "право припадности општини из које су прогнани, што је значило и губитак права својине на кућама и земљишту". (Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 69.).

²⁷⁹ Архив Војно-историјског института, НОР, к. 1, п. 12/2-1.

питања у косовскомитровачком округу, предвидела да ће се "аграрни односи регулисати споразумно са албанском народном групом и прилагодити новим условима." Такође, поменути пропис изричито предвиђа да ће "аграрни субјекти бити дужни да уступе са читлука сахибијама четвртину чистог приноса од жетве са некада одузетих имања".²⁸⁰ Очигледно је да се под "прилагођавањем (аграрних тј. својинских односа) новим условима", и то "споразумно са албанском народном групом", подразумевало ништа друго до уподобљавање насиљем успостављеног стања. То сликовито указује да су пронемачке власти Србије (најпре комесарска управа Милана Аћимовића, потом влада Милана Недића), на делу Косова који је био под њеном управом, имале само формалну власт. О (феудалним) земљишним односима представници владе Милана Недића и албанских вођа расправљали су и у пролеће 1942. године и том приликом одлучено је да се "четвртина убире са свих поседа са којих се убирала до 1912. године".²⁸¹ Тиме је и формално стање ствари поводом имовинских односа на земљишту враћено на период када су на овом подручју примењивана правна правила отоманског права.

На подручју које је након окупације постало део италијанске окупационе зоне, власти марионетске "Велике Албаније" донеле су септембра 1941. године декрет којим је део слободних сељака на Косову и Метохији (поново) поново доведен у положај чифчија, обавезујући их да господарима (агама и беговима) дају петину свих производа. Предходно је јуна 1941. године, на делу Косова и Метохије и у западној Македонији, заведен систем десетка који се још из времена отоманских власти, примењивао на територији Албаније.²⁸²

Бивше аге и бегови самовласно су спроводили захтеве за поновним успостављањем наводно својих "имовинских права". Имајући у виду тешке друштвене прилике, стање општег насиља и самовлашћа, очигледно је да су ови

²⁸⁰ Исто.

²⁸¹ Више о томе, в. Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 75.

²⁸² Исто, стр. 74.

терети били успостављени готово искључиво слободним сељацима српске националности.²⁸³

Насилно поновно успостављени феудални односи на земљишту, трајали су за све време окупације и коначно укинута тек актима власти након ослобођења Југославије, а тиме и простора Косова и Метохије.²⁸⁴

Глава четврта

СВОЈИНСКОПРАВНИ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У АУТОНОМНОЈ ПОКРАЈИНИ КОСОВО И МЕТОХИЈА У ПЕРИОДУ ОД 1945 – 1999. ГОДИНЕ

І ЗАБРАНА ПОВРАТКА КОЛОНИСТА И НАСЕЉЕНИКА – КОНАЧАН ГУБИТАК ЊИХОВИХ СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Повратак протераног српског становништва са Косова и Метохије започет је одмах по ослобођењу, крајем 1944. године. Повратници су били суочени са низом проблема и потешкоћа: од уништених и опљачканих кућа и економских објеката, бесправно усељених албанских породица које су одбијале да се иселе из насилно запоседнутих непокретности, до организованог и масовног отпора Албанаца повратку прогнаног српског становништва. Услед оваквих прилика, више стотина прогнаних породица, прогнано је по други пут, овога пута у миру а не у условима окупације.²⁸⁵ Уместо да снагом државног апарата принуде успоставе владавину права и заштите право својине на непокретностима које су прогнаници и некадашњи колонисти и корисници мера аграрне реформе стекли на законит начин, нове комунистичке власти Југославије одлучиле су се на супротан потез – на привремену забрану повратка

²⁸³ Забележено је да је у неким крајевима, као на пр. у околини Приштине (Грачанички срез), било покушаја негдашњих ага и бегова да четвртину убиру и од албанских сељака, но суочени са пруженим отпором, убрзо су одустали од таквих намера. (Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 77.).

²⁸⁴ Е. Статовци, позивајући се на исказ једног физичког лица, тврди супротно: да су ови односи "вјеројатно" трајали "до поткрај 1942. године". (Е. Статовци, нав. дело, стр.125.).

²⁸⁵ Тако се у документима ондашње Службе државне безбедности наводи да је "... парола 'не дозволимо насељеницима повратак', радо прихваћена од шиптарског народа и народ устаје и негодује против повратка насељеника те насељеници поново напуштају своју земљу у Шар-планинском срезу (Призрен и околина)... Од неколико стотина насељеничких породица које су се већ биле вратиле, остало је свега пет на свом имању. Оваквих примера било је и у осталим срезovima..." (Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 555.).

колониста у њихова ранија места живљења!? Ову Одлуку донео је Национални комитет ослобођења Југославије, 6. марта 1945. године.²⁸⁶ Ова скандалозна одлука, образлаже се одсуством "одобрења народних власти" за повратак колониста и насељеника, чиме се "наноси штета самим колонистима јер се излажу потешкоћама и непотребним трошковима" као и "претњама" (не наводи се чијих) ".²⁸⁷ Одлука се односила на колонисте и насељенике "који су раније били насељени у Македонији, Косову, Метохији, Срему и Војводини",²⁸⁸ с тим што је после само 11 дана од њеног доношења, од последица забране повратка изузето подручје Војводине.²⁸⁹ Одлуком се "привремено не дозвољава повратак у њихова ранија места живљења",²⁹⁰ с тим да ће "питање колониста" (а не питање њиховог повратка и права својине на непокретностима из којих су насилно депоседовани), "бити решено посебном Уредбом и бити благовремено обавештени ко ће, када и у који крај државе моћи да се пресели."²⁹¹ Привремена одлука остала је на снази готово девет година, до 21. 10. 1953. године, када је укинута ступањем на снагу Уредбе о утврђивању прописа савезних органа управе који су престали да важе.²⁹²

Како се из наведених одлука да видети, Комунистичке власти Југославије, из идеолошких и/или неких других побуда, права насељеника и колониста на Косову и Метохији нису сматрала законито стеченим правима. Стога је донет Закон о ревизији додељивања земље колонистима и аграрним интересентима у НР Македонији и у Аутономној Косовско-Метохијској области од 3. августа 1945. године.²⁹³ Овим Законом предвиђено је да колонисти и месни корисници аграрне реформе извршене пре 6. априла 1941. године на територији Косова и Метохије, губе право својине на земљишту које им је у оквиру аграрне

²⁸⁶ Одлука је објављена у Сл. листу ДФЈ, бр. 13/45, од 6. 5. 1945. год.

²⁸⁷ В. диспозитив Одлуке.

²⁸⁸ Исто.

²⁸⁹ Одлука о измени Одлуке објављена је у "Службеном листу ДФЈ", бр. 15/45.

²⁹⁰ В. ст. 1. изрека Одлуке.

²⁹¹ В. ст. 2. изрека Одлуке.

²⁹² "Службени лист" ДФЈ, бр. 42/53.

²⁹³ "Службени лист" ФНРЈ, бр. 89/1946.

реформе доделила Краљевина СХС, односно Краљевина Југославија, уколико не испуњавају прилично широку листу услова које је одредила нова власт, и то: "а) ако им је била додељена земља приватних сопственика, сматрајући таквим сопствеником сваког земљорадника који је радио своју земљу, без обзира да ли је на њу имао или није имао тапију, или на њој радио као чивчија или стални закупац; б) ако су после 1918. године били насељени на земљиштима Шиптара-политичких емиграната; в) ако нису били земљорадници него су као жандарми, финансијски чиновници и слично земљу добили за услуге учињене антинародним режимима; г) ако су од додељене им земље живели као рентијери".²⁹⁴ Спровођење овог Закона текло је уз отворене опструкције, споро, недоследно и пристрасно, најчешће на штету насељеничког српског становништва.²⁹⁵ Због забране и опструкције повратка, забележени су и масовни протести избеглица са Косова и Метохије. Тако је било и на конференцији једне групе избеглица - предратних насељеника на Косову и у Македонији одржаној у Зајечару 28. октобра 1945. године, коме је присуствовало око 200 избегличких породица са 1.140 чланова који чекају повратак својим напуштеним кућама".²⁹⁶ Према подацима Обласног извршног већа, право својине на земљи враћено је 43,2% од укупног броја подносилаца захтева.²⁹⁷

Они предратни колонисти и аграрни интересенти којима извршеном ревизијом није одузета земља, изгубили су је накнадно на основу републичког

²⁹⁴ В. чл. 4. Закона о ревизији додељивања земље колонистима и аграрним интересентима у НР Македонији и у Аутономној Косовско-Метохијској области.

²⁹⁵ Мешовите комисије, основане Законом, које су имале да спроведу у дело законске одредбе, радиле су често на основу непотпуне документације и у скраћеном управном поступку, што је најчешће погађало подносиоце захтева – насељенике, тако да се догађало да су одлукама комисија одузимане земљишне парцеле и грађевине које нису биле предмет Закона – оне које су сами купили, изградили и сл. О пристрасности приликом спровођења Закона сликовито указују многобројни примери да су локални народни одбори (привремени органи власти), потврде о својству "политичких емиграната из Акбаније" издавали одметницима од власти некадашње Краљевине Југославије (тзв. качацима), што је имало за последицу да је њихова насиљем стечена фактичка власт на предметним непокретностима (вициозна државина) била јаче од права својине подносилаца захтева – колониста и насељеника!?! (Опширно о појединим случајевима опструирања и пристрасног спровођења Закона, в. Б. Божовић, М. Вавић, нав. дело, стр. 564-567.).

²⁹⁶ Н. Гаћеша, Аграрна реформа и колонизација у Југославији 1945-1948, Нови Сад, 1984. год, стр.167.

²⁹⁷ Народни одбор АКМО 1943-1945, Приштина, 1955. год, стр. 147.

Закон о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-метохијској области²⁹⁸ ако се до 30. септембра 1947. године нису вратили на своја имања и отпочели са обрадом земље.²⁹⁹ Ако се има у виду да је враћање колониста и насељеника забрањивала тада важећа Одлука о привременој забрани враћања колониста у њихова ранија места живљења од 6. марта 1945. године, губитак права својине била је законска последица њеног поштовања.

Иако су забрана насилног пресељења, протеривања и депортовања као и поштовање приватне својине на окупираној територији, одавно постали стандарди међународног права,³⁰⁰ одлукама комунистичких власти Југославије, легализовано је овакво поступање окупаторских и квислиншких власти на територији Косова и Метохије. Присилних пресељења и депортација становништва било је мање - више на читавој територији окупиране Југославије, али је третман легализације имала само ова врста насиља и злочина која је спроведена на територији Косова и Метохије од стране албанских квислиншких власти. То указује не само на идеолошку, већ и на етничку мотивисаност таквог поступања у односу на права прогнаног српског становништва, које је имало далекосежне демографске, политичке, економске и државноправне последице по Србију на просторима Косова и Метохије.

У периоду који је уследио након Другог светског рата, Албанци су у односу на друге југословенске народе и мањине имали највишу стопу рађања и фертилитета а најмању мобилност, што је, уз наставак иселавања српског становништва, допринело да Косово и Метохија, у односу на све друге федералне јединице бивше Југославије, постало етнички најхомогеније све до

²⁹⁸ Закон о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-метохијској области, "Службени гласник НР Србије", бр. 9/1947. Овај Закон престао је да важи тек 20. децембра 1990. године, када је Скупштина Србије, исправљајући, макар формално, ову историјску неправду, донела Закон о престанку Важења Закона о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-метохијској области (Сл. гласник РС, бр. 16/1990).

²⁹⁹ В. чл. 1. Закона.

³⁰⁰ У погледу уобличавања општеобавезујућих правила међународног хуманитарног права посебну улогу су имале Прва и Друга хашка мировна конференција одржане 1899. и 1907. године.

избијања грађанског рата 90-их година прошлог века.³⁰¹ Током 45-огодишње комунистичке владавине (1945-1990.), са Косова и Метохије иселило се преко 250 000 Срба и Црногораца,³⁰² истовремено, у периоду од 1961-1991. године, број Албанаца на територији Косова и Метохије, повећао се са 646 605 на 1 596 072, или у укупном уделу становништва са 67,1% на 81,6%.³⁰³ О својеврсном "етничком инжењерингу (и) у том периоду, указује и податак да је "образац" просторног померања (настањивања) Албанаца унутар Косова и Метохије, био такав да су они чешће насељавали мешовита насеља него насеља која су имала већу етничку хомогеност; што је било ниже учешће албанског становништва у појединој општини, то су стопе њихове имиграције биле веће.³⁰⁴ Према једном истраживању, само 15-25% миграција Срба и Црногораца са Косова и Метохије у поменутом периоду, може бити објашњено економским разлозима, док је преостали проценат миграција био резултата некономских (политичких) фактора.³⁰⁵ На то указују следеће чињенице: 1) ове миграције нису биле индивидуалне, већ су укључивале читаве породице; 2) исељавале су се све генерације подједнако а не само радно активно (млађе) становништво, 3.) исељавање је било доминантно из урбаних (градских) делова а не из економски неразвијенијих (сеоских) области; 4.) обухватало је доминантно градско становништво, које је припадало некој врсти средње класе, а не сеоско становништво, и 5) и албанско становништво мигрирало би у истом или сличном степену и према сличним "закономерностима", а није.³⁰⁶ Послератна комунистичка политика "етноцентричних" федералних јединица, Косову и Метохији наменила је положај албанске федералне јединице која је овој националној мањини обезбедила, и у оквиру званичне комунистичке

³⁰¹ М. Благојевић, Повратак истини: Миграције Срба и Црногораца са Косова и Метохије, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур.К. Михајловић, Београд, 2007, стр.148.

³⁰² М. Радовановић, Политичко-историјски, цивилизацијски и етнодемографски индикатори десрбизације, исламизације и албанизације косовско-метохијске Старе Србије, Косово и Метохија аргументи за останак у Србији, Kosovo and Metohija arguments in favour of its future within Serbia, Београд, 2006, стр. 65.

³⁰³ М. Радовановић, нав. дело, стр. 67.

³⁰⁴ Б. Крстић, Косово између историјског и етничког права, Београд, 1994, стр. 156.

³⁰⁵ М. Благојевић, нав. дело, стр.151.

³⁰⁶ М. Благојевић, нав. дело, стр. 151-152.

"анационалне" идеологије, доминантну политичку улогу у јавном животу ове аутономне покрајине. То је свакако био повољан амбијент за прикривен или пак отворен притисак на неалбанске етницитете, пре свега Србе, укључујући неформалну, директну и институционалну дискриминацију.³⁰⁷

II МЕРЕ "РЕОЛУЦИОНАРНОГ" ЗАХВАТАЊА У СВОЈИНСКОПРАВНЕ ОДНОСЕ

У складу са идеолошким поставкама о успостављању "бескласног социјалистичког друштва и власти радника, сељака и поштене интелегенције", комунистичке власти Југославије су одмах по окончању окупације у области својинских односа, предузеле радикалне мере усвајајући и спроводећи концепт "општенародне" односно државне или друштвене својине на рачун приватне својине која је била сведена на тзв. личну својину. То је учињено мерама државне принуде као што су: конфискација, национализација, колективизација и у знатној мери експропријација.

Конфискација је у послератној Југославији, уместо као појединачна и споредна кривична санкција³⁰⁸, изрицана читавим категоријама лица путем прописа општег карактера.³⁰⁹ Овом мером око 55% производних објеката прешао је из приватне у државну својину.³¹⁰ О конфискацији имовине после Другог светског рата на простору бивше Југославије што због деликатности теме, што због грађе која је дуго била ван домашаја историчара, релативно се мало писало. То посебно важи за подручје Косова и Метохије, за које у постојећој литератури скоро и не наилазимо на податке. Понешто о обиму примене конфискације, указује документ под називом: "Образложење начела по којима су прикупљани и обрађени статистички подаци о конфискованој

³⁰⁷ О типовима, средствима и методама дискриминације Албанаца према Србима у периоду комунистичке владавине, в. М. Благојевић, нав. дело, стр.152-158.

³⁰⁸ Као споредна кривична санкција конфискација је у Југославији укинута новелом Кривичног закона СФРЈ од 1992. године.

³⁰⁹ Закон о конфискацији имовине и о извршењу конфискације, "Службени лист ДФЈ", бр. 10/45 и "Службени лист ФНРЈ", бр. 61/46.

³¹⁰ В. Годорић, Денационализација између национализације и приватизације, Београд, 2001. год, стр. 10.

имовини““ који је сачинило Министарство правосуђа 1949. године.³¹¹ У овом документу, најпре је дат попис немачке имовине која је конфискована; када је о њој реч, од индустријских постројења конфискован је један рудник хрома, као и 23 пратећа објекта са постројењима, две стамбене зграде, као и „разна роба“. У категорији "осталих народних непријатеља“, чија имовина је конфискована у периоду од 1945–1948. године, од индустријских постројења конфискована су три објекта дрвне индустрије, један индустрије цемента, један за прераду сала, три млина, један рудник магнезита, један рудник угља „Косово“, једна електрична централа, једна ваљаоница, шест сувласничких делова млинова, као и 70 пратећих објеката са постројењима и инвентаром; конфисковано је 188 стамбених зграда, као и 885 земљишних парцела, површине приближно 2710 ha са зградама, док је од осталог одузет већи број воденица поточара, дућана, пекара, хотела, кафана, апотека, мага цина, амбара и сл.³¹² Однос или пак удео, конфискације извршене на простору Косова и Метохије према конфискацији извршеној на нивоу читаве земље (ондашње Демократске федеративне републике Југославије), био је следећи: 1) удео у вредности конфисковане имовине: 0,2% ; 2) удео у броју конфискација: 0,53% и 3) удео у броју лица осуђених на конфискацију имовине: 0,37%.³¹³ Имајући у виду да је ова мера предузимана према лицима немачке и делом мађарске националности и ратним злочинцима, интересантно је да је на Косову и Метохији у условима масовне колаборације Албанаца и систематских и континуираних злочина које су чинили све време трајања Другог светског рата, као ноторних чињеница, може се закључити је да ова мера била тек спорадично примењивана. У прилог овом закључку, казује и податак да је у Суворечком срезу ова мера уопште није

³¹¹ АЈ, Ф 49, фасц. 73, бр. 133 од 24.3.1949. године, нав. према: С. Станојевић, Конфискација имовине након другог светског рата са посебним освртом на Косово и Метохију 1945-1948. године, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Д. Маликовић, Косовска Митровица, 2010, стр. 406.

³¹² С. Станојевић, нав. дело, стр. 406-407.

³¹³ С. Станојевић, нав. дело, стр. 408.

била примењена³¹⁴ и поред тога што је за време Другог светског рата у том крају због терора депортовано целокупно српско насељеничко становништво.

Идеолошка мера захвата у својинскоправне односе била је и национализација. Она је обухватила сва приватна привредна предузећа у 42. привредне гране.³¹⁵ У првом кругу, од укупно национализованих 1996 предузећа у Србији, на Косову и Метохији национализовано је 12 предузећа.³¹⁶ Према непотпуним подацима до којих смо дошли, на подручју Косова и Метохије национализовано је 94 предузећа од значаја за републичку привреду³¹⁷, од тога: 16 млинова, 3 остала предузећа, 7 циглана, 14 хотела, 39 магацина и 15 подрума (магаза).

Мере колективизације, спроведене су оснивањем задружне својине, као облика државне својине на пољопривредном земљишту. До 1950. године, на Косову и Метохији је 20,5% укупног обрадивог земљишта било колективизовано, у Војводини 39,2% а у осталом делу Србије 7%. Ове мере на Косову и Метохији имале су не само идеолошко-политички, већ и национални предзнак. Поред тога што су у колективизацији предњачила насељеничка (српска) села, забележен је и податак да су читава српска села расељавана како би се на њиховим атарима основала задруга.³¹⁸

Посебно су на удару колективистичких мера била својинска права цркава и верских установа и организација. Наиме, Законом о аграрној реформи и колонизацији, од цркава, верских задужбина и организација, одузет је сав "вишак" од преко 10 хектара обрадивог земљишта, утрина и шумског

³¹⁴ С. Цветковић, „Облици одузимања приватне својине у Србији и Југославији 1944-1958“, Рехабилитација и реституција у Србији, ур. Ј. Тркуља, О. Даниловић, Београд, 2009. год, стр. 202.

³¹⁵ В. чл. 1. Закона о национализацији приватних привредних предузећа, (Службени лист ФНРЈ, бр. 98/46 и 35/48.).

³¹⁶ С. Цветковић, нав. дело, стр. 211.

³¹⁷ Указ о национализацији предузећа од значаја за републиканску привреду, "Службени гласник НРС", бр. 25/48.

³¹⁸ Тако, је 375 житеља српског села Краљица у дреничком крају, одлуком органа власти расељено 1963. године а на читавом сеоском атару основана је земљорадничка задруга. (М. Б. Чолаковић, Краљица, Београд, 1990. год, стр. 16-17. Српско село Накараде, између Ђаковице и Призрена, доживело је исту судбину, земљиште читавог сеоског атара припало је пољопривредном комбинату "Ереник" ("Јединство", Приштина, 13. 4. 1989. год.).

земљишта,³¹⁹ а "верским установама већег значаја или веће историјске вредности" постојала је могућност да задрже у својини до 30 хектара обрадивог земљишта и 30 хектара под шумама.³²⁰ У Србији и Црној Гори, применом ових закона у државну својину прешло је 53 083 хектара.³²¹ На жалост, није могуће прецизно навести површине земљишта и других непокретности са којих је извлашћена Српска православна црква на Косову и Метохији. Ако је судити по подацима који су истражени у "случају" манастира Високи Дечани³²², обим захватања у својину на непокретностима на Косову и Метохији, био је драстичан. Према подацима Дирекције за реституцију,³²³ Епархија рашко-призренска и косовско-метохијска Српске православне цркве поднела је у законском року захтеве за враћање 120 хектара и 70 ари одузете пољопривредне земље, 4 456 хектара шумског земљишта и 30 ари грађевинског земљишта, Дирекција за реституцију је донела решења о враћању укупно 4 569 хектара и 30 ари земљишта, или 99,83%.³²⁴ На жалост, реч је само о папирнатом али не и ефективном враћању, с обзиром да самозване власти на Косову и Метохији не признају акте власти Републике Србије ни у једној области, па ни у овој.³²⁵ Истина, није нам познато да је Република Србија предузела било какву активност не би ли донете правоснажне одлуке биле извршене. Епархија рашко-призренска и косовско-метохијска такође је поднела захтеве за враћање 640

³¹⁹ В. чл. 8. ст. 1. Закона о аграрној реформи и колонизацији.

³²⁰ В. чл. 3. ст. 3. Закона о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији, (Сл. Гласник НРС, бр. 5/48, 1/49 и 34/56).

³²¹ Н. Гаћеша, нав. дело, стр. 354.

³²² Манастиру је одузето 157 хектара, 70 ари и 50 квадратних метара обрадивог земљишта и 485 хектара, 59 ари и 90 квадратних метара необрадивог земљишта. Више о голготи својине на непокретностима манастира Високи Дечани, в. Д. Челић, Повреда права на правично суђење на Косову и Метохији под привременом управом Уједињених нација: случај православног манастира Високи Дечани, Правни живот, Београд, бр. 14/2007, стр. 27-38.

³²³ Дирекција за реституцију основана је Законом о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама (Службени гласник РС, бр. 46/2006).

³²⁴ Подаци са званичних електронских страница Агенције за реституцију, која је правни следбеник Дирекције за реституцију: <http://www.restitucija.gov.rs/slike/vracena-imovina-spc-07-10.jpg>, 10. 6. 2012. год.

³²⁵ Више о томе да самозване власти на Косову и Метохији не поступају по извршним одлукама надлежних органа Републике Србије, чак и када су те одлуке постале извршне и пре увођења привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији, в. Д. Челић, Повреда права..., стр. 30 и даље.

метара квадратних стамбених објеката и 300 метара квадратних пословних објеката (укупно 940 метара квадратних), но Агенција за реституцију није донела одлуку о враћању ни метра квадратног, чак и (само) у папирнатом облику.³²⁶

Експропријација, као мера ограничења (приватне) својине у јавном интересу, била је изузетно екстензивно примењивана, при чему се под јавним ("друштвеним") интересом подразумевао и озакоњиво широк круг разлога, као што је изградња чисто комерцијалних објеката, станоградња и сл.³²⁷ И ова мера на Косову и Метохији примењивана је од покрајинске и локалне управе на начин који је у одређеним случајевима био етнички мотивисан. Најдрастичнији случај је експропријација у туристичком центру "Брезовица" на Шар-планини, општина Штрпце, када је експроприсиано земљиште у приватној својини Срба и додељено "на трајно коришћење" за изградњу викенд-насеља. Од 115 земљишних парцела, 112 корисника су била албанске националности.³²⁸ Бројни објекти од јавног интереса пројектовани су тако да захватају претежно или у целости насеља у којима је живео искључиво српски живаљ и непокретности чији су искључиви власници били Срби, што је за последицу имало њихово расељавање и губитак права својине, уз накнаду која је одређивана на основу административних а не тржишних критеријума. Тако, Ново Село недалеко од Приштине, потопљено је у целини 1965. године приликом изградње Грачаничког језера. Село Врбница на Дриму у близини Призрена на самој граници са Албанијом, потопљено је за потребе изградње хидроцентрале у Албанији. Велики део Ибарског Колашина, настањен од давнина искључиво српским живљем, потопљен а становништво расељено за потребе изградње језера Газиводе на реци Ибар, које се протеже дужином од 24 километара. За потребе изградње бране и формирања вештачког језера (1972 – 1976.), потопљено је 14 српских села, више цркава и гробаља, а под водом су остали и

³²⁶ Подаци са званичних електронских страница Агенције за реституцију, која је правни следбеник Дирекције за реституцију: <http://www.restitucija.gov.rs/slike/vracena-imovina-spc-07-10.jpg>, 10. 6. 2012. год.

³²⁷ В. чл. 2. Закона о експропријацији, "Сл. лист. САП Косово", бр. 21/78.

³²⁸ Јединство, Приштина, 18. 5. 1988. год.

двори Јелене Анжујске, супруге српског краља Стефана Уроша I из XIII века. Како би се изградила једна од највећих земљаних брана у Европи, из Ибарског Колашина исељено је више од хиљаду Срба.³²⁹

Глава пета

(ДИС)КОНТИНУИТЕТ И "ХРОНИЧНА" НЕУРЕЂЕНОСТ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ КАО ПРЕТПОСТАВКА НАСИЉА И ПОВРЕДЕ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

I НАСТАНАК И ФУНКЦИЈЕ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Потреба за увођењем јавних регистара непокретности проистекла је из изузетног економског и правног значаја, посебности правне природе и правних односа који настају поводом тих ствари. Иако је у нашој правној књижевности преовлађујуће гледиште да у основи настанка јавног регистра непокретности, преовлађују разлози посебности правне природе и правних односа поводом непокретности, (од чега посебно издвајају публицитетну и традициону улогу у погледу стварних права на непокретностима),³³⁰ мишљења смо да, историјски гледано, одлучујући разлози настанка претеча јавних регистара, леже у ондашњем огромном економском значају земљишта и потреби да се оно и њени власници уредно опишу, како би власти могле да уреду убирање дажбина.

У том економско-правном смислу, претечом јавног регистра непокретности сматрају се Халдејске таблице пронађене у Телоху у Арапској пустињи, на којима је исписан план и опис града Дунгхи у Месопотамији, за који се сматра да потиче око 4000. пре Христа. Према опису грчког историчара Херодота, персијски краљ Дарије I. (око 550. до 486. пре Христа), увео је

³²⁹ Више о овоме, в. З. Мирковић, Д. Челић, Својинскоправни односи на непокретности на Косову и Метохији, стогодишњи *sigulus vitiosus* (други део), Правне нормe у времену и простору, прва свеска, ур. М. Крвавац, Косовска Митровица, 2012, стр. 135-136.

³³⁰ М. Орлић, Увођење и обнављање земљишних књига, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000, стр. 9-11, са даљим упућивањима, Р. Цветић, Савремена евиденција непокретности, Нови сад, 2009, стр.17-19, са даљим упућивањима.

плаћање пореза на приход од земљишта, па је ради тога наредио да се у освојеним земљама Мале Азије мерењем утврди величина земљишта.³³¹

Евиденција непокретности у старом Риму служила заштити неког јавног, првенствено фискалног интереса. Међутим, посредно, она је штитила и интересе власника непокретности и у том смислу се може сматрати да модерне земљишне књиге имају своје претече у римском праву.³³²

II НАСТАНАК ЗЕМЉИШНИХ РЕГИСТАРА У СРБИЈИ

Готово да је иронично да претечу јавног регистра, у смислу јавно доступног пописа права на непокретностима, у нашим крајевима, представља ктиторска повеља Светога Краља Милутина из 1321. године, којом је богато обдарио Манастир Грачаницу – Грачаничка повеља. Наиме, за разлику од уобичајених средњовековних ктиторских повеља, комплетан текст Грачаничке повеље исписан је унутар зидина Храма. Повеља Светога Краља Милутина исписана је на десном параклису - западном зиду ђаконикона Манастира Грачаница, испод фреске Светог Пророка Илије, у 53 реда на површини димензија 160 x 190 цм.³³³ Повеља је исписана у унутрашњости Храма према свим правилима фрескотехнике и, судећи према техници исписивања и облику слова, препис текста повеље (исписане на пергаменту, која на жалост, није сачувана), настао је у време живописања унутрашњости Храма.³³⁴ Текст повеље је (за разлику од Жичке) аутентичан и веродостојан.³³⁵ Након уводног дела Повеље и тзв. интитулације (у којој Ктитор нарочито наводи своје порекло, родитеље и претке), у контексту овог рада, најважнији је први одељак диспозиције Грачаничке повеље у коме се, од 11. до 24. реда, до детаља наводе

³³¹ Herodotus, Херодотова историја, књ. 1, Нови Сад 1980, електронско издање: <http://www.tvorac-grada.com/knjige/herodot/knjiga03.html>, 31. 3. 2914.

³³² Више о евиденцији непокретности у Античком Риму, са даљим упућивањима, в. М. Сич, Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у Старом Риму – елементи модерних земљишних књига, Зборник Правног факултета у Новом Саду, бр. 2/2013, стр. 279-302.

³³³ Б. Живковић, Грачаничка повеља, Београд, 1992, стр. 102.

³³⁴ Б. Тодић, Грачаница, књ. друга – сликарство, Приштина – Београд, 1999, стр. 134.

³³⁵ В. Мошин, Повеље Краља Милутина – дипломатичка анализа, Историјски часопис, Београд, бр. XVIII, 1971, стр. 60 – 69.

границе имања поклоњеног Храму, што би у данашњем смислу представљао описни катастар земљишта,³³⁶ какав смо без мало, до скоро имали на добром делу територије Србије. О постојању и значају регистара непокретности у срењовековној Србији, посредно нам говори одредба чл. 67. Душанова законика, према којој су дажбине (у новцу и раду) зависног становништва, биле распоређиване унутар села сразмерно површини (димензијама) земље коју свака од кућа отрока о меропаха користи.³³⁷ Ипак, подаци о дарованим непокретностима прецизно наведени у Грачаничкој повељи - (једином) аутентичном тексту ктиторске повеље исписане унутар зидина манастира и на тај начин трајно обзнањеној свим (верним) људима, могу се сматрати претечом онога што данас називамо катастром непокретности – јавно доступном званичном евиденцијом о физичком простирању непокретности и њиховим имаоцима.

III ПРЕКИД ПРАВНОГ КОНТИУИТЕТА И ОТОМАНСКО НАСЛЕЂЕ

С'прекидом српске државности, потпадањем под отоманску власт, прекинут је континуитет њеног развоја и правних институција. У области својинских односа на непокретностима прекинут је својински континуитет наметањем тимарско-спахијског система, који је, након вишевековног трајања, у вазалној Кнежевини Србији укинут одредбама "турског устава"³³⁸ и Српског грађанског законика.³³⁹ До ослобођења, окончањем Балканских ратова 1912-

³³⁶ "...ја, грешни Стефан краљ Урош Други и с Богом самодржац свих српских земаљ и поморских, писах хрисовуљ овај, села по имену: Грачаница и Сушица и Селце, и са засеоцима њиховим, и са међама – на студенац.. јања (/) право по пољу у брешће и Спасовој цркви, кроз поље право на Скуланове воденице, право у реку грачанску, и право у сусрет Мајаслављим воденицама, преко у крушку у белег. И од крушке преко у Крушевац, и Крушевца како нестаје – право у Буговац, по брегу на орану пољану, на Кумању главу, на Недљу, по брегу право над Брус, и од Бруса по брегу право на Остри врх, и од Острога врха на Вечетен, међу Сушици и међу Гуштерицу, падином право на брод, где се падина завршава; и од брода путем великим по пољу, право на пут који води из градау Приштину, путем на први белег, право у Жупањ студенац..." (Б. Живковић, нав. дело, стр. 61.).

³³⁷ Т. Тарановски, Историја српског права у немањинској држави, Трећи део: Историја грађанског права, Београд, 1934, стр. 112.

³³⁸ Чл. 59. "Турског устава".

³³⁹ "Као год што су спахилуци, тимари и зијамети укинута у Србији, тако, нити их има, нити се унапредак увести могу, но сваки је Србин од свога добра (мала) савршени господар, или прави баштиник, у ком се законом обезбеђена и заштићена". (Пар. 213. Српског грађанског законика).

1913. године, на делу отоманске државе који је обухватао (и) данашње Косово и Метохију, важио је реформисани баштинско-аграрни систем са извесним специфичностима у односу на остале територије. Хатишерифом из 1839. године, укинут је стари систем заснован на исламским правним нормама и свим поданицима "подарио" једнакост пред законом и османско држављанство без разлике у односу на веру. То је подразумевало и укидање спахијске „везе“ са земљом. Спахилук је нестао, али је, нарочито у рубним крајевима отоманске царевине, све више маха узимала једна установа баштинског права – читлук (чифлик) – „која није била предвиђена у Рамазанском закону, већ је производ обичајног права извесних европских покрајина“.³⁴⁰ Укидање спахијског реда пратило је насилно читлукење зависног сељачког становништва, употребом силе, преваре, фалсификовањем јавних исправа (тапија) итд.³⁴¹

Тапије су биле исправе о земљи, настале на основу система Отоманског земљишног права. Оне су током историјског развоја, имале различиту суштину – од фискалне исправе до исправе о држаоцу земље и правном основу издавања документа.³⁴² Иако је, као установа, настала много раније, материја тапија законски је регулисана у Отоманском царству Законом о тапијским исправама од 1860. године, као и Законом о тапијским исправама вакуфског земљишта од 1864. године. Тапије су се издавале првенствено о праву поседа на додељеном земљишту ("тесаруф"), и о праву својине на мулк-у где је такво право својине постојало, а издавале су се понекад и за хипотеку, којом су биле оптерећене поменуте непокретности. Ваља истаћи да издавање тапија је било обавезно, а књиге тапија нису постојале као уређен систем.³⁴³ У литератури је забележено становиште да је доказна снага тапије за државину, односно својину, била "врло слабе вриједности, јер се није ослањала на катастарски премјер земље и ради

³⁴⁰ Б. Недељковић, нав. дело, стр. 236.

³⁴¹ О бројним примерима како су у нашим крајевима под отоманском влашћу насиљем сељачком становништву наметани читлукчи односи, в. М. Нинчић, нав. дело, стр. 113. и даље.

³⁴² М. Тодоровић, Примена тапијског система након доношења Српског грађанског законика, Српски грађански законик – 170 година, ур. М. Полојац и др, Београд, 2014, стр. 440.

³⁴³ С. Георгиевски, Тапијски систем, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, том III, ур. С. Ристић Светислав, Београд, 1978. год, стр. 274.

тога била је узрок нереда и несигурности у правном саобраћају са земљиштима.³⁴⁴ Мишљења смо да је, нарочито имајући у виду историјске околности и стање Отоманског правног система у рубним ("европским") покрајинама, па дакле и на подручју данашњег Косова и Метохије, па и сам поступак издавања тапија на овом подручју,³⁴⁵ поузданост тапијског система била додатно доведена у питање.³⁴⁶

Иако супротна прописима, фактичка неравноправност Срба и Албанаца била је утемљељна на различитој верској припадности, улози Албанаца и специфичној османској политици према њима, која им је, у односу на српско становништво обезбеђивала привилегован положај. Судаћи по, истина непотпуним, подацима о аграрном положају српског становништва на овој територији крајем XIX и почетком XX века, може се закључити да је верску и физичку неравноправност Срба у односу на албански живаљ, пратила и економска неравноправност, оличена у њиховом аграрном положају.³⁴⁷

По доласку на власт, Младотурци су, у склопу опште реформе државе, средином 1910. године у Косовском вилајету започели уговорно уређење односа између читлук сахибија (ага) и чифчија, као и убаштињење земљишта. Формиране су посебне комисије којима су држаоци били дужни да лично предоче тапије и друге исправе којима су доказивали право на земљишту; комисије би по прегледу докумената уписивале непокретности на одређено име у главни регистар и о томе издавале потврде. Сво обрадиво земљиште за које нису поднете одговарајуће исправе требало је да буде проглашено државном својином и понуђена на откуп са правом прече куповине ага а затим чифчија. Подухват је међутим био неуспешан, што због опструкције бегова, то и због системске неравноправности хришћана у овим поступцима и неискрених намера

³⁴⁴ В. Спаић, Земљокњижни систем у БиХ за вријеме Турака, Сарајево, 1950. год, стр. 34.

³⁴⁵ Подносилац захтева за издавање тапије, требао је да поседује писмено састављен уговор потврђен од надлежног имама (хоџе) и *miftara* ("главног старца села") и два сведока. (Нав. према: Е, Статовци, нав. дело, стр. 247.).

³⁴⁶ Супротно, Е. Статовци, нав. дело, стр. 248: "У народу већ одавно влада увјерење, да онај који има турску тапију има и неприкосновено право власништва на ту непокретност."

³⁴⁷ М. Јагодић, Српско – албански односи у Косовском вилајету (1878 – 1912), Београд, 2009. год, стр. 156-159.

власти, с обзиром да им је очигледно било у интересу да земља остане у својини (или пак у државини) муслиманског становништва.³⁴⁸

Као што смо раније истакли, Отоманске власти су у рубним (северним) областима, веома вешто подстицале и користиле културне, верске, језичке и политичке антагонизме између албанског и српског становништва, наменивши Албанцима улогу "чувара поретка", заснованог на теократском муслиманском државном устројству. Отуда је толерисано и подстицано албанско насиље и масовна узурпација права хришћана (Срба) на непокретностима (земљишту), које се готово уобичајило и које је добрим делом "озакоњено", издавањем тапија свим заинтересованим узурпаторима.

Трачак наде да ће тапијски систем у овим крајевима бити, барем у извесној мери, "објективизован" и вођен у складу са елементарном владавином права, појавио се након младотурске револуције, у склопу државних реформи, почетком 1910. године, објављен Закон о враћању насилно узурпираних имања, чинило се да ће многим српским породицама којима су албански одметници присвојили имања бити враћена. Међутим, показало се да су и нове власти биле вођене опортуним мотивима – чињено је све да примена закона не доведе до побуне Албанаца, па су објавиле да сваки држалац земљишта, уколико нема тапије, може да је добије за месец дана.³⁴⁹

IV СТАЊЕ ЗЕМЉИШНОГ РЕГИСТРА НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ ОД 1912-1999. ГОДИНЕ

Косово и Метохија су ослобођење од Отоманске власти, у погледу својинскоправних односа на земљишту, дочекале у многоме у хаотичним и нерегуларним приликама у погледу постојања и поузданости својинских исправа, пре свега тапија и тапијских регистара. Када је о регистрима

³⁴⁸ У том погледу сликовит је пример поступања комисија у Приштинском санцаку. Наиме, иако су се аге договориле да не користе право прече куповине и не откупљују имања проглашена државном својином, комисије нису желеле да их потом понуде на продају чифчијама. Комисијама је убрзо наређено да се више не упуштају у расправљање оваквих случајева, чиме је прећутно агама дозвољено да задрже правно спорна имања. (М. Јагодић, нав. дело, стр 170.).

³⁴⁹ Вардар, Скопље, бр. 9, 18. 2. 1909, нав. према: Ћ. Микић, нав. дело, стр. 231.

непокретности реч, тапијски систем, наслеђен од Отоманског царства, наставио је да живи кроз прописе који су, за подручје Старе Србије, које је обухватало и данашњу територију Косова и Метохије, донети од власти Краљевине Југославије.³⁵⁰ Тако је тек тада на овим подручјима створен правни основ за оснивање књиге тапија и обавеза уписивања тапија у регистар тапија. Ипак, због његовог прелазног карактера, тапијски систем ни на једном подручју Србије, па ни на Косову и Метохији, није био систематски и прецизно развијан.

Због непостојања катастарског премера земљишта, на подручју Косова и Метохије није било техничких услова за увођење система земљишних књига, нити примену прописа донетих у том погледу.³⁵¹ Наиме, до краја 1932. године, једино су у општинама Ђаковица, Пећ и Исток, били уведени катастарски премери земљишта, који су заменили пописне катастре.³⁵² Након аброгације свих предратних прописа, на основу Закона о неважности правних прописа донетих до 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације³⁵³, прописи о издавању тапија примењивали су се факултативно, у виду правних правила.

Идеолошки однос комунистичких власти према (приватној) својини, додатно је допринео да тапијски систем у потпуности "закржља",³⁵⁴ и са свим недостацима у односу на земљокњижни систем, (п)остане непотпуна и непоуздана правна евиденција непокретности. Када је реч о евиденцији фактичког стања на непокретностима, на Косову и Метохији је она била установљена као катастарска евиденција. За разлику од других крајева Србије, у којима је катастарска евиденција непокретности установљена пореским прописима,³⁵⁵ још у другој половини XIX века, и у којима је већ било

³⁵⁰ Закон о издавању тапија на подручју апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици, ("Службене новине Краљевине Југославије, бр. 29/30.) и Правилник за извршење Закона о издавању тапија, Службене новине Краљевине Југославије, бр. 39/30.).

³⁵¹ Мисли се на Закон о земљишним књигама, Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига и Закон о земљокњижним деобама, отписима и преписима из 1930. године.

³⁵² Е. Статовци, нав. дело, стр. 242.

³⁵³ Службени лист ФНРЈ, бр. 86/46 и 105/47.

³⁵⁴ Д. Симоновић, Реафирмација земљишних књига, Правни живот, Београд, бр. 10/1998, стр. 780.

³⁵⁵ Одредбом чл. 93. Закона о непосредном порезу из 1884. године, било је предвиђено увођење катастарског премера земљишта, за потребе разреза пореза. Више о увођењу и развоју катастра

спроведено низ активности на оснивању катастра³⁵⁶, на Косову и Метохији је увођење катастра било правно могуће тек са ослобођењем од Отоманске окупације и са доношењем Закона о катастру земљишта Краљевине Срба Хрвата и Словенаца, 1928. године³⁵⁷. Иако је овим законом био одређен рок за оснивање катастра земљишта "за све крајеве државе, где не постоји", од 10 година,³⁵⁸ овај организационо и технички приметан посао на Косову и Метохији није довршен за постојања Краљевине Југославије.

Катастар непокретности у смислу јединствене (фактичке и правне) евиденције непокретности на Косову и Метохији није спроведен до агресије НАТО на СР Југославију, и поред тога што су правне претпоставке за то створене 1998. године, Законом о премеру и катастру и уписима права на непокретностима,³⁵⁹ односно, Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године.³⁶⁰ Истина, у првој деценији боље рећи важења а не примене Закона, на успостављању јединствене евиденције непокретности урађено је готово симболично на читавој територији Србије – до марта 2000-те године, од укупно 5831 катастарске општине, катастар непокретности основан је за 252 или за око 4% свих катастарских општина или реално за око 1% укупне територије.³⁶¹

Такво стање створило је погодно тло за додатну правну несигурност и злоупотребе у погледу стицања и престанка стварних права на непокретностима током трајања извршног мандата УНМИК-а, као и након једностраног и противправног преузимања тих овлашћења од стране самопрокламованих власти на Косову и Метохији.

непокретности у Краљевини Србији, в. Н. Љушић, Катастарски одсек и премеравање Краљевине Србије, Корени, Јагодина, бр. VI (2008), стр. 23 – 33.

³⁵⁶ Тако, први просторни план Београда у Кнежевини Србији израђен је 1867. године а први систематски премер 48 000 кв. Км. Кнежевине Србије обавило је Географско одељење Главног генералштаба Српске војске, у периоду 1881 – 1892. год. (М. Живановић, Катастар земљишта или катастар непокретности – визија катастра земљишта 2024. године, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000, стр. 275.).

³⁵⁷ Службене новине Краљевине СХС, бр. 14-VIII/1929.

³⁵⁸ В. чл. 1. ст. 3. Закона о катастру земљишта.

³⁵⁹ Пречишћен текст објављен у Службеном гласнику СР Србије, бр. 28/1990.

³⁶⁰ Службени гласник РС, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002 и 101/2005.

³⁶¹ М. Живановић, нав. дело, стр. 284.

ДЕО ДРУГИ

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИКАМА ХРВАТСКОЈ И БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Глава прва

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ

I УКИДАЊЕ СТАНАРСКИХ ПРАВА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ

Након насилног интегрисања подручја Републике Хрватске под заштитом Уједињених нација (Република Српска Крајина), које је резултирало губитком живота више хиљада људи и масовним егзодусом Срба из Хрватске,³⁶² у септембру 1995. године, у Хрватској је донет закон,³⁶³ којим је прописан нереално кратак рок у којем се прогнани Срби, морају вратити и наставити користити станове да би задржали станарско право на тим становима. Овим законом прописан је нови рок, преполовљен у односу на дотадашњи ("мирнодопски") рок од 6 месеци неоправданог одсуства носиоца станарског права из стана, као разлог за одузимање станарског права.³⁶⁴ Већ на први поглед, било је општепознато да се прогнани Срби не могу вратити у Хрватску у прописаном року од 90 дана од ступања на снагу овог закона, те да ће због тога изгубити станарско право на тим становима по сили закона, а тиме и могућност повратка у Хрватску. На тај начин, судским одлукама или "непосредно на

³⁶² Према неким проценама, у периоду између 1991-1995. године, из Хрватске је избегло и прогнано око 500.000 лица српске националности (Коалиција удружења избјеглица у Србији, "Одузимање српске имовине у Републици Хрватској 1991-2011. и хрватско правосуђе у функцији спречавања повратка избјеглих и прогнаних Срба, (у даљем тексту: Извештај), <http://koalicija.org.rs/>, 31. 3. 2013. год.,

³⁶³ Закон о давању у најам станова на ослобођеном територију, "Народне новине", бр. 73/95.

³⁶⁴ В. чл. 99. ст. 1. Закона о стамбеним односима, "Народне новине", бр. 51/1985, 42/1986, 22/1992 и 70/1993.

основу закона", одузето је станарско право на преко 30.000 станова³⁶⁵, на којима су станарска права имали грађани српске националности. У дејствима војно-полицијских снага Републике Хрватске, срушено је 10.000 кућа а око 10.000 власника кућа и станова је склопило уговоре о замени, најчешће на своју штету јер су на замену били принуђени због притисака и претњи.³⁶⁶ На подручју под заштитом Уједињених нација, уништено је или оштећено око 30.000 кућа и око 15.000 привредних и помоћних објеката.³⁶⁷ Према подацима ОЕБС-а, проблемом губитка станарског права у периоду 1991–1995. године, погођено је око 100.000 људи.³⁶⁸ То су готово искључиво избегли и расељени Срби из урбаних средина Републике Хрватске. Укупан број случајева отказивања станарског права процењује се на око 29.800³⁶⁹, од којих 23.800 судским путем на подручјима која су за време сукоба деведесетих била под контролом хрватских власти (подручјима изван Републике Српск Крајине), и 6.000 по сили закона³⁷⁰ на подручјима која су до 1995. била под контролом власти Републике Српске Крајине. Скоро сви случајеви укидања станарског права догодили су се у одсуству носилаца станарских права.

Судећи према податку о броју станова изузетог из откупа, чини се да је реч и о знатно већем стамбеном фонду који је био предмет отказа станарског права. Наиме, од укупно 393.242 друштвена стана, колико их је 1991. године било у Хрватској, могло се продавати око 249.000 станова или око 63% укупног стамбеног фонда. Нису се могли продавати станови којима је располагала тадашња војска и федералне институције, станови "на окупираним

³⁶⁵ Council of Europe, Parliamentary Assembly, Solving property issues of refugees and displaced persons, Doc. 12106, 8. 1.2010. год, т. 79.

³⁶⁶ В. Извештај.

³⁶⁷ Исто.

³⁶⁸ Misija OEBS u Republici Hrvatskoj, Опције за стамбено збринјаванје бивших носитеља станарских права, Zagreb, april 2005.

³⁶⁹ Подаци Министарства правосуђа Републике Хрватске, преузето из: UNHCR Representation in the Republic of Croatia – Summary Statistics on Refugee / Return and Reintegration, 1. 1. 2008. год.

³⁷⁰ Јер се у напуштене станове нису вратили у року од 90 дана од ступања на снагу Закона о давању у најам станова на ослобођеном територију, односно до 27. септембра 1995. год.

територијима", потом у рату оштећени станови те национализовани и конфисковани станови, а њих је било коко 144 000.³⁷¹

Домен и последице примене Закона о давању у најам станова на ослобођеној територији, имао је за последицу да се имовинска права прогнаних и избеглих Срба на становима којима је постојало станарско право, третира као "ратни плен". Наиме, 15. јула 2008. године Република Хрватска је донела закон³⁷² којим се станови, одузети прогнаним Србима након хрватских војних акција "Бљесак" и "Олуја", поклаљају другим лицима, углавном избеглим Хрватима пристиглим из Босне и Херцеговине, иако су њима, у највећем броју, враћене у својинску државину станови и куће у БиХ.³⁷³ Станарска права на становима која су се налазила на подручју под управом Уједињених нација, престајала су "по сили закона". Имајући то у виду, нису доношени појединачни управни акти или судске одлуке о престанку станарског права на конкретном стану, већ само појединачни управни акти о давању тих станова на коришћење трећим лицима, чиме је дотадашњим носиоцима станарских права одузето елементарно право да учествују у поступку поводом престанка њихових права.³⁷⁴

³⁷¹ Г, Бежован, Стамбена парава у Хрватској и проблеми њиховаостарења, Ревизија за социјалну политику, Загреб, бр. 1 (2004.), стр. 94.

³⁷² Закон о подручјима посебне државне скрби, "Народне новине", бр. 86/08.

³⁷³ Према члану 10. ставу 2. тачки 3. Закона о подручјима посебне државне скрби, "право на стамбено збрињавање, даровањем стана у државном власништву, може остварити корисник који је добио на кориштење стан у државном власништву темељем Закона о давању у најам станова на ослобођеном територију, уз увјет да исти користи и у њему пребива најмање 10 година од дана доношења рјешења, те нема у власништву други стамбени објект на подручју Републике Хрватске." Ако се има у виду да су станови одузети прогнаним и избеглим Србима, давани "привремено у посјед и на кориштење прогнаницима и избјеглицама, повратницима којима је у домовинском рату уништена или оштећена имовина, инвалидима домовинског рата, обитељима погинулих и несталих хрватских бранитеља из домовинског рата те другим грађанима који обављају дјелатности нужне за сигурност, обнову и развој раније окупираних подручја" (чл. 5. ст. 1. Закона о давању у најам станова на ослобођеном територију), онда је логично предпоставити да је врменски услов за "даривање" предметних станова, у највећем броју случајева, већ био испуњен са доношењем Закона о подручјима посебне државне скрби.

³⁷⁴ Ј. Борић, О кршењу људских права и злоупотреби права у вези станарског права у Републици Хрватској, Прилози СДЦ и МХПК пројекта копаоничкој школи природног права, Београд, 2001, ур. Pius Rohner, стр. 345.

Институт станарског права у Републици Хрватској укинут је 1996. године и хрватско га законодавство више не познаје³⁷⁵. Наиме, према чл. 30. Закона о најму станова, предвиђено је да се станарско право *ex lege*, трансформише у право најма.³⁷⁶

На тај начин су власти Хрватске, *de facto* онемогућиле реституцију станарских права, те је код разматрања проблема избеглих бивших носилаца станарских права могуће говорити о проблему непризнавања стечених права која су проистекла из станарског права и новчане репарације поводом тога. Та се стечена права односе на права и могућности корисника да откупе, односно приватизују станове у друштвеној својини по веома повољним условима и ценама знатно нижим од тржишних. Овај повлашћени режим имали су право да користе и сва она лица, која су у станове избеглих и расељених Срба ушле избацивањем дотадашњих станара (насилном деложацијом), или на основу појединачних аката локалних власти.

На основу селективне и дискриминаторне примене закона, грађани Хрватске српске националности остајали су без права на стан, упркос чињеници да је законом било прописано како истрага оправданости некористићења стана у периоду дужем од шест месеци, мора да буде главна компонента поступка за укидање станарског права,³⁷⁷ као и изричитој законској одредби да станарско право не сме бити укинуто оном лицу које стан не користи због тога што је подвргнуто лечењу, служи војни рок или из других оправданих разлога".³⁷⁸

Готово да се чини невероватном пракса судова у хрватској у погледу оправданости разлога невршења станарског права. Тако, у бројним одлукама, Врховни суд Хрватске је стао на становиште да: "ратни догађаји, сами по себи, без неких посебних разлога који коришћење стана чине немогућим, не

³⁷⁵ Ступањем на снагу Закона о најму станова, "Народне новине", бр. 91/96.

³⁷⁶ М. Франић, Стамбени односи у свјетлу реинтеграције хрватског правног поретка у континенталноевропски правни круг, Зборник радова Правног факултета у Сплиту, бр. 4/2009, стр. 815.

³⁷⁷ Ј. Борић, нав. Дело, стр.348.

³⁷⁸ В. чл. 99. ст. 2. Закона о стамбеним односима.

представљају основан разлог за некоришћење стана".³⁷⁹ У низу одлука, Врховни суд Хрватске иде и корак даље у тумачењу члана 99, став 1 Закона о стамбеним односима, наводећи да: "чињеница да неки стан који његов станар не користи незаконито запоседа неко треће лице, сама по себи, не чини некоришћење (стана од стране станара) оправданим. Другим речима, ако станар пропусти да предузме одговарајуће кораке да поново уђе у посед стана у законом утврђеним роковима наведеним у члану 99, став 1 Закона о стамбеним односима ..., тада (незаконито запоседање стана од стране трећег лица) није препрека за укидање станарског права."³⁸⁰ Слично мишљење заузео је Врховни суд Хрватске и поводом жалбе општине Задар на пресуду Жупанијског суда у Задру, поводом основаности престанка станарског права на стану, становнице града Задра, Кристине Блечић.³⁸¹ Поменуто мишљење прихватио је и Уставни суд Хрватске, поводом уставне жалбе у овом предмету, коју је поднела Кристина Блечић. Уставни суд Хрватске одбацио је уставну жалбу подносиоца представке и заузео став да је Врховни суд коректно применио релевантне законске одредбе на чињенице које су установили нижи судови када су изнели мишљење да је одсуство подносиоца представке из стана током периода дужег од шест месеци било неоправдано.³⁸²

³⁷⁹ Одлуке ВСХ бр. Рев-3839/93-2, од 19. 1. 1994. год, Рев-2276/00-2, од 21. 11. 2000. год. и Рев-590/03-2 од 17. 12. 2003. године.

³⁸⁰ Одлуке ВСХ бр. Рев-152/1994-2, од 23. 2. 1994 год, Рев-1780/1996-2 од 10. 3. 1999. год, Рев-1606/00-2 од 1. 10. 2003. год, Рев-9998/03-2 од 4. 12. 2003. год. и Рев-590/03-2 од 17. 12. 2003. год.

³⁸¹ "Током агресије на Хрватску, услови живота били су исти за све грађане Задра и, као што тужилац с правом износи, нити је могуће, нити легитимно издвајати случај оптуженог из контекста те агресије. Заузети супротан став значило би процењивати њен случај изоловано од свих оних околности које су биле карактеристика тог времена и одређивале понашање сваког појединца." (Пресуда ВСХ, у предмету Општина Задар против Кристине Блечић, од 15. 2. 1996. год, нав. према: пресуди Европског суда за људска права (ЕСЉП), Блечић против Хрватске, од 8. 3. 2006, представка бр. 59532/00.). Предмет "Блечић против Хрватске" окончан је тако што је Велико веће Европског суда за људска права, донело одлуку о ненадлежности због чињенице да је коначна одлука о отказу станарског права у овом случају донесена пре ступања на снагу ЕКЉПС у Републици Хрватској (примјена института *rationae temporis*). Ова одлука Суда може се сматрати преседаном за највећи број бивших носилаца станарских права избјеглих из Хрватске, имајући у виду да су готово свима станарска права отказана пре ратификације односно ступања на снагу ЕКЉПС – 5. 11. 1997. године, када је Хрватска депоновала документ о ратификацији Конвенције код генералног секретара Савета Европе.

³⁸² Пресуда ВСХ, у предмету Општина Задар против Кристине Блечић, од 15. 2. 1996. год, нав. према: пресуди ЕСЉП, Блечић против Хрватске.

Такође, није поштована ни правна процедура у вези са именовањем привремених заступника. Судски поступци за отказ станарског права најчешће су покретани и вођени у одсуству носиоца станарског права и његових чланова породичног домаћинства. Сви поступци за отказ станарских права покренути су у периоду од 1992. године, у околностима оружаних сукоба и оправдане бојазни носилаца станарских права по њихове животе и безбедност и животе чланова породичних домаћинстава. Имајући то у виду, интересе носиоца станарских права на суду, потпуно супротно Закону о парничном поступку, уместо привремених заступника заступали су од суда постављени старатељи за посебан случај - што је, пре свега, институт породичног права. Старатељи, по правилу, нису износили било какве доказе који би користили туженом, а углавном нису користили ни расположиве правне лекове, те су пресуде постале правоснажне. У бројним пресудама општинских судова, у којима је изреком констатован отказ станарских права, нису наведени разлози о одлучним чињеницама или су они нејасни, непотпуни и противречни.³⁸³ Конститутивна чињеница која за собом носи престанак станарског права – неоправдано коришћење стана у трајању од шест месеци, у највећем броју случајева, није са сигурношћу утврђена и прецизно временски омеђена.³⁸⁴ Оправданост одсуства није сматрана релевантном а за почетак рока некоришћења станова навођени су описни термини, као: "негдје у осмом мјесецу 1991. године", "крајем 1991. године", "у листопаду 1991. године" и сл. а датум истека законом прописаног рока неоправданог коришћења стана (шест месеци), није утврђиван ни навођен у пресудама, с обзиром да су поступци вођени након више од шест месеци, од, на наведени начин, "утврђеног" почетка рока.³⁸⁵ Додатно је, због истека законом предвиђених рокова, ситуацију отежала и немогућност коришћења ванредних правних лекова.³⁸⁶ Из наведених чињеница, уочавамо сличности метода, и уопште, *modus operandi* у поступању власти Хрватске и локалних (албанских)

³⁸³ Ј. Борић, нав. дело, стр. 348.

³⁸⁴ Исто.

³⁸⁵ Исто.

³⁸⁶ Исто, стр. 349.

власти на Косову и Метохији, било да су функционисале под окриљем УНМИК-а, било као *de facto* независне власти.

На заштиту имовинских права избеглих и прогнаних лица, Република Хрватска била је обавезана и међународним правним изворима. Поменућемо два најзначајнија. Први је Споразум о питањима сукцесије, који су потписале државе настале престанком СФРЈ у Бечу, 29. јуна 2001. године.³⁸⁷ За питање заштите имовинских права, од нарочитог је значаја Анекс "Г – приватна својина и стечена права". У члану 2. овог споразума, гарантују се имовинска права на покретним и непокретним стварима, стечена на дан 31. 12. 1990. године, њихова заштита и реституција, у складу са стандардима међународног права,³⁸⁸ и ништавост располагања права на непокретностима под притиском.³⁸⁹ Други извор из кога произилази обавеза за успостављање механизма за имовинску реституцију, је Резолуција 1120 Савета безбедности Уједињених нација, од 14. јула 1997. године, којом се поново потврђује право свих избеглица и расељених лица, пореклом из Републике Хрватске, на повратак у њихове изворне домове у Републици Хрватској, односно домове у којима су становали пре избеглиштва.³⁹⁰

II ВРАЋАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НАМЕЊЕНИХ СТАНОВАЊУ

Након 1995. године, власти Републике Хрватске предузеле су низ системских мера које су за резултат имале ограничење права својине, која су се

³⁸⁷ Закон о потврђивању Уговора о питањима сукцесије, "Сл. лист СРЈ – међународни уговори", бр. 6/2002.

³⁸⁸ "Права на покретну и непокретну имовину која се налази на територији Државе сукцесора и на коју су грађани или друга правна лица СФРЈ имали право на дан 31.12.1990. године биће призната, заштићена и враћена у првобитно стање од стране те Државе у складу са утврђеним стандардима и нормама међународног права, и то независно од националности, држављанства, боравишта или пребивалишта таквих лица..." (Чл. 2. 1. (а), анекса "Г", Уговора о питањима сукцесије).

³⁸⁹ "Сваки намерни пренос права на покретну или непокретну имовину извршен после 31.12.1990. године закључен под притиском или супротно подпараграфу (а) овог члана ће бити ништаван." (Чл. 2. 1. (б), анекса "Г", Уговора о питањима сукцесије).

³⁹⁰ „3. Reaffirms the right of all refugees and displaced persons originating from the Republic of Croatia to return to their homes of origin throughout the Republic of Croatia;“, S/RES/1120 (1997), Adopted by the Security Council at its 3800-th meeting, on 14 July 1997.)

директно одразиле на право на повратак избеглих и прогнаних Срба из Хрватске. Имовина избеглог и протераног српског становништва напре је Уредбом о привременом преузимању и управљању одређеном имовином,³⁹¹ од 31.08.1995. године, а касније и Законом о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, донетим 20.09.1995. године³⁹², стављена под привремену управу Републике Хрватске и на коришћење према одредбама овог закона. Под имовином се, у смислу овог закона, подразумевала сва покретна и непокретна имовина. Државину на покретним и непокретним стварима српских избеглица и прогнанника преузеле су општине и градови на чијем подручју су се те ствари налазиле,³⁹³ који су овлашћени да их дају у државину другим лицима.³⁹⁴ Чланом 11. Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином из 1995. било је прописано да уколико је непокретност прогнаних и избеглих, (српских) власника дата у државину другим лицима, тим лицима се не може одузети државина док им се не да државина и право коришћења друге одговарајуће непокретности. Отуда је враћање државине власнику било неизвесно. Неизвесност је тим већа што је Законом о власништву и другим стварним правима,³⁹⁵ прописано да "посједник има право одбити предају ствари њезином власнику ако има право које овлашћује на посједовање те ствари (право на посјед)"³⁹⁶. Право на државину непокретних и покретних ствари избеглих и прогнаних Срба, дато је другим лицима, појединачним актима општинске, односно градске комисије за привремено преузимање и коришћење имовине.³⁹⁷ Према томе, док траје право привременог држаоца да ствар држи и да се њоме користи, а које право му је дала јавна власт, власник ствари неће успети да тужбом да путем суда исходи предају државине своје ствари.

³⁹¹ Уредба о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр.63/95.

³⁹² Закон о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр.73/95, 7/96 и 100/97.

³⁹³ Чл. 4. Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином.

³⁹⁴ Чл. 5. Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином.

³⁹⁵ Закон о власништву и другим стварним правима, "Народне новине", бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 и 152/14.

³⁹⁶ Чл. 163. ст. 1. Закон о власништву и другим стварним правима.

³⁹⁷ Чл. 5. Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином.

У Хрватској, за разлику од Босне и Херцеговине, нису поништени акти којима је одузето станарско право прогнаним и избеглим Србима и није им омогућено да уђу у државину станова на којима им је одузето станарско право и да их откупе под истим повољним условима, као што је то било омогућено осталим хрватским држављанима. На тај начин Хрватска није поступила према већ цитираној Резолуцији 1120 Савета безбедности Уједињених нација од 14. јула 1997. године, којом се поново потврђује право свих избеглица и расељених особа поријеклом из Републике Хрватске на повратак у њихове изворне домове у Републици Хрватској, односно домове у којима су становали пре избеглиштва. Уместо примене "модела" који је примењен у Босни и Херцеговини, ти станови се, као што је наведено, дарују углавном избеглим Хрватима из Босне и Херцеговине, којима је, опет, Босна и Херцеговина вратила станове и куће, чиме се поступа очигледно дискриминативно.

III ПРОГРАМ ПОВРАТКА И ЗБРИЊАВАЊА ПРОГНАНИКА, ИЗБЕГЛИЦА И РАСЕЉЕНИХ ЛИЦА

Након бројних приговора и притисака од стране међународне заједнице Република Хрватска је 10. јула 1998. године, донела Закон о престанку важења Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином.³⁹⁸ Међутим, у чл. 2. ст. 1. овог закона одређено је да ће се на поступке у вези с привременим коришћењем, управљањем и надзором имовине физичких лица одређених Законом о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, примењивати Програм повратка и збрињавања прогнаника, избеглица и расељених лица од 26. јуна 1998. године.³⁹⁹

Програм је одузео избеглим и прогнаним Србима из Хрватске, који су били власници непокретности, активну легитимацију, тј. право да могу да покрећу судске поступке за заштиту права на непокретностима а "бригу" о томе пребацио (не)раду стамбених комисија. Према тачки 9. Програма повратка, само

³⁹⁸ Закон о престанку важења Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр. 101/98.

³⁹⁹ Програм повратка и збрињавања прогнаника, избјеглица и расељених лица, "Народне новине", бр. 92/98.

општинске стамбене комисије, а не и власници стамбене непокретности, могли су поднети тужбу за исељење надлежном општинском суду у случају да привремени корисник не ослободи непокретност у назначеном року. То је типичан пример како се путем "паралелних прописа", мимо и често супротно општим прописима, отежава и успорава остваривање и заштита права избеглица, па чак и ограничавају и одузимају одређена уставна права.

Реституцију одузетих станарских права, Република Хрватска је супституисала тзв. стамбеним збрињавањем. Циљ тих програма је да обезбеде стамбени смештај, односно стамбене јединице у државној својини, само за оне избегле носиоце станарских права и чланове њихових домаћинстава који се врате и трајно настане у Републици Хрватској. Услов је и да нису власници или сувласници неке друге усељиве породичне куће или стана – и који кућу или стан нису продали, поклонили или на други начин отуђили након 8. октобра 1991. Овај услов се не односи само на територију Хрватске, већ и на територије других држава насталих на подручју бивше СФРЈ, као и на територије других држава у којима је повратник евентуално боравио пре повратка у Хрватску.

Понуђеним моделима стамбеног збрињавања Хрватска је питање признавања и остваривања стечених права бивших носилаца станарског права свела на хуманитарни проблем, који није повезан са реституцијом, с обзиром да Република Хрватска не прихвата никакву правну обавезу према бившим имаоцима станарских права.

Удео припадника српске националности у укупном броју корисника којима су додељене стамбене јединице на "подручју од посебне државне скрби" у 2007. години, незванично је процењен на 33%.⁴⁰⁰ Нису доступни подаци о броју бивших носилаца станарских права ни о етничкој припадности корисника и њиховом претходном статусу, те је немогуће проценити у којој мери спровођење програма стамбеног збрињавања доприноси повратку избеглица у Хрватску.⁴⁰¹

⁴⁰⁰ Р. Бубало, Љ. Микић, *Анализа о приступу стамбеном збрињавању избјеглих и расељених бивших носитеља станарских права у Републици Хрватској*, Загреб, 2008. год.

⁴⁰¹ Исто.

Програмима стамбеног збрињавања предвиђено је да ће, након што им стан физички буде додељен, корисници стамбеног збрињавања потписати уговоре о најму станова. У случају да не користе станове који су им додељени, односно да у њима не бораве, корисницима стамбеног збрињавања прети опасност да им надлежна институција раскине уговор о најму и да остану без стамбеног смештаја.⁴⁰²

Обнову кућа не прати одговарајуће улагање у развој тих подручја, отварање нових радних места и изградња инфраструктуре. С обзиром да велики број повратника може очекивати потешкоће у запошљавању и остваривању стечених права (остваривање права на пензију, остваривање социјалних права и слично), очигледно је да ови програми не доприносе одрживом повратку.

Пракса стамбеног збрињавања, углавном, не укључује могућност враћања у стан на којем је подносилац захтева имао станарско право, нити гарантује да ће он бити стамбено збринут у месту бившег пребивалишта. Корисници програма стамбеног збрињавања, такође, не могу да откупе стан под условима под којима су станове могли откупити остали носиоци станарског права који нису избегли из Хрватске. С обзиром на то да је могућност стамбеног збрињавања предвиђена само за избеглице које су се вратиле у Хрватску – и под условом да немају, нити да су имали, другу кућу или стан на територији бивше СФРЈ или других држава у којима су боравили – сви они који се нису определили за повратак остају трајно лишени могућности остваривања права на стамбено решење по основу некадашњег станарског права.⁴⁰³

Од 2008. године, ступио је на снагу нови Закон о подручјима посебне државне скрби⁴⁰⁴, којим су, између осталог, прописани рестриктивнији услови за остваривање права на стамбено збрињавање на подручју од посебне државне бриге у односу на раније важећи закон. Овим законом је ограничење по питању

⁴⁰² ECRE, Избеглице у Србији – Заборављени у Хрватској? Питање бивших носилаца станарских права као главна препрека за трајно решавање проблема избеглица из Хрватске у Србији и на подручју бивше Југославије, Београд, јануар 2010. стр. 14. <http://grupa484.org.rs/wp-content/uploads/2012/11/ECRE-Izbeglice-u-Srbiji-Zaboravljeni-u-Hrvatskoj-2010.pdf>, 25. 5. 2014. год.

⁴⁰³ Исто, стр. 15.

⁴⁰⁴ Закон о подручјима посебне државне скрби, "Народне новине", бр. 86/08.

својине или сусвојине на породичну кућу или стан, са подручје бивше СФРЈ проширено је и на подручје других држава у којима потенцијални корисници тренутно бораве. Ново ограничење примјењује се и на поступке започете, а недовршене по претходном Закону. Тиме се дискриминишу лица која су испунила услове за остваривање права на стамбено збрињавање према раније важећим законским одредбама, јер то право не могу да остваре по важећим законским одредбама. Такође, као што смо навели, овим законом станови, одузети прогнаним Србима, након спроведеног етничког чишћења 1995. године, дарују се другим особама, углавном избеглим Хрватима из Босне и Херцеговине, чиме се, с једне стране, процес повратка чини неодрживим, а процес етничког чишћења "цементира".

Поред тога, другачијим регулисањем одговорности Републике Хрватске, изостала је могућност обештећења за оштећење и уништење непокретности актима насиља и терора, што је, иначе, био најчешћи узрок оштећења или уништења непокретности. Наиме, грађанскоправну одговорност Републике Хрватске за штету насталу услед аката насиља или терора, Република Хрватска регулисала је на начин да Република Хрватска одговара само за штету "која је последица смрти, телесне повреде или оштећења здравља,"⁴⁰⁵ док је за штету на материјалним добрима, па тиме и на објектима намењеним становању, насталу услед поменутих узрока, предвиђено да се "надокнађује у облику обнове оштећених или уништених материјалних добара, у складу са одредбама Закона о обнови".^{406, 407} Тиме је овај вид штете "измештен" из објективне одговорности

⁴⁰⁵ В. чл. 7. ст. 1. Закона о одговорности за штету насталу услед терористичких аката и јавних демонстрација, "Народне новине", бр. 117/2003.

⁴⁰⁶ В. чл. 8. Закона о одговорности за штету насталу услед терористичких аката и јавних демонстрација.

⁴⁰⁷ Предходно је, изменама и допунама Закона о облигационим односима, (Закон о измјени Закона о обвезним односима, "Народне новине", бр. 7/96), брисан чл. 180, који је регулисао одговорност Републике Хрватске за овај вид штете и прописано да се поступци за накнаду штете покренути према одребама чл. 180. Закона о облигационим односима прекидају и да ће се наставити након што се донесе посебан пропис којим ће се уредити одговорност за штету насталу услед терористичких аката. Период правне празнине трајао је од 3. фебруара 1996. године до 31. јула 2003. године, када је донет Закон о одговорности за штету насталу услед терористичких аката и јавних демонстрација а његове одредбе ретроактивно примењене.

државе за њену накнаду и смештен изван одштетног права - у сверу помоћи државе, у оквиру ионако рестриктивног и дискриминативног програма обнове, чији *ratio* није реституција, већ довођење штећених објеката у стање подобно за коришћење.⁴⁰⁸

IV ЗАКЉУЧНО О РЕСТИТУЦИЈИ СТАНАРСКИХ ПРАВА И ПРАВА СВОЈИНЕ НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У РЕПУБЛИЦИ ХРВАТСКОЈ

Мере за решавање проблема повратка биших имаоца станарских права у Републику Хрватску, нису засноване на примени међународних стандарда заштите људских права и испуњавању међународно преузетих обавеза Републике Хрватске. Бројне кључне претпоставке за одржив повратак још не постоје. Бившим носиоцима станарских права не признаје се право на повратак у изворне домове у којима су пребивали пре почетка оружаних сукоба; не признаје им се стечено право на откуп тих станова под повлашћеним условима које су остваривали остали носиоци станарских права, али и они којима је такав откуп омогућен, иако никада нису били носиоци станарских права; не враћа им се покретна имовина која је стављена под привремену управу Републике Хрватске, нити им се признаје право на праведну компензацију.

Као што је и на Косову и Метохији створен неадекватан механизам за реституцију права на непокретностима намењених становању, као и пољопривредној и комерцијалној делатности, сличну контатацију бисмо могли изнети за механизам стамбеног збрињавања у Хрватској. Он није адекватан размерама и тежини проблема - преко 100 хиљада лица која су становала у становима на којима је одузето станарско право, а обухвата и мањи проценат лица којима је одузето станарско право. Поред тога, он је чак и формално а не само у примени, дискриминаторан у односу на припаднике српског народа.

⁴⁰⁸ Више о овом питању, са даљим упућивањем, в. М. Буковац Пувача, Одговорност Републике Хрватске за штету проузрочену терористичким актом, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, бр. 1/2006, стр. 267-306.

Глава друга

ЗАШТИТА И РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗБЕГЛИХ И ПРОГНАНИХ ЛИЦА У РЕПУБЛИЦИ БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИЈИ

I НАСТАНАК И ОБИМ ПРОБЛЕМА

Босна и Херцеговина је прогласила независност 5. априла 1992. године, након што је на референдуму, који је највећи део српског народа у Босни и Херцеговини бојкотовао, одлучено да Босна и Херцеговина иступи из заједничке државе – Социјалистичке Федеративне Републике Југославије. После овог чина, у Босни и Херцеговини започео је грађански рат. Више од 2,2 милиона људи напустило је своје домове као последица “етничког чишћења” или због насиља или опасности од ратних дејстава. По правилу, они су одлазили на подручја која су била под контролом оружаних снага њихове етничке групе.

Све стране у сукобу, за време трајања рата, хитно су усвојиле прописе који су омогућавали да станови оних који су напустили територију која је била под њиховом контролом, прогласе “напуштенима” и доделе их другим носиоцима станарског права. У оба ентитета Босне и Херцеговине, (Републици Српској и Федерацији Босне и Херцеговине), за време ратних сукоба, били су донети закони којима су непокретности у својини или са станарским правом грађана, проглашене напуштеним или су стављене под управу општине и дате на коришћење другим лицима; на становима у друштвеној својини било је одузето станарско право предратним носиоцима тог права. Формални разлог за проглашење станова “напуштенима” био је обезбеђивање хуманитарног смештаја за прогнанике. У неким случајевима станарска права су била отказана на основу чл. 47. Закона о стамбеним односима,⁴⁰⁹ због некоришћења предметних станова од стране носиоца станарског права у непрекидном периоду од најмање шест месеци. У већини случајева власти су примењивале прописе донете током рата у сврху “уподобљавања” станарског и својинског

⁴⁰⁹ Закон о стамбеним односима, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 14/84, 12/87 и 36/89, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине", бр. 2/93, "Службене новине Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99 и 19/99 и "Службени гласник Републике Српске", бр. 22/93, 12/99 и 31/99.

права на становима, створеној реалности: Закон о напуштеној имовини из 1992. године,⁴¹⁰ Уредбу о напуштеним становима из 1993. године,⁴¹¹ Уредбу о смјештају избјеглих особа из 1993. године⁴¹², Закон о смјештају избјеглих особа из 1995. године,⁴¹³ и Закон о напуштеној имовини из 1996. године⁴¹⁴.

Концепт друштвене својине на становима, у Босни и Херцеговини је напуштен још током рата 1992-1995. године, када су станови национализовани – постали државна својина, односно, својина јавноправних ентитета.⁴¹⁵

Грађански рат у Босни и Херцеговини престао је потписивањем Општег оквирног споразума за мир у БиХ ("Дејтонски споразум"), који је ступио је на снагу 14. децембра 1995. године, његовим потписивањем.⁴¹⁶

II РЕСТИТУЦИЈА СТАНАРСКИХ ПРАВА НА ОСНОВУ ИЗВРШНИХ ОВЛАШЋЕЊА ВИСОКОГ ПРЕДСТАВНИКА

Слично Резолуцији 1244⁴¹⁷, у анексу 7. Дејтонског мировног споразума се наводи да је повратак избеглица и интерно расељених лица "важан циљ за решавање сукоба у Босни и Херцеговини"⁴¹⁸. Међутим, непосредно након рата у

⁴¹⁰ Закон о напуштеним становима, „Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 6/92, 8/92, 16/92, 13/94, 36/94, 9/95 и 33/95.

⁴¹¹ Уредба о кориштењу напуштених станова, "Службени гласник Хрватске заједнице Херцег-Босне“, бр. 13/93.

⁴¹² Уредба о смештају избеглица и других лица на територији Републике Српске, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 27/93.

⁴¹³ "Уредба са законском снагом о смештају избеглица, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 19/95.

⁴¹⁴ Закон о кориштењу напуштене имовине, "Службени гласник Републике Српске", бр. 3/96, 8/96. и 21/96.

⁴¹⁵ Закон о преносу средстава друштвене у државну својину, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 4/93, 29/94, 31/94, 9/95, 19/95, 8/96 и 20/98; Закон о претворби друштвене својине, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 33/94.

⁴¹⁶ "Општи оквирни споразум за мир у Босни и Херцеговини - The General Framework Agreement for Peace in Bosnia and Herzegovina", (Дејтонски споразум), парафиран је у Дејтону (САД) 21. 11. 1995. године а потписан у Паризу 14. 12. 1995. године између страна-уговорница : Републике Босне и Херцеговине, Републике хрватске и Савезне Републике Југославије. Текст је доступан на енглеском језику на: http://www.ohr.int/?page_id=1252, 30. 11. 2013. год.

⁴¹⁷ В. ст. 7. преамбуле Резолуције СБ ОУН бр. 1244.

⁴¹⁸ У Анексу 4. Дејтонског споразума(Устав БиХ), у члану II параграфу 5. прописао је да све избеглице и расељена лица имају право, у складу са Анексом 7. Општег оквирног споразума, на повраћај имовине које су били лишени током непријатељстава од 1991, и на накнаду за било коју

оба ентитета остали су на снази законски прописи о напуштеној имовини и додељивање станова и даље је настављено, што је још више учврстило етничко раздвајање. Испоставило се да је инсистирање међународне заједнице на повратку избеглица и интерно расељених лица била препрека за ефективну реституцију имовине. Тако да је почетком 2001. године Канцеларија Високог представника сачинила низ измена и допуна којима се поништава услов да се интерно расељена лица врате у БиХ као предуслов за враћање имовине.⁴¹⁹

Високи представник за Босну и Херцеговину⁴²⁰ је, након бројних опструкција ентитетских власти и тешких преговора, током 1998. године донео пакет прописа којима је ставио ван снаге имовинске прописе, посебно у области становања. У Федерацији БиХ реч је о три закона: Закону о стамбеним односима, Закону о напуштеним становима и Закону о привремено напуштеним некретнинама у својини грађана, а у Републици Српској особито о Закону о кориштењу напуштене имовине и Закону о стамбеним односима.⁴²¹ Законским интервенцијама Високог представника започео је процес успостављања конкретних законских механизма за стамбену и имовинску реституцију у БиХ. Оглашени су ништавним сви управни, судски и други акти којима је носиоцу станарског права престало станарско право, и омогућено је да предатни носиоци станарског права поново стекну државину тих станова и да их откупе

имовину која им се не може вратити. Све обавезе или изјаве у вези са таквом имовином дате под ринудом су ништавне и непостојеће.

У чл. 1. ст. 1. Анекса 7. Дејтонског споразума се наводи: "Све избеглице и расељена лица имају право да се слободно врате у своје домове. Имаће право на поврат имовине која им је одузета за време непријатељства од 1991. године и да добију компензацију за сву имовину која им се не може повратити. Сваки повратак избеглица и расељених лица је важан циљ решавања конфликта у Босни и Херцеговини."

⁴¹⁹ R. Williams, *The Contemporary Right to Property Restitution in the Context of Transitional Justice*, Occasional Paper Series, New York, 2007, стр. 39.

⁴²⁰ По завршетку рата у Босни и Херцеговини, Савет безбедности Организације Уједињених нација одобрио је успостављање међународног администратора за Босну и Херцеговину (Високи представник), од стране неформалне групе земаља које учествују у мировном процесу (називаних "Савет за спровођење мира"), као једне од мера у складу с Поглављем VII. Повеље Уједињених нација, (за више информација в. Берић и остали против Босне и Херцеговине (дец.), бр. 36357/04 ЕСЉП, 2007-XII).

⁴²¹ В. Одлуке Високог представника о имовинским законима, повратку расељених особа и избеглица, (само на енглеском језику), <http://www.ohr.int/?month&year=1999&cat=372>, 25. 5. 2014. год.

под повољним услоима. Такође, Високи представник је прописао да се сви уговори и судске одлуке, које се односе на друштвене станове од 1. 4. 1992. до 19. 12. 1998. године, стављају ван снаге. Међу одредбама којима се убрзавао процес повратка својине и станарских права, су и: скраћени управни поступак, рок за одлучивање 30 дана, рок за подношење захтева за повратак станарских права преклузиван (касније више пута продужаван), жалба не одлаже извршење одлуке, заштитни механизми за привремене кориснике и др.

Прихваћен је принцип да је право на повратак и враћање у државину стана и непокретности, индивидуално и безусловно, и да оно не зависи од тога да ли се, у погледу исте непокретности, поштује право неког другог или не. И то је један од разлога зашто је Високи представник заузео став да је право власника на својину, јаче од права на државину привременог корисника.

Поред тога, у новембру 1999. године, Високи представник за Босну и Херцеговину, на основу тзв. бонских овлашћења,⁴²² по први пут посеже за својим овлашћењима из Анекса 10. Дејтонског мировног споразума и смењује двадесет и три "политичка функционера" у Босни и Херцеговини због опструкције у спровођењу Дејтонског мировног споразума.⁴²³ Одлучне мере Канцеларије високог представника у БиХ, против локалних званичника оптужених због спречавања процеса реституције су у супротности са понашањем УНМИК-а и КФОР-а у сличним ситуацијама.

Упркос далеко супериорнијој извршној власти Специјалног представника Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију и УНМИК-а и у околностима где је извршено на стотине злочина над људима и масовна узурпација непокретности, чиме је прекршен мандат УН-а, на Косову и Метохији, ниједан

⁴²² Разрађујући анекс 10. Дејтонског мировног споразума, Савет за спровођење мира затражио је од високог представника да смени с дужности све јавне функционере који крше преузете законске обвезе и Дејтонски мировни споразум, као и да, када то сматра нужним, наметне кључне законе ако их не усвоје законодавна тела БиХ. (в. Ј. Кракић, Међународна територијална управа, Зборник Правног факултета у Загребу, бр. 3 (2011), стр. 1066.).

⁴²³ Исто, стр. 37.

званичник са Косова и Метохије није смењен или на други начин санкционисан.⁴²⁴

Високи представник је 5. децембра 2001. године прогласио још једне измене имовинских закона у Федерацији БиХ и у Републици Српској.⁴²⁵ Напуштање станова успоравала је, наиме, чињеница да су националне власти тврдиле да многи привремени корисници немају егзистенцијалних могућности и да би њихова деложација значила да остају на улици. Стога су им власти, углавном безуспешно, тражиле тзв. алтернативни смештај, што се одуговлачило у недоглед. По новом решењу, право на алтернативни смештај је значајно ограничено.⁴²⁶

Све до 2001. године извесни елементи имовинских закона у оба ентитета, који се тичу приватизације друштвених станова, врло ефикасно су опструирали процес повратка. Стога је Високи представник 17. јула 2001. године наметнуо законске прописе којима су промењени услови остваривања права на откуп стана у оба ентитета БиХ. Овим изменама поједностављује се поступак откупа станова који су некада били у друштвеној својини, што је омогућило њихов масован откуп.

1. Садржина механизма за реституцију станарских права у Босни и Херцеговини

⁴²⁴ E. Tawil, *Property rights in Kosovo - a haunting legacy of a society in transition*, New York, 2009, стр. 51.

⁴²⁵ Високи представник је 5. децембра 2001. године пакет од тринаест одлука којима се уведе свеобухватне измене и допуне имовинских закона оба ентитета. Измењени су и допуњени следећи закони: Закон о престанку примене Закона о напуштеним становима у Ф БиХ, Закон о престанку примене Закона о напуштеној непокретној имовини у власништву грађана у Ф БиХ, Закон о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине у РС, Закон о расељеним лицима и избјеглицама у Ф БиХ, Закон о расељеним лицима и избјеглицама у РС, Закон о provedби одлука Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица (CRPC). Пакет садржи и Упутство о откупу станова у Ф БИХ.

⁴²⁶ Установљено је право стамбених служби да иселе породице које остварују доходак у висини потрошачке корпе утврђене у ентитетском заводу за статистику. Терет доказивања да неко лице испуњава право на алтернативни смештај је на тренутним корисницима стана. У случају да корисници туђих станова не могу доказати да задовољавају све критерије, биће им издата решења за исељење у року од 15 дана. Лица која немају право на алтернативни смештај и не иселе се у року од 15 дана, мораће да плаћају новчане казне. Оне износе од 500 до 1.000 конвертибилних марака. Овлашћени службеници у стамбеним органима који не буду примењивали имовинске одлуке, биће кажњени новчано до 5.000 конвертибилних марака.

Право да захтевају враћање стана у државину, тј. право да се врате у своје домове имају лица која су напустила своје станове између 30. априла 1991. године и 4. априла 1998. године.⁴²⁷ Та лица се сматрају избеглицама и расељеним лицима према Анексу 7 Дејтонског споразума. Према томе, да ли је неко избеглица и расељено лице одређује се према чињеници напуштања стана и то у раздобљу између 30. априла 1991. године и 4. априла 1998. године. То су једине чињенице које одређују дефиницију избеглице и расељеног лица, по овом закону.

Захтеви за враћање непокретности у државину подносили се у Федерацији БиХ опшинском органу управе надлежном за стамбена питања (општински стамбени орган) у општини где се налази стан за који се односи захтев, а у Републици Српској, одсеку Министарства за избегла и расељена лица Републике Српске у општини на чијој се територији непокретност налази. Захтев се могао поднети и преко неке од регионалних канцеларија Комисије за имовинске захеве избеглица и расељених лица (CRPC-a), чији је мандат истекао 31.12.2003. године.

Право на откуп стана стиче се одмах након враћања стана у државину. Стан се враћа у државину:

1. решењем органа управе надлежног за стамбене послове, које садржи одлуку којом се потврђује да је подносилац захтева за враћање стана у државину, носилац станарског права и одлуку о враћању стана у државину носиоцу станарског права, или
2. одлуком Комисије за имовинске захтеве избеглица и расељених лица (CRPC-a), којом се потврђује да је подносилац захтева за враћање стана у државину, носилац станарског права као и да може ступити у државину стана, а утврђује се и обавеза судских и управних органа да на захтев носиоца станарског права, истога уведу у државину стана.

⁴²⁷ В. члан 1. Закона о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине ФБиХ", бр. 27/99.

За спровођење механизма стамбене и имовинске реституције у БиХ, нарочито је била значајна улога међународних институција.

У спровођењу поступка за реституцију права на непокретностима намењеним становању, била је најзначајнија улога Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица (Commission for Real Property Claims of Refugees and Displaced Persons - CRPC). Ово квази-међународно тело, задужено за доношење и спровођење одлука о имовинским захтевима, основано је марта 1996. године. CRPC је имала овлашћење да прима и одлучује о захтевима за враћање имовине или за правичну накнаду уместо натуралне реституције у Босни и Херцеговини у случајевима када подносилац захтева није у државини те непокретности и када непокретност није добровољно продата или на неки други начин пренето право од 01. априла 1992. године.⁴²⁸ CRPC, је такође имала овлашћење да доноси правно обавезујуће одлуке о имовинским захтевима и захтевима за потврђивање станарских права, које су морале да буду поштоване у оба босанско-херцеговачка ентитета.

CRPC је чинило три међународна и шест националних чланова. Три међународна члана именовано је председник Европског суда за људска права. Од шест националних чланова Комисије, четири члана је именовала Федерација Босне и Херцеговине, а два Република Српска.⁴²⁹ Чланови Комисије су морали бити морално подобни.⁴³⁰

Одлуком Високог представника од октобра 1999. године, донети су ентитетски закони о извршењу одлука Комисије за имовинске захтеве избеглица и расељених лица. Овим законима уређује се посебан управни поступак за извршење одлука Комисије за имовинске захтеве избеглица и расељених лица. Одлуке Комисије постају коначне даном њиховог доношења. Такође, одлуке Комисије имају доказну снагу и могу се користити у управном, судском и другим законским поступцима.

⁴²⁸ В. чл. 11. Дејтонског споразума.

⁴²⁹ В. чл. 9. ст. 1. Дејтонског споразума.

⁴³⁰ В. чл. 9. ст. 2. Дејтонског споразума.

Извршење одлука Комисије остваривало се у управном поступку, на захтев тражиоца извршења. У Федерацији БиХ одлуке је извршавао управни орган надлежан за имовинско-правне послове у општини у којој се налази непокретност. У Републици Српској за извршење одлука Комисије био је надлежни орган Министарства за избеглице и расељена лица у општини у којој се налази непокретност. Право на подношење захтева за извршење одлуке Комисије, којом се потврђује право на приватну својину не застарева. Захтев за извршење одлуке Комисије којом се потврђује станарско право мора се поднијети у року од осамнаест месеци од дана доношења одлуке Комисије.

По престанку мандата СРРС-а 31.12.2003. године, Споразумом о преносу надлежности Архив БиХ је преузео донете одлуке СРРС-а, локални стамбени органи решавају нерешене захтеве, а Комисија за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица БиХ решава захтеве за преиспитивање СРРС одлука. Комисија за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица правни је наследник СРРС. Мандат и надлежности Комисије регулисани су Споразумом закљученим између Већа министара БиХ, Владе Федерације БиХ и Владе Републике Српске о преносу надлежности и наставку финансирања и рада Комисије за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица у складу са чланом 16. Анекса VII Дејтонског споразума⁴³¹.

2. Резултати механизма за реституцију станарског права у Републици Босни и Херцеговини

Механизам за масовну реституцију стварних права на непокретностима су у Босни и Херцеговини, је по свеобухватности и праведности, имао најбоље резултате.

Крајњи резултат напора међународне заједнице је реституција имовине скоро милион људи у БиХ до 2004. Канцеларија Високог представника је затим пренела све надлежности за питања повратка на домаће власти.⁴³² R. Williams

⁴³¹ "Пет година након што споразум ступи на снагу, одговорност за финансирање и рад комисије ће се пренети на Владу БиХ осим ако се стране не договоре другачије. У случају овог другог, комисија ће наставити да ради како је горе наведено." (Чл. 16. Анекса VII Дејтонског споразума).

⁴³² R. Williams, нав. дело, стр. 41.

одређује Босну и Херцеговину, као “први пример успешно спроведене масовне реституције након сукоба ширих размера.”⁴³³

Према последњим ажурираним подацима, који се могу сматрати коначним, у БиХ је укупно поднесено 211.791 захтева за враћање својине и станарских права. Донето је 197.815 позитивних одлука и 12.642 негативне одлуке. Број закључених случајева је 197.688. Процент извршених имовинских захтева је више од 99 % , што значи да су стамбене јединице враћене у државину предатних власника и носилаца станарских права.⁴³⁴

Крај 2005. године може се означити као суштински завршетак спровођења имовинских захтева, односно требало је 10 година од закључења Дејтонског споразума до суштинског завршетка спровођења његовог Анекса 7 - повраћања станарских права на становима и државине на другим непокретностима намењеним становању. Босна и Херцеговина се третира као добар пример у том погледу у региону, али и шире.

За разлику од БиХ, на Косову и Метохији је, након више од 16 година, тај процес још увек недовршен, праћен озбиљним недостацима и проблемима а временска димензија његовог окончања још увек се не да поуздано сагледати.

III ПРЕОСТАЛИ ПРОБЛЕМИ

Иако је реституција станарског права у Босни и Херцеговини остварена са успехом од готово 100%, то се не може рећи за реституцију станарских права и права својине на становима чији је давалац на коришћење била некадашња Југословенска народна армија. Такође, питање права на новчану реституцију, за непокретности намењене становању, у случајевима у којима натурална реституција није била могућа, остало је само формално решено али не и остварено.

1. Враћање државине и станарских права на војним становима

⁴³³ Исто, стр. 33.

⁴³⁴ Детаљну статистику захтева, према броју поднетих и решених захтева, врсти права које се штити, општинама у којима се предметне непокретности налазе, в. М. Ненадић и др, Упоредна анализа приступа правима избјеглица и расељених особа, Сарајево, 2005, стр. 236-243.

Када је реч о становима чији је давалац на коришћење била некадашња Југословенска народна армија (у даљем тексту: војни станови), процењује се да је таквих стамбених јединица у Босни и Херцеговини, пре почетка рата 1992. године, било око 16.000 станова.⁴³⁵ Босни и Херцеговина је 18. фебруара 1992. године, забранила даљу продају војних станова на својој територији.⁴³⁶ Одлука је примењивана само на територији Федерације Босне и Херцеговине и они који су купили војне станове који су се налазили на територији овога ентитета нису могли уписати своје право својине и остали су, строго узевши, имаоци станарског права (с обзиром на облигационоправно дејство уговора о продаји непокретности, он сам по себи не преноси право својине на купца). Како је ова одлука (уредба) игнорисана на територији Републике Српске, они који су откупили војне станове у том ентитету, постали су укњижењем, њихови власници. Наиме, станарско право на војним становима у Федерацији Босне и Херцеговине, одузимао је према члану 3а. Закона о поврату станова⁴³⁷, у складу са следећим разлозима. Прво, уколико је предратни имаоцац станарског права служио у страним оружаним снагама након 19. маја 1992. (када се ЈНА повукла из Босне и Херцеговине). С обзиром да су они који су добили збеглички или сличан статус у земљи изван бивше СФРЈ, изузети од тог правила, ово ограничење се односи само на оне који су служили у оружаним снагама земаља наследница СФРЈ, а, у стварности, готово искључиво на оне који су служили у снагама Војске Југославије. Друга категорија су лица која су стека станарско или еквивалентно право на војни стан у држави наследници СФРЈ. Поред тога, Дана 22. 12. 1995. године, су проглашени ништавним сви уговори о купопродаји закључени у складу са Законом о стамбеном обезбјеђењу у ЈНА из 1990. године.

⁴³⁵ Пресуд ЕСЛП, Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010. год.

⁴³⁶ В. Уредбу о привременој забрани продаје станова у друштвеној својини, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 4/92.

⁴³⁷ Закон о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03, 29/03 и 81/09.

Дом за људска права⁴³⁸ је 7. 12. 2001. године, разматрао измењено и допуњено законодавство и нашао да су још увек дискриминаторни и у супротности с чланом 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима. Дом је наредио Федерацији Босне и Херцеговине да упише подносиоце захтева као власнике, без обзира на њихову службу у страним оружаним снагама.⁴³⁹ Битан део те одлуке (тачка 164.) гласи: “Потенцијално би било разумно и потребно забранити особама које су служиле у страниј војсци да уживају одређена права; међутим служење у страниј војсци није основа за лишавање особе иначе ваљаног имовинског уговора.” Комисија за људска права, која је наследник Дома за људска права од 2004. године је 9. фебруара 2005. године, одлучила да одустане од те правне праксе.⁴⁴⁰ Комисија је смтрала да су они који су служили у страним оружаним снагама након рата 1992.-1995. године нелојални Босни и Херцеговини, да је стога праведно одузети им право из њихових уговора о купопродаји. Исти је приступ је накнадно примењен на бројне случајеве који су уследили.⁴⁴¹

Примењујући овакву праксу, органи Федерације Босне и Херцеговине, оставили су нерешен проблем имовинских права на више хиљада војних станова. На жалост, ни пракса Европског суда за људска права, у овим случајевима није усаглашена.⁴⁴²

2. Новчана реституција у случајевима немогућности натуралне реституције

Поред права на повратак државине и имовинских права, Анекс VII Дејтонског споразума гарантовао је и право свих избеглица и расељених особа на новчану реституцију, када натурална реституција није могућа⁴⁴³. Уједно је

⁴³⁸ Орган основан на основу Дејтонског споразума као виши суд који контролише да ли БиХ испуњава обавезе по питању људских права, посебно у односу на праксу Европског суда за људска права у Стразбуру.

⁴³⁹ В. одлуку Дома за људска права, ЦХ/97/60 и др. (одлука ЦХ/98/874 и др.).

⁴⁴⁰ В. одлуку Комисије за људска права, ЦХ/98/874 и др.

⁴⁴¹ ЕСЉП, Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010. год.

⁴⁴² Уп. пресуде ЕСЉП: Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010. год, и Маго и др. против Босне и Херцеговине, представке бр. 12959/05, 19724/05, 47860/06, 8367/08, 9872/09 и 11706/09, од 3. 5. 2012. год.

⁴⁴³ В. чл. 1. ст. 1. Анекса 7. Дејтонског споразума.

предвиђен и механизам остваривања права на компензацију. Како је мандат CRPC у Босни и Херцеговини престао, власти у БиХ, оформиле су Комисију за имовинске захтеве расељених особа и избеглица, чији је мандат решавање по захтевима за преиспитивање одлука Комисије за имовинске захтеве расељених особа и избеглица, који су примљени у мандату "дејтонске" комисије, али их иста није стигла размотрити и дониети коначне одлуке о њима за време трајања свог мандата. CRPC за време трајања свога мандата није решавала питања права на новчану реституцију, већ је само потврђивала својину, станарско право и мирну државину на непокретној имовини расељених особа и избеглица. Право на новчану реституцију до данас није остварено. Без новчане реституције, једини избор расељених и избеглих лица је да остваре право на реконструкцију њихових домова, оштећених или уништених током рата у Босни и Херцеговини од 1991 -1995. године.

IV УПОРЕДНО ЗАКЉУЧИВАЊЕ О РЕСТИТУЦИЈИ СТАНАРСКИХ И ДРУГИХ ПРАВА НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У ХРВАТСКОЈ И БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Успостављање механизма за стамбену и имовинску реституцију у Републици Хрватској одвијало се у много чему на битно другачији начин у односу на БиХ, како по динамици успостављања и његовим креаторима, тако и по његовим предностима и недостацима у односу на критеријуме свеобухватности и праведности. Процес успостављања механизма реституције одвијао се веома споро, уз значајане политичке отпоре и препреке и он до данас није довршен на начин да људима који се не могу вратити помогне у изналагању трајног решења и то остваривањем приступа праву на дом, што је као минимум стандарда реституције, прихваћено у БиХ од стране међународне заједнице. У БиХ водећу улогу у креирању механизма и спровођењу реституције права на непокретностима намењеним становању, имала је међународна заједница, пре свега, преко Канцеларије високог представника. У Хрватској главни креатор овог механизма и спровођења реституције, биле су државне институције, док се улога међународне заједнице углавном сводила на праћење тог процеса и повремене притиске да се тај процес убрза и учини ефикаснијим.

У БиХ је међународна заједница својом практичном и конкретном улогом успела да надокнади недостатак не декларативне већ делотворне политичке воље унутар ентитета БиХ, који је био главни узрок и препрека приступу правима расељених лица, док је у Хрватској недостатак такве воље и даље значајан и међународна заједница није успела до данас да је превлада. То је резултирало видљивим разликама у могућностима приступа избеглица имовинским правима на стамбеним непокретностима у БиХ и Хрватској. Оне су видљиве и статистички. Веће могућности приступа имовинским правима у БиХ у односу на Хрватску показује и промена у структури порекла избеглица у Србији: учешће избеглица из Босне и Херцеговине у Србији, смањило се са 43,3% по попису 1996. године на 26,42% 2005. године, а избеглица из Хрватске порасло са 54,0% 1996. године на 73,43% 2005. године. И ови подаци сведоче, прие свега, о томе да се повратак избеглица из Србије у БиХ одвијао са мање препрека и тешкоћа у односу на повратак у Републику Хрватску и да је он везан, пре свега, за убрзано и делотворно спровођење закона у виду натуралне реституције - повратка стамбених јединица њиховим предратним власницима и носиоцима станарских права.⁴⁴⁴

Искуства у БиХ и Хрватској показују да тај поступак реституције права на непокретностима сувише дуго траје, да је реч о једном захтевном и мукотрпном процесу и да он, упркос протеклим годинама, још увек није до краја успостављен за нека битна питања, као нпр. изналажење праведног и свеобухватног механизма за решавање проблема одузетих станарских права у Републици Хрватској.

За разлику од БиХ у Хрватској никад није био прихваћен принцип да је право на повратак и враћање у државину стамбене непокретности индивидуално и безусловно, и да оно не зависи од тога да ли се поштује право неког другог или не. Тај принцип је био основ за заузимање, иначе догматско-правно исправног, става Високог представника да је право власника прече и јаче од права

⁴⁴⁴ О времену доласка, бројности и просторној дистрибуцији присилних миграната према држави порекла, в. В. Лукић, Две деценије избеглишта у Србији: попис становништва, домаћинстава и станова 2011. у Републици Србији, Београд, 2015. год, стр. 30-31.

државине привременог корисника, а све у циљу убрзања процеса реституције стамбених и својинских права на непокретностима.

ДЕО ТРЕЋИ

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

Глава прва

НОРМАТИВНА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-а

I ОПШТА НОРМАТИВНА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-А И ЊЕН "ОСНОВ"

1. "Правни основ" нормативне делатности УНМИК-а

Као што је познато, Резолуцијом Савета безбедности ОУН бр. 1244, усвојеном 10. јуна 1999. године⁴⁴⁵, којој је предходила војна интервенција НАТО-а против Југославије, под изговором "спречавања насиља и репресије које су оружане снаге СР Југославије (по)чиниле против албанског становништва на Косову и Метохији", уведена је привремена управа Уједињених нација (УНМИК⁴⁴⁶) на овом делу територије наше земље.

Садржина мандата УН на Косову и Метохији, и ако је, као што смо указали, његов основ споран, према тексту Резолуције требала је да буде ограничена поштовањем суверенитета и територијалног интегритета СР Југославије. Ово ограничење поменуто је више пута, како у основном тексту, тако и у анексима Резолуције.⁴⁴⁷ Разуме се, поштовање суверенитета СР Југославије, са становишта његове садржине, ваља тумачити систематски имајући у виду целину текста Резолуције као и "Кумановског споразума". То значи да је суверенитет СР Југославије на Косову и Метохији ограничен у

⁴⁴⁵ У даљем тексту: Резолуција.

⁴⁴⁶ Резолуција заправо у тачки 5. говори о: "цивилном и безбедносном присуству на Косову под покровитељством УН". Сама скраћеница "УНМИК" није садржана у Резолуцији, већ у акту Специјалног представника Генералног секретара ОУН УНМИК/РЕГ/ 1999/1 "О овлашћењима прелазне управе на Косову" од 25. јуна 1999. године. У преамбули овог акта, наводи се да је Савет безбедности ОУН овластио Генералног секретара да : "успостави међународно цивилно присуство на Косову, под називом Мисија Прелазне управе Уједињених Нација на Косову (УНМИК)." Термин УНМИК представља скраћеницу за енглеску верзију поменуте "кованице": United Nations Interim Administration Mission in Kosovo.

⁴⁴⁷ Видети: став 9. преамбуле, тачку 10. основног текста, тачку 5. Анекса I, тачке 5. и 8. Анекса II Резолуције.

погледу вршења војног и цивилног дела безбедносних функција, чије је вршење "пренето" на мултинационалне војне и цивилне снаге безбедности на Косову и Метохији. Но у свему осталом, принцип суверенитета СР Југославије је, према тексту Резолуције, морао бити поштован. Када је пак реч о територијалном интегритету СР Југославије, он је морао бити безусловно поштован. Чињеница да се у Резолуцији захтева успостављање "широке аутономије и суштинске самоуправе за Косово",⁴⁴⁸ ни у ком случају се не би могла тумачити као ограничење територијалног интегритета СР Југославије (сада Србије и Црне Горе), већ напротив, аутономија управо подразумева државни оквир у коме се врши и на тај начин она представља потврду а никако негацију територијалног интегритета наше земље. У том смислу, Резолуција иде и корак даље, прецизирајући да ће: "Народ Косова моћи да ужива суштинску аутономију у оквиру СР Југославије."⁴⁴⁹

Генерални секретар Уједињених Нација Резолуцијом је овлашћен "да успостави присуство међународних цивилних снага на Косову да би могла да се успостави привремена управа за Косово под којом ће становништво на Косову уживати суштинску аутономију унутар СР Југославије, и које ће омогућити прелазна управа, истовремено успостављајући и надгледајући развој привремених демократских институција самоуправе, како би се обезбедили услови за нормалан и миран живот свих становника Косова."⁴⁵⁰ Истовремено, Резолуцијом се "тражи од Генералног секретара да именује ... Специјалног представника који ће контролисати остваривање присуства међународних цивилних снага..."⁴⁵¹

Специјални представник Генералног секретара је, вероватно имајући у виду поменуте одредбе, 25. јула 1999. године донео Уредбу бр 1999/1 у којој је

⁴⁴⁸ У ставу 10. преамбуле Резолуције, користи се термин: "substantial autonomy and meaningful self-administration for Kosovo".

⁴⁴⁹ Тачка 10. Резолуције користи термин: "substantial autonomy within the federal Republic of Yugoslavia. Вршење "суштинске аутономије" уз поштовање принципа суверенитета и територијалног интегритета СР Југославије, потврђено је и у тачци 5. Анекса I као и у тачкама 5. и 8. Анекса II Резолуције.

⁴⁵⁰ Тачка 10. Резолуције

⁴⁵¹ Тачка 6. Резолуције

сам себи прописао овлашћења која су, очигледно, много шира од оних датих Резолуцијом. Сву законодавну, извршну и судску власт на територији Косова и Метохије, Специјални представник Генералног секретара, доделио је сам себи.⁴⁵² Потпуно је нејасно како је на основу контролне надлежности над међународним цивилним снагама на Косову и Метохији, Специјални представник "засновао" сву законодавну, извршну и судску надлежност на Косову и Метохији, коју, узгред, према важећем Уставу, територијална аутономија и нема ? Присвајајући сву власт на Косову и Метохији, он иде и корак даље, тако, у маниру "револуционарног" законодавца, утврђује услове под којима ће: "закони који су били на снази на територији Косова пре 24. марта 1999. године наставити да се примењују на Косову"⁴⁵³. Новом уредбом донетом 12. децембра 1999. године, тадашњи Специјални представник Генералног секретара УН, Bernard Kouchner, задаје и формално, смртни ударац једном од темељних правних принципа - принципу правне сигурности, прописујући да ће се на Косову и Метохији примењивати "закон који је био на снази на Косову на дан 22. марта 1989. године"!⁴⁵⁴ Као да се поменути високи чиновник Уједињених нација угледао на комунистичке "револуционарне" законодавце, који су оружаном насиљем заменили "правним"⁴⁵⁵, с тим што су они такве потезе правдали задовољењем "револуционарне правде", за разлику од њега, који овакву праксу вероватно сматра практичном демонстрацијом "примене" Резолуције. Ту и такву владавину (не)права, УНМИК је у лицу Специјалног представника Генералног секретара, наставио да спроводи, доношењем на десетина "Уредби"^{456, 457}, којима се на Косову и Метохији, супротно Резолуцији,

⁴⁵² Видети члан 1. Уредбе број 1999/1

⁴⁵³ Видети члан 3. Уредбе број 1999/1

⁴⁵⁴ Видети члан 1(б) Уредбе број 1999/24

⁴⁵⁵ У том погледу, чак је и Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације, донет 25. октобра 1946. године, "Сл. лист ФНРЈ", бр. 86/1946, био "милостивији" према предходном правном поретку, у односу на господина Kouchner-а.

⁴⁵⁶ Реч је заправо о актима који, у највећем броју случајева, по своме обиму и садржини, представљају законске текстове. Према члану 4. већ поменуте Уредбе бр. 1999/1, ова (законодавна) акта носе назив "уредбе" ("regulations").

⁴⁵⁷ О обиму и размерама "законодавне" делатности Специјалног представника говори и податак да је он донео преко 200 "уредби" и њихових измена и допуна, као и преко 100

установљава правни систем потпуно независан од правног система СР Југославије.

Специјални представник је поред "законодавне", развио и "уставотворну" делатност. Најрадикалнији захват у уставно-правни положај Косова и Метохије након усвајања Резолуције, учињен је "уредбом о уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову"⁴⁵⁸, коју је Специјални представник донео 15. маја 2001. године.

"Уставни оквир" је и формално и суштински несагласан са Резолуцијом. Формална несагласност огледа се у чињеници што Специјални представник, ни Резолуцијом нити било којим другим актом УН, није овлашћен да доноси било каква општа акта, па дакле ни ову "уредбу". Као што смо раније констатовали, Специјални представник је овај недостатак "надоместио" на начин што се једнострано прогласио "надлежним" за вршење свих видова власти на Косову и Метохији.

Суштинска несагласност ове "уредбе" са Резолуцијом, огледа се у томе што она садржински представља својеврсну ревизију Резолуције. Овом приликом навешћемо само неке од основних разлога који поткрепљују наш суд.

1) Косово и Метохија не дефинишу се као део територије Србије и Југославије (данас Србије и Црне Горе), већ као посебан "ентитет"⁴⁵⁹.

2) Према "уставном оквиру" СР Југославија и Република Србија немају никакве надлежности на Косову и Метохији, чак ни оне које су изричито Резолуцијом поменуте,⁴⁶⁰ а о надлежностима које јој припадају чак и уз

"административних упутстава" ("administrative directions"), које заправо, по својој садржини и обиму јесу пандан општих аката који се у нашем систему називају уредбама, (<http://www.unmikonline.org/regulations/unmikgazette>, 12. 12. 2015. год.).

⁴⁵⁸ Овај акт носи званичну ознаку: "УНМИК/РЕГ/2001/9", у даљем тексту: "уставни оквир".

⁴⁵⁹ "Косово је ентитет под привременом међународном управом који, са својим становништвом, има јединствене историјске, правне, културне и језичке атрибуте." (члан 1.1 "уставног оквира").

⁴⁶⁰ Тачком 6. Анекса II Резолуције предвиђено је да ће "договореном броју југословенског и српског особља бити дозвољено да се врати и обавља следеће функције: 1. везу са међународном цивилном мисијом и међународним безбедносним присуством; 2. обележавање/чишћење минских поља; 3. одржавање присуства на местима српске културне баштине; и 4. одржавање присуства на главним граничним прелазима."

најрестриктивније тумачење већ помињаних одредаба резолуције о поштовању принципа суверенитета и територијалног интегритета СР Југославије, као и принципа садржаних у Споразуму из Рамбујеа^{461, 462}, нема ни говора.

3) Ни на једном месту у "уставном оквиру" не помиње се поштовање принципа суверенитета и територијалног интегритета Југославије, што Резолуција, као што смо навели, више пута чини; напротив, организација власти као и надлежности привремених органа власти на Косову и Метохији⁴⁶³, урђени су потпуно независно у односу на надлежност органа власти у СР Југославији и Републици Србији. Тако је, установљен правосудни систем на Косову и Метохији потпуно независтан у односу на правосудни систем Србије и Југославије, на челу са "врховним судом Косова" као највишом и последњом судском инстанцом, у оквиру кога је предвиђено да се, путем посебног већа, независно врши и квази уставно-судска власт.⁴⁶⁴

4) Дефинише се извесна форма квази-војне структуре на Косову и Метохији у виду тзв. "косовског заштитног корпуса",⁴⁶⁵ и у овом случају, потпуно независно у односу на одговарајуће структуре у СР Југославији (потом Србији и Црној Гори, потом Србији).

5) Предвиђен је међународно-правни капацитет Косова и Метохије, укључујући и "постизање и финализовање" споразума међународно-правног

⁴⁶¹ Резолуција неоправдано користи израз " Споразум из Рамбујеа" за документ под називом: "Привремени споразум за мир и самоуправу на Косову". Реч је о коначном тексту Споразума од 23. фебруара 1999. године, који јсу потписали чланови тзв. "делегација Косова" као и представници "контакт групе" Kristopher Hill, Wolfgang Petritsch и Борис Мајорски (осим поглавља 2 и 7). Као што је познато, текст нису потписали чланови делегације СР Југославије и Републике Србије, те он у правом смислу и није споразум.

⁴⁶² Према члану I 3. Споразума из Рамбујеа, било је предвиђено да СР Југославија има надлежности у области: територијалног интегритета, одржавања заједничког тржишта, монетарне политике, спољне политике, царина и савезних пореза, савезних избора и у другим областима прецизираним у одговарајућим члановима Споразума.

⁴⁶³ "Уставни оквир" их назива "привремене институције самоуправе".

⁴⁶⁴ Видети члан 9.4.4, као и члан 9.4.11 "уставног оквира".

⁴⁶⁵ Сама формулација надлежности "корпуса", и ако двосмислена и непрецизна, оставља сумње у погледу његовог квази-војног карактера: "... извршава задатке брзог реаговања у случају елементарних непогода на Косову у циљу јавне безбедности за време ванредних ситуација и задатке хуманитарне помоћи." (Поглавље 7 "уставног оквира"). Ако се има у виду да је "корпус" настао "преображајем" тзв. ослободилачке војске Косова", као и војни карактер организације, опремања и деловања ове творевине, онда сумњи и нема много места.

карактера.⁴⁶⁶ Обавеза "координације" ових активности са Специјалним представником, ничим не доводи у питање оцену да је утврђивање ове надлежности Косова и Метохије противно Резолуцији.

6) "Уставним оквиром" нису предвиђене никакве институционалне везе "институција привремене самоуправе" на Косову и Метохији са органима Србије и Југославије, што је супротно принципима из Рамбујеа, на које изричито упућује Резолуција.⁴⁶⁷ Наиме, Споразум из Рамбујеа, у поглављу 1 ("Устав"), у члану IX ("Представљање"), садржи право "грађана Косова" да изабере одређени број својих представника у органима законодавне, судске, и извршне власти у СР Југославији и Републици Србији.⁴⁶⁸

7) Читав систем функционисања "привремених институција самоуправе" заснива се на принципу тзв. већинске демократије, на супрот принципима тзв. консоцијативне демократије,⁴⁶⁹ што политичку вољу албанске заједнице на Косову и Метохији чини институционално доминантном а српски народ на Косову и Метохији оставља без икаквих делотворних инструмената за очување виталних и посебних интереса, што је такође у супротности са принципима из Рамбујеа а тиме и са самом Резолуцијом. Упоредна нализа одговарајућих одредаба Привременог споразума за мир и самоуправу на Косову (Рамбује, 23. фебруар 1999. године), и "уставног оквира" указују на њихову суштинску

⁴⁶⁶ Видети члан 5.6. "уставног оквира".

⁴⁶⁷ Видети тачку 11.а и 11.д основног текста Резолуције, као и тачку 5. Анекса I и тачку 8. Анекса II Резолуције.

⁴⁶⁸ Најмање 10 посланика у Савезној скупштини, најмање 20 посланика у Народној скупштини, најмање по један члан у Савезној влади, и један члан у Влади Републике Србије, најмање по један судија у Савезном уставном суду и у Савезном суду, као и три судије у Врховном суду Србије.

⁴⁶⁹ У друштвима која су оштро подељена по религијским, језичким, културним или етничким основама, као што је друштво на Косову и Метохији, консоцијативна демократија омогућила би српском народу као и свим мањинским неалбанским заједницама, прописивањем посебног начина одлучивања а појединим питањим, мерама обавезне заступљености итд, равноправније учешће, приступ власти и заштиту виталних националних интереса приликом одлучивања у законодавној и извршној власти.

разлику и далеко нижи ниво права и гаранција за Српски народ на Косову и Метохији у октроисаном акту Специјалног представника.⁴⁷⁰

С обзиром да је Резолуција дефинисање привременог "правног оквира" за Косово и Метохију, везала за поштовање суверенитета и територијалног интегритета Југославије и споразуме из Рамбујеа, то је више него јасно да је и овом "уредбом" Специјалног представника, извршена груба ревизија Резолуције. По своме дејству, ова ревизија представља значајан, готово одлучујући корак ка одређивању (прејудицирању) будућег статуса Косова и Метохије. Оно што ће у историји Уједињених Нација остати забележено као раритет, то је чињеница да је један обавезујући акт Света безбедности (Резолуција бр. 1244), дерогиран актом чиновника Уједињених нација ("уредба" Специјалног представника генералног Секретара ОУН за Косово и Метохију).

Имајући у виду наведене чињенице, о правном оквиру и општим правним актима УНМИК-а, као и о њиховом правном карактеру, можемо говорити само условно и с резервом која из ових чињеница извире.

2. "Опште важеће право" на Косову и Метохији према "законодавној политици" УНМИК-а

Као што смо раније указали, један од првих потеза УНМИК-а, био је прекид правног континуитета када је реч о позитивном праву на територији АП Косово и Метохија, у односу на остали део територије Републике Србије. И не само то, тај прекид правног континуитета, деловао је ретроактивно, тако да је на Косову и Метохији, када је реч о позитивном праву, према "законодавној политици" УНМИК-а, важеће право било оно које је било на снази на дан 22. марта 1989. године.⁴⁷¹ Ретроактивни прекид правног континуитета спроведен је пошто је предходно СПГС, сопственим актом – "уредбом", мимо мандата

⁴⁷⁰ Упоредити став трећи преамбуле поглавља 1. Споразума из Рамбујеа са чланом 1.1 "уставног оквира", члан I б) и ц) Споразума из Рамбујеа са чланом 5.6 "уставног оквира", члан II 1. Споразума из Рамбујеа са чланом 9.1.3 "уставног оквира", члан II 7. и 8. Споразума из Рамбујеа са чланом 9.1.39 - 9.1.42 "уставног оквира", члан V Споразума из Рамбујеа са чланом 4. "уставног оквира", члан VII Споразума из Рамбујеа са поглављем 4 "уставног оквира", итд.

⁴⁷¹ В. члан 1.1 "УНМИКУРЕД1999/24 О закону који се примењује на Косову", измењено и допуњено "УНМИК/УРЕД/ 2000/59".

прописаног Резолуцијом Савета безбедности ОУН бр. 1244, прописао да "сва извршна, законодавна и судска власт припада њему".⁴⁷² Према УНМИК-овој "законодавној политици", на Косову и Метохији се позитивно право састојало из следећих прописа:

1. "уредбе" које објављује Специјални представник Генералног секретара, ("Унмик-ово законодавство у ужем смислу);
2. закони и општи акти Социјалистичке Аутономне Покрајине Косово, који су били на снази до 22. марта 1989. године (покрајинско законодавство);
3. закони и општи акти Социјалистичке Федеративне Републике Југославије, који су били на снази до 22. марта 1989. године (савезно законодавство);
4. закони и општи акти Социјалистичке Републике Србије, који су били на снази до 22. марта 1989. године, а који су се, сагласно одговарајућим одредбама тада важећег Устава Социјалистичке републике Србије⁴⁷³, примењивали на целој територији Републике Србије, (републичко законодавство), које је, или није, или је крајње спорадично примењивано из разлога "непознавања права" УНМИК-а;
5. закон и општи акти које је, након 2001. године, доносила "скупштина" као део "привремених институција самоуправе на Косову";⁴⁷⁴
6. "међународно признати стандарди људских права,"⁴⁷⁵ садржани у међународним конвенцијама и изворима;
7. "закони и општа акта" које су самопроглашене власти на Косову и Метохији, почеле да доносе након једностраног "проглашења независности Косова", 17. фебруара 2008. године.⁴⁷⁶

Поменута "законодавна политика" УНМИК-а имала је за последицу, да се ионако партикуларно, поднормирано, несистематизовано и некодификовано

⁴⁷² В. "УНМИК/УРЕД/ 1999/1 О овлашћењима привремене управе на Косову".

⁴⁷³ Устав Социјалистичке републике Србије ("СЛ. гласник СРС", бр. 8/74), прописао је у чл. 300. да се "републичким законом уређују јединствено за целу територију Републике... основи својинско-правних и других стварно-правних односа..."

⁴⁷⁴ В. чл. 9.1.26. и 9. 1. 27. "УНМИК/УРЕД/9/2001, О уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову".

⁴⁷⁵ У чл. 1.3. "УНМИК/УРЕД/1999/24, О закону који се примењује на Косову - On the law applicable in Kosovo", од 12. децембра 1999. год, користи се израз: "internationally recognized human rights standards."

⁴⁷⁶ С обзиром на противправност овог чина, о правном поретку и општим правним актима, можемо, и за потребе овог рада, говорити само условно, као акте de facto vlasti, које представљају системско задирање у стварноправне односе на непокретностима.

право у области стварноправних односа поводом непокретности на територији АП Косово и Метохија⁴⁷⁷, претвори у "правни хаос", међусобно неусклађених и контрадикторних, садржаних у још бројнијим изворима, него што је то био случај до 10. јуна 1999. године. При томе је начињена "општа збрка у којој се не зна који југословенски и српски закони су на снази а који не,"⁴⁷⁸ и уопште, који је пропис на знаи.⁴⁷⁹ Збрка закона, "уредби", "административних упутстава", и упутстава који чине сложен и неразмрсив "правни" систем, готово неприменљив за решавање спорова у вези својине на непокретностима на Косову и Метохији.⁴⁸⁰ Поред тога, готово до краја мандата специјализованих тела за решавање захтева физичких лица у вези заштите имовинских права на

⁴⁷⁷ Област стварноправних односа у Србији (па тако и на Косову и Метохији), није била кодификована до увођења Управе Уједињених Нација на Косову и Метохији. Еволуција правне (де)регулативе у овој области, делила је бурну историјску судбину заједничких држава југословенских народа. Прва држава Срба, Хрвата и Словенаца, затекла је изразите правни партикуларизам у свим областима права, па дакле и у грађанској и стварној. Историјске прилике и правно-политички разлози нису, на жалост, ишли у прилог очекиване унификације и кодификације приватног права; та настојања окончана су у Краљевини Југославији доношењем Преднацрта Грађанског законика 1934. године. По завршетку Другог светског рата, власт ФНРЈ је Законом о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације, аброгирајући грађанско-правне прописе затечене на тлу Југославије, прекинула континуитет између правног система "старе" и "нове" Југославије. Убрзана парцијална кодификација појединих области грађанског права у "другој Југославији", на жалост, никада није била обједињена у јединствен грађански законик. Услед прерасподеле законодавне надлежности са федерације на републике и покрајине, на основу Амандмана XXX, ст. 2, т. 3. ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/1971), на Устав СФРЈ из 1963. године, ни кодификација стварног права под називом Предоснова за нацрт Закона о правима на ствари, израђена 1964. године, није могла успешно "пребродити" законодавну процедуру. Тек 1978. године припремљен је нови Предлог за доношење Закона о основним својинско-правним односима, са нацртом Закона, чија је материја обухватала далеко уже поље стварно-правних односа од Предоснове. Након спроведених стручних расправа и скупштинске процедуре, Закон о основним својинскоправним односима (у даљем тексту: ЗОСПО), донет је 30. јануара 1980. године. Он је, на минималистички начин (под регулисао неке од стварно-правних института, док је њихов највећи део, остао у надлежности законодавних власти ондашњих република и покрајина, које су поједина питања из области стварноправних односа на непокретностима, регулисале парцијално, посебним законима.

⁴⁷⁸ "Unfortunately, the "legal chaos" described in the Third Annual Report has not visibly diminished. There is still a general confusion as to which Yugoslav laws are applicable and which are not... (Ombudsperson institution in Kosovo, Fourth annual report, 2003/2004, Pristina, 12. July 2004, стр. 8.).

⁴⁷⁹ "Most of these laws overlap each other and whichever of them is determined to be valid depends on who is the deciding authority. In short, no one is clear on what the applicable law is any more." D. Vicovac, Challenges in Providing Legal Aid to Displaced Persons Following Armed Conflict: Lessons Learned from Kosovo, Journal of Human Rights Practice, Oxford, March, 2013, Vol. 5, Number 1, 2013, стр. 198.

⁴⁸⁰ M. Rocchia, Reforming property law in Kosovo: a clash to legal orders, European Review, 4 (2015), 566.

непокретностима намењених становању, земљишту и другим непокретностима, (до краја 2006. године), није постојао поступак у вези са објављивањем новодонетих "прописа" на Косову и Метохији, тако да општа јавност – она на чија права и обавезе се односе законски прописи и други општи акти, није чак ни упозната са већином закона који су се примењивали, према УНМИК-овој "законодавној политици".⁴⁸¹

II ПРАВНИ ОКВИР УНМИК-а У ОБЛАСТИ ИМОВИНСКИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Имајући у виду наведене чињенице, наводимо листу релевантних законских прописа, који су у области стварних права на непокретностима на територији АП Косово и Метохија, према "законодавној политици" УНМИК-а, представљали изворе права, свесни чињенице да она, из наведених разлога, не представља затворену листу.

1. "Уредбе" СПГС-а:

- "УНМИК/УРЕД/1999/1, О надлежностима привремене управе на Косову", од 26. 6. 1999. год;
- "УНМИК/УРЕД/1999/24, О применљивом праву на Косову", од 12. 12. 1999. године; са амандманима "УНМИК/УРЕД/2000/59", од 12. 10. 2000. године;
- "УНМИК/УРЕД/2001/9, О уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову", од 15. 5. 2001. године;
- "УНМИК/РЕГ/1999/10, О укидању дискриминационих закона у вези са стамбеним и имовинским правима", од 13. 10. 1999. године;
- "УНМИК/РЕГ/2001/17, О регистравању уговора о продаји непокретности у посебним географским областима", од, 22. 8. 2001. године;
- "УНМИК/УРЕД/1999/23, О оснивању Дирекције за стамбена имовинска питања и Комисије за решавање стамбених имовинских захтева", од, 15. 11. 1999. године;
- "УНМИК/УРЕД/2002/22, О проглашењу Закона о оснивању регистра права на непокретностима, који је усвојила Скупштина Косова", од 20. децембар 2002. године;

⁴⁸¹ Ombudsperson institution in Kosovo, Fourth annual report, 2003/2004, Pristina, 12. July 2004, стр. 8-9.

- "УНМИК/УРЕД/2004/14, О проглашењу Закона о катастру који је усвојила Скупштина Косова", од 18. 2. 2004. године;
- "УНМИК/УРЕД/2006/10, О решавању захтева који се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину", од 4. марта 2006. године;

2. "Закони" de facto власти на Косову и Метохији:

- "Закон бр. 03/Л-079, Закон о измени УНМИК/УРЕД/ 2006/50, од 13. 6. 2008. године;
- "Закон бр. 03/Л-154, Закон о својини и другим стварним правима", од 25. 6. 2009. године;

3. Закони који су били на снази до 22. марта 1989. године:

- Закон о основним својинскоправним односима, "Службени гласник Социјалистичке Федеративне Републике Југославије", бр. 6/80;
- Закон о облигационим односима, "Службени гласник Социјалистичке Федеративне Републике Југославије", бр. 29/1978 и 39/1985;
- Закон о парничном поступку, "Сл. лист СФРЈ", бр. 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84 и 74/87;
- Закон о извршном поступку, "Службени гласник СФРЈ", бр. 29/78;
- Закон о промету непокретности, "Службени лист САП Косово", бр. 45/81, 29/86 и 28/88;
- Закон о промету непокретности, "Службени гласник СРС", бр. 43/81 и 28/87;
- Закон о стамбеним односима, "Службени лист САП Косово", бр. 11/83, 29/86 и 42/86;
- Закон о сусвојини на стану, "Службени лист САП Косово, бр. 43/80 и 22/87;
- Закон о премери и катастру земљишта, "Службени лист САП Косово", бр. 12/80;
- Закон о премери и катастру и уписима права на непокретностима, "Службени гласник СРС", бр. 17/88);
- Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини, "Службени лист САП Косово", бр. 31/71;
- Закон о грађевинском земљишту, "Службени гласник САП Косово", бр. 14/80 и 42/86);
- Закон о експропријацији, "Сл. лист САП Косово", бр. 21/78 и 56/86;
- Закон о експропријацији, "Сл. Гласник СРС", бр. 40/84, 53/87 и 22/89;
- Закон о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове, "Службени лист САП Косово", бр. 14/88;

- Закон о коришћењу пољопривредног земљишта, "Слижбени гласник СРС", бр. 47/74.

4. Међународни извори права у непосредној примени на Косову и Метохији:⁴⁸²

- Резолуција Савета безбедности ОУН бр. 1244, од 10. јуна 1999. године;
- Општа декларација о људским правима од 10. децембра 1948. године;
- Европска конвенција о заштити људских права и основних слобода од 4. новембра 1950. године заједно са протоколима;
- Међународни пакт о грађанским и политичким правима од 16. децембра 1966. године заједно са протоколом;
- Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима од 16. децембра 1966. године;
- Конвенција о елиминацији свих облика расне дискриминације од 21. децембра 1965. године;
- Конвенција о елиминацији свих облика дискриминација жена од 17. децембра 1979. године;
- Конвенција против тортуре и осталих окрутних, нехуманих и понижавајућих поступака или облика кажњавања од 17. децембра 1984. године;
- Међународна конвенција о правима детета од 20. децембра 1989. године,⁴⁸³
- Оквирна конвенција Савета Европе за заштиту националних мањина, од 3. октобра 1993. године;⁴⁸⁴

5. Препоруке и резолуције међународних организација – "меко право":

- Водећи принципи Уједињених нација о интерној расељености;⁴⁸⁵

⁴⁸² Према чл. 3. 3. "УНМИК/УРЕД/2001/9, О уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову".

⁴⁸³ Листа међународних извора наведена је, *exempli causa*, у чл. 1.3. "УНМИК/УРЕД/1999/24".

⁴⁸⁴ У поглављу 3. "УНМИК/УРЕД/2001/9", по истом принципу, у виду отворене листе извора "међународно признатих стандарда људских права", наведени су све поменуте конвенције уз додатак последње, као и уз констатацију у чл. 3. 3, да су: "Одредбе о правима и слободама утврђене у овим инструментима у непосредној примени на Косову као део овог Уставног оквира."

⁴⁸⁵ United Nations, COMMISSION ON HUMAN RIGHTS, Guiding Principles on Internal Displacement, E/CN.4/1998/53/Add.2, 11 February 1998. У овом извору је од нарочитог значаја принцип бр. 28:

"1. Интерно расељена лица која су се вратила у њихове домове или места уобичајеног боравка или која су се преселила у неки други део земље не смеју бити дискриминисана због чињенице

- Начела Уједињених нација о реституцији станова и својине избеглицама и расељеним лицима ("Пињеиро принципи");⁴⁸⁶
- "Основна начела и смернице у вези са правом на правни лек и репарацију за жртве грубог кршења међународног права које се тиче људских права и озбиљног кршења међународног хуманитарног права".⁴⁸⁷

Овој листа је отвореног карактера, с обзиром да целокупно "потитивно право" није могуће сагледати а треба јој додати још и бројна "административна наређења" – специфичну врсту "општих аката", које је СПГС доносио у циљу спровођења "уредби".

Глава друга

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НАМЕЊЕНИМ СТАНОВАЊУ

I НАДЕЛЕЖНОСТ "ДИРЕКЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНА ИМОВИНСКА ПИТАЊА" ("НРД") И "КОМИСИЈЕ ЗА РЕШАВАЊЕ ЗАХТЕВА О СТАМБЕНИМ И ИМОВИНСКИМ ПИТАЊИМА" ("НРСС")

1. Разлози и ток оснивања

да су расељена. Она имају право да равноправно и у потпуности учествују у јавном животу на свим нивоима и да имају подједнак приступ јавним услугама.

2. Надлежни органи имају дужност и одговорност да помогну повратницима и/или пресељеним интерно расељеним лицима да поврате, колико је могуће, њихову покретну и непокретну имовину коју су оставили за собом или која им је одузета након што су расељени. Кад поврат те покретне и непокретне имовине није могућ, надлежни органи су дужни да обезбједе или да помогну тим лицима да добију одговарајућу одштету или неки други вид правичне накнаде."

⁴⁸⁶ Док. бр. E/CN.4/Sub.2/2005/17, Principles on housing and property restitution for refugees and displaced persons. У овом извору од нарочитог значаја је начело бр. 2:

"1. Све избеглице и расељена лица имају право на повраћај свих права везаних за станове, земљу и/или имовину којих су произвољно или незаконито лишени, или да добију накнаду за све стамбене објекте, земљу и/или имовину које је чињенично немогуће повратити, онако како одреди независтан, непристрасан суд.

2. Државе морају очигледно поставити приоритет права на повраћај имовине као преференцијални правни лек за расељење и као кључни елемент ресторативне правде. Право на повраћај имовине постоји као јасно право и оно није прејудуцирано ни стварним враћањем ни неввраћањем избеглица и расељених лица која имају право на повраћај станова, земље и имовине."

⁴⁸⁷ "UN GA Resolution on basic principles and guidelines on the right to a remedy and reparation for victims of gross violations of international human rights law and serious violations of international humanitarian law", (A/Res/60/147, од 21. 3. 2006. год.). У овом извору од значаја је VII основно начело ("Право жртава на правни лек"), у коме се, између осталог, наводи право жртава на: "адекватну, ефективну и брзу накнаду претрпљене штете".

Резолуција Савета безбедности Организације уједињених нација бр. 1244, посветила је знатну пажњу правима избеглих и прогнаних лица и посебно, њиховом праву на повратак домовима. Тако, већ у преамбули Резолуције, наводи се да је "Савет безбедности... одлучан да разреши озбиљну хуманитарну ситуација на Косову, у Савезној Републици Југославији, и осигура безбедан и слободан повратак свих избеглица и расељених лица њиховим домовима."⁴⁸⁸ Такође у уводном делу Резолуције, "поново се потврђује право свих избеглица и расељених лица да се безбедно врате у своје домове"⁴⁸⁹. У делу Резолуције у коме се одређује мандат цивилног дела мисије Уједињених нација на Косову и Метохији (УНМИК-а), наводи се да је једна од њених надлежности: "да се обезбеди сигуран и несметан повратак свих избеглица и расељених лица својим домовима"⁴⁹⁰, док се у Анексу II Резолуције, наводи да: је "међународно безбедно присуство овлашћено да успостави безбедно окружење за све људе на Косову, као и да олакша безбедан повратак свих расељених лица и избеглица њиховим домовима"⁴⁹¹ и даје мандат UNHCR-у да "надгледа безбедан и слободан повратак свих избеглица и расељених лица својим домовима".⁴⁹² За остваривање овог циља у погледу остваривања "безбедног окружења у коме избеглице и расељена лица могу да се врате својим кућама", према одредбама Резолуције, била је надлежна безбедносна компонента мисије УН на Косову и Метохији (КФОР).⁴⁹³

Понашајући се, противно духу и слову Резолуцији СБОУН бр. 1244, као супститут државе на Косову и Метохији,⁴⁹⁴ независан од државних власти Савезне Републике Југославије, односно, Републике Србије, а не као привремена управа која је била дужна да поштује затечени правни поредак,

⁴⁸⁸ В. ст. 4. преамбуле Резолуције.

⁴⁸⁹ В. ст. 7. преамбуле Резолуције.

⁴⁹⁰ В. В. т. 11. 11. Резолуције.

⁴⁹¹ В. Т. 4. анекса II Резолуције.

⁴⁹² В. Т. 7. анекса II Резолуције.

⁴⁹³ В. Т. 9. 3. Резолуције.

⁴⁹⁴ Више о томе, в. Ombudsperson institution in Kosovo, Special report No. 1, стр. 12.

правни систем и институције⁴⁹⁵, Специјални представник је "општим актима – уредбама" установио не само читав низ општеобавезујућих правила понашања, већ и нове квазиправне институције и механизме за решавање спорова.

Суочивши се са систематским угрожавањем имовинских а посебно права својине на непокретностима на Косову и Метохији⁴⁹⁶, нарочито као резултат насиља припадника тзв. Ослободилачке војске Косова, над припадницима српског народа на Косову и Метохији након 10. јуна 1999. године, као и са општим одсуством владавине права⁴⁹⁷ и немоћи новоустановљеног локалног "правосудног система" да та права заштити⁴⁹⁸, Специјални представник је једном од "уредби"⁴⁹⁹ установио "дирекцију за стамбена и својинска питања" ("НРД") и "комисију за решавање стамбених и имовинских захтева" ("НРСС").⁵⁰⁰ Готово годину дана касније, Специјални представник "нормирао" је и правила у поступцима пред "дирекцијом" и "комисијом".⁵⁰¹ Овај "правни оквир" за

⁴⁹⁵ Поред слова и духа Резолуције 1244, на обавезу поштовања затеченог правног поретка у вршењу мандата УНМИК-а, подсећа и Генерални секретар ОУН, у свом извештају Савету безбедности ОУН од 12. 7. 1999. године, у коме јасно наводи обавезу УНМИК-а у том погледу: "In implementing its mandate in the territory of Kosovo, UNMIK will respect the laws of the Federal Republic of Yugoslavia and of the Republic of Serbia insofar as they do not conflict with internationally recognized human rights standards or with regulations issued by the Special Representative in the fulfilment of the mandate given to the United Nations by the Security Council. In the same vein, the UNMIK interim civil administration will respect the existing institutions to the extent that they are compatible with its mandate." (B. Report of the Secretary-General on the United Nations Interim administration mission in Kosovo, S/1999/779 од 12. 7. 1999, т. D. IV 36, http://www.un.org/en/ga/search/view_doc.asp?symbol=S/1999/779, 11. 3. 2014.).

⁴⁹⁶ UNMIK – OSCE Mission In Kosovo, Property rights in Kosovo and Metohija, 2002-2003, Pristina, 2003, стр. 12.

⁴⁹⁷ В. т. II А. 5. Report of the Secretary-General on the United Nations Interim administration mission in Kosovo, S/1999/779 од 12. 7. 1999, т. D. IV 36, http://www.un.org/en/ga/search/view_doc.asp?symbol=S/1999/779, 11. 3. 2014.).

⁴⁹⁸ О дометима "правосуђа" које је УНМИК успоставио током 1999 и 2000. године, видети у: Д. Челић, Прилози о стању правосуђа на Косову и Метохији након увођења међународних цивилних и безбедносних снага под управом Уједињених нација, Криза и реформа правосуђа, ур. В. В. Водинелић, Београд, 2001. год, стр. 88-105.

⁴⁹⁹ "УНМИК/УРЕД/1999/23 О оснивању Дирекције за стамбена имовинска питања и Комисије за стамбене имовинске захтеве" од 15. новембра 1999. год. Назив овог "прописа" на енглеском језику гласи: "On the establishment of the Housing and property directorate and the Housing and property claims commission".

⁵⁰⁰ У даљем тексту: "Дирекција" и "Комисија".

⁵⁰¹ "УНМИК/УРЕД/2000/60 О стамбеним имовинским захтевима и правилима процедуре и доказима Дирекције за стамбена и имовинска питања и Комисије за стамбене и имовинске

решавање спорова поводом стварних права на непокретностима намењених становању, био је актуелан нешто више од пет година, све до доношења "Уредбе о решавању жалби које се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину"⁵⁰², којом је основана тзв. Косовска агенција за имовину, као правни следбеник "дирекције" и "комисије".⁵⁰³ У надлежности "агенције", било је и извршење преосталих (неизвршених) одлука "дирекције" и "комисије" као и управљање становима који су, на захтев имаоца права, стављени под управу "дирекције". Реч је о 2,6% неизвршених одлука на крају 2006. године, а када је реч о управљању становима, "агенција" је, крајем 2006 године, управљала са 5.257 стамбених јединица.⁵⁰⁴

Оснивању "Комисије" и Дирекције", предходиле су препараторне радње УНМИК-а, путем укључивања у рад специјализоване Агенције Уједињених нација за људска насеља и Центра Уједињених нација за људска насеља, познатијих као УН-ХАБИТАТ,⁵⁰⁵ ради помоћи у координацији успостављања поступка реституције својине и станарских права на становима. УН-ХАБИТАТ је након истраживања чињеница у овој области, пружио смернице као и техничку помоћ у решавању питања реституције својине и станарских права на становима.

УН-ХАБИТАТ је у току извођења пројекта уочио три основна проблема у овој области и препоручио да се у вези стим предузме следеће:

1. успостављање механизма за решавање имовинских (својинских) захтева поводом станова;

захтеве", од 31. октобра 2000. год. Назив овог "прописа" на енглеском језику гласи: 'UNMIK REGULATION 2000/60 On residential property claims and the rules procedure and evidence of the Housing and property directorate and the Housing and property claims commission.

⁵⁰² "УНМИК/УР/2006/10" од 4. марта 2006. год

⁵⁰³ В. чл. 1. и чл. 16. "УНМИК/УР/2006/10".

⁵⁰⁴ К. Rosandhaug, Forevard, The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 5, <http://www.'KPA'online.org/PDFs/AR2006.pdf>, 11. 3. 2014.

⁵⁰⁵ United Nations Commission on Human Settlements and the United Nations Centre for Human Settlements (commonly referred to as "Habitat"). В. о настанку, и мандату ових специјализованих међувладиних тела Уједињених нација в. <http://unhabitat.org/about-us/history-mandate-role-in-the-un-system/>, 20. 5. 2013.

2. формирање регистра непокретности (катастра), и
3. успостављање општинске управе и администрације.

УН-Хабитат је представио акциони план унапређења и заштите станарских и имовинских права на Косову. План је садржао исцрпне препоруке у вези са реформама законодавства и оснивањем Дирекције за стамбена и имовинска питања. Предложено је да се Дирекцији повери мандат у вези са стамбеним и имовинским правима, укључујући решавање питања спорних права поводом станова, управљање становима и додељивање напуштене имовине на коришћење (у закуп).⁵⁰⁶

Специјални представник Генералног секретара (СПГС), је, усвајајући наведене препоруке, прогласио "УНМИК/УРЕД/1999/23", којом се оснива самостално ad hoc независно тело, са надлежношћу да решава захтеве поводом стамбених имовинских права и да се бави и другим питањима, везаним за евиденцију, и управљање становима. Ово тело је састављено од два органа: 1.) квазисудског - "Комисије за стамбене и имовинске захтеве ("НРСС"), и управног (административног) тела – "Дирекције за стамбена и имовинска питања ("НРД"), који су имали мандат да "ефикасно и делотворно решавају захтеве у вези са стамбеном имовином".⁵⁰⁷

2. Надлежност "Дирекције за стамбена и имовинска захтева" и "Комисије за решавање стамбених имовинских захтева"

2. 1. Надлежност "Дирекције за стамбена и имовинска питања"

"Дирекцији за стамбена и имовинска питања", била је помоћни управни орган "Комисије за решавање стамбених имовинских захтева", у чијој надлежности је било прикупљање и процесуирање имовинских захтева,

⁵⁰⁶ В. план УН-ХАБИТАТ-а под називом: "Housing and Property in Kosovo: Rights, Laws and Justice – proposals for a comprehensive plan of action for the promotion and protection of housing and property rights in Kosovo", (UNCHS (Habitat) 30 August 1999, <http://www.unhabitat-kosovo.org/en-us/Publications>, 15. 11. 2013.

⁵⁰⁷ Како пише у оригиналу текста на енглеском у прамбули "УНМИК/УРЕД/1999/23 On the establishment of the Housing and property directorate and the Housing and property claims commission": " For the purpose of achieving efficient and effective resolution of claims concerning residential property."

спровођење одлука “НРСС” и административна, техничка и правна подршка раду “НРСС”.⁵⁰⁸

Одлуке “НРСС”-а по имовинским захтевима биле су обавезујуће и извршне и нису биле предмет расправе било којег другог судског или административног тела на Косову,⁵⁰⁹ осим што је "УНМИК/УРЕД/2000/60", допуштала страни у захтеву или било којој другој заинтересованој страни да поднесе захтев за преиспитивање одлуке.⁵¹⁰ Ипак, овако утврђена стварна надлежност "Комисије" и "Дирекције", у пракси није поштована. Забележено је више случајева мешања судова опште надлежности у рад ових посебно устројених органа за решавање масовних захтева поводом права на непокретностима ("Комисије" и "Дирекције"),⁵¹¹ а у литератури се наводи, чини се потпуно неоправдано, да је у том погледу постојала "конфузија и преклапање надлежности."⁵¹²

Анализом садржине релевантних "уредби" СПГС-а ("УНМИК/УРЕД/1999/23", "УНМИК/УРЕД/2000/60"), као и других квазиправних аката општег карактера које је донео Специјални представник, можемо закључити да је "дирекција" независно тело (орган) које делује изван система тзв. привремених институција самоуправе на Косову и Метохији.⁵¹³ Природу овог тела није једноставно одредити, мишљења смо да се анализом поменутих "прописа", може сматрати да је реч о специфичном квазиуправном телу са одређеним елементима надлежности чији је карактер управне природе.

Надлежност "дирекције" обухвата управне послове везане за стварна права на непокретностима намењених становању, и то:

⁵⁰⁸ Види Члан 17.13 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁰⁹ Види Члан 2.7. "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵¹⁰ Види Члан 14. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵¹¹ UNMIK – OSCE Mission In Kosovo and Metohija, Property rights in Kosovo and Metohija, 2002-2003, Pristina, 2003, стр. 33.

⁵¹² Henry H. Perritt Jr., Resolving Claims When Countries Disintegrate: The Challenge of Kosovo, 80 Chi.-Kent. L. Rev. 119 (2005), стр. 175.

⁵¹³ В. чл. 11. ст. 1(г) "УНМИК/УРЕД/2001/9 О уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову" од 15. маја 2001. год.

- 1) пописивање привремено напуштеног приватног, државног и друштвеног стамбеног фонда⁵¹⁴;
- 2) надзирање коришћења и давање у закуп привремено напуштених непокретности⁵¹⁵;
- 3) пријем и евиденција захтева који се односе на стварна права на непокретностима намењених становању у следећим случајевима:
 - а) "захтеви физичких лица чија су имовинска права укинута⁵¹⁶ после 23. марта 1989. године на основу дискриминаторског закона у својој примени или намери";
 - б) "захтеви физичких лица која су закључила неоверене уговоре о купопродаји непокретности намењене становању⁵¹⁷ а на основу слободне воље уговорних страна после 23. марта 1989. године";
 - в) "захтеви физичких лица која су била власници непокретности намењених становању, држаоци или имаоци стамбеног права пре 24. марта 1999. године а која су у моменту подношења захтева изгубила државину над тим непокретностима⁵¹⁸, као и у

⁵¹⁴ В. чл. 1. ст. 1 (а) (а) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵¹⁵ В. чл. 1. ст. 1 (б) (б) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵¹⁶ Израз "укинута", како дословце пише у чл.1. ст. 2 (а)(а) "УНМИК/УРЕД/1999/23", није адекватан. Прецизније би било да уместо речи "укинута" пише "престала", но, као што ће се показати у наредној напомени, то није једина језичка непрецизност и нетачност у овој "уредби". Иначе, садржина читавог овог става је правно спорна о чему ћемо детаљније у тексту који следи.

⁵¹⁷ У чл. 1. ст. 2 (б)(б) "УНМИК/УРЕД/1999/23" дословце пише: "...лица која су обавила неоверене трансакције стамбене имовине..." И овде је реч о нетачном преводу са енглеског језика. Интересантно је да је у чл. 5. ст. 2. "УНМИК/УРЕД/1999/1 О овлашћењима привремене управе на Косову (и Метохији прим аут.)", одређено да ће: "у случајевима разлика у текстовима превода, текст на енглеском (језику) имати предност." Интересантно већ и због тога што је УНМИК пред грађане Косова и Метохије, с обзиром на општепознате образовне (не)прилике, поставио висок стандард познавања енглеског (стручног, правничког) језика!?!

⁵¹⁸ О томе да је реч о суштински различитим текстовима на српском и енглеском језику довољно указују званичне верзије текста чл. 1. ст. 2 (в) "УНМИК/УРЕД/1999/23", српска: "захтеви физичких лица која су била власници стамбене својине или уживаоци станарског права после 24. марта 1999. године, а која су сада остала без ње, као и у случајевима када није извршен пренос слободном вољом", енглеска: " Claims by natural persons who were the owners, possessors or occupancy right holders of residential real property prior to 24 March 1999 and who do not now enjoy possession of the property, and where the property has not voluntarily been transferred." Ваља имати на уму да је, према одредбама чл. 5.2, "УНМИК/УРЕД/1999/1, О овлашћењима Привремене управе на Косову", од 25. јула 1999. године, "Уредбе које доноси УНМИК објављиваће се на

случајевима када није извршен пренос стварних права на тим непокретностима слободном вољом (уговорних страна)".

"Дирекција" је имала и надлежности у некој врсти припремног поступка: предходно испитивање захтева, обавештавање странака, верификовање поднетих писаних доказа и докумената. Такође, "Дирекција" је била овлашћена да даје смернице УНМИК-у, као и КФОР-у, о питањима која се тичу права својине,⁵¹⁹ као и да "обавља истраживања за потребе препоручивања законодавне политике која се односи на право својине."⁵²⁰ "Дирекција" је имала извршну надлежност у погледу извршења одлика "Комисије" и у поступку извршења била је овлашћена да предузима извршне радње испражњења непокретности од лица и ствари, по потреби уз асистенцију полиције.⁵²¹ Најзад, "Дирекција" је имала надлежност да обави попис напуштених непокретности намењених становању у приватној, државној и друштвеној својини,⁵²² као и да управља напуштеним непокретностима, укључујући и њено изнајмљивање.⁵²³

"Дирекција" није имала надлежност да доноси мериторне одлуке поводом тужби тужилаца, већ је сходно члану 1.2 "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 10.4 "УНМИК/УРЕД/2000/60", могла да одбаци тужбени захтев, због

албанском, српском и енглеском језику. У случајевима разлика у текстовима превода, текст на енглеском ће имати предност." Тај део члана на енглеском језику гласи: "UNMIK regulations shall be issued in Albanian, Serbian and English. In case of divergence, the English text shall prevail." Дакле, изворни текст свих УНМИК-ових "уредби" је енглески, а како су оне објављиване само путем интернета, често само на енглеском и албанском језику, готово нестварно али истинито звучи чињеница да су адресати "УНМИК-ових правних норми", како би могли остваривати и штитити своја права у новоствореном "УНМИК-овом правном поретку", морали бити информатички писмени и познавати енглески језик и то на нивоу знања стручног, правничког енглеског језика!?! Према јуриспруденцији Европског суда за људска права, доступност, јасноћа и предвидљивост су три квалитативна захтева који закон мора испунити (в. пресуде ЕСЈП: Silver и остали против Уједињеног Краљевства, А 61, 1983. год., и Sunday Times против Уједињеног Краљевства, А 30, 1975. год.). Лако се да закључити да ни један од ових критеријума, УНМИК-ово законодавство" није задовољило.

⁵¹⁹ В. чл. 1. 1. (ц), "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵²⁰ В. чл. 1. 1. (д), "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵²¹ В. чл. 13. "УНМИК/УРЕД/2000/60"

⁵²² В. чл. 1. 1. (а), "УНМИК/УРЕД/1999/23"

⁵²³ В. чл. 1. 1. (б), "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 12. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

ненадлежности "комисије",⁵²⁴ а уколико то није био случај, била је у обавези да све захтеве, које није било могуће решити путем посредовања,⁵²⁵ као и уколико је страна "оспорила" одлуку Дирекције о одбацивању тужбе, проследи "НРСС"-у ради решавања.⁵²⁶

Међутим, од правила да Дирекција није могла мериторно да одлучује о тужбеним захтевима, постојао је један изузетак. Наиме, у случају да су тужбе које су садржале захтев "типа Б" (конвалидација ништавог уговора о промету непокретности услед недостатка форме), у случају да се: "дирекција уверила да постоји довољно доказа да је подносилац захтева стекао стварно право путем неформалне трансакције између 23. марта 1989. године и 13. октобра 1999. године,"⁵²⁷ она "може издати налог за укњижбу неформалне трансакције подносиоца захтева у одређеним јавним књигама."⁵²⁸ Дакле, у случају конвалидације "неформалних трансакција", поменути квазиправни оквир није чак предвиђао ни одлуку квазисудског органа, под одређеним условом, довољна је одлука квазиправног органа ("дирекције"), при чему није "прописана" чак ни обавеза да се у конкретном поступку услиши начело контрадикторности, односно, саслушања супротне странке у поступку. Контрадикторност и правну неутемељеност овог правила не ублажава ни одредба да "налог за укњижбу...није обавезујућа одлука у погледу имовинских права и не утиче на права било које особе за њихово даље упућивање захтева Дирекцији под одељком 1.2 УНМИК/УРЕД/бе Бр. 1999/23."⁵²⁹ То значи да, упркос конвалидацији "неформалне трансакције" (ништавог уговора о промету непокретности из неког од разлога везаних за облик уговора), и упркос издатом налогу за укњижење таквог уговора, тужилац може поднети тужбу која садржи захтев типа "А" или "Ц". Ипак, таква тужба могла се поднети у року од 30 дана

⁵²⁴ В. чл. 10. 3. "УНМИК/УРЕД/200/60". У верзији на српском језику погрешно је преведен израз "гејест", као: "одбије", мада је очигледно реч о одбацивању тужбе.

⁵²⁵ В. чл. 10. 3. "УНМИК/УРЕД/200/60".

⁵²⁶ В. чл. 1.2. "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 10. 3. "УНМИК/УРЕД/200/60".

⁵²⁷ В. чл. 11. 1. б. "УНМИК/УРЕД/200/60".

⁵²⁸ В. чл. 11. 1. "УНМИК/УРЕД/200/60".

⁵²⁹ В. чл. 11. 2. "УНМИК/УРЕД/200/60".

од добијања налога али не касније од годину дана".⁵³⁰ Остаје потпуно нејасно, како рок може тећи у односу на ону странку која није ни била учесник у поступку, нити је за поступак опште могла да има сазнања? Одредбом чл. 11. 2. "УНМИК/УРЕД/200/60", прописано је да "дирекција мора објавити налоге"⁵³¹, односно, одлуке о издавању налога за укњижбу права својине, на основу конвалидације уговора о промету непокретности, међутим, за све време постојања "НРД" и "НРСС", као ни по оснивању "Косовске агенције за имовину", као неке врсте прелазног (резидуалног) механизма, у истраживачком раду нисмо успели да сазнамо где и када је "НРД" објављивала "налоге за укњижбу".

2. 2. Надлежност "Комисије за решавање стамбених имовинских захтева"

Чланом 2. УНМИК/УРЕД/бе бр. 1999/23, основана је "НРСС", као независна компонента механизма враћања имовине којој је поверена искључива надлежност да "решава спорове у вези са приватном некомерцијалном имовином, док СПГС не донесе одлуку о томе да су локални судови способни да спроводе мандат који им је поверила Комисија."⁵³² Све до краја мандата "Дирекције" и "Комисије", СПГС, због неефикасности локалних судова, СПГС није одобрио пренос надлежности поверене овим специјализованим органима.⁵³³

"НРСС" је основана као самостални орган изван система локалног правосуђа, са посебним правилима како материјалноправне, тако и

⁵³⁰ Исто. И овде је, очигледно реч о непрецизном и буквалном преводу текста са енглеског текста "уредбе", који се, као што смо навели, у случају различитих текстова, сматран аутентичним. Овај део "уредбе" на енглеском језику гласи: "Such further claim must be made within 30 days of learning of the Directorate's order but not later than one (1) year from the date of the Directorate's order." Не постоји други смисао превода овог текста, осим да се има сматрати да се захтев може поднети у прклузивном субјективном року од 30 дана а најкасније у (објективном) року од годину дана.

⁵³¹ "The Directorate must publish orders made in terms of this section." (чл. 11. 2. "УНМИК/УРЕД/200/60" in finem.).

⁵³² В. чл. 2.5 УНМИК/УРЕД/1999/23.

⁵³³ В. UNMIK-OSCE, "The Administration of Justice in the Municipal Courts", Pristina, March 2004, стр. 9, http://www.osce.org/kosovo/56163_12_12_2012, такође, детаљну анализу стања локалног правосуђа у области имовинских права на непокретностима, в. OSCE Mission in Kosovo, Kosovo First review of the civil justice system, Pristina, 2006, <http://www.osce.org/kosovo/19401?download=true>, 12. 12. 2012, стр. 20 – 36.

процесноправне природе у погледу решавања имовинских захтева који су садржани у два УНМИК уредбама. "Уредба 2000/60" је у чл. 26. овластила "НРД" и "НРСС" да усвоје додатна правила поступка за спровођење мандата под условом да су она у складу са Уредбом⁵³⁴, што је, неутврђеног датума и учињено.⁵³⁵

Одлуке "НРСС"-а по имовинским захтевима биле су обавезујуће и извршне и нису биле предмет расправе било којег другог судског или административног тела на Косову,⁵³⁶ осим што је "УНМИК/УРЕД/2000/60" допуштала страни у захтеву или било којој другој заинтересованој страни да поднесе захтев за преиспитивање одлуке.⁵³⁷ Ипак, овако утврђена стварна надлежност "Комисије" и "Дирекције", у пракси није поштована. Забележено је више случајева мешања судова опште надлежности у рад ових посебно устројених органа за решавање масовних захтева поводом права на непокретностима ("Комисије" и "Дирекције"),⁵³⁸ а у литератури се наводи, чини се потпуно неоправдано, да је у том погледу постојала "конфузија и преклапање надлежности."⁵³⁹

2. 2. 1. Чланови "Комисије" и гаранције њихове независности и непристрасности

⁵³⁴ "Комисија може да усвоји додатна правила у вези са обављањем својих активности с тим да су у складу са овом Уредбом." (Чл. 25. "УНМИК/УРЕД/2006/10")

⁵³⁵ В. Additional rules of the housing and property claims commission, у Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 104-109.

⁵³⁶ В. чл. 2.7 "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵³⁷ В. чл. 14. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁵³⁸ UNMIK – OSCE Mission In Kosovo and Metohija, Property rights in Kosovo and Metohija, 2002-2003, Pristina, 2003, стр. 33.

⁵³⁹ Henry H. Perritt Jr., Resolving Claims When Countries Disintegrate: The Challenge of Kosovo, 80 Chi.-Kent. L. Rev. 119 (2005), стр. 175.

"Комисија за решавање стамбених имовинских захтева"⁵⁴⁰ је независтан квазисудски орган "дирекције за стамбена и својинска питања" чија је надлежност да одлучује о захтевима поводом спорова о својинским правима на непокретностима намењених становању⁵⁴¹. Независност "комисије", се односи на (локалне, покрајинске) привремене институције самоуправе на Косову и Метохији, дакле на привремене извршне, управне, законодавне, судске и регулаторне власти али, делимично и унутар саме структуре УНМИК-а. С обзиром на огромне међуетничке тензије, па и насиље које је уследило након оснивања управе Уједињених нација на Косову и Метохији, и неуспех УНМИК-а да успостави владавину права путем "привременог система судова", како би омогућио непристрасно и објективно процесуирање тужби у области имовинских односа поводом непокретности намењених становању, "прописано" је да "Комисију" чини "веће од два међународна и једног локалног члана које ће именовати СПГС."⁵⁴² Већинска заступљеност међународних чланова "Комисије", требало је да гарантује гарантује фер, објективно и непристрасно доношење одлука у складу са међународним стандардима и смањи постојање локалног уплитања, док је с друге стране, именовање једног члана "локалног" члана "Комисије", требало је да омогући да поступак буде вођен у складу са позитивним правом на Косову и Метохији, према УНМИК-овој законодавној политици. УНМИК у званичном извештају, наводи да су: "такве гаранције створене да би се повећало поверење косовских Срба и других мањина у читав процес."⁵⁴³ Ипак, с обзиром да је, према званичним документима УНМИК-а, локални члан "НРС"-а имао и нека додатна овлашћења ("обављање послова у

⁵⁴⁰ Сам назив "Комисије" преузет је из назива и рубрума чл. 2. "УНМИК/УРЕД/1999/23", текст на српском језику, у тексту "уредбе" издатом на званичној електронској страници УНМИК-а, назив комисије је: " The Housing and Property Claims Commission". Лако је у очљиво да је у питању буквални а не стручни превод назива "комисије" на српском језику. Имајући у виду садржину и смисао целине текста ове "уредбе", правно смислени и ваљани назив "комисије" требало би да буде: "комисија за решавање захтева о стварним правима на непокретностима намењених становању".

⁵⁴¹ В. чл. 2. 1."УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵⁴² В. чл. 2. 2." УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵⁴³ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 24

вези са обрадом захтева и њиховом припремом за одлучивање"),⁵⁴⁴ као и с обзиром да поменути члан "Комисије", судећи по његовој објављеној биографији, могао бити у сукобу са начелом објективности, тешко да се може говорити о "поверењу косовских Срба", који су у преко 90% били подносиоци тужби, у највећем броју оних тужби које су садржале захтев "типа Ц", и што је могло бити од утицаја на дискриминаторно поступање у односу на ову (убедљиво највећу) групу тужилаца.⁵⁴⁵

Предвиђено је да сви чланови "Комисије" морају бити "стручњаци у области стамбеног и имовинског права", као и да буду "подобни да врше функцију."⁵⁴⁶ Чланови "Комисије" именовани су на период од једне године⁵⁴⁷ а сва три члана су поново именована на годину дана и остали су у "НРСС"-у до краја мандата "НРСС"-а, 2007. године.⁵⁴⁸ СПГС је, био овлашћен да, према потреби, именује више од једног већа⁵⁴⁹, но то до краја мандата "НРСС", није учинио, тако да је по свим тужбама у првом степену, одлучивало једно веће у истом саставу.

Поједине одредбе релевантних "уредби", требале су да обезбеде неку врсту "институционалних" гаранција за непристрасно поступање чланова "комисије". Тако, "прописано" је да чланови "Комисије" нису могли учествовати у поступку одлучивања ако:

⁵⁴⁴ Исто, стр. 26.

⁵⁴⁵ Слична констатација, без вредносног одређивања, констатована је и у: Joint annual report 2006, The Housing and property directorate & The Kosovo property agency, 2006 in review, Pristina, 2006, стр. 17.

⁵⁴⁶ Исто. СПГС је 2001. године именовано три члана "НРСС"-а. Међународни чланови били су Alan Dodson, из Јужне Африке, у чијој званичној биографији УНМИК наводи да је, између осталог био адвокат Врховног суда Јужноафричке Републике и судија за имовинске захтеве поводом земљишта у Суду Јужноафричке Републике и Veijo Heiskanen из Финске, за кога УНМИК, између осталог, наводи да је био Директор Института међународног привредног права на Универзитету у Хелсинкију, као и члан управног одбора Сталног арбитражног суда за процесуирање имовинских захтева. Локални представник био је Aqif Tuhina, за кога УНМИК наводи да је радио као судија у Врховном суду Косова пре него што је оно изгубило аутономију 1989. године. (В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 21-22.).

⁵⁴⁷ В. чл. 17.3 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁴⁸ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 24.

⁵⁴⁹ В. чл. 2. 2." УНМИК/УРЕД/1999/23".

1. су имали лични интерес, или ако их је консултовала или на неки други начин са њима била повезана страна у поступку, или;
2. ако су учествовали у правној процедури по имовинском захтеву која није била пред “НРД”-ом или “НРСС”-ом; или
3. ако су постојале било које друге околности које су могле да утичу на њихову непристрасност.⁵⁵⁰

Одлуку у случају постојања ових или других околности, које могу утицати на непристрасност чланова у одлучивању, доноси председавајући, а у случају постојања неких од ових околности у односу на председавајућег, одлуку доноси заменик председавајућег "Комисије".⁵⁵¹ Немамо сазнања о томе да је, за трајања мандата, била донета и једна одлука у вези с овим.

Пре преузимања дужности, чланови "Комисије" били су дужни да положе и потпишу следећу свечану изјаву: "Свечано се заклинѐм да ћу обављати своје дужности и обавезе као члан Комисије за стамбена и имовинска питања часно, верно, непристрасно и савесно."⁵⁵²

Члана "Комисије" могао је да смени СПГС, на захтев већине чланова, уколико није успео да испуни задатке, или због сталног и неоправданог одбијања да испуни своје радне обавезе.⁵⁵³

На крају кратког прегледа одредаба о положају чланова "Комисије", наводимо и одредбе према којима су чланови "комисије" имали неку врсту функционалног имунитета, с обзиром да су уживали имунитет од кривичноправног и грађанскоправног прогона за свако дело учињено без умишљаја у оквиру обављања дужности члана "Комисије".⁵⁵⁴

⁵⁵⁰ В. чл. 17.12. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁵¹ Исто.

⁵⁵² Текст свечане изјаве на изворном, енглеском језику, гласи : "I solemnly declare that I will perform my duties and exercise my power as a member of the Housing and Property Claims Commission honourably, faithfully, impartially and conscientiously." (В. чл. 2. 2." УНМИК/УРЕД/1999/23").

⁵⁵³ В. чл. 17.4. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁵⁴ В. чл. 17.6. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

2. 2. 2. Садржина материјалноправне надлежности "Комисије"

"Комисија" је имала искључиву квазисудску надлежност у решавању спорова поводом стварних права на непокретностима намењених становању. Њене одлуке су коначне и не подлежу испитивању од стране судске власти у Покрајини.⁵⁵⁵ У складу са искључивом надлежношћу да решава захтеве из Члана 1.2 УНМИК/УРЕД/1999/23, "НРСС" је могла да упути део захтева локалним судовима или административним телима, ако су исти покренули питање које се није односило на оне врсте захтева који су били у надлежности "НРД" и "НРСС" и нису била у њиховој искључивој надлежности.⁵⁵⁶

"НРСС" није имала општу надлежност, када је реч о решавању тужби⁵⁵⁷ поводом права својине и станарског права на становима, односно, није имала надлежност да одлучује о свим захтевима тим поводом. Њена квазисудска надлежност била је ограничена на одлучивање о три категорије "захтева" везаних за право својине и станарско право поводом станова, упућених од стране "НРД"-у⁵⁵⁸. Ови захтеви су такође, били временски ограничени у смислу периода у коме је захтев настао (ратионе темпорис); могућности подносиоца имовинског захтева да поднесе захтев (ратионе персонае); врсте права чија се заштита могла тражити (ратионе материае), и услов да се предметна непокретност мора да се налази на Косову (ратионе лоци).

2. 2. 2. 1. Врсте захтева у тужбама и садржина правне заштите

У циљу веће ефикасности рада, "Дирекција" је прописала облик тужбе на обрасцу који је садржао обавезне елементе⁵⁵⁹. Уз образац су се прилагали писани

⁵⁵⁵ В. чл. 2. ст. 7. "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵⁵⁶ В. чл. 22.1. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁵⁷ У чл. 1.2. "УНМИК/УРЕД/1999/23", се погрешно користи израз "захтеви" ("claims"), за означавање тужбе. Тужба и захтев нису синоними. Тужба у материјалноправном смислу, је иницијална парнична радња тужиоца, која садржи одређени захтев за пресуду. (Г. Станковић, Грађанско процесно право, Прва свеска, Парнично процесно право, Ниш, 2010, стр. 332.).

⁵⁵⁸ Ове три врсте тужби набројане су у члану 1.2(а), (б) и (ц) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁵⁵⁹ В. чл. 8. 1. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

докази којима се доказују чињеничне тврдње изнените у наративном делу тужбеног писмена.⁵⁶⁰

Када је реч о садржини петитума, тужилац је имао право да захтева:

1. враћање предмета права својине⁵⁶¹, или
2. стављање предметне ствари под управу "Дирекције", до дана када подносилац захтева затражи и враћање предмета права својине у државину.⁵⁶²

Поменута правила односе се на натуралну реституцију. Када је реч о новчаној реституцији, прописано је да "Комисија не прима захтеве за компензацију штете или за уништење имовине".⁵⁶³ Дакле, подносиоци тужбе имали су право само на натуралну реституцију (враћање непокретности намењених становању, у својинску државину), али не и на новчану. Када је пак реч о обиму реституције, тужиоци су имали право само на натуралну реституцију директне имовинске штете.

Имајући у виду циљ реституције – да се уклањањем штете створи стање, у погледу самог повређеног права и правом заштићеног интереса, што приближније оном у коме би се највероватније налазили да штетне радње (односно догађаја) није било⁵⁶⁴, мишљења смо да овако одређен "правни оквир" није дао реалну могућност остваривања циља правне заштите пред "Дирекцијом" и "Комисијом". Поступак исправљања неправди проузрокованих противправним запоседањем непокретности, по природи ствари мора да обухвати и враћање својинске државине на стварима (натуралну реституцију) и плаћање накнаде (јер у неким ситуацијама својину једноставно није могуће реституисати, пре свега

⁵⁶⁰ В. чл. 8. 2. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁶¹ В. чл. 8. 3. (а), "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁶² В. чл. 8. 3. (б), "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁶³ В. чл. 2. 6, "УНМИК/УРЕД/2000/60" in finem. Аутентичан текст на енглеском језику релевантног дела овог члана гласи: "The Commission shall not receive claims for compensation for damage to or destruction of property."

⁵⁶⁴ В. В. Водинелић, Грађанско право, Увод у грађанско право и Општи део грађанског права, Београд, 2012, стр. 505. Слично и: Д. Николић, Грађанскоправна санкција, Нови Сад, 1995. год, стр. 144.

услед пропасти ствари поводом које је постојала). Реч је, како о општем недостатку реституције, с обзиром да је сведена само на реституцију директне материјалне штете, дакле на непотпуну накнаду штете, тако и о чињеници да у бројним случајевима, у којима су предметне непокретности биле физички уништене, изостала је, из разлога немогућности, и сама натурална реституција а одлука "Комисије", била сведена на неку врсту декларативне пресуде. Званично је документовано да је у 10.108 случајева процесуираних пред "HPD"-ом и "HPCC"-ом, или у 37,2% свих поднетих тужби које су садржале захтев за враћање права на државину, "предметна непокретност била тако уништена да "HPD"/"HPCC" нису имали правну могућност да то отклоне. У таквим случајевима, резултат тог процеса била је декларативна одлука "HPCC"-а, којом се утврђује законита својинска државина подносиоца тужбе који је добио случај."⁵⁶⁵ Ово се нарочито односи на тужбе које су садржале тужбени захтев "катеорије Ц", за које смо констатовали да су биле најбројније и да су их у убедљиво највећем броју случајева подносила лица прогнана са Косова и Метохије након 10. јуна 1999. године.

Иако за имовинску штету у савременом праву важи правило о потпуној накнади,⁵⁶⁶ односно о кумулативној натуралној реституцији и новчаној накнади којом би се тужиочева права и интереси (тужиочева имовина) довела у стање за које се претпоставља да би постојало у време доношења судске пресуде, да предметно право није угрожено, односно да се предметна ствар налазила код њега, "правила" УНМИК-а то нису предвиђала.

У случајевима када је тужилац доказао да је имао стварно право на предметној непокретности и ако је испуњавао услове да се донесе одлука која је садржала наредбу ("налог") за враћање државине по основу права на државину, уколико је предметна непокретност била уништена, "HPCC" је издао налог

⁵⁶⁵ "In 10,108 of the cases, the property was found to be destroyed and therefore no remedy was available from "HPD"/"HPCC". In these cases, the result of the process was a declaratory statement of the "HPCC" establishing the lawful possession of the successful claimant." (OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007, стр. 27.).

⁵⁶⁶ В. чл. 190. у вези са чл. 190. Закона о облигационим односима, чл. 252. Немачког грађанског законика, чл. 90. Швајцарског грађанског законика, итд.

познат као "декларативни налог" којим се потврђивала законита државина предметне непокретности подносиоца захтева.⁵⁶⁷ У случајевима у којима је непокретност у потпуности уништена и ако је на истој парцели изграђена друга врста објекта (на пр. зграда у комерцијалне сврхе), "НРСС" је установила да је било правно немогуће вратити у државину уништену непокретност намењену становању ?? Она је била на становишту да је подносиоц захтева имао право у таквим случајевима на правну заштиту у складу са "другим прописима". Пошто је сматрала да одлука о овим питањима није била у њеној надлежности, "НРСС" је ово питање упућивала локалним судовима !?!⁵⁶⁸ У случају пак да је грађевина намењена становању била делимично уништена а тужени на противправно запоседнутој парцели изградио нови објекат намењен становању, "НРСС" је сматрао да пошто је нови објекат на земљишној парцели био стамбене природе, који није био другачије сврхе или намене од објекта који се налазио раније на земљишној парцели, није било разлога да права тужиоца не буду призната. У оваквим околностима "НРСС" је доносио одлуку са наредбом ("налогом") за враћање својинске државине на земљишној парцели и објекта на њој, туженој страни је било наложено да испразни непокретност од лица и ствари у року од (30) дана од дана добијања налога, док је у погледу накнаде трошкова (бесправно) изграђеног објекта на бесправно заузетој земљишној парцели, странке упућивао на редован парнични поступак пред локалним судовима.⁵⁶⁹

У случајевима у којима је стамбена непокретност уништена а земљишна парцела нелегално окупирана, коришћена као башта или место за паркинг,

⁵⁶⁷ "Where a claimant proved that he or she had a property right and satisfied the requirements for an order for repossession at the time of the destruction of the property, the "НРСС" issued an order known as "a declaratory order" confirming the claimant's right of lawful possession over the property at the time of its destruction." (B. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 63.).

⁵⁶⁸ "In cases where the property had been totally destroyed and a substantially different form of structure had been erected on the land parcel (e.g. a building for commercial purposes), the "НРСС" recognized that it was legally impossible to restore possession of the destroyed property to the claimant. It held that the claimant had an entitlement in such cases to those forms of relief provided for in the domestic legal system. As the determination of these issues fell outside of its jurisdiction, it referred the matter to the local courts." (B. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 63-64.).

⁵⁶⁹ B. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 64.).

“НРСС” је уз издавање декларативног налога, такође одобрио налог за поврат поседа земљишне парцеле и наложила да се нелегални станар исели са исте где је подносилац захтева имао право на ту земљишну парцелу. Из овакве праксе "НРСС", јасно је да се право на натуралну реституцију могло веома лако изиграти, односно, онемогућити, изградњом објекта (на бесправно заузетом земљишту, на коме се налазила потпуно или делимично уништена непокретност која је служила становању), који не служи становању.

Како општи, тако и специфични међународни стандарди, одређују да "све избеглице и расељена лица имају право...да добију накнаду за све стамбене објекте, земљу и/или имовину које је чињенично немогуће повратити, онако како одреди независан, непристрасан суд,⁵⁷⁰ а то право потврђује и јудикатура Европског суда за људска права.⁵⁷¹ Иако се УНМИК, прихватањем "међународно признатих стандарда људских права" за које је прокламовао да "су у директној примени на Косову и Метохији", обавезао на њихову примену,⁵⁷² тиме је озбиљно компромитовао право на реституцију, а у великом броју случајева, када натурална реституција није била могућа, ускратио право на једино могућу – новчану реституцију.

2. 2. 2. 2. Врсте захтева у тужбама за које је "Дирекција" надлежна

Врсте захтева у тужбама за које је "Дирекција" била надлежна да започне процесне радње и, након тога, тужбе проследи "Комисији" на одлучивање, разврстани су у три категорије: као захтеви "А, Б и Ц категорије".

Због изузетног значаја и специфичности овог питања, у даљем делу текста изложићемо садржину и карактеристике ових материјалноправних захтева.

⁵⁷⁰ В. чл. 2. 1. Начела Уједињених нација о реституцији станова и својине избеглицама и расељеним лицима ("Пињеиро принципи").

⁵⁷¹ Европски суд за људска права у случају Кипар против Турске, бр. . 25781/94, 2001-IV од 10. 5. 2001. год, заузео је став да чињеница да ускраћивање коришћења и уживања имовине као и свака компензација за ометање имовинских права расељеним кипарским Грцима власницима имовине на Северном Кипру представља кршење члана 1 Протокола 1 Европске конвенције о људским правима (право на мирно уживање имовине).

⁵⁷² В. поглавље 3 "УНМИК/УРЕД/2001/9".

2. 2. 2. 2. а) Захтеви "А категорије"

Захтев "А категорије, појмовно је одређен као: " Захтев физичког лица чије је власништво, право државине или станарско право на стамбеним објектом престало најкасније до 23 марта 1989 на основу закона који је дискриминаторски у својој примени или намери."⁵⁷³

Подносиоцима тужбе са овом врстом захтева, ова одредба "уредбе" давала је могућност да васпоставе право поводом стамбене непокретности (право својине, станарско право или "право државине"), које им је престало између 23. марта 1989. године и 24. марта 1999. године, као резултат дискриминаторских мера,⁵⁷⁴ чиме је, према УНМИК-овом необразложеном схватању историјског контекста, "много косовских Албанаца било отпуштено са посла па су изгубили и станарско право над имовином која је била повезана са радним односом."⁵⁷⁵

Подносилац тужбе са захтевом брсте "А", требао је да докаже, у складу са одредбама Члана 1.2(а). "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 2.2. "УНМИК/УРЕД/2000/60", следеће:

1. да је имао станарско право или право својине на стамбеној непокретности;
2. да је то право престало;
3. да се престанак права догодио између 23. марта 1989. године и 24. марта 1999. године;⁵⁷⁶ и
4. да је предметно право престало услед дискриминације.

⁵⁷³ В. члан 1.2(а) "УНМИК/УРЕД/1999/23", који на енглеској језикој верзији гласи: " Claims by natural persons whose ownership, possession or occupancy rights to residential real property have been revoked subsequent to 23 March 1989 on the basis of legislation which is discriminatory in its application or intent."

⁵⁷⁴ В. чл. 2.2 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁷⁵ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 13.

⁵⁷⁶ Ваља обратити пажњу на временско разграничење (*ratione temporis*), релевантности наводне повреде, односно престанка права; 23. март 1989, датум када су усвојени амандмани на Устав Социјалистичке републике Србије, којима је уставотворна власт Социјалистичке републике Србије васпостављена након 1971. године, на начин да аутономне покрајине у саставу Србије више нису могле, ускраћивањем сагласности, да блокирају усвајање устава, а 24. март 1999. године је датум када је НАТО започео агресију на Савезну републику Југославију.

2. 2. 2. 2. б) Захтеви "Б категорије"

Члан 1.2(б)- "УНМИК/УРЕД/1999/23". појмовно одређује другу категорију захтева у вези са правима на непокретностима намењеним становању, ("захтев Б категорије"), на следећи начин: "Захтеви физичких лица који су обавили неформалну трансакцију стамбене имовине слободном вољом страна након 23. марта 1989 године".⁵⁷⁷

Према овој одреди "уредбе", тужбе са захтевима "Б категорије", заправо су биле управљене на конвалидацију ништавих уговора о промету непокретности, закључених након 23. марта 1989. године, услед примене Закона о посебним условима промета непокретности⁵⁷⁸.

Према одредбама дефинисаним овом "уредбом", подносилац тужбе који је садржао захтев "Б категорије", морао је у складу са одредбама члана 1.2(б). "УНМИК/УРЕД/1999/23" и члана 2.3. "УНМИК/УРЕД/2000/60", да докаже следеће:

1. да је склопио уговор о промету непокретности намењене становању између 23. марта 1989. и 13. октобра 1999. године;⁵⁷⁹
2. да је уговор био ништав⁵⁸⁰ према одредбама Закона о посебним условима промета непокретности "или другим дискриминаторским законима";
3. да би иначе тај био законит; и
4. да је уговор заснован на слободној вољи уговорних страна.

Према одредбама "уредбе", свако лице које је стекло право својине на непокретностима намењеним становању, закључивањем уговора о промету

⁵⁷⁷ Текст на енглеском гласи: " Claims by natural persons who entered into informal transactions of residential real property on the basis of the free will of the parties subsequent to 23 March 1989."

⁵⁷⁸ Закон о посебним условима промета непокретности, "Сл. гласник СРС", бр. 30/89 и 42/89 и "Сл. гласник РС", бр. 22/91, 53/93, 67/93 и 48/94.

⁵⁷⁹ Овај датум (13. октобар 1999. године) је дан ступања на снагу "УНМИК/УРЕД/1999/10 О укидању дискриминаторних закона у вези са стамбеним и имовинским правима", којом је "укинуо" поменути закон (В. чл. 1.).

⁵⁸⁰ Чл. 2. 3. "УНМИК/УРЕД/2000/60", користи израз "unlawful".

непокретности, који не испуњава услове пуноважности у погледу форме, има право на: "налог од стране Дирекције или Комисије о регистрацији власништва у одговарајућим јавним књигама"⁵⁸¹

2. 2. 2. 2. в) Захтеви "Ц категорије" – садржина и природа правне заштите

Према члану 1.2(ц). "УНМИК/УРЕД/1999/23", трећа врста захтева у тужбама за коју су "НРД" и "НРСС" имале стварну надлежност, био је захтев "Ц категорије", који је одређен на следећи начин: "захтеви физичких лица који су били власници, држаоци или носиоци станарског права пре 24. марта 1999. године а који сада немају право државине над предметом својине, и где право својине није добровољно отуђена."⁵⁸²

Подносилац захтева који је поднео тужбу у којој је садржан "захтев Ц категорије", да би успео са тужбеним захтевом, требало је да докаже:

1. да је ималац имовинског права (тј. права својине, станарског права или каквог другог права из кога произилази право на државину непокретности намењене становању пре 24. марта 1999. године;
2. да се није добровољно одрекао тог права⁵⁸³.

Према члану 2.6. "УНМИК/УРЕД/2000/60", "свако лице са правом својине на дан 24. марта 1999. године, која је изгубило посед над имовином и није исту добровољно отуђила, има право на налог Комисије за поврат имовине у посед"⁵⁸⁴. прописује да је особи која је изгубила посед над имовином 24. марта

⁵⁸¹ Види чл. 2.4. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁸² Појмовно одређење "захтева Ц", изворно, на енглеском језику је следеће: "Claims by natural persons who were the owners, possessors or occupancy right holders of residential real property prior to 24. March 1999. and who do not now enjoy possession of the property, and where the property has not voluntarily been transferred."

⁵⁸³ В. члан 1.2(ц) "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 2.6 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁵⁸⁴ Текст чл. 2.6. "УНМИК/УРЕД/2000/60", на српском језику је конфузан због тога што представља буквалан, нестручан превод аутентичног текста на енглеском језику: "Any person with a property right on 24 March 1999, who has lost possession of that property and has not voluntarily disposed of the property right, is entitled to an order from the Commission for repossession of the property." Чини се да би коректан превод требао да се односи на "престанак својинске државине", односно, у случајевима када је у питању неки други правни основ за држање непокретности намењене становању (станарско право, право закупа, право становања као лична службеност – habitation и сл.), "губитак права на државину".

1999. године а која није добровољно исту отуђила, дато право на “налог за поновно поседовање имовине.” Ова одредба је била у функцији остварења права, које је на декларативан начин одређено у члану 2.5. "УНМИК/УРЕД/2000/60", којом је прокламовано право свих избеглица и расељених лица на реституцију (стварних) права и слободно располагање њима.⁵⁸⁵

У даљем тексту размотрићемо природу правне заштите поводом тужби које садрже захтев "категорије Ц".

Члан 2.6. "УНМИК/УРЕД/2000/60", створио је "нормативну" основу за реституцију права свих избеглица и прогнаних лица а тиме и њиховог права на повратак домовима без обзира на природу имовинског права. Он је требало подједнако да штити како она избегла и прогнана лица са правом својине, тако и оне који су имали право држања чији је правни основ био неко друго право. Према УНМИК-у, циљ ове одредбе је био повратак стања ствари, када је реч о стварним правима на непокретностима намењеним становању, на status quo онако какво је било пре агресије НАТО на Савезну републику Југославију, тако да лица која су имала закониту државину на непокретностима намењеним становању, могу да остваре реституцију тог права. У званичним актима "НРД"-а и "НРСС"-а се погрешно наводи "да се касније евентуални спорови у вези са правом или правним основом држања могу решавани од стране домаћих институција (судова).⁵⁸⁶ Међутим, ова констатација противречи изричитим одредбама "УНМИК/УРЕД/1999/23" и "УНИМИК/УРЕД/2000/60", којима се одређује ексклузивна надлежност ових органа, која не подлеже јуриздикцији локалног правосуђа. Уосталом, то је био и ratio оснивања ових тела, са специјалном квазиуправном и кавзисудском надлежношћу.

Уколико би се прихватило становиште да се "спорови" (ово је опет, право-догматски непрецизно, "изражавање УНМИК-а, јер, је реч о покретању

⁵⁸⁵ "Any person with a property right on 24 March 1999, who has lost possession of that property and has not voluntarily disposed of the property right, is entitled to an order from the Commission for repossession of the property." (В. чл. 2.5 "УНМИК/УРЕД/2000/60").

⁵⁸⁶ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 21-22.

поступака а не о покретању "спорова"), поводом стварних права на непокретностима намењених становању, у вези са правним основом држања (тих) непокретности, могу, након коначних одлука "'НРСС'"а, покретати пред локалним органима, то би значило да је правна природа правне заштите пред "'НРСС'"-ом, привремена, односно да је само државинска а да се коначна заштита, по основу права на државину, може остваривати пред локалним органима (локалним судовима), применом начела *petitorium absorbet possessorium*.⁵⁸⁷ И одредбама позитивног материјалног права у републици Србији, одређено је да су посесорни и петиторни захтеви међусобно независни, и да се, сходно томе, судска заштита државине може остваривати по основу права на државину, "независно од спора због сметања државине."⁵⁸⁸ И овде је реч о недопуштено рђавој језичкој редакцији текста чл. 81. Закона о основним својинско-правним односима – не води се спор већ парница, парница и спор нису синоними, но, поента је у томе да применом општег правила *petitorium absorbet possessorium*, петиторна пресуда у посесорној парници може да произведе дејство и значајна је за исход те парнице.⁵⁸⁹

Редакција чл. 2.6. "УНМИК/УРЕД/2000/60" на српском језику, која може навести на закључак да је реч о посесорној а не о петиторној правној природи правне заштите, је непрецизна, да будемо још изричитими, нетачна. Додатан разлог за ову тврдњу је и документ под називом: "Разјашњење Специјалног представника Генералног Секретара, Уредбе УНМИК-а број 2000/60, издате дана 31. октобра 2000. О стамбеним имовинским захтевима и правилима поступка и доказивања Дирекције за стамбена и имовинска питања и Комисије

⁵⁸⁷ У неким страним законима (тако §864. ст. 2. Немачког грађанског законика и чл. 991. Грчког грађанског законика), изричито је усвојено правило *petitorium absorbet possessorium*, односно, ако је између истих странака и поводом исте ствари истовремено вођен тзв. петиторни поступак и окончан у корист туженог, он се у поступку у парницама због сметања државине, која још траје, може позвати на ову пресуду. Ово правило треба прихватити јер је у складу са смислом државинске заштите и њеним провизорним карактером; ако је петиторни поступак већ окончан, настављање државинског је беспредметно (О. Станковић, Државина према нацрту закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима СР Србије, Правни живот, бр. 5/1978, стр. 34.).

⁵⁸⁸ В. чл. 81. Закона о основама својинско-правних односа, "Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005.

⁵⁸⁹ Више о томе, са даљим упућивањима, в. Г. Станковић, Посесорни поступак, Актуелна питања југословенског процесног законодавства, ур. С. Перовић, Београд, 1996, стр. 133-134.

за стмабене и имовинске захтеве", од 12. априла 2001. године.⁵⁹⁰ Овај документ донет је са цињем да разјасни надлежност "Комисије" и "Дирекције".⁵⁹¹ У одељку 11. "разјашњења", који носи назив: "Како суд може да утврди да ли захтев поводом права на непокретним стварима спада под њихову надлежност или је то у надлежности "HPD" или "HPCC",⁵⁹² у тачци б), наводи се да ће суд бити надлежан: "уколико захтев не укључује спор над правом својине, држањем или коришћењем."⁵⁹³ Када је реч о тужбама које садрже захтев "типа Ц", ово "разјашњење" садржи одредбу према којој "суд неће бити надлежан (већ "HPCC" – прим, Д. Ч.)...уколико захтев укључује... бесправно заузимање које је настало након 23. марта 1999. год, када је подносилац захтева био власник, ималац станарског права или законити држалац бесправно заузете непокретности."⁵⁹⁴

Имајући у виду рђаву језичку редакцију, нарочито верзије на српском језику, чл. 2. 6. "УНМИК/УРЕД/2000/60", као и, додуше *post festum*, погрешна тумачења ове одредбе од стране самог УНМИК-а,⁵⁹⁵ чини се да су то могли бити мотиви за неутемељену праксу локалних судова да, упркос ненадлежности, воде поступке покренуте својинским тужбама поводом непокретности намењених становању.⁵⁹⁶

Иако поступак пред "HPD"-ом и "HPCC"-ом, има неке сличности са државинским поступком, онако како је 1977. године, био конципиран у нашем

⁵⁹⁰ Документ носи званичну ознаку: "УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification" и званични назив: "Clarification by the Special representative of the Secretary-general of UNMIK Regulation No. 2000/60 of 31. October 2000 On Residential Property Claims and the Rules of Procedure and Evidence of the Housing and Property Directorate and the Housing and Property Claims Commission."

⁵⁹¹ В. т. 1. "УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification".

⁵⁹² У аутентичном тексту: "How a court may determine whether a real property claim is within its competence or that of the "HPD" and "HPCC"."

⁵⁹³ В. тачку 11. б), "УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification".

⁵⁹⁴ В. тачку 11. ц), "УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification". Превод је прецизиран и прилагођен духу српског језика. У аутентичном тексту гласи: "... does claim involve...illegal occupation that occurred after 24. March 1999. where the claimant was the owner, occupancy right holder or lawful possessor of the illegally occupied property ?... If the claim involves one of the foregoing situations, then the court does not have jurisdiction."

⁵⁹⁵ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 21-22.

⁵⁹⁶ В, UNMIK OSCE... Property rights in Kosovo, 2002-2003, стр. 33-34.

праву⁵⁹⁷, што се пре свега огледа у следећим карактеристикама: а) хитност пружања правне заштите; б) ограничење предмета расправљања и доказивања; в) придружени поступак обезбеђења; г) посебна врста и правна природа мериторне одлуке; д) редуковани правни лекови и е) специфичност принудног извршења, мишљења смо да је природа правне заштите која је пружана у поступцима пред "Комисијом", стварноправна, односно, петиторна, разуме се, уз специфичности које су ову "правну заштиту" разликовале од правне заштите пред редовним судовима. Петиторност "тужби" пред овим специјализованим телима УНМИК-а, огледа се у томе што су засноване на праву на непокретности намењеној становању (најчешће на праву својине, потом на станарском праву или пак на праву становања или праву закупа), која штите (декларативно), усклађивањем фактичке ситуације са правном, стварајући онакво стање какво је постојало пре повреде права одузимањем државине непокретности.⁵⁹⁸ Њихов циљ је успостављање онаквог стања, какво је постојало пре повреде права одузимањем ствари, односно, успостављање пређашњег стања, промењеног противправним депоседовањем власника или имаоца каквог другог права из кога извире право на држање те ствари. Реститутивни потенцијал "правног средства" пред "Дирекцијом" и "Комисијом" био је ограниченог карактера, с обзиром да, поред реституције противправно поседнуте непокретности намењене становању, није обухватио и друге обавезе, попут обавезе враћања плодова или накнаде њихове вредности, користи од неовлашћене употребе ствари и накнаде штете причињене предметној непокретности.

3. Критичка анализа садржине надлежности "Дирекције" и "Комисије"

Само одређивање садржине материјалноправне надлежности "дирекције" и "Комисије", редослед навођења и материјалноправна садржина захтева (тужби) по којима су ова тела надлежна да одлучују, упућују на закључак да је

⁵⁹⁷ Према УНМИК-овој "законодавној политици" важења оних закона који су били на снази до 22. марта 1989. године, реч је о Закону о парничном поступку, "Сл. лист СФРЈ", бр. 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84 и 74/87.

⁵⁹⁸ Више о реститутивном потенцијалу петиторних тужби, в. И. Симоновић, Реституција у грађанском праву – домашај примене, Докторска дисертација, Ниш, 2012. год, стр. 233-235, http://www.prafak.ni.ac.rs/files/disertacije/Ivana_Simonovic_restitucija.pdf, 11. 3. 2014.

"законодавац", у лику Специјалног представника генералног секретара, пошао од (пред)убеђења да су на Косову и Метохији најбројнији случајеви престанка "имовинских права" као последица "дискриминаторског закона у својој примени или намери", те да они заслужују приоритет на затвореној листи (clauses numero) материјалноправних спорова поводом којих се може поднети захтев (тужба) "Дирекцији".

О ванправној природи, "законодавне политике" и предрасудама Специјалног представника, говори и чињеница да он полази од тога да су "дискриминациони закони" на Косову и Метохији донети "после 23. марта 1989. године". При томе, Специјални представник не наводи о којим је то "дискриминационим законима" реч, напротив, из текста одредбе "уредбе" у делу којим се одређује ова надлежност,⁵⁹⁹ могло би се закључити да су то сви "дискриминациони закони у својој примени или намени", на основу којих су "укинута" (престала) "имовинска права" физичких лица на непокретностима намењеним становању !?! До одговора на то питање може се доћи увидом у један други "пропис" који је раније донео Специјални представник. Реч је о "УНМИК/УРЕД/1999/10 О укидању дискриминационих закона у вези са стамбеним и имовинским правима"⁶⁰⁰. Овим "прописом", Специјални представник је, како дословно наводи, "укинуо" Закон о ограничењу промета непокретности, са изменама и допунама од 18. априла 1991. године⁶⁰¹ и Закон о условима, начинима и поступцима давања пољопривредног земљишта на коришћење грађанима који желе да раде и живе на територији АП Косова и Метохије.⁶⁰² Дакле, од свих "дискриминационих закона у својој примени или намени" (ма шта значили ови безобални појмови), листа је сведена на ова два поменута ! У једном од званичних докумената Комисије, наводи се: "експерти

⁵⁹⁹ В. чл.1. ст. 2 (а)(а) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁶⁰⁰ Ова "уредба" донета је 13. октобра 1999. године.

⁶⁰¹ В. чл. 1. "УНМИК/УРЕД/1999/10" у коме се чак не наводи тачан назив овог закона, но, такви и много грубљи пропусти већ су, као што смо навели и у ранијим напоменама, постали манир међународног "законодавца" на Косову и Метохији.

⁶⁰² Закон о условима, начинима и поступцима давања пољопривредног земљишта на коришћење грађанима који желе да раде и живе на територији АП Косова и Метохије, "Сл. гласник РС" бр. 43/91.

Савета Европе сматрали су овај закон дискриминаторским па је 13 октобра 1999 УНМИК поништио овај закон усвајањем "Уредбе 1999/10".⁶⁰³ Поменуто констатација је, не само непрецизна⁶⁰⁴, већ и збуњујућа. На жалост, није нам доступан било који документ или извор на основу кога би могли утврдити тачност ове тврдње. Но, под претпоставком да је она заиста тачна, потпуно је нејасно, о којим "експертима Савета Европе" је реч, као и о каквој врсти поступка у оквиру ове паневропске организације је поменуто мишљење ("сматрање"), дато. Такође, из документа до кога смо дошли истраживањем "правне оставштине" УНМИК-а,⁶⁰⁵ може се закључити да је Специјални представник "у име УНМИК-а", закључио и "технички споразум" са Саветом Европе у вези Оквирне конвенције о заштити националних мањина", који је ступио на снагу 23. 8. 2004. године",⁶⁰⁶ и да на основу чл. 2.2. тог споразума, УНМИК подноси извештај Савету Европе.⁶⁰⁷ У сваком случају, поменути документ и активност УНМИК-а, немају директне везе са наводним учешћем "експерата" Савета Европе у оцени Закона о посебним условима промета непокретности, као "очигледно дискриминаторним". Имајући у виду наведене чињенице, највероватније је да је поменуто констатација нетачна или је пак реч о незваничном мишљењу лица која су у поменутој информацији означена као "експерти Савета Европе".

⁶⁰³ The housing and property Directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2007, стр. 14.

⁶⁰⁴ С обзиром да је поменуто констатација написана изворно на енглеском језику, трудили смо да је што прецизније преведемо, ипак, коректности ради, наводимо је у оригиналном тексту на енглеском језику: ." Као што се да запазити, наш превод ове реченице у основном тексту је чак и нешто "блажи" јер не садржи превод речи "clearly", што би у конкретној фрази значило "јасно", "очигледно" (дискриминаторан).

⁶⁰⁵ Реч је о документу: "Reported submitted by the United nations interim administration mission in Kosovo (UNMIK) pursuant to the article 2.2 of the agreement between UNMIK at the Council of Europe related to the Framework convention for the protection of national minorities, од 2. 6. 2005. године, званично заведеног у Савету Европе под бр. ACFC(2005)003, https://www.coe.int/t/dghl/monitoring/minorities/3_fcnmdocs/PDF_1st_report_Kosovo_en.pdf, 31. 12. 2014.

⁶⁰⁶ У Извештају се наводи да је: "The Agreement between the United Nations Interim Administration Mission in Kosovo and the Council of Europe on Technical Arrangements Related to the Framework Convention for the Protection of National Minorities (UNMIK/CoE Agreement) entered into force with its signature on 23 August 2004 ."

⁶⁰⁷ В. стр. 3. Извештаја.

Закон о посебним условима промета непокретности је пуноважност уговора о промету непокретности на територији Републике Србије без Аутономне Покрајине Војводине, условио одобрењем Министарства финансија Републике Србије.⁶⁰⁸ Министарство је, према одредама овог закона, било дужно да изда одобрење за промет непокретности "кад оцени да се тим прометом не утиче на промену националне структуре становништва или на исељавање припадника одређеног народа, односно народности и кад тај промет не изазива неспокојство, односно несигурност или неравноправност код грађана другог народа, односно народности".⁶⁰⁹ Специјални представник нигде не наводи у чему се огледа дискриминациони карактер ове и других одредаба овог закона. Шта више, и он сам је донео сличан "закон-уредбу" којим се промет у појединим деловима Косова и Метохије, одвија под посебним "правним" режимом.⁶¹⁰ Тај нови "правни" режим је далеко рестриктивнији од оног који је био предвиђен Законом о посебним условима промета непокретности.⁶¹¹ О правној обавештености Специјалног представника довољно говори чињеница да је Закон о посебним условима промета непокретности практично престао да важи ступањем на снагу Закона о промету непокретности,⁶¹² с обзиром да је на другачији начин *posteriori* регулисао исте или сличне правне односе.⁶¹³ Дакле, и са становишта временске димензије, "уредба о укидању дискриминационих закона у вези са стамбеним и имовинским правима", је без основа, с обзиром да је Закон који се њом "укида" престао да важи једанаест месеци пре њеног доношења. Но од овог формалноправног аспекта, значајнији је суштински. Он се односи на чињеницу да је "укидајућом уредбом". Специјални представник

⁶⁰⁸ В. чл. 1 и 3. Закона о посебним условима промета непокретности ("Сл. гласник СРС", бр. 30/89 и 42/89 и "Сл. гласник РС", бр. 22/91, 53/93, 67/93 и 48/94).

⁶⁰⁹ В. чл. 3. Закона о посебним условима промета непокретности.

⁶¹⁰ "УНМИК/УРЕД/2001/10 О регистравању уговора о продаји некретнина у посебним географским областима на Косову."

⁶¹¹ Упоредити чл. 3. "УНМИК/УРЕД/2001/17 О регистравању уговора о продаји некретнина у посебним географским областима на Косову." и чл. 3. Закона о посебним условима промета непокретности.

⁶¹² Закон о промету непокретности, "Сл. гласник РС" бр. 42/98 од 18. новембра 1998. године. Закон је ступио на снагу 26. новембра 1998. године.

⁶¹³ В. чл. 4. и 11. Закона о промету непокретности.

арбитрарно констатовао да је Закон о ограничењу промета непокретности "дискриминаторске природе и у супротности са међународним стандардима за људска права",⁶¹⁴ не наводећи при томе који су то дискриминациони елементи Закона и у вези са којим конкретним "међународним стандардима о људским правима" су у супротности. Истина, Законом о посебним условима промета непокретности ограничава се право на промет непокретности, односно, онај део права на мирно уживање имовине који се односи на његов промет. То ограничење је нормирано као изузетак од општег правила слободе промета, уз навођење затворене листе случајева када се она може ограничити. То је, према нашем мишљењу, учињено у јавном интересу, сразмерно у вези са циљем који се желео постићи а ограничење није било опште већ појединачно. Тиме је ово ограничење задовољило критеријуме "међународних стандарда о људским правима."⁶¹⁵ Оно није било засновано на било каквој дискриминационој основи, односно, "по основу пола, расе, боји коже, језику, вероисповести, политичком и другом уверењу, националном или друштвеном пореклу, повезаности са националном мањином, имовинског стања, рођења или каквог другог статуса"⁶¹⁶ И најзад, Специјални представник није утврдио да ли је и у колико случајева дошло до евентуалне дискриминативне примене Закона које је себи дао за право да "укине" а која је за последицу имала престанак (или како Специјални представник наводи: "укидање") неког имовинског права (на основу систематског тумачења целине одредаба "УНМИК/УРЕД/1999/23", претпостављамо да се мислило на неко стварно право), поводом непокретности намењених становању.

Када је реч о Закону о условима, начинима и поступцима давања пољопривредног земљишта на коришћење грађанима који желе да раде и живе на територији АП Косова и Метохије, примена ни једне његове одредбе није могла имати за последицу престанак неког стварног права поводом

⁶¹⁴ В. преамбулу "УНМИК/УРЕД/2001/10".

⁶¹⁵ Видети одлуке Европске комисије за људска права и Европског суда за људска права: Ashingdane, од 28. маја 1985, Series A, no 93, стр. 97, Fredin од 18. фебруара 1992, Series A, no. 192, стр. 51, Кореску од 7. јануара 2003, стр. 51.

⁶¹⁶ В. чл. 1. Протокола XII уз Европску конвенцију о људским правима.

непокретности намењених становању, с обзиром да је, као што и сам назив закона говори, предмет овог закона био давање на коришћење пољопривредног земљишта, које свакако није непокретност која је намењена становању, те у складу стим, не спада у надлежност "дирекције" и "комисије". Поред тога, фонд пољопривредног земљишта, који је могао бити дат на коришћење лицима која желе да раде и живе на територији АП Косово и Метохија, формиран је из фонда земљишта у друштвеној својини, те оснивање тог фонда за последицу није могло имати престанак права било ког физичког лица "због дискриминације у примени или намери".⁶¹⁷ Закон је иначе имао за циљ да, не задирући у законито стечена права физичких лица, исправи историјску неправду учињену протераном српском становништву са Косова и Метохије, током Другог светског рата, којима су комунистичке власти, по престанку рата забраниле повратак, што је за последицу имало губитак њихових права на непокретностима.⁶¹⁸ Према подацима до којих смо могли доћи, није забележено да је и једно физичко лице добило пољопривредно земљиште на коришћење по наведеном основу.

⁶¹⁷ В. чл. 1. и 2. Закона о условима, начину и поступку додељивања пољопривредног земљишта грађанима који желе да живе и раде на територији Аутономне покрајине Косово и Метохија.

⁶¹⁸ Уместо да снагом државног апарата принуде успоставе владавину права и заштите право својине на непокретностима које су прогнаници и некадашњи колонисти и корисници мера аграрне реформе стекли на законит начин, нове комунистичке власти Југославије одлучиле су се на супротан потез – на привремену забрану повратка колониста у њихова ранија места живљења!? Ову Одлуку донео је Национални комитет ослобођења Југославије, 6. марта 1945. године. Привремена одлука остала је на снази готово девет година, до 21. 10. 1953. године, када је укинута ступањем на снагу Уредбе о утврђивању прописа савезних органа управе који су престали да важе. Како се из наведених одлука да видети, Комунистичке власти Југославије, из идеолошких и/или неких других побуда, права насељеника и колониста на Косову и Метохији нису сматрала законито стеченим правима. Стога је донет Закон о ревизији додељивања земље колонистима и аграрним интересентима у НР Македонији и у Аутономној Косовско-Метохијској области од 3. августа 1945. године. Овим Законом предвиђено је да колонисти и месни корисници аграрне реформе извршене пре 6. априла 1941. године на територији Косова и Метохије, губе право својине на земљишту које им је у оквиру аграрне реформе доделила Краљевина СХС, односно Краљевина Југославија, уколико не испуњавају прилично широку листу услова које је одредила нова власт. Они предратни колонисти и аграрни интересенти којима извршеном ревизијом није одузета земља, изгубили су је накнадно на основу републичког Закона о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-Метохијској области ако се до 30. септембра 1947. године нису вратили на своја имања и отпочели са обрадом земље. Ако се има у виду да је враћање колониста и насељеника забрањивала тада важећа важећа Одлука о привременој забрани враћања колониста у њихова ранија места живљења од 6. марта 1945. године, губитак права својине била је законска последица њеног поштовања. (Више о томе, в. З. Мирковић, Д. Челић, Својинскоправни односи на непокретности на Косову и Метохији, стогодишњи *circulus vitiosus*, други део, Правне нормe у времену и простору, ур. М. Крвавац, Косовска Митровица, 2012, стр. 130-133.).

Одредбе из чл. 1. ст. 2 (а)(а) "УНМИК/УРЕД/1999/23", добијају пун смисао и значење, када се сагледају у светлу одредаба чл. 4. "УНМИК/УРЕД/2000/60", изнад кога је рубрум "Враћање имовинског права над становима у друштвеном власништву изгубљеним као резултат дискриминације". Из немуште и почесто неразумљиве садржине овог члана, може се закључити да је њиме "нормирано" да ће лицу које је постало власник стана откупом, у складу са чл. 16. закона о становању,⁶¹⁹ одлуком "комисије" престати право својине на том стану, уколико је поводом те непокретности поднет захтев лица које је пре "прво власника" имало станарско право а које је то право изгубило "као резултат дискриминације" !?!⁶²⁰ То значи да је у конкуренцији два тужбена захтева - захтева "Ц" ("лица које је било власник стана или ималац станарског права после 24. марта 1999. године, а које је након окончања рата остало без тог права")⁶²¹ и захтева "А" (лица чије је станарско право на истом стану престало после 23. марта 1989. године на основу дискриминаторског закона у својој примени или намери),⁶²² "ex lege", био прихваћен захтев "А" а одбијен захтев "Ц". Увидом у базу података "дирекције" и "комисије",⁶²³ утврдили смо чињеницу да су сви подносиоци захтева "А", били Албанске националности, која су тврдила да су на предметним становима имала станарско право али да су их "изгубули услед дискриминације након 23. марта 1989. године", док су подносиоци захтева "Ц" били лица прогнана са Косова и Метохије након престанка агресије НАТО на СРЈ.

Одређивање надлежности "Комисије" учињено је не на основу чињенице која се може утврдити *prima facie*: да је су Косову и Метохији од увођења међународне управе угрожена својинска и уопште имовинска права прогнаног (српског и другог неалбанског) становништва и да је те правне проблеме ваљало

⁶¹⁹ Закон о становању, "Службени гласник РС, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 и 99/2011.

⁶²⁰ В. чл. 4. ст. 1. и чл. 4. ст. 1. т. 4. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁶²¹ В. чл. 1. ст. 2. т. (ц) (ц) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁶²² В. чл. 1. ст. 2. т. (а) (а) "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁶²³ М. Cordial, К. Rosandhaug, *Post-Conflict Property Restitution, The Approach in Kosovo and Lessons Learned for Future International Practice, Volume II*, Lienden, Boston, 2009.

приоритетно решавати, већ на основу претпостављене дискриминације косовскометохијских Албанаца, који су, према тој неоснованој претпоставци, масовно (из)губили "имовинска права на непокретностима намењеним становању", због "дискриминације у примени или намери", власти СРЈ односно Србије. Тако је УНМИК претпостављену, непостојећу и у крајњем, недоказану дискриминацију, покушао да санира другом, више него очигледном дискриминацијом. Уосталом, готово петогодишња пракса постојања и делања "Дирекције" и "Комисије", указује да се убедљиво највећи број тужбених захтева упућених "Дирекцији" односио на тзв. захтеве Ц, односно, на захтеве власника и имаоца права становања за враћање у државину непокретности намењених становању, као и у случајевима када пренос стварних права на тим непокретностима није извршен слободном вољом уговорних страна.

II ЈУДИКАТУРА "НРСС"

1. Општи подаци

Према "правном оквиру" за реституцију стварних права на непокретностима намењеним становању, крајњи (преклузивни) рок за подношење тужби, истицао је 1. децембра 2001. године.⁶²⁴ Како "НРД" и "НРСС" нису почели са радом пре друге половине 2000. године,⁶²⁵ а тужбе прогнаних лица са Косова и Метохије су почеле да се прикупљају у канцеларијама у Београду, Краљеву, Крагујевцу, Нишу и Подгорици, тек крајем 2001. године, СПГС је у више наврата продужавао рок за подношење тужби, тако да је крајњи рок за подношење тужби овим квазисудским телима са специјалном надлежношћу, био 1. јул 2003. године.⁶²⁶ До протеча овог рока, "НРД"-у је поднето укупно 29.161 тужби. Највећи број тужби (93,2%), поднето је у складу са чланом 1.2(ц) УНМИК/УРЕД/1999/23 (тужбе "Ц категорије"), 4,2% је било у складу са чланом 1.2(а) (тужбе "А категорије"), док је 2,6% било у складу са чланом 1.2(б), (тужбе "Б категорије"). Географски пак посматрано, највећи број

⁶²⁴ В. чл. 3. 2. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁶²⁵ Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 40.

⁶²⁶ Исто.

тужби односио се на права на непокретности које су се налазиле у региону Пећи и Приштине.

Регион	Гњилане	Косовска Митровица	Пећ	Приштина	Призрен	Укупно	% укупних захтева
Категорија захтева							
"А"	112	203	97	698	102	1.212	4,2
"Б"	45	65	57	579	20	766	2,6
"Ц"	3.617	3.542	7.975	8.293	3.756	27.183	93,2
Укупно	3.774	3.810	8.129	9.570	3.878	29.161	100

Табела бр. 1 – Поднете тужбе према врсти захтева и локацији предметних непокретности
(Извор: Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 41.)

Према званичним подацима, преко 20.000 или око 69% од укупног броја тужби, поднето је на територији Републике Србијеу изван Косова и Метохије, у Црној Гори и Републици Македонији.⁶²⁷ Реч је дакле о лицима која су прогнана са Косова и Метохије, разуме се да је број прогнаних лица – подносилаца тужби и у апсолутном и у процентуалном износу, већи од овог, јер у ове цифре није урачунат број прогнаних лица која су се привремено настанила изван својих домова али на територији Косова и Метохији.

Убедљиво највећи број тужби, 27.183 или 93,2% од укупног броја поднетих тужби, односило се на тужбе које су садржале захтев "типа Ц", проистеклих из насиља Велики број захтева, односно 93,2% проистегло је из насиља насталог након 10. јуна 1999. године, када је прогнан највећи део становника Српске националности и припадника неалбанских мањина, што је за последицу имало узурпацију непокретности у њиховој својини намењених становању. Иако не постоји званична статистика подносилаца тужби према националној припадности, постоји општа сагласност и логична утемељеност, да је убедљиво највећи број подносилаца тужби био српске националности и припадника неалбанских националних мањина, Деведесет одсто свих тужби

⁶²⁷ Исто.

везаних за непокретности намењених становању, упућено је од стране Срба и неалбанских заједница на Косову и Метохији.⁶²⁸

Од укупног броја тужби, "Дирекција" је, у складу са надлежношћу да поступа у предходном поступку⁶²⁹, одбацила 120 тужби због ненадлежности "Комисије".^{630,631}

Тужбени захтеви су одбацивани из следећих разлога:

1. предметна непокретност није била стамбеног карактера и није спадала под дефиницију непокретности како је то прописано Чланом 1. "УНМИК/УРЕД/2000/60", (*ratione materiae*);
2. повреда права, чија је заштита обухваћена тужбеним захтевом, је настала изван прописаног временског периода⁶³² (*ratione temporis*); и
3. тужба није поднета од стране физичког лица⁶³³ (*ratione personae*).

"НРД" је уручила 23.146 одлука подносиоцима тужби.⁶³⁴ У 1.545 предмета, одлуке нису могле бити уручене пошто се са подносиоцима захтева није могао успоставити контакт или нису пронађени. У 2.546 случајева, "НРД" је обавестио подносиоце тужби о одлуци, али они нису преузели одлуку, највероватније због чињенице да су или отуђили предметну непокретност те нису имали више интереса за исход самог поступка, или зато што је предметна непокретност уништена, те им "декларативна одлука" у том смислу није била од значај за заштиту права и интереса.⁶³⁵ У једном другом извору, наводи се да

⁶²⁸ Е. Tawil, нав. дело, стр. 27.

⁶²⁹ В. чл. 1.2 "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 10.4 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁶³⁰ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 43.

⁶³¹ У случајевима када је "'НРД'" одбацила тужбени захтев, тужилац је имао право на жалбу у ком случају је "'НРД'" предмет упућивала "'НРСС"'-у на одлучивање, (в. чл. 10. 4. "УНМИК/УРЕД/2000/60").

⁶³² В. чл. 1. 2. "УНМИК/УРЕД/1999/23" и чл. 2. "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁶³³ В. чл. 1. 2. (а), (б) и (ц), "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁶³⁴ В. Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 66.

⁶³⁵ Исто.

су "одлуке у свих 29.160 случајева донете и уручене подносиоцима тужби",⁶³⁶ то указује да понекад извори, који потичу и од самог УНМИК-а, нису најпозданији. Предмети које, за свога мандата, "НРСС" није решила, пренети су на поступање "Косовској агенцији за имовину" – институцији коју је УНМИК основао поводом својинске заштите земљишта и непокретности које нису биле намењене становању.⁶³⁷ Око 2,6% одлука "НРСС", односно 721 одлука, остало је неизвршено на крају 2006 године па је, сходно надлежностима "Косовске агенције за имовину", као неке врсте прелазног механизма "НРСС"-а, требало да буду извршене у првом кварталу 2007. године.⁶³⁸

Од укупног броја донетих одлука, поводом 4.253 поднет је "захтев за поновно разматрање првостепене одлуке".⁶³⁹ што је 14,6% укупног броја одлука. До краја 2006 године, "НРСС" је поступила по укупно 3.918 захтева "НРСС" је током 2006 године позитивно решила 14% захтева а 86% је било одбијено.⁶⁴⁰ Не постоје подаци о структури жалби у односу на врсту тужбеног захтева али се основано може предпоставити да се највећи број жалби односи на оне непокретности поводом којих су поднета две конкуретне тужбе – једна која садржи тужбени захтев "типа А" и друга која садржи тужбени захтев "типа Ц".

⁶³⁶ " Decisions in all 29,160 cases have been issued and delivered to the parties to the claim." (The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 9-10, <http://www.'KPA'online.org/PDFs/AR2006.pdf>, 11. 3. 2014.).

⁶³⁷ В. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁶³⁸ К. Rosandhaug, Forevard, The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 6, <http://www.'KPA'online.org/PDFs/AR2006.pdf>, 11. 3. 2014.

⁶³⁹ Према чл. 14. 1. "УНМИК/УРЕД/2000/60", свака страна може поднети захтев "комисији" за поновно разматрање одлуке "комисије" у року од 30 дана од дана достављања првостепене одлуке. То је могла учинити и "свака заинтересована страна која није била странка у захтеву... у року од 30 дана од дана сазнања о одлуци најкасније у року од годину дана од доношења одлуке". (В. чл. 14. 2. "УНМИК/УРЕД/2000/60").

⁶⁴⁰ The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 27.

Укупно 28.828 захтева за враћање непокретности намењених становању је "успешно" процесуирано (98,9%).⁶⁴¹ Међутим, тај успех је само формалне природе. Израз "извршење", према признању УНМИК-а, не значи да су подносиоци захтева васпоставили државину на непокретностима чију су државину насилно изгубили након 24. марта 1999. године а у највећем броју случајева након 10. јуна 1999. године.^{642,643} Када се размотри епилог предмета, односно, одлука, јасно је да је реч о краху пројекта реституције непокретности намењене становању. Тако, у 5.257 решених случајева, тужиоци чији су тужбени захтеви усвојени, изабрали су да, услед немогућности повратка због одсуства елементарне владавине права, предметну непокретност ставе под управу "HPD"-а. У 1.159 случајева подносилац захтева није могао да се пронађе. Само је у 5.199 случајева (17,8%) имаоци права на непокретностима намењених становању, оптирала су за васпостављање државине по основу права на државину. што је често значило продају стамбене јединице незаконито усељеном лицу или неком новом купцу. Од ових случајева, у 3.771 случајева било је неопходно присилно исељавање (86.6 %), а у 588 (13.4 %) случајева незаконито усељени станар је добровољно напустио непокретност намењену становању⁶⁴⁴.

Ипак, стваран број оних који су васпоставили право на државину је много мањи, јер је у највећем броју, услед систематских препрека за повратак прогнаних лица, који тај повратак чине немогућим⁶⁴⁵, највећи број ових "оптаната" присилно продало предметне непокретности⁶⁴⁶, најчешће лицима

⁶⁴¹ OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007, стр. 25.

⁶⁴² Исто.

⁶⁴³ "However, this did not mean that people repossessed their properties and/or returned to Kosovo. "Implementation" is an administrative term that covers a number of the following scenarios..." (E. Tawil, нав. дело, стр. 28.).

⁶⁴⁴ OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007, стр. 27.

⁶⁴⁵ О томе је костатована и "забринутост" УНМИК-а ("HPCC"-а): "...the "HPCC" is concerned that in many areas claimants perceive that they are not yet able to return and resume occupation of properties restored to them by the "HPCC". (Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 72.).

⁶⁴⁶ "In all, only in 5,199 cases (17.8 per cent) implementation has resulted in a request for repossession by the property right holder, which often signifies the sale of the residence to either the current

незаконито усељеним у предметне непокретности, често само "виртуелно" успоставивши државину.⁶⁴⁷ Томе је допринела и реузурпација једном већ од нелегалних држаоца ослобођена непокретност. Упркос чињеници да члан 13.6 УНМИК-ове Уредбе 2000/60 прописује да полиција има право да поступа ех offiсiо и да уклони нелегалне станаре,⁶⁴⁸ она је често одбијала да делује без налога локалног тужиоца. Иако противзаконито усељавање представља кривично дело у складу са Привременим кривичним закоником Косова,⁶⁴⁹ полиција је оклевала да подигне оптужнице или ухапси преступнике. Све ово је, у основи, расељеним лицима-повратницима и другима одузело њихово право да поново преузму своје власништво, с обзиром на то да су тужиоци врло ретко, а можда и никада нису, дизали оптужнице против илегалних станара на имовини расељених лица, нити су давали налоге полицији да их исели.

УКУПНО	НЕИЗВРШЕНО					ИЗВРШЕНО ПО ВРСТАМА ЗАХТЕВА				
	Сви захтеви					"А" и "Ц" захтеви				"Б" захтеви
	Повучени		Одлуке "НРСС"-а		Затворен и на захтев подносиоца					
			Одбачени од "НРД"-а	Одбијено		Уништене непокретности	Враћена државина	Под управом	Физички спроведено извршење	Враћена својина
	Неадекватност	Неосновано								
28829	2187	65	160	2712	2218	10154	5199	3513	2226	395
% од решених	7,5	0,2	0,5	9,3	7,6	34,8	17,8	12	7,6	1,4
% од примљених	7,6	0,2	0,6	9,4	7,7	35,2	18	12,2	7,7	1,4

Табела бр. 2 – Извршене одлуке "НРД"-а и "НРСС"-а, закључно са јуном 2007. године (извор: OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007, стр. 25.).

occupant or otherwise a new buyer." (OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007, стр. 27.).

⁶⁴⁷ Е. Tawil, нав. дело, стр. 28.

⁶⁴⁸ Види члан 13.6 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁶⁴⁹ Види чланове 259. и 166. Привременог кривичног законика Косова, ("УНМИК/УРЕД/2003/25 О проглашењу привременог кривичног закона Косова").

1. 1. Правна пракса "Дирекције" и Комисије" у предметима у којима у односу на исту непокретност постоји конкуренција "захтева А" и "захтева Ц"

Анализом појединих конкретних случајева дошли смо такође до поражавајућих чињеница које се тичу фактичких и "правних" последица одлука "комисије" у области стварних права на непокретностима намењених становању на Косову и Метохији.

Тако, у предмету који је у "Дирекцији" заведен под бројем "DS 002193", "комисија" је страни која је коначном другостепеном одлуком изгубила спор – манљивом држаоцу, допустила, противно правилима поступка која је "нормирао" Специјални представник, да по други пут уложи захтев за поновно преиспитивање коначне одлуке. Новом одлуком "Комисија" је о истој ствари донела битно другачију одлуку у меритуму, тако да је тужиоцу, који је услед насиља насталог након 10. јуна на Косову и Метохији, изгубио државину на стану чији је законити власник, а чији је захтев коначном одлуком "Комисије" био усвојен, новом "коначном одлуком" одбијен захтев за враћање државине. "Комисија" је новом "коначном одлуком", државинску заштиту пружила вициозном држаоцу (косовскометохијском Албанцу, који је након 10. јуна 1999. године, применом силе прибавило државину на предметном стану) а у погледу права својине на предметном стану, упутила стране у спору на надлежни "суд" у Приштини. Прекршивши елементарно процесно правило *non bis in idem*, "Комисија је ову (трећу) одлуку о истој ствари, прогласила коначном. На поменути одлуку захтев за ванредно преиспитивање поднео је тужилац – лице српске националности прогнано са Косова и Метохије након 10. јуна 1999. године, силом лишено државине на предметном стану чији је законити власник. "Дирекција" је овај захтев одбила наводећи да је "против ове одлуке већ једном био поднет захтев за ванредно преиспитивање одлуке и да додатни захтеви неће бити обрађивани".⁶⁵⁰ Кршећи сопствена "правила" процедуре⁶⁵¹, "Комисија их је

⁶⁵⁰ Одлука "Комисије" број "DS 002193".

⁶⁵¹ У чл.14. ст. 1. " УНИМИК/УРЕД/2000/60" одређено је да "свака странка у поступку по захтеву може поднети Комисији захтев за преиспитивање (првостепене) одлуке комисије...", а у чл. 2. ст.7. "УНМИК/УРЕД/1999/23" да су "коначне одлуке Комисије обавезујуће и одмах ступају на

дискриминационо применила: у случају тужиоца (српске националности) није допустила улагање истог оног "правног" средства које је два пута допустило туженоме (албанске националности)!?! Осим тога, у овом спору, "Комисија" је допустила учешће правног лица у поступку као подносиоца жалбе против коначне другостепене одлуке, такође противно "правилима" које је Специјални представник донео а која прописују да подносиоци захтева, односно странке у поступку, могу бити само физичка лица.!?!⁶⁵²

Поменути предмет је типичан пример "пресуђивања" овог квазисудског тела у случајевима када, поводом истог стана постоје два захтева – захтев "Ц" и захтев "А". У свим тим случајевима законито стечено право својине некадашњег носиоца станарског права, путем откупа стана у друштвеној својини (лица које је изгубило државину услед општег стања насиља према српском и неалбанском становништву, насталог након 10. јуна 1999. године), престало је одлуком "комисије", јер је по њеном разумевању чињеница и права, на истом стану пре права својине власника, постојало станарско право другог лица, које га је "изгубило услед дискриминације након 23. марта 1989. године.

Лица којима је овим одлукама "комисије", престало право својине, имала су право на "накнаду штете" од "дирекције", која је за ту сврху, требало да оснује "гарантни фонд", од средстава која би на име откупа, уплатили "имаоци станарских права – подносиоци захтева Ц".⁶⁵³

Из анализе "јудикатуре" овог тела, закључујемо да су тужбени захтеви типа "А", били готово по аутоматизму прихватани, уколико су тужиоци уз захтев

снагу и не могу се поново размотрити (пред) ниједном инстанцом судске или административне власти на Косову."

⁶⁵² Иако је процесна позиција поменутог правног лица је нејасна, (оно што се из увида у читав предмет може закључити то је да је оно иступило "као жалилац" у корист туженог – узурпатора), ван сваке сумње је да је страначку легитимацију у поступцима пред "комисијом" могло имати само физичко лице (в. чл. 9.2. "УНИМИК/УРЕД/2000/60" и чл. 1.2. УНИМИК/УРЕД/1999/23"). Иако су поменуте одредбе ових "уредби" потпуно јасне и не захтевају тумачење у том погледу, Специјални представник је у вези овог питања издао "акт о појашњењу" - "УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification", од 12. 4. 2001. године, (непубликовано). У тачци 4. а) овог "појашњења", потврђено је да су у поступцима пред "дирекцијом и "комисијом" активно легитимисана "физичка лица (а не правна лица, установе и сл.) – "These claims must be brought by natural persons (not by legal persons, institutions, etc.)".

⁶⁵³ В. чл. 4. ст. 2. т. ц) "УНИМИК/УРЕД/2000/60".

подносили одлуку о додели стана на коришћење и одлуку о престанку радног односа". "Комисија" је у свим таквим случајевима "ex lege" узимала да је радни однос престао услед "дискриминаторског закона у својој примени и намери", при чему је терет доказивања био не на оној страни која то тврди, већ на супротној страни - подносиоцу захтева "Ц", који је поводом истог стана стекао станарско право и на основу њега, путем откупа, стекао право својине. "Комисија" чак није утврђивала ни да ли је тужилац – подносилац захтева "А" уопште стекао станарско према прописима који су, према мерилима УНМИК-а, важили до 22. марта 1989. године, већ је сматрала да је то право стечено према неком волшебном аутоматизм !?! Наиме, према Закону о стамбеним односима САП Косово,⁶⁵⁴ станарско право стиче се даном законитог усељења у стан.⁶⁵⁵ Обим и природа овог рада не дозвољавају нам упуштање у оцену правне природе станарског права, о чему иначе у нашој правној књижевности није било јединственог става,⁶⁵⁶ но, без обзира да ли је реч о праву стварноправне, облигационе, личноправне или какве друге природе (радноправне, управноправне, социјалноправне, "самоуправноправне"⁶⁵⁷ итд.), супротставивост станарског права свим другим правима, па дакле и праву својине, могуће је само уколико је реч о стеченом праву.

Да би се станарско право стекло, било је потребно испунити следеће правне претпоставке: 1) доношење акта о додели стана на коришћење од овлашћеног даваоца стана на коришћење; 2) закључење уговора о коришћењу стана између лица које је добило стан на коришћење и самоуправне интересне заједнице становања, на основу акта даваоца стана на коришћење⁶⁵⁸ и 3) законито усељење у стан, што значи да лице које се уселило у стан, има право на то усељење. Закон о стамбеним односима САП Косово није дао појам законитог

⁶⁵⁴Закон о стамбеним односима, "Службени лист САПК", бр. 11/83, 29/86 и 42/86.

⁶⁵⁵ В. чл. 11. Закона о стамбеним односима САП Косово.

⁶⁵⁶ О различитим схватањима природе станарског права, в. М. Орлић, Правна природа станарског права, Станарско право, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, ур. С. Ристић, том II, Београд, 1978, стр. 148-151.

⁶⁵⁷ Више о сложеној природи станарског права в. Б. Мораит, Стамбено право, Бања Лука, 2000, стр. 124 – 144.

⁶⁵⁸ В. чл. 37. Закона о стамбеним односима САП Косово.

усељења, но на основу његовог систематског тумачења, може се закључити да се законитим усељењем у стан сматра усељење на основу уговора о коришћењу стана закљученог на основу одлуке о коришћењу стана.⁶⁵⁹ Поред тога, усељење у стан мора да уследи у законом одређеном року, рок је преклузивне природе и за последицу има престанак могућности стицања станарског права, односно, *ex lege* престанак уговора о коришћењу стана.⁶⁶⁰ Дакле, за стицање станарског права, ниједна од трију наведених чињеница, сама за себе, није довољна. Да би се станарско право стекло, неопходан је скуп наведених правно релевантних чињеница.⁶⁶¹ Ако би смо станарско право схватили као специфичну врсту стварног права,⁶⁶² од којих би прве две (доношење појединачног акта даваоца стана на коришћење и закључење уговора о коришћењу стана), представљале правни основ а трећа (законито усељење у стан, односно, стицање непосредне законите државине на стану), представљала би начин стицања тог права.

Да ли је неко лице уселило у стан или није, односно, да ли је стекло непосредну фактичку власт на стану, фактичко је питање које, у случају спора утврђује суд (односно, у овим случајевима "комисија"), у сваком конкретном случају. "Комисија за стамбена и имовинска питања", као специфичан квази-суд, у предмету "DS 002193", као ни у свим другим предметима у којима су у тужби и противтужби били сучењени захтеви типа "А" са захтевима типа "Ц", није утврђивала да ли постоји чињенични скуп који доводи до стицања станарског права !?!

Од свих чињеница које је утврђивала "комисија", прва се односила на питање да ли тужилац – подносилац захтева "А", има појединачан акт даваоца

⁶⁵⁹ Појам законитог усељења у стан дао је само ондашњи Закон о стамбеним односима БиХ, ("Сл. лист СР БиХ", бр.14/85), у чл. 11. ст. 2: "Законитим усељењем у стан сматра се усељење извршено на основу уговора о коришћењу стана закљученог на основу одговарајућег акта или другог акта утврђеног овим законом који представља пуноважан основ за усељење у стан".

⁶⁶⁰ В. чл. 42. Закона о стамбеним односима САП Косово.

⁶⁶¹ О правним претпоставкама за стицање станарског права, в. Т. Тумбри, Станарско право у законодавству, пракси и теорији, Загреб, стр. 79 – 114.

⁶⁶² В. Соколовић, Правна природа и промет права давања станова на коришћење и станарског права, Правни живот, бр. 4/1970, V. Šuklje, Prilombek Uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš, Југословенска Адвокатура, бр. 1/54, стр. 24, М Орлић, Закуп и станарско право, О. Станковић, М. Орлић, Стварно право, Београд, 1990, стр. 449.

стана на коришћење" а друга на чињеницу да ли је подносиоцу захтева престао радни однос након 22. марта 1989. године, без обзира на основ престанка радног односа, јер се његов "дискриминациони" основ претпоставља о и није доказивао !?! Шта више, у предмету "DS 002193", ноторна је чињеница да тужилац није стекао непосредну државину на предметном стану, ни закониту ни незакониту, с обзиром да у време доношења појединачног акта о давању стана на коришћење и акта о престанку радног односа, стан није био изграђен.

Увидом у све предмете у којима су сучењени тужбени захтеви (противтужбе) "А" са тужбеним захтевима (тужбама) "Ц", њих 1212, закључујемо да су сви решени у корист непостојећих имаоца станарских права а на штету законитих власника станова, при томе, су, да поновимо још једном, сви власници станова, изгубили државину као последицу масовних аката насиља који су на Косову и Метохији уследили након што су 10. јуна 1999. године, вршење јавне власти, на основу Резолуције Савета безбедности ОУН бр. 1244, преузеле Међународне безбедносне снаге (КФОР) а цивилну власт – Привремена управа уједињених нација (УНМИК).

Својеврсно "правно мишљење" које је "комисија" ревносно примењивала у предметима у којима је тужбеном захтеву "Ц" супротстављен противтужбени захтев "А", у којима је по аутоматизму "реституисано" непостојеће станарско право на штету законито стеченог права својине, с образложењем да је првобитно станарско право престало а право својине стечено услед "дискриминације", наводи се у Завршном извештају "комисије за стамбена питања".⁶⁶³ Слично квазиправно или правно-политичко мишљење, садржано је, и у документу Организације за европску безбедност и сарадњу, настало седам

⁶⁶³ "On 23 March 1989 constitutional changes granting Belgrade control over Kosovo's internal affairs eventually saw it stripped of its entitlement to self-government under the Yugoslav Constitution, and rendered it an integral part of the Republic of Serbia. The Kosovo Albanian population demonstrated against the loss of autonomy by organizing mass strikes. The Socialist Republic of Serbia reacted on 22 March 1990 by introducing a series of laws and administrative measures known as "special measures" which resulted in many Kosovo Albanians being dismissed from their positions in public companies and subsequently losing their property rights to socially owned apartments, which were reallocated to Kosovo Serbs. As a result of these developments it was primarily the Serb occupancy right holders who were in a position to convert their occupancy rights into ownership rights by purchasing the apartment from the allocation right holder under the privatization process introduced by the Law on Housing in 1992." (Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 12.)

година раније.⁶⁶⁴ Поменуто правно-политичко мишљење ОЕБС-а није нити може бити обавезујуће за тело које мериторно одлучује о имовинском праву поводом непокретности, ипак, како се из поменуте и других одлука "комисије" може закључити, политичка претпоставка о "дискриминаторским законима Србије" који су довели до губитка станарског права Албанаца", узета је као општа необорива правна претпоставка .

Слично или идентично чињенично стање постоји и у другим предметима ове врсте које смо истраживали, као на пр. у предметима: "DS005428", "DS007317", "DS300027", "DS300330", "DS300471", "DS303128", "DS303128", "DS3010228", "DS606382", "DS000627", "DS200103", "DS005428"...⁶⁶⁵

"Правно наслеђе" УНМИК-а (односно "Комисије за стамбена имовинска питања") у вези са групом предмета у којима тужилац тврди да је његова државина на предметном стану (чији је власник), престала услед присилног расељења (подносилац захтева "Ц") а противтужилац (вициозни држалац) тврди да је на истом стану изгубио станарско право због дискриминације на кон 23. марта 1989. године (подносилац захтева "А"), изгледа статистички овако:

1) усвојено је 258 захтева "А", (досуђена је натурална реституција – враћање станарског права с правом откупа;⁶⁶⁶ подносицима захтева "Ц", чији су

⁶⁶⁴ "The property system began to collapse as of 1989, when the Belgrade regime instituted increasingly discriminatory property laws on the majority Albanian population. As a result, significant numbers of Albanians lost their occupancy rights to socially owned properties which were reallocated to Kosovo Serbs or Croatian Serb refugees. As a consequence, most property transactions amongst the Albanian community during this time were carried out informally (i.e. without legal records) which led to the property and cadastral records, the key to any functioning property system, losing most of their value as accurate documentation." (OSCE Mission in Kosovo, The impending Property crisis in Kosovo, Background report, Pristina 2000, стр. 8, <http://www.osce.org/kosovo/13065?download=true> , 15. 4. 2015.).

⁶⁶⁵ В. М. Cordial, Knut Rosandhaug, Post-Conflict Property Restitution, The Approach in Kosovo and Lessons Learned for Future International Practice, volume II, Lieden, Boston, 2009, стр. 1076-1086

⁶⁶⁶ Овим лицима de facto власти на Косову и Метохији омогућиле су стицање права својине путем откупа, на основу "Zakona br. 04/ L-061 О prodaji stanova за које постоји станарско право", од 21. 12. 2011. год. Интересантно је, између осталог, да "законодавац" није предвидео могућност да се из средства остварених продајом станова у друштвеној својини, обештете физичка лица чије је право својине на истим становима престало одлуком "комисије", иако су она, на основу чл.4. ст. 1. т. ц) "УНМИК/УРЕД/2000/60/", као и на основу сваке конкретне одлуке "комисије", имала право на накнаду штете, у висини откупне цене стана са припадајућом каматом , као и свим трошковима учињеним на име улагања у предметни стан. Поменути "закон", предвиђа да се

захтеви одбијени, престало је право својине а досуђена накнада штете у висини откупне цене станова са припадајућом каматом, коју до 31. 12. 2015. године, није остварило ни једно лице, због непостојања механизма обештећења, односно, неоснивања одговарајућег фонда, тако да је ово право остало нека врста *nudum ius obligationis*⁶⁶⁷); неизвршавањем, чак и тако очигледно неправедних одлука, десет и више година од њиховог доношења, представља кршење права на правично суђење из чл. 6. ст. 1. Европске повење о људским правима;⁶⁶⁸ како је неизвршење поменутих одлука имало за последицу изостанак накнаде за купопродајну цену, то је очигледно да је у овим случајевима прекршено право на мирно учивање имовине из чл. 1. Протокола !. Европске повеље о људским правима;

2) одбијено је 709 захтева "А" (подносиоци захтева "Ц" успели су да "одбране" право својине у односу на наводно раније стечено станарско право "изгубљено услед дискриминације");

3) у 263 предмета, подносилац захтева "А", чији је захтев одбијен, упућен је да покрене поступак пред "редовним судовима" на Косову и Метохији.⁶⁶⁹ Комисија је у овим случајевима, уместо да као једини надлежни (квасисудски) орган, донесе коначну одлуку о томе да ли је у конкретним случајевима постојала дискриминација и да ли је она разлог губитка стамбеног права, подносиоце захтева чији су захтеви одбијени, упутила да о истом питању покрене поступак пред локалним судовима !?! "Комисија" је у свим овим случајевима, омогућила доношење контрадикторних одлука два различита

средства остварена оготкупом станова у друштвеној својини, "користе за финансирање посебних програма за становање" (в. чл. 28. ст. 3. "Закона бр. 04/ л-061 О продаји станова за које постоји станарско право").

⁶⁶⁷ OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-related property claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 11.

⁶⁶⁸ Право на правично суђење, предвиђено чл. 6. ст. 1. ЕКЉП, било би илузорно уколико коначне и обавезујуће судске одлуке остану без дејства на штету једне стране (случај *Immobiliare Saffi* против Италије, бр. 22774/93, од 28. 6. 1999. године). Извршење одлуке "суда", у смислу члана 6. ЕКЉП, сматра се дакле саставним делом "суђења" у смислу члана 6 ЕКЉП (случај *Бурдов* против Русије, бр. 33509/04, од 15. 1. 2009. год.).

⁶⁶⁹ Извор: Писмо Директора "Косовске агенције за имовину", следбеника "комисије за стамбена имовинска питања", од 13. априла 20011. године, упућено Мисији ОСЦЕ на Косову и Метохији.

органа у истим правним стварима, остављајући странке без одговарајућег правног лека у таквим ситуацијама, што је противно начелима *ne bis in idem*, правичног суђења и уопште, начелу владавине права.⁶⁷⁰ Поред тога, уочени су случајеви у којима су редовни судови покретали поступке у предметима који су очигледно били у надлежности "комисије", што је додатно допринело правној несигурности најрањивије групе – лица избеглих са Косова и Метохије након 10. јуна 1999. године.⁶⁷¹

1. 2. Карактеристична одлука "Комисије" у случају када је уговор о промету непокретности закључен у условима општег насиља и непостојања владавине права

У предмету "DS008192" у другостепеном поступку по захтеву тужиоца за преиспитивање првостепене одлуке "Комисије", којом је одбијен његов захтев (тужба) за поништење уговора о куповини и продаји непокретности који је закључен под грубом принудом, упркос томе што су околности случаја и приложени докази *prima facie* потврђивали да је реч о оправданом захтеву и упркос томе што из доказа јасно проистиче да је "уговор" закључило лице које није било власник нити његов заступник.

Принудна купопродаја догодила се 3. августа 1999. године у Приштини у којој су, као и на читавом Косову и Метохији, након одласка војних и полицијских снага СРЈ, завладали општа правна и имовинска несигурност по припаднике српског народа, стање терора и безакоња. Подносилац захтева и његова супруга били су изложени даноноћним претњама да напусте стан у коме су становали и град у коме су живли. Син подносиоца киднапован је од стране албанских терориста 14. јуна 1999. године, млађи син подносиоца захтева је 25. јуна 1999. године уз претњу ватреним оружјем од стране наоружаних особа албанске националности, насилно избачен из стана чији је власник био. Супругу подносиоца захтева су 1. августа 1999. године, испред зграде у коме се налазио предметни стан, брутално претукла четворица насилника албанске

⁶⁷⁰ OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-related property claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 9 - 10.

⁶⁷¹ Више детаља о овоме, в. OSCE Mission in Kosovo, Report Conflicting Jurisdiction in Property Dispute, Monthly Report – April 2009.

националности, упућујући јој увреде на националној основи, теже последице спречила је патрола НАТО снага која је интервенисала након што је чула запомагање несрећне жене. "Уговор о купопродаји предметног стана" је два дана након што је била претучена, потписала супруга подносиоца захтева иако она није власник стана већ њен супруг-подносилац захтева, по цени више од четири пута мањојод тадашње тржишне вредности, при чему потписи "уговорних страна" нису оверени од суда нити било ког другог органа јавне власти. Лице које је било "сауговарач - купац", пре, у току и након потписивања "уговора" упућивало је увреде и претње подносиоцу захтева и његовој супрузи, захтевајући да они сместа "(про)дају" стан и напусте га.

Одлуке "Комисије", у овом, као и у предходно анализираном случају, донете су "групно". Прва за 18 различитих предмета а друга за чак 310, на начин да се сваком предмету (случају) у просеку у образложењу не посвећује ни једна сложена реченица, при чему у оба случаја у одлукама није наведено које чињенице и доказе и који резултат доказног поступка "Комисија" сматра правно релевантним за меритум одлуке. С обзиром да "Комисија" странама у поступку у оба анализирана случаја није омогућио да расправљају у контрадикторном поступку о свим чињеничним и правним наводима, то је јасно да је оваквим поступањем повредила право на образложену (квази)судску одлуку као део права на правично суђење.⁶⁷² Такође, анализом поступања "Комисије" у овим случајевима, очигледно је да подносиоцима захтева, који имају статус расељених (прогнаних) лица, није омогућен равноправан положај у коришћењу процесних средстава "прописаних" правилима поступка пред "комисијом". Поступци су вођени у седишту "комисије" у Приштини без позивања подносиоца захтева (тужиоца) на усмену расправу нити било какве процесне могућности да се тужиоци изјасне о доказима друге (тужене) стране. Непостојање равноправности страна у поступку, фаворизовање тужене стране – узурпатора предметних непокретности у материјалноправном односу, указује на очигледно кршење тзв.

⁶⁷² А. Јакшић, нав. дело, стр. 203.

једнакости (процесних) оружја, што је такође очигледан вид кршења права на правично суђење⁶⁷³.

1. 3. Јудикатура "Дирекције" и "Комисије" у случајевима конвалидације уговора о промету непокретности

"Дирекција" и "Комисија" су, према, званичним подацима, донеле одлуку о 395 од укупно 766 тужби које су садржале захтев "категорије Б".⁶⁷⁴ Наиме, према УНМИК-овом законодавству, свако лице које је стекло право својине на непокретностима намењеним становању, закључивањем уговора о промету непокретности, који не испуњава услове пуноважности у погледу форме, има право на "налог од стране Дирекције или Комисије о регистрацији својине у одговарајућим јавним књигама."⁶⁷⁵ Као што смо раније у оквиру целине о надлежности "Дирекције", у случају да су тужбе које су садржале захтев "типа Б" када се: "дирекција уверила да постоји довољно доказа да је подносилац захтева стекао стварно право путем неформалне трансакције између 23. марта 1989. године и 13. октобра 1999. године,"⁶⁷⁶ она "може издати налог за укњижбу неформалне трансакције подносиоца захтева у одређеним јавним књигама."⁶⁷⁷ Дакле, у случају конвалидације "неформалних трансакција", поменути квазиправни оквир није чак предвиђао ни одлуку квазисудског органа ("Комисије"), под одређеним условом, довољна је одлука квазиуправног органа ("Дирекције"), при чему није "прописана" чак ни обавеза да се у конкретном поступку услиши начело контрадикторности, односно, саслушања странке у поступку која има непосредни правни интерес, јер није ни имао статус странке у овој врсти поступка.

⁶⁷³ Садржину права на равноправност странака у поступку, као конститутивном делу права на правично суђење, чини "разумна могућност представљања њиховог случаја суду под условима који њега или њу неће довести у неповољнији положај у односу на другу страну. Међу странама мора да се успостави правична равнотежа". (Случај *De Haes и Gijesles* против Белгије, нав. према: N. Mole, Catharina Harby, *The right to a fair trial*, Strasbourg, 2001, стр. 90.) У поступцима пред "Комисијом" то очигледно није био случај.

⁶⁷⁴ "Захтеви физичких лица који су обавили неформалну трансакцију стамбене имовине слободном вољом страна након 23. марта 1989 године." (Чл.1.2(б) "УНМИК/УРЕД/1999/23."

⁶⁷⁵ Види чл. 2.4 "УНМИК/УРЕД/2000/60".

⁶⁷⁶ В. чл. 11. 1. б. "УНМИК/УРЕД/200/60".

⁶⁷⁷ В. чл. 11. 1. "УНМИК/УРЕД/200/60".

Као што смо навели, "УНМИК/УРЕД/1999/10 О укидању дискриминационих закона у вези са стамбеним и имовинским правима", Специјални представник је "укинуо" Закон о ограничењу промета непокретности, са изменама и допунама од 18. априла 1991. године.⁶⁷⁸ Закон о посебним условима промета непокретности је пуноважност уговора о промету непокретности на територији Републике Србије без Аутономне Покрајине Војводине, условио одобрењем Министарства финансија Републике Србије.⁶⁷⁹ Министарство је, према одредама овог закона, било дужно да изда одобрење за промет непокретности "кад оцени да се тим прометом не утиче на промену националне структуре становништва или на исељавање припадника одређеног народа, односно народности и кад тај промет не изазива неспокојство, односно несигурност или неравноправност код грађана другог народа, односно народности".⁶⁸⁰ Непоштовање ове форме, односно, неиздавање одобрења Министарства финансија, имало је за последицу ништавост уговора о промету непокретности.⁶⁸¹ Закон о посебним условима промета непокретности практично престао да важи ступањем на снагу Закона о промету непокретности,⁶⁸² с обзиром да је на другачији начин *posteriori* регулисао исте или сличне правне односе.⁶⁸³ Тиме је "аброгација" коју је учинио СПГС, била беспредметна, но и сама таква његова активност, указује да УНМИК није познавао правни систем који је аброгирао. Аброгирањем поменутог прописа, Специјални представник је широм отворио врата конвалидацији уговора о промету непокретности, који су у погледу недостатака у форми, са становишта позитивног законодавства били ништави и то на територији, на којој је, услед бројних друштвених потреса,

⁶⁷⁸ В. чл. 1. "УНМИК/УРЕД/1999/10" .

⁶⁷⁹ В. чл. 1 и 3. Закона о посебним условима промета непокретности ("Сл. гласник СРС", бр. 30/89 и 42/89 и "Сл. гласник РС", бр. 22/91, 53/93, 67/93 и 48/94).

⁶⁸⁰ В. чл. 3. Закона о посебним условима промета непокретности.

⁶⁸¹ В. Чл. 5. Закона о посебним условима промета непокретности.

⁶⁸² Закон о промету непокретности, "Сл. гласник РС" бр. 42/98 од 18. новембра 1998. године. Закон је ступио на снагу 26. новембра 1998. године.

⁶⁸³ Према одредбама овог закона, ништавост уговора о промету непокретности била је прописана у дав случаја: 1.) у случају непоштовања форме уговора (чл. 4.) и 2.) у условима постојања притисака и насиља, односно у условима и околностима у којима је била угрожена или није била обезбеђена сигурност људи и имовине, остваривање заштите слобода, права и дужности грађана, или законитост и равноправност грађана, (чл. 11. закона.).

правни систем био некохерентан, евиденција непокретности и права на њему дисконинуитетна, владавина права и правна култура рудиментарна.

Према појмовном одређењу, конвалидација је накнадно оснажење ништавог правног посла када се накнадно оствари одређена правна чињеница.⁶⁸⁴ У погледу уговора о промету непокретности, правна чињеница која накнадно производи његово дејство, уколико је сачињен у писаном облику а потписи уговорних страна нису оверени од стране суда, је његово испуњење у целини или претежном делу, под условом да није повређено право прече куповине или какав други когентни пропис.⁶⁸⁵

Потреба јавних власти да на одређени начин контролише промет непокретности, јавља се још од времена првих држава, кроз установљење претеча првих јавних регистара непокретности, за потребе прикупљања дажбина. У савременим правним системима, писани облик уговора, оверен од стране овлашћеног органа, представљају основ за наплату пореза и упис права својине (или каквог другог права) у јавни регистар, чиме се обезбеђује правна сигурност. Сви ови елементи представљају садржину јавног интереса, те је логично закључити да је писани облик уговора, уз оверене потписе уговорних страна, прописан у јавном интересу, те уколико уговор није закључен у прописаном облику, он не може произвести правно дејство. Конвалидација писаног уговора о промету непокретности, у коме потписи уговорних страна нису оверени, могућа је само под одређеним условима и то уколико није повређен јавни интерес. Законом о промету непокретности, који је према "законодавној политици" УНМИК-а, представљао позитивноправо у овој области – Закон о промету непокретности САП Косово,⁶⁸⁶ читавим низом одредаба је предидео право прече куповине у корист мноштва субјеката, како физичких лица, тако и јавноправних субјеката.⁶⁸⁷ Уколико продавац

⁶⁸⁴ В. В. Водинелић, Грађанско право..., стр. 464.

⁶⁸⁵ Исто.

⁶⁸⁶ Закон о промету непокретности, "[Службени лист САП Косово](#)", бр. 45/81, 29/86 и 28/88.

⁶⁸⁷ В. чл. 19-22, Закона о промету непокретности САП Косово. За потребе овог рада, нарочито истичемо право прече куповине у корист "организације удруженог рада која се бави пољопривредном производњом и земљорадничке задруге на територији општине на којој се

непокретности, не би приликом овере потписа на уговору, приложио суду писани доказ о учињеној понуди имаоцима права прече куповине, било је предвиђено да суд решењем одбије оверу потписа на таквом уговору.⁶⁸⁸ Такође, одредбама чл. 4. ст. 4. Закона о промету непокретности Социјалистичке републике Србије⁶⁸⁹, који се примањивао јединствено на читавој територији Србије,⁶⁹⁰ било је прописано да суд може признати правно дејство уговора о преносу права својине на непокретности између носилаца права својине, уколико промет није забрањен, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.⁶⁹¹ Сличне одредбе садржао је и потоњи Закон о промету непокретности Републике Србије⁶⁹², али такву или сличну одредбу не садржи важећи Закон о промету непокретности⁶⁹³, који не предвиђа конвалидацију уговора о промету непокретности.⁶⁹⁴

Имајући у виду бројне предуслове, конвалидација писаних уговора о промету непокретности, на коме потписи уговарача нису оверени код суда,

налази пољопривредно земљиште, општине на чијој се територији налази земљиште и земљораднику-сопственику суседног земљишта" (чл. 19. ст. 1.), потом: "организације удруженог рада која управља шумама, на територији општине на којој се шума и шумско земљиште налази и општине на чијој се територији шума и шумско земљиште налази" (чл. 19. ст. 3.), "општине на чијој се територији налази грађевинско земљиште" (чл. 20.), "сувласника, носиоца станарског права и општине на чијој се територији налазе стан или породична стамбена зграда." (чл. 21.).

⁶⁸⁸ В. чл. 26, Закона о промету непокретности САП Косово.

⁶⁸⁹ Закон о промету непокретности, "Службени гласник СРС", бр. 43/81 и 28/87.

⁶⁹⁰ В. чл. 12. Закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности, "Службени гласник СРС", бр. 28/87, од 25. 7. 1987. год.

⁶⁹¹ В. чл. 2. Закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности,

⁶⁹² Према чл. 4. ст. 3. Закона о промету непокретности ("Сл. гласник РС" бр. 42/98), суд је могао да призна правно дејство уговора о промету непокретности "...који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис."

⁶⁹³ Закон о промету непокретности, "Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.

⁶⁹⁴ Према чл. 4. ст. 1. и 4. Закона о промету непокретности, уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележничке (солемнизоване) исправе, а уколико није закључен у том облику, не производи правно дејство.

практично је била само декларативна могућност. Шта више, строжи став судске праксе, који је уговор о промету непокретности који није био закључен у законом прописаном облику, сматрао непостојећим, својевремено је заузела и судска пракса САП Косово.⁶⁹⁵ У сваком случају, у судској пракси преовладава схватање да усмени уговор о промету непокретности не производи правна дејства, нити постоји могућност њиховог накнадног оснажења.⁶⁹⁶

Поступајући у вези са тужбама које су садржале захтев "типа Б", "Дирекција" и "Комисија" су, као што смо навели, "конвалидирани неформалне трансакције" у 395 од укупно 766 поднетих захтева. Одлуке о таквим тужбеним захтевима, које смо могли анализирати, немају никаво образложење, осим цитирања релевантних одредаба "УНМИК/УРЕД/1999/23" и "УНМИК/УРЕД/2000/60", нити се у њима налаже било који недостатак (да учини понуду имаоцима права прече куповине, овере потписе уговорника, плате порез и сл.) !?!⁶⁹⁷ У том погледу ова специјализована тела УНМИК-а су се понашала као да је позитивно право за које су сами прокламовали да је то оно које је било на снази до 22. марта 1989. године, "шведски сто" – да су на снази само оне одредбе које подносиоцима тужби са захтевом "типа Б" иду у прилог, док све друге одредбе, којима се штити јави интерес, без икаквог образложења или формалног акта, нису примењиване. Шта више, ОЕБС је забележио многе случајеве у којима локални судови чак прихватају тужбене захтеве у којима се захтева конвалидација усмених уговора о промету непокретности !?!⁶⁹⁸ У

⁶⁹⁵ "Када се ради о стицању власништва на темељу уговора, онда такав правни посао мора бити закључен у писменој форми, а потписи уговарача оверени од суда. Стога, ако нема уговора у прописаној форми, не може се донети ни пресуда на темељу признања." (Одлука Врховног суда Косова, Гзз. 12/80, Збирка судских одлука Савезног Врховног суда Југославије, Београд, књ. V, св. 4, Београд, 1980, стр. 63.

⁶⁹⁶ Одлука Врховног суда Србије, Рев. 227/79, М. Косовац, Уговорни односи кроз судску праксу, Београд, 1991, стр. 44, Одлука Врховног суда Србије, Рев. 1764/81, М. Косовац, нав. дело, стр. 48, Одлика Врховног суда Србије, Рев. 58/89, Т. Красмановић, Стварно право и промет непокретности – прописи са судском праксом, Београд, 2001, стр.246.

⁶⁹⁷ В. одлуке: "НРСС"/D/228/2005/ В&С", од 22. 10. 2005, "НРСС"/D/240/2005/ В&С", од 16. 02. 2005, "НРСС"/D/245/2006/ В&С", од 18. 02. 2006, "НРСС"/D/253/2006/ В&С", од 31. 3. 2006. итд. (М. Cordial, Knut Rosandhaug, нав. дело, стр. 1103-1105, 1160-1162, 1182-1185, 1216-1218.).

⁶⁹⁸ Тако, "у једном предмету, тужилац, косовски Албанац, тврдио је да је од туженог, косовског Србина имовину купио према неовереном уговору, који су 02. фебруара 2000. године тужилац и тужени потписали у присуству три сведока. Тужилац је 2004. године регионалном суду у

условима друштвене реалности на Косову и Метохији, пракса "HPD"-а и "HPCC"-а, као и локалних судова, не представља ништа друго до допринос правној несигурности кроз злоупотребу примене права.

Чак и у случајевима када су "HPD" и "HPCC", доносили праведне и на чињеницама засноване одлуке, забележена је широко распрострањена појава да је локално (албанско) правосуђе, у истим правним стварима, упркос ненадлежности, односно искључивој надлежности да у тим предметима поступа "HPCC"⁶⁹⁹, доносило пресуде, у корист оних тужиоца пред судовима који, као тужени у поступцима пред "HPD"-ом и "HPCC"-ом, нису успели са тужбеним захтевима.⁷⁰⁰ Ове пресуде односиле су се, у највећем броју, на захтеве "типа Ц" – непокретности намењене становању које су након 10. јуна 1999. године узурпиране од стране припадника албанске националности.⁷⁰¹ У том погледу,

Гњилану поднео потврду о праву на ову непокретност. На изјаву тужиоца да он не може да нађе туженог, суд је поставио привременог заступника. На рочишту од 13. априла 2005. године у корист тужиоца су сведочила три сведока, укључујући (наводног) зета туженог. У пресуди која је донета истог дана, суд је сматрао да је усмени уговор пуноважан сходно члану 73 Закона о облигационим односима.

У једном другом предмету из региона Гњилана, три тужиоца косовска Албанца покренула су 12. октобра 2004. године парницу против двоје тужених косовских Срба у циљу доношења пресуде о постојању права својине на једној непокретности. Тужиоци су тврдили да је њихов отац то имање купио према усменом уговору од једног туженог 1973. а од другог 1977. године. Суд је обојици тужених поставио једног привременог заступника. Два сведока су посведочила да су били суседи тужилаца од 1972. године и да су тужиоци то имање користили преко 30 година без спорова, мада они нису били присутни када је уговор сачињен нити када је била исплаћена купопродајна цена...Суд је овај захтев усвојио цитирајући Закон о облигационим односима: „обавезе из одредаба Закона о облигационим односима су извршене и уговор о купопродаји је у потпуности извршен, мада му недостаје облик. Исти ће се сматрати пуноважним пошто је дошло до заједничке потврде овог уговора, стога суд сматра да је тужба тужилаца основана и она је усвојена као таква." (OSCE Department of Human Rights and Communities, Litigatin Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina, 2009, стр. 11-12.).

⁶⁹⁹ В. чл. 2. ст. 7. "УНМИК/УРЕД/1999/23".

⁷⁰⁰ OSCE-Mission in Kosovo, Conflicting Jurisdiction in Property Disputes, Monthly Report, April 2009, Pristina, 2009. стр. 3-6,

⁷⁰¹ У погледу релативизације резултата рада "'HPD'" и "'HPCC'", наводимо три карактеристична примера.

1.) "Албанац са Косова и Метохије, подносилац захтева категорије А, (странка А) добио је 15. јула 2006. године одлуку Комисије у коме се наводи да његово право на коришћење стана припада туженом лицу, Србину са Косова и Метохије, подносиоцу захтева категорије Ц (странка Ц) у истом предмету. Овом одлуком Комисија је упутила странку А да се обрати судовима како би се утврдило да ли полаже право на редовни правни лек који произилази из чињенице да су његова права коришћења наводно укинута на дискриминаторној основи и дата странки Ц. Септембра 2006. године, странка А је тужила странку Ц у суду у Приштини, захтевајући поништење одлуке Комисије, поништење важеће одлуке којом се странки Ц даје право

посебно су спорни предмети у којима је поводом једне непокретности постојао спор са два конкурентна захтева: захтев "типа А" лица албанске националности, које је тврдило да је изгубило право на државину по основу станарског права, због дискриминације након 22. марта 1989. године, и захтев "типа Ц", лица прогнаног са Косова и Метохије које је на истој непокретности, након 22. марта 1989. године, стекло право својине а које је државину изгубило након 10. јуна 1999. године. У 709 случајева, тужбе са захтевом "А" су одбијене док су истим одлукама "НРСС"-а, потврђена права на државину предметних станова, подносиоцима тужби "типа Ц"; у 258 предмета⁷⁰², усвојени су тужбени захтеви

коришћења, поништење уговора на основу кога је странка Ц купила непокретност од Министарства финансија СРЈ, и потврду да је странка А полагала право на коришћење стана. Суд је одобрио захтев странке А у целости. Суд је правоснажно преиначио одлуку Комисије, којим је странка Ц проглашена за пуноважног носиоца права коришћења стана, игноришући чињеницу да је одлука Комисије била коначна и правоснажна." (OSCE-Mission in Kosovo, Conflicting Jurisdiction in Property Disputes, Monthly Report, April 2009, Priština, стр. 4.).

2.) "Марта 2006. године, Комисија је одбацила тужбу категорије А Албанца са Косова и Метохије (странка А), у погледу станарског права на стану. У тужби је наведено да је стан првобитно био додељен странци А, али је додела поништена након што је странка А изгубила свој посао услед наводне дискриминације. Комисија је утврдила да је подносилац тужбе категорије Ц, Србин са Косова и Метохије (странка Ц), био носилац права коришћења, као закупца стана на неодређено време. Коришћење овог стана дато је странци Ц, која је касније исти купила од Министарства финансија. Странка А је тужила странку Ц пред судом у Приштини. Суд је поништио одлуку Комисије, наводећи дискриминаторне одредбе које су довеле до отпуштања странке А и самим тим губитка његовог права коришћења стана. Суд је такође прогласио ништавним уговор којим је странка Ц купила предметни стан. Суд је сматрао странку А носиоцем права коришћења стана и упутио је странку Ц да поднесе посебну тужбу "КРА" за надокнаду штете по основу откупне цене стана. Ова пресуда била је у директној супротности са претходном одлуком Комисије." (OSCE-Mission in Kosovo, Conflicting Jurisdiction in Property Disputes, Monthly Report, April 2009, Priština, стр. 4.).

3.) "Децембра 2005. године поднета је тужба суду у Пећи, у коме је Србин са Косова и Метохије (странка Ц), захтевао поништавање уговора о промету непокретности из 2002. године, потписаног са купцем – Албанцем са Косова и Метохије (странка А). Поступку пред судом предходио је поступак пред "НРСС"-ом. Фебруара 2005, Комисија је својом одлуком, потврдила странки Ц право коришћења предметног стана, као подносиоцу тужбе категорије Ц. Током поступка, Комисија је истражила да ли су писани докази, поднети од странке А, којима тврди да је предметни стан купио 2002. године, били веродостојни. Комисија је утврдила да писани докази нису били веродостојни. (У изворном тексту се наводи: "The "НРСС" found the documents were not genuine.") Током суђења које је уследило, исти писани докази су суду поднети као доказ. Током 12 рочишта, нити суд нити странка А нису се позвали на одлуку Комисије у вези са веродостојношћу писаних доказа. Поред тога, суд никада није истражио аутентичност докумената употребљених од стране Комисије. Уместо тога, суд се искључиво ослањао на исказ сведока." И пресудио у корист тужиоца – странке А у поступку пред "НРСС"-ом. (OSCE-Mission in Kosovo, Conflicting Jurisdiction in Property Disputes, Monthly Report, April 2009, Priština, стр. 5.-6, OSCE, Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 9-10.

⁷⁰² Писмена преписка Директора "КРА" са ОЕБС-ом, извор: OSCE, Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 9.

"типа А", чиме су стекли право државине на предметним непокретностима које су насилно запосели након 10. јуна 1999. године, а дотадашњи власници (подносиоцима тужби са захтевом "Ц", је признато декларативно право на новчану накнаду штете на име исплаћене откупне цене за предметне непокретности, коју ни један од њих није остварио). Но, ту није био крај, одбијени подносиоци тужби са захтевом "А категорије"- по основу наводно изгубљеног права због дискриминације, упућивани су редовном суду. Одлуке судова у оваквим случајевима у пракси је била супротна одлукама "НРСС"-а, јер је право на државину предметних непокретности било пресудама додељивано, лицима чији су истоветни захтеви поступку пред "НРСС"-ом, били одбијени⁷⁰³.

Поступањем локалних судова у свим овим случајевима, противно начелу *non bis in idem*, обесмислило је ауторитет "НРД"-а и "НРСС"-а а његове одлуке, лишило, како формалне, тако и материјалне правноснажности.⁷⁰⁴ Упркос и на очиглед "законодавству" и власти УНМИК-а, за локалне (албанске) судове на Косову и Метохији, коначном одлуком УНМИК-а ("НРСС"-а) једна спорна ствар – *res litigiosa*, није постајала пресуђена ствар - *res iudicata* а о једној истој пресуђеној ствари се могло поново "судити". Странке (прогнана лица српске националности и припадници неалбанских мањина), су остајале без одговарајућег правног лека због контрадикторних пресуда, што је противно праву на правично суђење и начелима владавине права.

1. 4. Закључно о јудикатури "Дирекције" и "Комисије"

"Дирекција" и "Комисија" су престале са радом 4. марта 2006. године, када је уместо њих Специјални представник основао тзв. косовску агенцију за имовину која је "преузела њихове надлежности и имовину". Према оцени УНМИК-а, "дирекција и комисија су углавном испунили свој мандат" с обзиром да су од укупног броја захтева (тужби) извршили 28828 или 98,861%.⁷⁰⁵

⁷⁰³ OSCE, Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 10.

⁷⁰⁴ О појму, и садржини правноснажности, в. Г. Станковић, нав. дело, стр. 470-476.

⁷⁰⁵ OSCE – MISSION IN KOSOVO, 'Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo and Metohia', Pristina, 2007, ст. 24.

Међутим, израз "извршење", према признању УНМИК-а, не значи да су подносиоци захтева воспоставили државину на непокретностима чију су државину насилно изгубили након 24. марта 1999. године а у највећем броју случајева након 10. јуна 1999. године. Наиме, у структури извршених одлука "комисије" највећи број случајева чине они које она није могла решити услед ненадлежности, реч је о 36% процената захтева које се односе на права на непокретностима намењених становању које су уништене. Око 23% решених захтева односи се на права на непокретностима за које је "комисија донела позитивне одлуке" о воспостављању државине али су оне одмах по коначности решења промениле власника; најчешће су у овим случајевима власници, односно имаоци права на непокретностима намењених становању (српске националности), услед немогућности да због општепознатих околности на Косову и Метохији, успоставе фактичку власт на предметним непокретностима чак и након повољног исхода поступка пред "Комисијом", обавили пренос тих права на дотадашње узурпаторе или трећа лица (албанске националности). Око 12% предметних непокретности, под привременом је управом "Дирекције", сада "Косовске агенције за имовину", уз или без одобрења власника. Број одбачених захтева (тужби) чини око 10% укупног броја а у свега 19% случајева власници су, одлуком "комисије" успели да воспоставе државину на предметним непокретностима.⁷⁰⁶ Тако изгледа збирна "правна" оставштина "дирекције" и "комисије".

Анализом "правног" положаја "Дирекције" и "Комисије", њиховог укупног учинка, као и појединих предмета у којима су ови квазисудски органи доносили одлуке, може се констатовати да постоје озбиљни разлози који указују да су ове "институције" дале сопствени допринос општој компромитацији владавине права на Косову и Метохији у време управе УНМИК-а. Вођена политичким а не правним мотивима као и (пред)убеђењима и предпоставкама о стању људских права на Косову и Метохији, како затеченом тако и оном које је њему предходило, УНМИК је створио рђав "правни оквир" за решавање спорова у једној од најугроженијих области људских права на Косову и Метохији – у

⁷⁰⁶ Исто, стр. 24-25.

области својинских права на непокретностима намењених становању. Но и тако саздан "правни оквир", као и независан "општи правни систем" који је УНМИК образовао, "Дирекција" и "Комисија" нису поштовали. Намеће се општи закључак да у поступању ових "независних тела" квазисудског карактера, постоје елементи пристрасног, чак дискриминаторског и то по правилу према подносиоцима захтева – расељеним и прогнаним лицима који су услед насиља које је уследило по увођењу Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији, изгубили државину на непокретностима чији су законити власници били. Како одлуке које је "Комисија" донела не подлежу судској контроли, повреде људских права, пре свега права на правично суђење и права на мирно уживање имовине, имају трајан карактер.⁷⁰⁷

Иако "НРСС" није била класичан суд, већ орган који је одлучивао поводом одређених врста имовинских захтева, на основу унапред донетих "прописа", те одлуке су биле коначне и извршавала их је "HPD". Такође, према пракси ЕСЈП, да би се једно тело сматрало "трибуналом", оно треба да буде "суд у класичном смислу те речи, који је саставни део стандардне правосудне машинерије једне државе".⁷⁰⁸ Према томе, "HPD" је била "суд по функцији"⁷⁰⁹, стога су стандарди права на правично суђење из чл. 6. Европске повеље о људским правима, били применљиви на поступке вођене пред тим телом.

Као што смо навели, од укупног броја донетих одлука (29.161), поводом 4.253 поднет је "захтев за поновно разматрање првостепене одлуке".⁷¹⁰ У свим тим поступцима, одлучивало је исто трочлано веће које је донело и првостепену

⁷⁰⁷ Могућност да се против ових одлука поднесе "жалба за кршење људских права од стране УНМИК-а", коју је Специјални представник предвидео "УНМИК/УР/2006/12 О оснивању саветодавног већа за људска права", од 21. марта 2006. год, не испуњава општеприхваћене услове да би се могла сматрати делотворним правним средством.

У смислу чл. 13 Европске конвенције о људским правима, да би се неко правно средство сматрало делотворним, потребно је да се њиме у правном поретку даје право на поништај акта којим је извршена повреда неког права из Конвенције. Поменуто "правно средство" не испуњава тај услов јер је одлука "саветодавног већа" (закључак односно препорука) по жалби необавезујућа за Специјалног представника, (в. чл. 17. ст. 3. "УНМИК/УР/2006/12").

⁷⁰⁸ Случај *Campbell и Fell против Уједињеног Краљевства*, пресуда од 28. 6. 1984. године, А,80.

⁷⁰⁹ В. Мишљење Саветодавног већа за људска права бр. 03/07, од 13. 3. 2010. год.

⁷¹⁰ В. текст уз напомену 634.

одлуку. Према пракси Европског суда за људска права, када исте судије одлучују да ли су или не они сами направили "грешку у тумачењу или примени права", о њиховој ранијој одлуци, они се заправо позивају "да суде сами себи и својој способности да примене право", та чињеница је, сама по себи, довољна за оцену да је повређен принцип непристрасности суда.⁷¹¹ То даље значи да је постојало кршење члана 6. став 1. Европске конвенције о људским правима⁷¹², односно права на правично суђење, у погледу непристрасности "Комисије за стамбена имовинска питања", у свим поступцима "поновног разматрања".

Анализиране чињенице само су једна од многих илустрација општег стања људских права грађана са Косова и Метохије, нарочито припадника српске и других неалбанских националности и оних који су расељени односно прогнани. Иако су права расељених и прогнаних лица на повратак и враћање својине и државине на непокретностима намењеним становању међународно признати стандарди људских права а УН их промовише у свим областима у којима је било сукоба⁷¹³, очигледно је да УНМИК није испунио мандат одређен Резолуцијом СБОУН бр. 1244.

Глава трећа

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ И НЕПОКРЕТНОСТИМА НАМЕЊЕНИХ ПОСЛОВАЊУ

I НАДЛЕЖНОСТ "КОСОВСКЕ АГЕНЦИЈЕ ЗА ИМОВИНУ" ("КРА")

1. Разлози и ток оснивања

Пет година од установљења, међународни механизам за заштиту права на непокретности намењених становању ("НРД" и "НРСС"), замењен је новим, доношењем "Уредбе о решавању жалби које се односе на приватну непокретну

⁷¹¹ В. пресуде ЕСЉП, *San Leonard Band Club* против Малте, бр. 77562/01, од 29. јула 2004. године, ЕCHR, 2004-IX, и *Dgiza* против Албаније, бр. 33771/02, од 13 новембра 2007. године.

⁷¹² "Свако, током одлучивања о његовим грађанским правима и обавезама или о кривичној оптужби против њега, има право на правичну и јавну расправу, у разумном року пред независним **и непристрасним судом** (подвукао Д. Ч.), образованим на основу закона..."

⁷¹³ В. Резолуцију СБ ОУН бр. 820 (1993) о Босни и Херцеговини, Резолуцију СБ ОУН бр. 1244 (1999) о Косову и Метохији, Резолуцију СБ ОУН бр. 1287 (2000) о Абхазији и Грузији, итд.

имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину"⁷¹⁴, којом је основана тзв. косовска агенција за имовину ("Kosovo property agency / КРА"), као правни следбеник "дирекције" и "комисије".⁷¹⁵

Године 2005, Генерални секретар Уједињених нација именован је амбасадора "КРА" Еидеа, сталног представника Норвешке у НАТО, за свог Специјалног изасланика за израду свеобухватног прегледа ситуације на Косову и Метохији. И свом извештају, Специјални изасланик је констатовао: "Поштовање имовинских права је један од најхитнијих изазова у погледу обезбеђивања правог мултиетничког друштва. Тренутно се имовинска права не поштују нити обезбеђују. Велики број пољопривредне и комерцијалне имовине је и даље нелегално запоседнут. Ово представља озбиљну препреку за повратак... Не сме се дозволити да таква ситуација и даље траје. Влада и међународна заједница морају хитно да реше ово питање и пронађу алтернативе начине за решавања нерешених случајева и да спроведу судске одлуке које су донешене."⁷¹⁶

Одговарајући на ове препоруке, УНМИК је у марту 2006, основао "КРА". Надлежност "КРА" обухватала је, петиторне захтеве поводом пољопривредног земљишта и непокретности комерцијалне намене. Некритички оценивши рад на постконфликтном решавању спорова поводом стварних права на непокретностима намењених становању успешно окончаним⁷¹⁷, УНМИК је констатовао да је потребно створити нови "правни оквир", који ће обухватити и решавање спорова поводом узурпираног пољопривредног земљишта и непокретности чија је намена стицање добити ("комерцијална имовина"). Разлози за доношење овакве одлуке могу се свести на два основна: 1) стање у

⁷¹⁴ "УНМИК/УРЕД/2006/10" од 4. марта 2006. год.

⁷¹⁵ В. чл. 1. и чл. 16. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷¹⁶ В. United nations, Security council, S/2005/635, 7. October, 2005, A comprehensive review of the situation in Kosovo, т. 48-49.

⁷¹⁷ "“НРСС” је успешно спроводила свој мандат и решила неких 29.000 захтева у вези са стамбеном имовином. Ово је омогућило носиоцима имовинског права који су остали без имовине да поврате имовину у посед и надамо се доприниле миру и стабилности у процесу после ратне обнове Косова... Приступ решавању питања стамбене имовине на Косову је био успешан." (Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007, стр. 78.).

области владавине (не)права генерално, а потом и (не)поштовања права на непокретностима које се тешко може поредити и са пост-конфликтним, и 2) неспособност локалног косовскометохијског (албанског) судства да се суочи и на правно ваљан начин избори са поменутом суровом стварношћу.

Након стављања Косова и Метохије под привремену управу Уједињених нација, права на непокретностима била су масовно узурпирана. Томе је предходио масовни егзодус српског и другог неалбанског становништва са Косова и Метохије. Од јуна 1999. године из АП КиМ је протерано више од 245.000 Срба и грађана других неалбанских националности.⁷¹⁸ етнички је потпуно очишћено 312 насеља.⁷¹⁹

Према подацима Високог комесаријата за избеглице УН, на Косово и Метохију се до марта 2008. године вратило свега 18.060 Срба и других грађана. Међутим, број реалних повратника је знатно мањи, а једнострано, противправно проглашење независности Косова и Метохије 17. фебруара 2008. године, од стране *de facto* (албанских) власти на Косову и Метохији, изазвало је продубљивање страха и осећања несигурности, што је потпуно зауставило ионако спор процес повратка.⁷²⁰

Масовни егзодус Срба, као и припадника неалбанских националних мањина и одсуство владавине права, према логици спојених судова, имао је за последицу масовну узурпацију непокретности. Према расположивим подацима, катастар земљишта на Косову и Метохији обухвата 2.575.448 катастарских парцела у 1.299 катастарских општина, укупне површине 1.090.410 хектара. Површина земљишта чији су носиоци имовинског права Срби и Српска православна црква износи 641.071 хектар, односно 57,79% у односу на укупну површину.⁷²¹ Од доласка међународних мисија, непокретна имовина Срба и припадника националних мањина је предмет масовне узурпације и уништавања.

⁷¹⁸ Влада Републике Србије, Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију, 05 Број: 019-672/2010, Београд, 8. 4. 2010. год.

⁷¹⁹ Исто.

⁷²⁰ Исто.

⁷²¹ Исто.

Према подацима УНХЦР-а приликом регистрације интерно расељених лица у Србији 2000. године, пријављено је да је 27.418 кућа уништено и оштећено, од којих 21.122 потпуно уништено, као и да су 5.993 стана уништена и оштећена, од којих 935 потпуно уништена - укупно 33.411 стамбених јединица. Након масовног таласа уништавања од јуна 1999. године нови талас уништавања српске и неалбанске имовине догодио се марта 2004. године, када је уништено 930 стамбених објеката.⁷²²

Више од милион катастарских јединица, што износи 38,83% свих катастарских парцела на Косову и Метохији (обрадиво земљиште, ливаде и шуме) у власништву Срба, чија се вредност процењује на око 50 милијарди долара, узурпирано је.⁷²³ Према подацима УНМИК-а, из јуна 2007. године, још увек је било евидентирано 10405 уништених стамбених објеката расељених лица.⁷²⁴

Заштита имовинских права прогнаних и избеглих лица, у поступку пред локалним правосудним органима на Косову и Метохији, отежана је због многобројних препрека, као што су: неефикасност, фалсификовани документи, достава позива, неоправдано постављање привремених заступника одсутним странама, неизвршавање одлука, дуготрајност поступака, итд.⁷²⁵

Имајући у виду размере насилно успостављеног противправног стања поводом права на непокретностима, очигледно да би и једном много организованијем и на праву и правичности успостављеном правосудном систему било тешко да у овој области успостави стање законитости. На жалост, то се никако не може констатовати за тзв. правосудни систем који је на Косову и Метохији успоставио УНМИК; напротив, он је показао да је на изванредан начин део опште климе насиља, успостављене од етничке већине.⁷²⁶

⁷²² Исто.

⁷²³ Исто.

⁷²⁴ OSCE – MISSION IN KOSOVO AND METOHIA, "Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo and Metohia", Pristina, 2007, стр. 5.

⁷²⁵ Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију...

⁷²⁶ О стању у "грађанском правосудју на Косову и Метохији", в: OSCE – MISSION IN KOSOVO AND METOHIA, KOSOVO AND METOHIA – first review of the civil justice system, Pristina, 2006.

Упркос наведеним чињеницама, УНМИК је у стварању "правног оквира" и "институција" које би ваљало да учине одлучујући корак ка постконфликтној реституцији права на непокретностима на Косову и Метохији, наставио праксу конфузног поступања, одступајући од свог основног мандата.⁷²⁷ Одељење за правосуђе УНМИК-а препоручило је да се, ради остварења поменутог циља (процесуирања тужби поводом права државине на узурпираном пољопривредном земљишту и непокретностима намењеним пословној делатности), не модификује постојећи мандат "Дирекције" и да се не формира ново међународно тело, већ да се изврши пренос надлежности на локалне судове.⁷²⁸ Одељење за правосуђе је сматрало да је "Дирекција" представљала ванредну меру с обзиром на институционални вакуум и потребу хитног решавања питања права на државину непокретности намењених становању услед решавања питања повратка и уопште, становања на Косову и Метохији, насталих након 10. јуна 1999. године. Према разумевању УНМИК-а, у нескладу са друштвеном стварношћу, дошао је тренутак да локални судови преузму пуну одговорност за тужбе из области стварних права због нижег стандарда квалификација особља "Дирекције", одсуства правних лекова на одлуке "Комисије", и незадовољавајућих могућности "Дирекције" да спроводи свој мандат.⁷²⁹ Упркос одређеној оправданој забринутости због локалних судова, Одељење за правосуђе сматрало је да је уклањање судова из целог процеса послало лош сигнал у погледу способности судског система да непристрасно пресуђује у имовинским случајевима.⁷³⁰ Овакво УНМИК-ово поимање "изградње институција", критиковао је и ОЕБС. У Тематском извештају поводом људских права и међуетничких односа на Косову и Метохији, наводи се да: "законски и институционални оквир којима су уређена и заштићена имовинска права на Косову и Метохији и даље су слаби. Ове слабости погађају све заједнице, нарочито заједницу Срба на Косову и Метохији, пошто многи остају

⁷²⁷ В. тачку 11.10 и 11.11. Резолуције 1244.

⁷²⁸ Интерни саветодавни меморандум УНМИК-овог Одељења за правосуђе, "Should it be 'HPD' instead of the Courts?", Pristina, 2006, (непубликовано).

⁷²⁹ Исто.

⁷³⁰ Исто.

расељени из својих кућа или чекају враћање стамбених, пољопривредних или пословних непокретности."⁷³¹

2. Садржина надлежности "КРА" са аспекта материјалноправне и временске одређености

"Уредбом о решавању жалби које се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину"⁷³² од 4. марта 2006. године, онована је "Косовска агенција за имовину" (у даљем тексту: "КРА"), чији је мандат ("надлежност") одређен конфузно и на начин да читав механизам није био применљив. Наиме, "Агенција" је поменути акт Специјалног представника дефинисана као "независно тело"⁷³³.

Надлежности у погледу врсте захтева (*ratione materie*), "КРА" одређене су такође непрецизно, али се тумачењем релевантних одредаба "УНМИК/УР/2006/10", да закључити да је била надлежна да: "прима, региструје и помаже судовима у решавању следећих категорија жалби повезаних са оружаним сукобом који се десио између 27. фебруара 1998. године и 20. јуна 1999. године:

- 1) својинске захтеве за заштиту приватне својине поводом непокретности, укључујући земљиште и непокретности комерцијалне намене;⁷³⁴
- 2) захтеве за заштиту права коришћења непокретности, укључујући земљиште и непокретности комерцијалне намене."⁷³⁵

⁷³¹ Овај део текста у извештају дословно гласи: *The legal and institutional framework regulating and protecting property rights in Kosovo remains weak. All communities, particularly the Kosovo Serb community, are affected by these weaknesses since many remain displaced from their homes or await restitution of residential, agricultural or commercial property.* (OSCE Mission in Kosovo Background Report Human Rights, Ethnic Relations and Democracy in Kosovo (Summer 2007 – Summer 2008), Pristina, 2008. стр. 14.).

⁷³² И у овом случају реч је о буквалном преводу назива "Уредбе" на српски језик са изворног енглеског, на коме гласи: "УНМИК/УРЕД/2006/10, On resolution on claims relating to private immovable property, including agricultural and commercial property".

⁷³³ Чл. 1. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷³⁴ У тексту на енглеском језику: "Ownership claims with respect to private immovable property, including agricultural and commercial property", (в. чл. 2. 1. (а), "УНМИК/УРЕД/2006/10").

"КРА" је, у погледу временске одреднице тужби које је била надлежна да процесуира (*ratione temporis*), имала ограничену надлежност. Она је била надлежна да прими само оне захтеве физичких лица везане за својину или право коришћења непокретности, укључујући пољопривредно земљиште и пословни простор, "повезаних са оружаним сукобом који се десио између 27. фебруара 1998. године и 20. јуна 1999. године."⁷³⁶ Нејасно је зашто повреде стварних права на поменутих непокретностима, настале након 20. јуна 1999. године, за Специјалног представника нису биле релевантне иако је ноторна чињеница да су оне попримиле масовне размере управо након тог датума⁷³⁷; такође, нејасно је због чега овим "правним оквиром" није предвиђена накнада штете у случају немогућности реституције, ако се има у виду да је на Косову и Метохији више хиљада кућа и других објеката потпуно уништено.⁷³⁸

"Из текста "уредбе" нејасно је да ли је ово тело уопште могло мериторно да одлучује о захтевима који су му стављени у делокруг рада. Тако се у "правном оквиру" наводи да "одлуке о налазима и закључцима Косовске агенције за имовину бивају доношене под надлежношћу судова на Косову и Метохији",⁷³⁹ потом, да је "Косовска агенција за имовину надлежна да прима, региструје и помаже судовима" у решавању одређених категорија жалби.⁷⁴⁰ "Комисија за имовинске жалбе" (у даљем тексту: "Комисија"), која решава захтеве које је "КРА" надлежна да прима, доноси "налазе и закључке"⁷⁴¹ а не решења или пресуде. Поред тога, "Агенција" је била обавезна да наведене "налазе и закључке" достави месно надлежном општинском суду који је, пре него што их достави странама у спору, могао да их потврди, одбаци или врати

⁷³⁵ У тексту на енглеском језику: "Claims involving property use rights in respect of private immovable property, including agricultural and commercial property", (в. Чл. 2. 1. (б), "УНМИК/УРЕД/2006/10").

⁷³⁶ Чл. 2.1. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷³⁷ Само поводом штете настале највећим делом на непокретностима као последица мартовског насиља 2004. године, поднето је око 20000 тужби "редовним судовима" на Косову и Метохији а не "Агенцији", собзиром на њену ненадлежност.

⁷³⁸ В. основни текст уз напомене 21. и 22.

⁷³⁹ Исто.

⁷⁴⁰ Чл. 2. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷⁴¹ Чл. 10. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

"Комисији" на поновно одлучивање, уз даваље обаветног упутства за даље поступање.⁷⁴² Општински суд био је "овлашћен" да и сам након што добије нову одлуку "Комисије", суди "у спору пуне јурисдикције", односно да самостално мериторно одлучи, уколико нађе да "Комисија" није поступила по његовим налозима.⁷⁴³ Из наведеног проистиче да "Комисија" није била овлашћена да мериторно одлучује о споровима за које је "Агенција" била надлежна да прикупља захтеве, односно, њене одлуке, саме по себи, нису биле обавезујуће, већ су обавезујуће потврђујуће одлуке општинских судова.⁷⁴⁴ Имајући у виду да у поступку по жалби одлучује "Врховни суд Косова",⁷⁴⁵ (што је новина у односу на механизам УНМИК-а за решавање по тужбама поводом права на непокретности намењених становању, према коме је, као што смо навели, о захтеву за преиспитивање првостепене одлуке, одлучивала "'НРСС'"), очигледно је да овако конципирана "Агенција" није била никакво "независно тело", већ помоћни орган локалног (албанског) правосуђа на Косову и Метохији, за које је, као што смо навели, и сам УНМИК оценио да није у стању да непристрасно врши судску власт.

Чак и овако неадекватан "правни оквир", који је "КРА" ставио под контролу локалних судова, "привремене институције самоуправе на Косову и Метохији, нису поштовале, онемогућивши њено поступање. Новоустановљени регистар непокретности на Косову и Метохији одбијао је да "Агенцији" дозволи приступ подацима.⁷⁴⁶ У августу 2007. године, Специјални представник

⁷⁴² Чл. 12.2. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷⁴³ Чл. 12. 3. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷⁴⁴ Супротно: К. Јовичић, Остваривање имовинских права физичких лица на непокретностима на Косову и Метохији (право на повраћај имовине), Космет-Гордијев чвор, ур. Ј- Ћирић, Београд, 2008, стр. 156. Аутор пак сматра да су одлуке "Комисије" биле мериторне али не и коначне и да су то постајале након што их општински судови потврде. Међутим, из текста чл. 12. и 13. "УНМИК/УРЕД/2006/10" јасно је да се странама у спору достављају одлуке суда а не "Комисије", те да је одлука суда а не "Комисије" она која ствара "правну обавезу"; закључак "Комисије" коју би општински суд евентуално својом одлуком потврдио", по свему судећи, није самостални "акт" већ је део судске одлуке.

⁷⁴⁵ Чл. 13. "УНМИК/УРЕД/2006/10".

⁷⁴⁶ OSCE Mission in Kosovo Background Report Human Rights, Ethnic Relations and Democracy in Kosovo (Summer 2007 – Summer 2008), Pristina, 2008. стр. 16.

генералног секретара суспендовао је спровођење "УНМИК/УРЕД/2006/10", због недостатка подршке косовских власти.⁷⁴⁷

На преговорима о будућем статусу Косова и Метохије у делу о имовинско-правним питањима, одржаним у Бечу 31. маја 2006. године, експертски део државног преговарачког тима анализирао је, између осталог и поменути "правни оквир" и поднео предлоге у погледу измена поменуте "уредбе" Интегрални текст предлога гласи: "механизам заштите стварних права на непокретностима установљен "УНМИК/УРЕД/2006/10, О решавању жалби које се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину", треба да буде измењен у погледу:

- допуне и прецизирања временског оквира надлежности "комисије", тако да се обухвате и тужбе поводом узурпираних имовинских права након 20. јуна 1999. године;
- проширења стварне надлежности "комисије", тако да она буде надлежна и за накнаду штете настале повредом стварних права на непокретностима;
- промену карактера надлежности "комисије", тако да њене одлуке буду мериторне и обавезујуће;
- повећања броја локалних чланова који ће обавезно укључити и једног члана и његовог заменика из редова српске заједнице на Косову и Метохији кога би предложила Заједница општина;
- додатних гаранција права на приступ суду/"комисији";
- додатних гаранција начела усмености и контрадикторности поступка пред "комисијом", како би се обезбедило "право на једнакост оружја" у поступку;

⁷⁴⁷ "Примена члана 17. УНМИК/УРЕД/2006/50 од 16 октобра 2006 године о решавању имовинских захтева везаних за приватну непокретну имовину укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину привремено укида те се према томе све радње око спровођења одлука Комисије за стамбена и имовинска питања ("НРСС") суспендују док се потребно јединство у постизању циљева и ангажовање свих учесника процеса поново не успостави." (незванични превод, ст. 1. Извршне одлуке број 2007/41 од 2. 8. 2007. године, " О привременом укидању члана 17 УНМИК/УРЕД/број 2006/50 од 16. октобра 2006. године О решавању захтева у вези са приватном имовином укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину").

- искључења надлежности општинских судова, односно, увођење двостепеног уместо неке врсте тростепеног поступка, тако да у другом степену по евентуалној жалби одлучује другостепени панел "комисије";
- прецизирања и скраћења процесних рокова.⁷⁴⁸

Изгледа да је након више месеци УНМИК схватио да је успоставио конкретним друштвеним околностима непримерен и правно-технички рђав и неспроводив "правни оквир", који није могао да испуни очекивања доносиоца. Усвајајући највећи део изнетих захтева, већ октобра месеца 2006. године, новом "уредбом"⁷⁴⁹ Специјални представник је ставио ван снаге предходну истоимену (изузев чл. 6, 7 и 8.)⁷⁵⁰, и на другачији начин уредио надлежност "Комисије" и поступак пред њом.

Највећа и најбитнија промена у односу на предходну "уредбу", представља искључење локалних судова из поступка пред "Комисијом". Тиме су њене одлуке постале обавезујуће за странке у поступку. Ипак, остала је могућност незадовољне стране да против одлуке "Комисије" поднесе тужбу "Врховном суду Косова" у року од 30 дана од дана достављања.⁷⁵¹ Један број нових одредби које регулишу поступак пред "Комисијом" представљају одређени напредак у односу на предходну "уредбу". То се односи на детаљније уређење поступка, супсидијерну примену "Закона о управном поступку",⁷⁵² повреду поступка као жалбени разлог⁷⁵³ и суспензивно дејство жалбе.⁷⁵⁴ Трочлану "Комисију" чине два међународна члана и један локални, "који морају да буду стручњаци у области стамбеног и имовинског права и компетентни за

⁷⁴⁸ Државни преговарачки тим, "Тезе за разговор са представницима United Nations Office of the Special Envoy of the Secretary General for the Future Status Process for Kosovo, у групи за економска и имовинска питања, део који се односи на имовинска/својинска питања", непубликован радни материјал, Београд, мај 2006, стр. 3.

⁷⁴⁹ "УНМИК/УРЕД/2006/50" од 6. октобра 2006. год.

⁷⁵⁰ В.чл. 1. 1. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁵¹ В. чл. 12. 1. "УНМИК/УРЕД/2006/50" .

⁷⁵² В. чл. 11.1. "УНМИК/УРЕД/2006/50" .

⁷⁵³ В. чл. 12. 3. (а) "УНМИК/УРЕД/2006/50" .

⁷⁵⁴ В. чл. 12. 5. "УНМИК/УРЕД/2006/50" .

обављање правосуде функције"⁷⁵⁵ које именује Специјални представник.⁷⁵⁶ О жалбама одлучује трочлано веће "Врховног суда Косова" чије чланове "одобрава" Специјални представник од којих су двојица међународне судије а један локални".⁷⁵⁷

У надлежности "КРА", била је и нека врста резидуалног механизма за "НРД" и "НРСС". Другим речима, започете а недовршене поступке ових тела, имала је да доврши "КРА".⁷⁵⁸ Реч је о 721 одлуци "НРСС"-а, које је требало извршити⁷⁵⁹. Такође, "КРА" је у марту 2006. године, приликом преузимања дужности од "НРД"-а, преузела и обавезе управљања напуштеном⁷⁶⁰ и имовином која је већ била под управом "НРД"-а и спровођење овог пројекта. До краја децембра 2007. године, било је 4.493 стамбених јединица под управом "КРА", од којих је 3.848 стављено под управу на захтев подносиоца – лица прогнаних са Косова и Метохије,⁷⁶¹ а 1.153 јединице су биле под управом на основу *ex officio* поступка "КРА" и њене претходнице – "НРД".⁷⁶²

И овај механизам УНМИК-а за решавање масовних захтева поводом права на непокретностима, као и предходни, који се односио на права поводом непокретности намењених становању, био је, *mutatis mutandi*, састављен из квази-управног и квази-судског тела, са веома сличним надлежностима. Тако је неку врсту предходног квази-управног поступка водио "извршни секретаријат, "⁷⁶³ док је квази-судску надлежност имала "Комисија за имовинске захтеве".⁷⁶⁴

⁷⁵⁵ В. чл. 7.1. и 7.2. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁵⁶ В. чл. 7. 1. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁵⁷ В. чл. 12. 1. и 12. 8. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁵⁸ В. чл. 17. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁵⁹ The Kosovo property agency, Annual report, Pristina, 2007, стр. 41.

⁷⁶⁰ Према чл. 1. "УНМИК/УРЕД/2000/60": "Напуштени стамбени простор" је свака имовина, коју је власник или законски поседник и чланови њеног/његовог домаћинства заувек или привремено, другачије од случајног одсуства, престао да користи и која је или празна или је илегално заузета.

⁷⁶¹ Е. Tawil, нав. дело, стр. 31.

⁷⁶² The Kosovo property agency, Annual report, Pristina, 2007, стр. 45-46.

⁷⁶³ В. чл. 6, 9. и 10. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁶⁴ В. чл. 11. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

Имајући у виду начин установљавања, правила поступка као и састав тела која у првостепеном и другостепеном поступку одлучују о захтевима, може се рећи да је иновирани механизам доминантно међународни и ако се једна његова фаза формално одвија (или може одвијати, уколико се на првостепену одлуку "Комисије" уложи жалба), у оквиру новостворене локалне институције – "Врховног суда Косова". Он је, готово у свему, *mutatis mutandi*, уређен по узору на УНМИК-ов механизам за решавање тужби поводом стварних права на непокретностима намењеним становању, осим судске надлежности у другостепеном поступку.

3. "Косовизација" УНМИК-овог механизма за решавање о својинским тужбама поводом земљишта и непокретности комерцијалне намене

Власти косовскометохијских Албанаца, које су фебруара 2008. године противправно прогласиле независност "Косова", искористиле су нечињење УНМИК-а тим поводом⁷⁶⁵ и наставиле да доносе противправне акте. Тако је јуна 2008. године, "Скупштина Републике Косова" донела "Закон о изменама и допунама уредбе УНМИК-а 2006/50 о решавању захтева који се односе на приватну непокретну имовину, укључујући приватну и комерцијалну имовину",⁷⁶⁶ којим је изменила карактер "Агенције" и читавог механизма за решавање спорова у поменутој области. Поменути "законом" овај механизам је "косовизован", односно, уместо међународног постао део "унутрашњег правног система" самопрокламоване "Републике Косово". Одузето је овлашћење Специјалном представнику да именује међународне чланове "надзорног одбора агенције", "Комисије" и "трочланог већа Врховног Суда Косова",⁷⁶⁷ а "правни" основ читавог механизма више није "уставни оквир за привремену самоуправу на

⁷⁶⁵ Специјални представник је поводом противправне промене статуса Косова и Метохије, био овлашћен "да распусти привремену скупштину Косова и Метохије", као и да према "привременим институцијама самоуправе предузме одговарајуће мере кад год су њихови поступци у супротности са РСБУН 1244 (1999) или са овим Уставним оквиром". (Чл. 8.1. (б) и 12. "Уставног оквира за привремену самоуправу на Косову"). Иако је УНМИК и на основу сопствене "регулативе" и непосредно на основу Резолуције 1244, био овлашћен да противправне акте "привремених институција самоуправе" стави ван снаге, он то није учинио.

⁷⁶⁶ "Закон бр. 03/Л-079" од 13. јуна 2008. год.

⁷⁶⁷ В. чл. 4, 10. и 16. "Закона бр. 03/Л-079"

Косову", већ "Устав Косова"⁷⁶⁸. Специјални представник се нечињењем поводом наведених противправних аката албанских власти на Косову и Метохији, фактички сагласио са таквим поступањем. Поред тога, он формално није ни продужио важење "УНМИК/УР/2006/50", која је престала да важи 31. децембра 2008. године.⁷⁶⁹ Упркос томе, "Агенција" је наставила са радом али је природа рада "Агенције" и одлука "Комисије" битно промењена. Могућност да се против ових одлука поднесе "жалба за кршење људских права од стране УНМИК-а", коју је Специјални представник предвидео једном од "уредби",⁷⁷⁰ тиме је престала да постоји, што уноси додатне елементе несигурности у поступку остваривања права подносилаца захтева. Иако више не делује у оквиру УНМИК-овог "правног система", постоје амбициозни планови да "Агенција" оконча рад на свим предметима до половине 2010. године,⁷⁷¹ ипак, до 31. 12. 2015. године, "Агенција" није окончала свој мандат.

II ЈУДИКАТУРА "КРА"

1. Општи подаци – садржина и анализа

Крајем 2007. године (3. децембра), истекао је шестомесечни рок за подношење захтева "Агенцији". Интересантно је да је поменути рок одређен "споредним прописом"⁷⁷² а не "уредбом" којом је основана "Агенција", но, као што ћемо указати, то није једини допринос УНМИК-а правној несигурности (и) у овој области. Информација о поменутом року, који је по својој природи преклузиван када је реч о поступку пред "Агенцијом", односно "Комисијом", била је објављена тек половином септембра 2007. године!?!⁷⁷³ Електронско издање "Службеног гласила Косовске агенције за имовину" за јул 2007. године,

⁷⁶⁸ В. чл. 2. "Закона бр. 03/Л-079".

⁷⁶⁹ В. чл. 22 "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁷⁰ "УНМИК/УРЕД/2006/12 О оснивању саветодавног већа за људска права", од 21. марта 2006. год.

⁷⁷¹ "Службени лист КПА" бр. 17/2008, стр 2.

⁷⁷² Рок за подношење захтева одређен је у чл. 8. "Административног упутства бр. 2007/5 о спровођењу "УНМИК/УРЕД/2006/50 О решавању имовинских захтева који се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину" од 1. јуна 2007. год.

⁷⁷³ Људска права у Србији 2007, Београдски центар за људска права, ур. В. Димитријевић, Београд, 2007, стр. 271.

није садржао никакве информације у вези рока за подношење захтева и ако је акт у ком је он одређен био донет још 1. јуна 2007. године.⁷⁷⁴ Ни 10 година постојања мандата УНМИК-а, није било довољно како би био постигнут напредак у погледу тога да се "прописи" које доносе учине јавним до разумне мере; свакако да није разумно очекивати да велики број прогнаних и расељених лица са Косова и Метохије, чија права на непокретностима су најчешће узурпирана, нарочито они који живе у изузетно тешким условима у колективним центрима и удаљеним местима, која су често формално а још чешће функционално неписмена, свакодневно користи услуге интернета. Иако је био овлашћен да продужи рок за подношење захтева "Агенцији", Специјални представник, упркос постојању оправданог разлога, то није учинио. С тога се основано може предпоставити да је један број лица онемогућен да поднесе захтеве, због непостојања правовремене информације о року за ову иницијалну процесну радњу.

Иако је "Агенција" установљена 4. марта 2006. године, упутство о детаљнијем регулисању правила поступка (заједно са роком за подношење захтева) донето тек 1. јуна 2007. године (учињено јавним половином септембра 2007. године), из тог разлога "Агенција" је почела да доноси одлуке о конкретним захтевима тек у 2008. години. Према доступним подацима, "Агенција" је до истека рока за пријем захтева (3. децембар 2007. године), примила 40318 захтева⁷⁷⁵. Према регионима, број захтева је следећи: гњилански регион 8851 захтева или 21,8% од укупног броја захтева, приштински регион 6978 (17,3%), пећки регион 13821 (34,3%), призренски регион 6417 (15,9%) и косовскомитровачки регион 4251 (10,5%).⁷⁷⁶ Као што се може закључити, највише захтева односи се на права на непокретностима које се налазе у пећком региону (метохијски субрегион) у коме је иначе проблем узурпације пољопривредног земљишта и других непокретности најизраженији и где су забележене бројне преварне радње поводом стицања права на непокретностима.⁷⁷⁷ У метохијском субрегиону су и општине у којима се налази

⁷⁷⁴ <http://www.‘KPA’online.org/PDFs/‘KPA’%20Gazette%20no4.pdf>, 11. 3. 2013.

⁷⁷⁵ Annual report of the Kosovo property Agency 2008, Priština 2009, стр. 13.

⁷⁷⁶ Исто, стр. 14.

⁷⁷⁷ "Мисија ОЕБС-а на Косову и Метохији утврдила је у региону Пећи продат значајан број непокретности које су припадале косовским Србима, расељеним лицима, које су продате без

највећи број непокретности поводом којих су поднети захтеви: Исток, са 5595 захтева, што износи 13,88% од укупног броја поднетих захтева, Призрен са 3530 (8,76%) , Клина са 3512 (8,71%) и Пећ са 3315 (8,22%) поднетих захтева.⁷⁷⁸ Према врсти права чија се заштита захтева, убедљиво највећи број – 39932 или око 99% се односи на право својине а 386 захтева се односи на право коришћења непокретности.⁷⁷⁹ Када је реч о објектима права, највећи део захтева односи се на права (право својине) на пољопривредном земљишту – 36139 или 89,6% од укупног броја захтева.⁷⁸⁰

Током обраде тужби, установљено је да се један број тужби које су поднете а односе се на више парцела које су се налазиле једна поред друге, или је у тужбеним захтевима наведено да је реч о једној парцели а утврђено је да се ради о одвојеним парцелама, што је установљено након потврђивање ("нотификације") захтева у предходном поступку, те се као последње ажурирани резултат, број регистрованих захтева попео на 42.749⁷⁸¹. Око 90% тужби, примљено је посредством канцеларија "КРА" које су се налазиле на територији Републике Србије изван територије АП Косово и Метохија⁷⁸², што указује, додуше, посредно, на националну структуру тужилаца, односно на чињеницу да су убедљиво највећи број тужилаца чинила лица српске националности, прогнана са Косова и Метохије.

Од укупног броја тужби, 37.641 (88,1% од укупно примљених) односи се на пољопривредно земљиште док се 943 захтева (2,2%) односи на непокретности намењене комерцијалној делатности; 4.162 (9,7 %) тужби односи се на стамбене непокретности.⁷⁸³

њиховог знања. Средства помоћу којих су те непокретности продате разликују се и обухватају фалсификована овлашћења, личне исправе и судске печате... што је довело до грубог кршења људских права и што представља препреку за повратак и реституцију својине расељених лица." OSCE – Mission in Kosovo, Fraudulent Property Transactions in the Peć Region, Priština, August 2009, стр. 3. и даље.

⁷⁷⁸ Annual report of the Kosovo property Agency 2008, Priština 2009, стр. 13.

⁷⁷⁹ Исто.

⁷⁸⁰ Исто.

⁷⁸¹ Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 20.

⁷⁸² Исто, стр. 11.

⁷⁸³ Исто.

У 98,8% процесуираних тужби, основ тужбеног захтева је враћање ствари по основу права својине на предметним непокретностима, док се враћање ствари по основу права коришћења захтевало у 1,2% тужби. Регионално гледано, највећи број поднетих тужби односи се на непокретности које се налазе у Пећком региону, (34,4%).⁷⁸⁴

РЕГИОН	Гњилане	Косовска Митровица	Пећ	Приштина	Призрен	Укупно	%
КАТЕГОРИЈА							
Својина	9329	4621	14559	7146	6571	42226	98,8%
Право коришћења	48	66	14	185	76	523	1,2%
Накнада штете	0	0	0	0	0	0	0%
УКУПНО	9377	4687	14707	7331	6647	42749	100%
%	22,0%	11,0%	34,4%	17,0%	15,6%	100%	100%

Табела бр. 3 – број примљених захтева достављених "Косовској агенцији за имовину", према врсти права као објекту заштите и према регионима у којима се налазе предметне непокретности, (извор: Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 20.).

РЕГИОН	Гњилане	Косовска Митровица	Пећ	Приштина	Призрен	Укупно	%
ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ							
Стамбена	720	450	1548	891	556	4165	9,6%
Комерцијална	107	120	262	348	106	943	2,2%
Пољопривредна	8850	4117	12897	6092	5985	37641	88,2%
УКУПНО	9377	4687	14707	7331	6647	42749	100%
%	21,9%	10,9%	34,3%	17,3%	15,6%	100%	100%

Табела бр. 4 – број примљених тужби достављених "Косовској агенцији за имовину", према врсти непокретности као објекту заштите и према регионима у којима се налазе предметне непокретности, (извор: Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 20.).

⁷⁸⁴ Исто.

Број примљених тужби, према општинама на чијој се територији налазе узурпиране непокретности, указује на одређену закономерност. Тако, од укупног броја захтева, на општине са знатном српском већином у северном делу Косва и Метохије, отпада свега 1,15% свих тужби, односно, укупно 507 тужби.⁷⁸⁵

Када је реч о општинама јужно од реке Ибар, карактеристично је да се највећи број тужби односи на непокретности које се налазе на територији општина које су биле изразито етнички мешовите (Исток – 5942 тужбе или 13,91% свих тужби, Клина – 3645 или 8,57%, Пећ - 3596 или 8.36%, Урошевац - 3156 или 7.39%, Призрен - 3589 или 8.45%, Приштина - 2392 или 5.59%, Витина - 1729 или 4.01%, Гњилане - 1729 или 4.00%). У једном броју етнички компактних општина број примљених тужби био је релативно мали, тако у општини Драгаш у којој је доминантна етничка група Горанаца, број предмета био је свега 6 или 0,01%, у општини Глоговац у којој су преко 99% становништва чинили Албанци и пре и након 10. јуна 1999. године, број предмета био је 58, односно 0,14%, у општини Штрпце у којој Срби чине убедљиву већину становништва, број примљених предмета био је 127, односно 0,30%. Ипак, у једном броју општина у којима су Албанци и пре и након 10. јуна чинили убедљиву већину, број тужби чији је објекат правозаштитног захтева била непокретност која се налазила у тим општинама, био је несразмерно велик, што указује на изразиту угроженост својинских права Срба (тако, у општини Србица, у којој су Албанци и пре 10. јуна чинили већину од преко 90% становништва, број примљених тужби био је 1780 или 4,16%, слично и у општини Сува Река – 1780 или 4,16%, општини Подујево – 2182 или 5,29%, општини општини Вучитрн – 1768 или 4,11%, општини Ђаковица – 796 или 1,79%, општини Дечане – 728 или 1,69%, општини Малишево – 586 или 1,37%).⁷⁸⁶

⁷⁸⁵ Исто, стр. 21.

⁷⁸⁶ Исто.

ОПШТИНА	БРОЈ ПОДНЕТИХ ТУЖБИ	%
Витина	1729	4,01
Вучитрн	1768	4,11
Гњилане	1729	4,00
Глоговац	58	0,14
Дечане	728	1,69
Драгаш	6	0,01
Ђаковица	796	1,79
Зубин Поток	332	0,78
Звечан	105	0,25
Исток	5942	13,91
Качаник	245	0,58
Клина	3645	8,57
Косово Поље	405	0,94
Косовска Митровица	627	1,46
Косовска Каменица	1510	3,53
Лепосавић	75	0,18
Липљан	1580	3,69
Малишево	586	1,37
Ново Брдо	881	2,06
Обилић	464	1,08
Ораховац	615	1,44
Пећ	3596	8,36
Подујево	2182	5,29
Призрен	3589	8,45
Приштина	2392	5,59
Србица	1780	4,16
Сува Река	1851	4,34
Урошевац	3156	7,39
Штрпце	127	0,30
Штимље	250	0,58
УКУПНО	42.749	100,00%

Табела бр. 5 – број примљених тужби достављених "Косовској агенцији за имовину", према општинама у којима се налазе предметне непокретности, (извор: Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 21.).

У даљем тексту, следи анализа општих података о "правној пракси "КРА".

Према подацима од 25. августа 2009. године, од укупног броја примљених захтева, статус "решених" имало је 22863 предмета, што чини 57,5% свих поднетих захтева.⁷⁸⁷ Осим готово невероватне ажурности једног (јединог) трочланог већа "Комисије за имовинске захтеве", ова статистика не говори ништа конкретније о судбини захтева. На жалост, подаци ове природе, као ни одлуке "Комисије", нису јавно доступни, за разлику од одлука предходног

⁷⁸⁷ Подаци са web презентације "Агенције": http://www.'KPA'online.org/sr/claimProp_Decided.asp, 25. 8. 2009. год.

механизма, који су једно време били доступни на званичној интернет страници⁷⁸⁸, а један њихов број је у сумарном облику био и публикован. Ипак, о "правној" оставштини "Агенције", односно "Комисије" као њеног тела, можемо судити и из неколико чињеница.

1) По свему судећи, "Агенција" је, до тог времена, решила само неоспораване тужбене захтеве, тако да је тежи део посла – решавање спорних (оспорених) захтева, тек предстојао.⁷⁸⁹

2) И поред тога што је предвиђено начело двостепености, односно, могућност судске контроле одлуке "Комисије",⁷⁹⁰ према расположивим подацима – активностима Специјалног представника садржаних на web презентацији,⁷⁹¹ као и "Мисије владавине права Европске уније на Косову" (тзв. EULEX),⁷⁹² трочлано веће "Врховног суда Косова", које би требало да чине двојица међународних и један локални судија, није било образовано до краја 2012. године. Како је "правилима процедуре" предвиђено суспензивно дејство жалбе на одлуку "Комисије",⁷⁹³ то значи да се, с обзиром на непостојање "Посебног већа Врховног суда Косова", улагањем жалбе, на неоправдано дуго време могло суспендовати извршење било које одлуке "Комисије".

3) Нема доступних података о укупном броју до сада извршених одлука "Комисије". Ако је судити по "случају Вулић Славка"⁷⁹⁴ из села Руднице,

⁷⁸⁸ www.'HPD'kosovo.org.

⁷⁸⁹ Тако је од 15493 решена захтева у 2008. години, свега 9 било оспорено од "тренутног корисника или тужене стране". (2008. Annual report of the Kosovo property Agency, Priština 2009, p. 18.).

⁷⁹⁰ В. чл. 12. "УНМИК/УРЕД/2006/50".

⁷⁹¹ <http://www.unmikonline.org/>

⁷⁹² <http://www.eulex-kosovo.eu/>

⁷⁹³ "Од тренутка када је страна поднела жалбу Врховном суду Косова, одлука Комисије је обустављена и не може да буде извршена све док се предмет налази у Врховном суду Косова." (Чл. 12. 5. "УНМИК/УРЕД/2006/50").

⁷⁹⁴ Суштина овог случаја своди се на чињеницу да "Косовска агенција за имовину", под изговором заштите безбедности тужиоца (власника), не дозвољава власнику да присуствује принудном исељењу узупатора и не уводи га у државину предајом кључева испред исељене непокретности, већ испред канцеларије "Агенције", без издавања потврде да је исељење извршено и непокретност запечаћена. На овај начин власник није уведен у државину, не може да зна дали је његова непокретност заиста исељена од лица и ствари и није у прилици да одмах васпостави

општина Клина, постоје оправдане сумње да се поступци извршења одлука "Комисије" уопште не спроведу, односно да се то учини на начин који ће реституцију права на непокретностима свести на принудну продају, што је била пракса и предходнице "Агенције" – "Комисије за стамбена имовинска питања".⁷⁹⁵ Поред тога, због недостатка одговорности у поступку исељења узурпатора за штету која настане на непокретности, из страха од уништења непокретности, нарочито оне намењене становању, као би избегли тоталну штету или уништење, многи власници често се одлучују да не захтевају извршење или да одустану од извршења.⁷⁹⁶ Такође, изигравању извршења значајно доприноси и чињеница да "Агенција" нема никакву надлежност у случају поновног незаконитог прибављања државине након што је извршење једном већ спроведено. Општа клима безакоња на Косову и Метохији, такву могућност чини веома вероватном.

4) Како би се омогућило брзо решавање захтева, "Комисија за имовинске захтеве", слично као и раније "Комисија за стамбене имовинске захтеве", практикује технику доношења једне одлуке за више захтева. Формално овлашћена да доноси такве одлуке,⁷⁹⁷ "Комисија" је ово овлашћење довела до апсурда; тако је на пр. на осмој седници "Комисије" одржаној у августу 2008. године, одлучено о 2946 захтева!!!⁷⁹⁸ Да није реч о грешци или случајности, говори податак да је на седници одржаној октобра 2008. године "Комисија" донела одлуку о 2593 захтева !!!⁷⁹⁹ На, до краја 2015. године, укупно одржане 43 седнице "Комисије", донето је 42.077 одлука⁸⁰⁰, од којих је преиначено 18.559 одлука⁸⁰¹, дакле, на тим седницама, донето је укупно 60.634 одлука или у

државину (усели се) и спречи нову узурпацију непокретности. (Детаљније о овом случају, : <http://www.praxis.org.rs/>, 11. 3. 2014.

⁷⁹⁵ В. упућивање у напомени 16.

⁷⁹⁶ Људска права у Србији 2008, ур. В. Димитријевић, Београд, 2008, стр. 283.

⁷⁹⁷ В. чл. 8.8. анекса III "Административног упутства 2007/5".

⁷⁹⁸ "Службени лист КПА" бр. 17/2008, стр 2.

⁷⁹⁹ Исто.

⁸⁰⁰ Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 42-43.

⁸⁰¹ Исто.

просеку по једном заседању "Комисије" – 1410 одлука !?! Ето у чему лежи тајна невероватне ефикасности "Комисије"! При томе, одлуке "КРА" су типског карактера и најчешће без икаквог образложења. Више је него очигледно да се оваквим поступањем крши право на образложену пресуду као део права на правично суђење.⁸⁰²

5) Чак и овако рђаво успостављен механизам Специјалног представника, албанске "привремене институције самоуправе" често игноришу. Та пракса је још увек актуелна и огледа се у непоштовању стварне надлежности "Комисије" и њених одлука од стране локалног правосуђа и често новог и у меритуму другачијег "пресуђивања".⁸⁰³

Да је статистика успеха рада "КРА", само привидна, говоре нам и следећи подаци:

- Након 10 година од оснивања и рада "КРА", извршење њених одлука је неуспешно;⁸⁰⁴ од укупног броја донетих одлука, извршено је тек 12.510⁸⁰⁵, или 29,73%, но, да је и овај податак релативан, указује информација "КРА", да "има предмета који су закључени, али постоји могућност за отварање ради поновног извршења према захтеву подносиоца, том приликом би се вратили на ново разматрање и затварање";⁸⁰⁶
- још увек, према подацима актуелним закључно са 31. 12. 2015. године, није уручено 4.319 првостепених одлука,⁸⁰⁷

⁸⁰² Иако није изричито предвиђено чл. 6. Европске конвенције о људским правима, Европски суд за људска права признаје право на образложену пресуду јер то подразумева право на правично суђење. В. Van de Hurk против Холандије, пресуда од 19. априла 1994, Серија А бр. 228, 1994, ECHR, 481, став 61.

⁸⁰³ OSCE-Mission in Kosovo, Conflicting Jurisdiction in Property Disputes, Monthly Report, April 2009, Pristina, 2009, стр. 6.

⁸⁰⁴ Е. Tawil, Property rights in Kosovo - a haunting legacy of a society in transition, New York, 2009, стр. 33.

⁸⁰⁵ Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 35.

⁸⁰⁶ Информација на изворном тексту гласи: "Additionally, there are closed cases that have an option of being re-opened for implementation as per claimant's request, in which case they will be referred again for review and closure." (Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 35.).

⁸⁰⁷ Исто, стр. 34.

- још 4.860 одлука "КРА", није покренут поступак извршења,⁸⁰⁸
- 2.289 одлука "КРА" чека на исправљање и поновно достављање странкама и "косовској катастарској агенцији",⁸⁰⁹
- на скоро 30% свих непокретности (13.026)⁸¹⁰, на којима је право држања враћено подносиоцима тужби а на основу коначних одлука "КРА", подносиоци тужби не врше државину, због тога што поменути непокретностима управља "КРА".

РЕГИОН	НА ПРЕДЛОГ "НPD"-а	НА ПРЕДЛОГ "НPCC"-а	НА ПРЕДЛОГ "КИА"	УКУПНО
Косовска Митровица	47	545	1646	2238
Гљилане	61	124	2316	2501
Пећ	100	713	4413	5226
Приштина	79	207	1320	1606
Призрен	18	167	1270	1455
УКУПНО	305	1756	10965	13026

Табела бр. 6 – број непокретности под управом "КРА", према регионима у којима се налазе предметне непокретности и према подносиоцу предлога за стављање под управу, (извор: Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 47.).

У погледу неизвршења одлука "КРА", у случајевима када је узурпатор на заузетом земљишту изгадио нелегалне грађевине, сликовит је предмет Н. Јовановић, поводом неизвршавања одлуке "КРА", "КPCC/D/A/114/2011", од 22. јуна 2011. године.⁸¹¹ Иако је тужба "КРА" поднета 23. августа 2005. године, а коначна одлука донета 22. јуна 2011. године, она, до 31. децембра 2015. године још увек није извршена. На захтев тужитељке, упућен "КРА" 14. новембра 2012. године, за враћање државине предметне непокретности (у насељу Софалија, општина Приштина), "КРА" у одговору тужитељки, између осталог наводи:

⁸⁰⁸ Исто.

⁸⁰⁹ Исто, стр. 35.

⁸¹⁰ Исто.

⁸¹¹ Извор: увид у одлуку "Уставног суда Косова", бр. AGJ 565/14, од 16. 4. 2014. год.

"Агенција може да посредује између Вас и корисника имовине како би се пронашло мирно решење за коришћење Ваше имовине. Агенција има обучене посреднике", као и да извршење одлуке рушењем незаконито подигнутих објеката у овој фази немогуће од стране Агенције, због недостатка финансијских средстава за ангажовање компаније за рушење објеката."⁸¹²

2. Вишеструка узурпација непокретности које су већ биле предмет коначних одлука "КРА"

Показатељ неодрживости читавог механизма заштите непокретности у поступку пред "КРА", представља масовно поновљено и вишеструко узурпирање непокретности о којима је поводом тужби "КРА" одлучила коначном и извршном одлуком.⁸¹³

Поновно заузимање непокретности је широко распрострањена појава на Косову и Метохији, како у односу на непокретности уопште, тако и на непокретности којом управља "КРА". Случајеви поновног заузимања непокретности којом располаже "КРА", у којима је "КРА" поднела тужилаштву кривичну пријаву, у великом броју случајева су међуетничког карактера, на начин што су власници непокретности најчешће српске националности а поновни узурпатори – лица албанске националности.⁸¹⁴ Иако је овај проблем изузтно изражен и доводи у питање смисао постојања квази-правног механизма "КРА", ОЕБС је забележио да "КРА" не води базу података о случајевима бесправног поновног заузимања непокретности којима она управља.⁸¹⁵ Такође, забележено је да је у периоду од 2008 до 2013. године, "КРА" упутила је тужилаштву 326 кривичних пријава поводом случајева поновног заузимања непокретности којима она управља⁸¹⁶. Преко 95 % случајева упућених

⁸¹² Допис "КРА", бр. 00906/13/fk, од 5. 6. 2013. год.

⁸¹³ OSCE, Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, стр. 11, OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015.

⁸¹⁴ OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015, стр. 2.

⁸¹⁵ OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015, стр. 3.

⁸¹⁶ И према квази-правноом оквиру de facto власти на Косову и Метохији, поновљено противправно заузимање непокретности представља кривично дело забрањено казном затвора од

тужилаштвима, односило се на непокретности чији су власници српске националности, које су бесправно поново узурпирала лица албанске националности.⁸¹⁷

Праћење праксе "КРА" показало је да је у случајевима бесправног поновног заузимања, "КРА" подносио кривичну пријаву само тужилаштву, а не и полицијским органима⁸¹⁸, као и да није захтевано да се првобитна наредба о испражњењу непокретности од лица и ствари, донета у одлуци поводом исте непокретности, поново непосредно изврши, на шта квази-правни оквир у "КРА" иначе упућује.⁸¹⁹ Пошто "КРА" није поступала у складу са овлашћењима, узурпатор је остајао у државини поново узурпиране непокретности, све док се предмет правоснажно не оконча у кривичном поступу, што је у праћеним случајевима у просеку износило две године и три месеца,⁸²⁰ упркос томе што кривични предмети ове врсте нису правно сложени јер у њима најчешће постоји један окривљени, број доказа није велики и нема нерешених својинских питања.

једне до три године. (В. чл. 332. "Кривичног закона Косова, бр. 04/Л-082", од 1. јануара 2013. год.).

⁸¹⁷ "Over 95 percent of the "КРА" cases that were referred to the prosecution offices involved property owned by members of the Kosovo Serb community that were illegally re-occupied by members of the Kosovo Albanian community." (OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015, стр. 3. и 6.).

⁸¹⁸ Интересантно је да је у периоду пре "косовизације" квази-правног оквира "КРА", локална полиција, којој би у оваквим случајевима био поднет налог за поновно извршење испражњења непокретности, исти прослеђивала локалном тужилаштву. Локална полиција, уместо да непосредно изврши радњу исељења узурпатора из стамбених јединица које су поново узурпиране након што је "КРА" једном извршила исељење, ове предмете упућивала јавном тужилаштву ради разматрања основаности захтева - односно, постојања права својине или становања, иако је одлуком "Комисије" то питање већ решено и упркос чињеници да су коначне одлуке "Комисије" обавезујуће и правоснажне и да као такве не подлежу разматрањима било којег правосудног или административног органа на Косову и Метохији. Како би разрешила ову ситуацију, УНМИК-ова Канцеларија за правна питања је својевремено објавила правно тумачење у којем се наводи да је полиција дужна да ex officio исели узурпатора, без упућивања предмета јавном тужиоцу на разматрање основаности случаја. (В. "UNMIK Office of Legal Affairs, Standard Operating Procedures regarding Usurpations, Evictions and Re-Usurpation of Property/Clarification on Section 13.6. of the UNMIK Regulation No. 2000/60, 13 February 2007. Articles 259 and 322 of the Provisional Criminal Code of Kosovo, as promulgated by UNMIK Regulation 2003/25" Pristina, 6 July 2003, нав. према: OSCE, Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, стр. 11.)

⁸¹⁹ В. чл. 3. и 16.5, "УНМИК/УРЕД/2006/50.

⁸²⁰ OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015, стр. 6.

У овим случајевима констатована је отворена опструкција локалних (албанских судова и тужилаштава. Тако, до октобра 2014. године, за 71 предмет које је "КРА" упутила тужилаштвима у периоду између 2008. и 2013. године, није нити подигнута оптужница нити су тужилаштва одбацила кривичне пријаве,⁸²¹ при чему је очигледно да у многим случајевима није спроведена ефикасна кривична истрага и кривично гоњење. Од укупно 220 оптужница и оптужних предлога које су поднела тужилаштва, судови су донели пресуде у свега 137 предмета.⁸²² Забележена је блага, или боље рећи непримерена казнена политика поводом утврђених кривичних дела у овом светлу. Од укупно 117 предмета које је ОЕБС детаљно анализирао, 97 је резултирало осуђујућом пресудом.⁸²³ Ни у једном од осуђујућих случајева није изречена казна затвора. Уместо тога, од укупно 34 изречене казне, ОЕБС је уочио да је највиша била новчана казна у износу од 600 евра. Забележено је укупно 59 условних осуда, где је најстрожија била условна осуда у трајању од годину дана затвора ако осуђени не учини кривично дело ни у року од две године по истеку условне казне.⁸²⁴ Интересантно је да се ни у једном од осуђујућих предмета, суд није упуштао у имовинско-правни захтев, односно није досудио реституцију или (новчано) обештећење.⁸²⁵ Уместо тога, судови су, након испражњења непокретности, упућивали "КРА" (или власника непокретности), на остваривање имовинско правног захтева у парничном поступку. Овакво поступање је супротно међународном правном стандарду о "обавези институција да обезбеди да закон довољно штити имовинска права и да су обезбеђени одговарајући правни лекови, при чему жртва уплитања може захтевати да одбрани своја права, укључујући да, уколико је потребно, потражује обештећење уколико је претрпела било какав губитак".⁸²⁶ На крају, забележени су и озбиљни "пропусти"

⁸²¹ Исто, стр. 9.

⁸²² Исто, стр. 12.

⁸²³ Исто, стр. 13.

⁸²⁴ Исто, стр. 14.

⁸²⁵ Исто.

⁸²⁶ Blumberg против Латвије, пресуда ЕСЉП од 14. 10. 2008. год.

у поступцима извршења овако изречених казни: од 34 изречених новчаних казни, свега 20 је извршено.⁸²⁷

Поменуто истраживање ОЕБС-а указује да постоји опструкција у покретању, вођењу и одлучивању у поступцима поводом поновљеног узурпирања непокретности под управом "КРА", чиме се додатно угрожава остваривање права на мирно уживање имовине из члана 1. Протокола 1. ЕКЉП.⁸²⁸ Некоришћење могућности које пружа квази-правни оквир "КРА", опструкција кривичног поступка, одуговлачење и неефикасност кривичноправне заштите, неадекватне санкције итд, имају за резултат "куповину времена", како би вишеструки узурпатор на изурпираној парцели саградио нелегалну грађевину и тиме *de facto* трајно онемогућио реституцију. У таквим случајевима, "КРА", уместо да инсистира на извршењу својих коначних одлука, "посредује (између узурпатора и противправног градитеља и власника земљишне парцеле – прим. Д. Ч.), како би се пронашло мирољубивој одрживо решење".⁸²⁹

Иако је ово истраживање ограничено само на случајеве и поновне узурпације непокретности којом управља "КРА", оно може бацити светло на то како се, у "поступку редовне судске заштите" на Косову и Метохији, решавају предмети који се односе на непокретности којима не управља "КРА", односно, на приватну својину лица српске националности, нарочито лица прогнаних са Косова и Метохије.

3. Закључно о јудикатури "КРА"

Неефикасност поступка "КРА", као и неспровођење њених одлука, како од стране саме "КРА", тако и локалних судова, нису у складу са начелом

⁸²⁷ OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-occupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015, стр. 15.

⁸²⁸ Исто, стр. 16.

⁸²⁹ "Nonetheless, the "КРА" is undertaking mediation in cases where the occupants have built structures on the claimed properties in order to find amicable and sustainable solutions during the implementation phase." (Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016, стр. 34.).

владавине права.⁸³⁰ Терет неизвршења и непроналажења одговарајућих механизма за извршење коначних одлука "КРА", пада на ту квази-правну институцију. Недостатак извршних механизма ове институције не треба да представља разлог негирања права подносиоцу захтева на мирно уживање имовине. По својој правној природи, коначна одлука "КРА" представља, према стандардима ЕСЉП, "легитимно очекивање" за тужиоца и као такво, представља "право на имовину" у смислу аутономног права у пракси ЕСЉП.⁸³¹

Доскорашња настојања Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији да уочени проблем покуша да реши установљавањем независних "правних" механизма са одлучујућим међународним персоналним учешћем, показала су се неуспешним. Разлози за овакав епилог су бројни и они леже како у политичкој, тако и у правној сфери деловања УНМИК-а.

Од успостављања до данашњих дана, политика УНМИК-а заснивала се на партнерству са формално и неформално владајућим албанским структурама на Косову и Метохији, изниклим управо на сукобу са државом Србијом и њеним правним поретком. Прва и последња жртва таквог партнерства била је владавина права, са њом и неалбанско становништво и њихова права.

Независни "правни" механизми које је успоставио УНМИК, нису ни стручно, ни правно-технички били довољни да одговоре сложености проблема остваривања права физичких лица на непокретностима. По обухвату надлежности парцијални због тога што нису обухватили могућност решавања накнаде штете за уништене непокретности, у погледу независности од локалних (албанских) судова "неотпорни", недовољно доступни прогнаним лицима са Косова и Метохије (чија су права у највећој мери повређена), неефикасни у погледу извршења и у највећој мери зависни од локалних извршних власти, ови механизми осуђени су на неуспех.

Поновивши грешке свог предходника – "Дирекције и Комисије за стамбена и имовинска питања", и учинивши неке нове, са сигурношћу се може

⁸³⁰ В. одлуку ЕСЉП у случају Ромошов против Украјине, поднесак бр. 67534/01, пресуда од 25. 7. 2004. год.

⁸³¹ В. Gratzinger и Gratzingerova против Чешке Републике, бр. 39794/98 став 73, ЕСЉП 2002-VII.

закључити да је "Косовска агенција за имовину" већ виђена верзија неразумевања обима и суштине проблема и недовољне објективности Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији.

Глава четврта

НОРМАТИВНА И ФАКТИЧКА ДЕЛАТНОСТ УНМИК-а И DE FACTO ВЛАСТИ НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ ОД УТИЦАЈА НА СТВАРНА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

I ДЕЛАТНОСТ САВЕТОДАВНОГ ВЕЋА ЗА ЉУДСКА ПРАВА У ОБЛАСТИ ЗАШТИТЕ ИМОВИНСКИХ ПРАВА

1. Оснивање и састав

Оснивање Саветодавног већа за људска права,⁸³² уследило је као резултат мишљења тзв. Венецијанске комисије⁸³³ у коме је посебно поглавље посвећено недовољној заштити имовинских права на Косову и Метохији.⁸³⁴ Комисија је у извештају констатовала бројне слабости "правног оквира" и праксе Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији у вези заштите имовинских права на непокретности, (неоправдану дужину поступака, недостатак ефикасног правног лека поводом тога, недостатак правног оквира поводом вишеструких узастопних узурпација истих непокретности, постојање "опште климе некажњивости за повреду имовинских права итд.).⁸³⁵ Тим поводом, Комисија је предложила оснивање тзв. малог Стразбура - Суда за људска права на Косову и Метохији, слично ономе који је био основан 1995. године Дејтонским

⁸³² У даљем тексту: "Саветодавно веће".

⁸³³ Венецијанска комисија је незваничан назив за Европску комисију за демократију посредством права (European Commission for Democracy through Law), саветодавно тело Савета Европе. Првобитни задатак Комисије био је пружање стручне саветодавне помоћи бившим оцијалистичким државама у успостављању правних институција парламентарне демократије и вишепартијског политичког система као суштинских елемената демократске транзиције тих држава.

⁸³⁴ В. документ Венецијанске комисије под бр. CDL-AD (2004)033, EUROPEAN COMMISSION FOR DEMOCRACY THROUGH LAW (VENICE COMMISSION) OPINION ON HUMAN RIGHTS IN KOSOVO : POSSIBLE ESTABLISHMENT OF REVIEW MECHANISMS, 11. 10. 2004. год, стр. 9-10.

⁸³⁵ Исто, стр. 10.

споразумом (анекс VI) за Босну и Херцеговину.⁸³⁶ Суд би, према овом предлогу, био надлежан за решавање захтева поводом повреда људских права Привремене управе Уједињених нација за Косово и Метохију, као и Привремених институција самоуправе, односно, локалних (албанских) власти на Косову и Метохији.⁸³⁷ Парламентарна скупштина Савета Европе је на седници одржаној 25. јануара 2005. године, изражавајући забринутост за стање људских права на Косову и Метохији, препоручила да Привремена управа Уједињених нација за Косово и Метохију (УНМИК) и Међународне безбедносне снаге (КФОР/НАТО), у Сарадњи са Саветом Европе, отпочну рад на оснивању суда за људска права на Косову и Метохији.⁸³⁸ Било је предвиђено да суд чини 9 судија, од тога пет међународних које би предложио Комитет министара Савета Европе и 4 локалних, од којих 2 из већинске (албанске) заједнице и два из мањинских заједница на Косову и Метохији; предвиђено је да све судије иманује Председник Европског суда за људска права.⁸³⁹

Поступајући у нескладу и супротности са поменутиим препорукама, Специјални представник Генералног секретара Уједињених нација за Косово и Метохију, основао је 23. марта 2006. године, Саветодавно веће за људска права.⁸⁴⁰ Као што се и из самог назива да закључити, Саветодавно веће није суд за људска права, како је резолуцијом препоручила Парламентарна скупштина Савета Европе, већ саветодавно тело Специјалног представника. Наиме, у случају да оцени да је поступањем УНМИК-а дошло до повреде људских права, Саветодавно веће не доноси пресуду већ мишљење (или препоруку)⁸⁴¹, које није обавезујуће за Специјалног представника, коме је дато "искључиво овлашћење и

⁸³⁶ Исто, стр. 22-24.

⁸³⁷ Овакав закључак произилази из одредаба УНМИК/УР/2001/9, Уставни оквир за привремену самоуправу на Косову, према коме је одговорност за рад Привремених институција самоуправе припадала Специјалном представнику Генералног секретара ОУН (в. поглавље 12. Уставног оквира).

⁸³⁸ В. ст. 4.1. Резолуције Парламентарне скупштине Савета Европе, бр. 1417 (2005).

⁸³⁹ В. ст. 4. ц. Резолуције Парламентарне скупштине Савета Европе, бр. 1417 (2005).

⁸⁴⁰ "УНМИК/УР/2006/12, О оснивању Саветодавног већа за људска права".

⁸⁴¹ В. чл. 17. 1. "УНМИК/УР/2006/12".

дискреционо право да одлучи да ли да поступи на основу мишљења саветодавног већа" !?!⁸⁴²

Саветодавно веће састоји се од три члана које Специјални представник бира на предлог Председника Европског суда за људска права, из редова међународних правника високог моралног кредибилитета, непристрасности и интегритета, са исказаном стручношћу у области људских права, посебно у европском систему.⁸⁴³ Саветодавно веће надлежно је да испитује жалбе субјеката права поводом тврдњи да су жртве људских права од стране УНМИК-а а која су призната у неком од следећих међународних правних аката: Универзална декларација о људским правима, Европска конвенција за заштиту људских права и основних слобода, Међународни пакт о грађанским и политичким правима, Међународни пакт о економским, социјалним и политичким правима, Конвенција о елиминисању свих облика расне дискриминације, Конвенција о елиминисању свих облика дискриминације према женама, Конвенција против мучења и других окрутних, нехумних или деградирајућих поступака или кажњавања и Конвенција о правима детета.⁸⁴⁴ Поменути "правни акт" регулише и процедурални оквир поступања Саветодавног већа. Слично поступку пред Европским Судом за људска права, и поступак пред Саветодавним већем састоји се из две фазе: оцену прихватљивости жалбе а потом испитивања њене основаности (мериторно одлучивање).⁸⁴⁵

2. Јудикатура Саветодавног већа за људска права

Саветодавно веће је примило укупно 527 предмета.⁸⁴⁶ Анализом поднетих жалби (представки) закључили смо да се највећи део предмета примљених током 2006, 2007. и 2008. године, преко 90%, односи на повреду неког имовинског

⁸⁴² В. чл. 17. 3. "УНМИК/УР/2006/12".

⁸⁴³ В. чл. 4. и 5. "УНМИК/УР/2006/12".

⁸⁴⁴ В. чл. 1. "УНМИК/УР/2006/12".

⁸⁴⁵ В. чл. 11. "УНМИК/УР/2006/12" и чл 28-36. Правилника Саветодавне комисије за људска права.

⁸⁴⁶ The Human rights advisory panel, Annual report 2014, Pristina, 2015 год, стр. 34, http://www.unmikonline.org/hrap/Eng/Documents/Annual_report_2014.pdf, 31. 5. 2015. год.

права на непокретности (односно, повреду права на мирно уживање имовине из чл. 1. протокола 1. Европске повеље о људским правима и основним слободама), и у том смислу, повреду права на правично суђење, права на суђење у разумном року, права на делотворан правни лек и забрана дискриминације. Највећи број тих захтева односио се на акте чињења или нечињења следећих организационих јединица УНМИК-а: "Дирекције за стамбена и имовинска питања", "Комисије за стамбене и имовинске захтеве", "Косовске агенције за имовину", "Косовске поверилачке агенције"⁸⁴⁷ и "Специјалне коморе Врховног суда Косова" за одлучивање у вези одлука "Косовске поверилачке агенције" и локалних судова.

У овом делу изложићемо неколико најзначајнијих правних мишљења Саветодавног већа у вези повреде права на мирно уживање имовине и одговорности УНМИК-а у вези с тим.

У случају М. П. и остали, подносиоци жалби су тврдили да допис који је послао директор Одељења правде при УНМИК-у 2004. године у којем наређује судовима да не обрађују одређену категорију нерешених тужби, укључујући оне које су поднели жалиоци, представља директно мешање у судство што је резултирало повредом њихових права на делотворно суђење у разумном року и приступ суду према члану 6 § 1 Европске конвенције о људским правима. Саветодавно веће за људска права је сматрало да је Специјални представник имао овлашћење да предузме одговарајуће мере кад год њихови поступци нису били у сагласности са Уставним оквиром. Пошто су Привремене институције самоуправе дужне да "поштују и обезбеде међународно призната људска права и

⁸⁴⁷ Процес приватизације привредних субјеката на Косову и Метохији, након 10. јуна 1999. године, "правно је уређен" уредбама Специјалног представника Генералног секретара ОУН, а њиме је управљала "Косовска поверилачка агенција (Kosovo Trust Agency)", као "независно тело" у оквиру УНМИК-а. Основана је "УНМИК/УРЕД/2002/12, О оснивању Косовске повереничке агенције (у даљем тексту: КПА), која је добила право управљања јавним и друштвеним предузећима на територији АП КиМ, омогућила продају друштвеног капитала привредних субјеката на територији АП КиМ. Чланом 5 наведене "Уредбе", одређено је да се ранија трансформација друштвених предузећа на КиМ у друге облике организовања признаје само уколико је обављена пре 22. марта 1989. године, или ако је обављена после наведеног датума у складу са важећим законом и на недискриминаторски начин.⁸⁴⁷ У пракси, "КПА" је игнорисала све својинске трансформације друштвених предузећа у акционарска друштва или друштва са ограниченом одговорношћу на КиМ, које су извршене на основу позитивноправних прописа који су били на снази до 10. јуна 1999. године, преузевши управу над свим привредним субјектима на КиМ, осим предузетничких радњи.

основне слободе“, укључујући и она права и слободе који су изнети у бројним међународним инструментима људских права⁸⁴⁸, Специјални представник је имао овлашћење да предузме кораке уколико су ова права нарушена. Саветодавно веће је мишљења да је УНМИК одговоран, у погледу људских права, за сваки поступак или пропуст који се може приписати Привременим институцијама самоуправе. Коначно, и најзначајније за доношење оваквог закључка Саветодавног већа, у случају М. П. и остали, је непосредна акција УНМИК-а, тј. Директора Одељења правде, а не било који поступак Привремених институција самоуправе.⁸⁴⁹ делотворно спречила судове да се баве предметима жалилаца (односно, тужилаца).⁸⁵⁰ У свом мишљењу, Саветодавно веће наводи да је "дошло до повреде чл. 6. 1. Европске конвенције о људским правима у погледу немогућности жалилаца да њихове тужбе буду решене од стране суда и препоручује УНМИК-у да позове надлежне органе на Косову да предузму све могуће кораке како би осигурали да предмети жалолаца буду решени без даљег одлагања... и доделе одговарајућу накнаду сваком од жалилаца за нематеријалну штету"⁸⁵¹

У одлуци Специјалног представника поводом ових мишљења Саветодавног већа, наводи се да "УНМИК намерава да затражи од Мисије Европске уније за владавину права (ЕУЛЕКС), која је од УНМИК-а преузела све одговорности у области правосуђа на Косову, да успостави сарадњу са надлежним локалним органима на Косову како би били предузети сви могући кораци за неодложно решавање судских предмета жалилаца."⁸⁵² Када је реч о препоруци да УНМИК накнади нематеријалну штету подносиоцим азахтева,

⁸⁴⁸ В. чл. 3.2. "УНМИК/УР/2001/9".

⁸⁴⁹ Реч је о наредби директора Департмана правде УНМИК-а од 26. 8. 2004. године, којом је председником савик општинских и окружних судова на територији Косова и Метохије и председнику Врховног суда, да до даљег, обуставе поступање по свим предметима преко 17 000) које су поднела махом лица прогнана са Косова и Метохије, а којима се захтева накнада штете на непокретностим по основу одговорности за штету насталу у актима насиља на Косову и Метохији.

⁸⁵⁰ Видети случај М. П. и остали, предмети Саветодавног већа бр. 38/08, 58/08, 61/08, 63/08 и 69/08.

⁸⁵¹ Исто.

⁸⁵² Одлука Специјалног представника поводом случаја М. П. и остали, поводом предмета Саветодавног већа бр. 38/08, 58/08, 61/08, 63/08 и 69/08.

Специјални представник у одлуци наводи да је "познато да постојеће одредбе Генералне скупштине Уједињених нација које се односе на накнаду штете не дозвољавају ОУН и њеним мисијама да исплаћују било какву накнаду, осим оне за материјалну штету или телесне повреде. УНМИК стога тренутно није у могућности да исплаћује накнаде због повреда људских права које су се можда (?) догодиле...".⁸⁵³

Друга група предмета, која, након предходне, спада у најбројније, односи се на повреду чл. 6. ст. 1. Европске повеље о људским правима у погледу састава судског већа, односно, повреде начела двостепености и непристрасности суда. Реч је устројству другостепеног већа Комисије за стамбена питања основане да решава масовне повреде имовинских права на непокретностима намењеним становању. Наиме, према чл. 2.2. "правног оквира",⁸⁵⁴ о жалбама по првостепеним одлукама решавала је "другостепена" комисија у истом саставу. Саветодавно веће је тим поводом донело контрадикторно мишљење којим је констатовало да "постоји кршење чл. 6. ст. 1. Европске конвенције о људским правима која се тичу непристрасности Комисије за стамбене и имовинске захтеве по основу њеног састава у поступцима о поновном разматрању", али да "не постоји кршење чл. 1. протокола 1. Европске конвенције о људским правима".⁸⁵⁵ Саветодавно веће је, у циљу отклањања повреде, "препоручило Специјалном представнику Генералног секретара да у име УНМИК-а призна да постоји кршење чл. 6. ст. 1. Европске конвенције о људским правима."⁸⁵⁶

Најзад, трећу групу предмета, која нам се чини интересантном за кратку анализу јудикатуре Саветодавног већа у наведеном периоду, чини дискриминаторно поступање Косовске поверилачке агенције према бившим запосленима у друштвеним предузећима на Косову и Метохији, који услед тога што су прогнани, нису били на листи запослених и услед тога су изгубили право на накнаду остварену приватизацијом привредног субјекта. Саветодавно веће је

⁸⁵³ Исто.

⁸⁵⁴ "УНМИК/УР/1999/23", О оснивању дирекције и комисије за стамбена и својинска питања".

⁸⁵⁵ В. мишљење Саветодавног већа у предмету М. С. против УНМИК-а, бр. 06/07.

⁸⁵⁶ Исто.

у овом и другим сличним случајевима, изнело правно мишљење у прилог постојања дискриминације: "Опште важеће правило, мада очигледно неутрално, може за последицу да има различито поступање према људима, нпр. на основу етничке припадности. Кад је група лица због своје етничке припадности у осетљивијем положају у односу на друга лица различитог етничког порекла, надлежни органи су обавезни да посебну пажњу обрате на специфичне потребе те одређене групе. Ова посебна пажња се захтева како у одговарајућем регулативном оквиру тако и у одлукама у конкретним случајевима."⁸⁵⁷ Чак и да је дискриминација резултат ситуације за коју УНМИК није одговоран, према мишљењу Саветодавног већа, то не умањује његову обавезу да посебну пажњу обрати на специфичне потребе расељених бивших радника у случајевима приватизације. Уз констатацију да је дошло до повреде чл. 6. ст. 1. Европске конвенције о људским правима, Саветодавно веће препоручило је УНМИК-у да подносиоцу жалбе "додели одговарајућу накнаду за материјалну и нематеријалну штету".⁸⁵⁸ У одлуци Специјалног представника поводом овог мишљења поново је наведено да је "познато да постојеће одредбе Генералне скупштине Уједињених нација које се односе на накнаду штете не дозвољавају ОУН и њеним мисијама да исплаћују било какву накнаду, осим оне за материјалну штету или телесне повреде. УНМИК стога тренутно није у могућности да исплаћује накнаде због повреда људских права које су се можда (?) догодиле..."⁸⁵⁹

3. Закључно о одлукама Саветодавног већа за људска права у имовинскоправним предметима

⁸⁵⁷ В. ст. 55. мишљења Саветодавног већа у предмету Р. П. Против УНМИК-а бр.01/07.

У вези потребе обраћања пажње у поступцима према специфичним потребама и осетљивом положају лица или група лица у односу на друга лица различитог етничког порекла, в пресуде Европског суда за људска права: D.H. и остали против Републике Чешке, бр. 57325/00, пресуда од 13. новембра 2007, ст. 181, Orsus против Хрватске, бр. 15766/03, пресуда од 16. марта 2010, ст. 148.

⁸⁵⁸ В. мишљење у одлуци Саветодавног већа Р. П. Против УНМИК-а бр. 01/07.

⁸⁵⁹ Одлука Специјалног представника у случају Р. П. против УНМИК-а бр. 01/07.

Стању масовног кршења и одсуства делотворне заштите људских права на Косову и Метохији било је иманентно оснивање "малог Стразбура" – међународног суда за људска права на Косову и Метохији. Резолуцијом Парламентарне скупштине Савета Европе та идеја била је на прагу остварења. Сплетом чудних и неоправданих околности, од идеје о међународном суду за људска права, дошло се до Саветодавног већа за људска права – саветодавног тела Специјалног представника Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију. Како мишљења овог тела не обавезују Специјалног представника, односно, УНМИК, упућивање представке (жалбе) Саветодавном већу поводом кршења људских права, не испуњава елементаран услов за постојање права на делотворан правни лек.⁸⁶⁰

Како смо навели у краткој анализи најкарактеристичнијих група захтева упућених Саветодавном већу у наведеном периоду, чак и када се у тако непримерном "правном оквиру" дошло до правног става да је реч о озбиљном кршењу људских права, Специјални представник је одговорност УНМИК-а за кршење људских права релативизовао, позивајући се на престанак одговорности у области правосуђа и пренос надлежности на Мисију владавине права на Косову и Метохији (ЕУЛЕКС) или пак на недостатак овлашћења да изврши новчану реституцију материјалне штете настале повредом права.

Осим неког вида моралне сатисфакције, жртве повреде људских права на Косову и Метохији уопште, а нарочито у области имовинских права, која су масовно и систематски кршена, нису добиле ништа више од потврде да су жртве.⁸⁶¹ Ипак, поменуте одлуке, представљају, на извештајан начин, потврду резултата истраживања до којих је дошао и сам аутор, проучавајући праксу "НРСС" и "КРА".

⁸⁶⁰ У смислу чл. 13 Европске конвенције о људским правима, да би се неко правно средство сматрало делотворним, потребно је да се њиме у правном поретку да је право на поништај акта којим је извршена повреда неког права из Конвенције.

⁸⁶¹ В. Д. Челић, Заштита имовинских права на Косову и Метохији пред Саветодавним већем за људска права, Зборник радова Правног факултета Универзитета у Приштини, 2012, Косовска Митровица, 2012, стр. 25-40.

II ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА КАО ОБЛИК УГРОЖАВАЊА ПРАВА НА МИРНО УЖИВАЊЕ ИМОВИНЕ

1. Појам и садржина експропријације

Експропријација би се могла појмовно одредити, као један од облика јавноправног ограничења права својине, у циљу остварења неког општег (јавног) интереса.⁸⁶² Експропријација је захват јавне (по правилу државне, али и регионалне и локалне) власти у право приватне својине, ауторитативним актом (државног) органа, уз правичну накнаду, који је одређен законом, ради општег интереса који мора недвосмислено бити утврђен, уз немогућност остваривања општег интереса на неки други начин, мање теретан по конкретно право својине. Реч је о ауторитарном акту јавне власти, који за последицу има престанак права својине (дотадашњег) власника непокретности и истовремено стицање права својине на истом објекту, корисника експропријације – државе или ког другог субјекта у циљу остварења јавног интереса. Као што се дâ закључити, реч је о двостраном дејству експропријације – сједне стране о престанку права својине а с друге о њеном заснивању.⁸⁶³

Друга страна експропријације, као облика задирања јавних власти у право својине, је право на својину. У одмеравању права јавних власти да задру у право својине појединца и права својине, огледа се суштина експропријације. Са ширењем задирања државе (јавних власти) у право својине, сједне стране, јавља се и потреба гарантовања њене заштите, с друге стране. Гаранција приватне својине на националном нивоу остварује се уставом и законима којима се она штити уз остала основна људска права.⁸⁶⁴ Наднационална пак заштита приватне својине, остварена је тек у другој половини XX века. Правни механизам

⁸⁶² Р. Јелић, Експропријација, појам, елементи, теорија и пракса, Београд, 2009, стр. 11.

⁸⁶³ Л. Костић, Административно право, Београд, 1936, II књига, стр. 372.

⁸⁶⁴ "Јамчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона. Право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне..." (Чл. 58. Устава Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 98/2006.).

заштите на нивоу Европе остварен је тек Европском конвенцијом за заштиту људских права и основних слобода (1950) и Протоколом 1 (1952), кроз институт права на мирно уживање имовине.^{865,866} Право на мирно уживање имовине, односно право на имовину, је знатно шире од права својине⁸⁶⁷. Мада национални грађански законици, говоре о гарантовању права својине⁸⁶⁸, постоји општа сагласност да се гаранције на мирно уживање имовине односе на сва имовинска права, односно права која се могу новчано изразити.⁸⁶⁹ Прецизирање објекта заштите права на мирно уживање имовине захтева и одговор на питање да ли се садржина појма имовине из чл.1. Протокола 1. Европске конвенције, подудара са њеном садржином у националним правима или се пак може говорити о некој врсти "аутономног" појма имовине.⁸⁷⁰

2. Настанак и развој експропријације

⁸⁶⁵ "Свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права." (Чл. 1. протокола I Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.

⁸⁶⁶ Иако се у чл. 1. Протокола 1. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода (у даљем тексту: Европска конвенција), у изворнику на енглеском језику користи термин "possessions", његово значење се на српском језику ни у ком случају не исцрпљује у институту државине или пак својине. Уосталом, и у теорији енглеског говорног подручја влада становиште да "possessions", у контексту чл. 1. Протокола 1. Европске конвенције, има широко значење које, поред права својине, укључује и друга права која имају економску вредност (више о томе, в. F. G. Jacobs i R. White, *The European Convention on Human Rights*, Oxford, 1996, стр. 247.).

⁸⁶⁷ О односу (права) својине и имовине, са даљим упућивањима, в. О. Станковић – В. В. Водинелић, *Увод у грађанско право*, стр. 142-160.

⁸⁶⁸ Почев од првог у плејади "модерних" – Француског грађанског законика, који је у члану 544. својину дефинисао као најапсолутније право које изузетно може бити ограничено законом или уредбом, што је доследна реинтерпретација римског схватања својине као најпотпуније власти на ствари – *plena in re potestas*. Ово схватање, иако опште прихваћено у упоредном законодавству и доктрини, са правно-теоријског становишта, чини се неоправданим. Наиме, свако право је право са свим атрибутима права; постоји право и неправо а не јаче и мање јако (слабије) право; свако право ужива правну заштиту без обзира да ли је "јако" или "слабо"; доследно томе, не постоје "најапсолутнија" и "мање апсолутна" права, она су или апсолутна или то нису. Овде је више реч о "стилској фигури", потреби да се нагласи "пуноћа" својине и њен "ауторитет" као најстаријег стварног права.

⁸⁶⁹ Д. Хибер, нав. дело стр. 206.

⁸⁷⁰ Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазић, нав. дело, стр. 420, такође, од истих аутора: *Право на имовину и денационализација грађевинског земљишта, Заштита људских и мањинских права у европском правном простору*, Књига прва, Ниш, стр. 6. Детаљније о садржини аутономног права на мирно уживање имовине, са даљим упућивањем, в. А. Јакшић, *Европска конвенција о људским правима*, коменар, Београд, 2006, стр. 369-372.

Корени експропријације као правног института, сежу далеко у прошлост и то вероватно од настанка првих држава, логичније и утемељеније. Тако, према једном извору, прво помињање експропријације, (додуше не под тим називом), налазимо још у сумерском праву када је сумерски краљ понудио накнаду за одузимање винограда.⁸⁷¹ Римско право, коме дугујемо и назив за овај правни институт,⁸⁷² познавало ограничења - рестрикције и одузимање права својине из разлога општег добра; тако, постојала је могућност откупа непокретности у јавном интересу (*publicatio*),⁸⁷³ односно установа експропријације за градњу путева, водовода итд.⁸⁷⁴ У литератури се наводи да је концепт неповредивости својине, кроз историју, још од Хамурабија до Француске револуције, трпео изузетке.⁸⁷⁵ Према томе, идеја о ограничавању својине је стара колико и њен појам. Међе "неограниченог" права на својину (имовину), ваља тражити у праву заједнице, односно државе као правног израза организоване људске заједнице, да ограничи коришћење својине, у складу са општим (јавним) интересом.

У српској правној књижевности наилазимо на један интересантан податак који указује на постојање неког вида експропријације у средњовековној Србији. Наиме, Краљ Милутин поклонио је властелинки Радослави, Милшиној жени, манастир св. Георгија и село Улитишта; тај дар потврдили су краљ Стефан Дечански и Стефан Душан, но, хрисовуљом Стефана Душана (између 1332-1337.), Радославино имање поклоњено је Хиландару, с тим да је на име

⁸⁷¹ B. West's Encyclopedia of American Law, Vol. 4. West Group, St. Paul, 1997., стр. 227.

⁸⁷² Појам „експропријација“ настао је од латинских речи "ex" (из) и "proprius" (властит), из чега је настао термин "ekspropriar", "ekspropriatio" (одузети, присилно одузети). Та кованица постала је основа за термилошко формирање појма у многим језицима. Тако нпр. на немачком Expropriation (али и Enteignung), енглеском Expropriation, италијанском Espropriazione, француском Expropriation, руском Экспроприация, српском: Експропријација, итд.

⁸⁷³ Тако, М. Милошевић наводи да о њој нису постојала правила, већ је примењивана према процени магистрата, обично врло уздржано и уз накнаду. (М. Милошевић, Римско право, Београд, 2005, стр. 219.).

⁸⁷⁴ Тако, М. Хорват, између осталог, наводи да је рударима било допуштено да на сваком имању где се пронађе руда, отворе рудник, стим што су били обавезни да 10% плаћају сопственику земљишта и исто толико римској држави. (М. Хорват, Римско право, Загреб, 1962, стр. 121. и текст у напмени 13.).

⁸⁷⁵ I. Seidl-Hohenveldern, Communist Theories on Confiscation and Expropriation, Critical Comments, American Society of Comparative Law, The American Journal of Comparative Law св. 7, бр. 4, 1958, стр. 542.

"накнаде", у њену корист конституисано доживотно плодуживање.⁸⁷⁶ С обзиром да је поменути акт био праћен побожним расположењем, усрдном молитвом Богородици, као и позивањем на предходне две даровнице, сматра се да у овом случају није реч о самовласном одузимању земље, већ о специфичном захватању у приватну својину у јавном интересу (даривање Хиландару)⁸⁷⁷, мада има и супротних мишљења.⁸⁷⁸ Имајући у виду да је баштина била неприкосновена, о чему сведочи и одредба Душановог законика која забрањује самовласт чак и самог владара у погледу одузимања или присилне куповине или замене баштине,⁸⁷⁹ као и духовну димензију овог акта, чини се да не бисмо могли да делимо строгоћу потоњег мишљења и склонији смо да се приклонимо становишту Т. Тарановског, да овај интересантан случај захватања владалачке власти у приватну својину а у сврху даривања манастиру Хиландару, највероватније, али не и до краја јасно, представља неки облик експропријације.⁸⁸⁰ Наравно, с обзиром на подељеност феудалне својине, и на врховну власт владара на читавом земљишту, не можемо говорити о експропријацији у савременом смислу тог института, већ о пракси која је експропријацији предходила и била њен садржински еквивалент у датим друштвено-историјским условима.

У савременом смислу те речи, експропријација је тековина Француске буржоаске револуције. У Декларацији о правима човека и грађанина (1789.), експропријација је појмовно одређена речима: " Нико се не може ни најмањег дела својине лишити без сагласности власника, изузев ако то захтева законито утврђен јавни интерес, али и тада само уз правично и претходно обештећење." Српски грађански законик (1844.) експропријацију уређује у потпуности у

⁸⁷⁶ Т. Тарановски, нав. дело, стр. 94-95.

⁸⁷⁷ Т. Тарановски, нав. дело, стр. 95.

⁸⁷⁸ Тако, С. Шаркић сматра да је у овом случају владар самовољно лишио властелинку права приватне својине. (С. Шаркић, Службености у византијском и српском средњовековном праву, Зборник радова византолошког института, L, 2013, стр. 1010.).

⁸⁷⁹ "И да није властан господин цар, или краљ, или госпођа царица икоме узети баштину силом, или купити, или заменити, осим ако ко сам пристане" (чл. 43. Душановог законика).

⁸⁸⁰ Т. Тарановски, нав. дело, стр. 95.

складу са овим тековинама.⁸⁸¹ Традиционални (либерални) појам експропријације модификује Устав Вајмарске Републике (1919.), који шири домен његове примене (за стамбене, комуналне, културне, образовне и друге потребе) а уместо пуне накнаде за експроприисану непокретност, предвиђа "одговарајућу накнаду",⁸⁸² уз одредбу да "својина обавезује" и да "њена употреба треба да служи у опште сврхе,"⁸⁸³ што представља продор идеје социјализације (морализације) права у установу експропријације. У периоду социјализма, ова идеја је попримила екстензиван идеолошки карактер, што је експропријацију претворило у инструмент привредног развоја на уштрб приватне својине.

Прве норме које су у социјалистичкој Југославији уређивале експропријацију, биле су садржане у Основном закону о експропријацији, који је донет 1947. године а као савезни закон, примењивао се на читавој територији ондаше Југославије.⁸⁸⁴ У том периоду, карактеристично је да се институт експропријације, према функцији и неким обележјима, приближавао национализацији као привредно-политичкој мери.⁸⁸⁵ На ово становиште указује и одредба чл. 18. Устава ФНРЈ из 1946. године.^{886,887} У том периоду, право (приватне) својине нашло се на удару идеолошко-политичких, колективистичких схватања, која су била инкорпорисана у правни поредак "нове Југославије". По доношењу Устава СФРЈ из 1974. године, којим је законодавна власт федерације сведена на минимум, законодавно уређење експропријације преузеле су републике и покрајине. У тадашњој Социјалистичкој Аутономној Покрајини Косово, експропријација је била уређена Законом о

⁸⁸¹ В. пар. 217. Српског грађанског законика.

⁸⁸² В. чл. 153. Устава Вајмарске републике.

⁸⁸³ Исто.

⁸⁸⁴ Основни закон о експропријацији, ("Службени лист ФНРЈ", бр. 28/47.).

⁸⁸⁵ О односу експропријације национализације и сродних категорија, више у: Р. Јелић, нав. дело, стр. 22 – 40.

⁸⁸⁶ Устав ФНРЈ, "Сл. лист ФНРЈ", бр. 10/1946.

⁸⁸⁷ Према чл. 18. Устава ФНРЈ, приватна својина може се "ограничити или експроприсати ако то тражи општи интерес, али само на основу закона. Законом ће се одредити у којим ће се случајевима и у којој висини дати накнада власнику. Под истим условима могу се законом национализовати поједине привредне гране или предузећа ако то тражи општи интерес."

експропријацији⁸⁸⁸ као и појединим одредбама Закона о експропријацији Социјалистичке Републике Србије, које су се примењивале јединствено на читавој територији Републике.⁸⁸⁹

3. "Правни оквир" експропријације на Косову и Метохији након 10. јуна 1999. године

По ступању на снагу Резолуције СБ ОУН бр. 1244 и стављању територије АП Косово и Метохија под управу Уједињених нација (у даљем тексту: УНМИК), на Косову и Метохији је, арбитражном вољом Специјалног представника Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију (у даљем тексту: СПГС), успоставен потпуни прекид правног континуитета правног поретка на територији АП Косово и Метохија у односу на остали део територије Републике Србије. То се одразило и на позитивноправно законодавство у области експропријације. Иако је примена одредаба Закона о експропријацији Републике Србије произилазила и из текста самог Закона о експропријацији САП Косово,⁸⁹⁰ из службених компилација прописа, које је припремила Привремена управа Уједињених нација за Косово и Метохију⁸⁹¹, као и из тематских извештаја Одељења за људска права и владавину права Организације за европску безбедност и сарадњу (која је деловала у саставу УНМИК-а),⁸⁹² може се закључити да и у овој области, као и у области промета непокретности, УНМИК "није знао право", односно, није имао у виду да се на територији ондашње САП Косово, примењивале и поједине одредбе одговарајућих закона које је доносила

⁸⁸⁸ "Сл. лист САП Косово", бр. 21/78 и 56/86.

⁸⁸⁹ "Одредбе чл. 1. и 2, чл. 3. став 1, чл. 4-16; чл. 18, ст. 1. и 2. и чл. 19. став 1. примењују се јединствено на целој територији Републике у смислу члана 300. Устава Социјалистичке Републике Србије." (Чл. 89. Закона о експропријацији СР Србије, "Сл. Гласник СРС", бр. 40/84, 53/87, 22/89 и 15/90, и "Сл. гласник РС", бр. 6/90).

⁸⁹⁰ Према чл. 1. Закона о експропријацији САП Косово: "Експропријација непокретности врши се по одредбама овог закона и одредбама Закона о експропријацији Социјалистичке републике Србије које се јединствено примењују на целој територији Републике".

⁸⁹¹ B. United Nations Interim Administration Mission in Kosovo, Housing and Property Directorate and Housing and Property Claims Commission, Housing and property rights in Kosovo, Collection of basic texts, Second edition, March 2000, Pristina.

⁸⁹² OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Property rights in Kosovo 2002 – 2003, Pristina, стр. 39, OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo 2006, Pristina, стр. 6.

законодавна власт Социјалистичке Републике Србије, односно, да је према одредбама Устава Социјалистичке Републике Србије из 1974. године, постојала могућност јединствене примене прописа на читавој територији Републике Србије.⁸⁹³ Поред тога, спроводећи "револуционарну законодавно-правну политику" прекида правног континуитета са остатком Савезне Републике Југославије, односно Републике Србије,⁸⁹⁴ УНМИК је потпуно игнорисао да је Закон о експропријацији САП Косово престао да важи са доношењем Закона о експропријацији Републике Србије 1995. године⁸⁹⁵ а на основу Уставног закона о изменама и допунама Уставног закона за спровођење Устава Републике Србије,⁸⁹⁶ и да је, у моменту оснивања привремене управе, тај закон био позитивноправни пропис у области експропријације.

Уколико, због природе овог рада, оставимо по страни ванправне мотиве УНМИК-а да у вршењу мандата игнорише затечени правни поредак на територији АП Косово и Метохија, прописујући општу ретроактивност,⁸⁹⁷ и враћајући у правни поредак " све прописе који су били на снази до 23. марта

⁸⁹³ Устав Социјалистичке републике Србије ("СЛ. гласник СРС", бр. 8/74), прописао је у чл. 300. да се "републичким законом уређују јединствено за целу територију Републике... основи својинско-правних и других стварно-правних односа..."

⁸⁹⁴ Детаљније о о нарушавању територијалног интегритета СРЈ, односно Србије и Црне Горе, од стране УНМИК-а, а нарочито о "револуционарном законодавству" УНМИК-а, в. Д. Челић, Косово и Метохија: протекторат, "суштинска аутономија" или независни ентитет ? Уставне промене у нас, ур. З. Исаиловић, Косовска Митровица, 2004. год, стр. 135-145.

⁸⁹⁵ Закон о експропријацији, "Сл. гласник РС", бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009 и 55/2013 - одлука УС.

⁸⁹⁶ Према одредбама Чл. 3. Уставног закона о изменама и допунама Уставног закона за спровођење Устава Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 70/92), "Покрајински закони и други покрајински прописи престају да важе даном ступањана снагу одговарајућих републичких закона и других републичких прописа који се усклађују или доносе на основу Устава, односно у року утврђеном тим законом односно другим прописом."

⁸⁹⁷ Специјални представник, Генералног секретара ОУН (шеф УНМИК-а), је арбитражно одлучио да се на Косову и Метохији примењују "закони који су били на снази на територији Косова пре 24. марта 1999. године, уколико нису у супротностима са међународно признатим стандардима о људским правима, испуњавањем мандата УНМИК-а, као и са другим уредбама које је донео УНМИК", (Чл. 2 и 4. "УНМИК/УРЕД/1999/1 О овлашћењима Привремене управе на Косову", од 25. јула 1999. год.). Неколико месеци касније, тадашњи Специјални представник, Бернар Кушнер, под притиском албанских судија и тужилаца, који су одбили да примењују правне норме које су чиниле правни поредак затечен 23. марта 1999. године, донео је "уредбу", којом прописује да ће се на Косову и Метохији примењивати "закон који је био на снази на дан 22. марта 1989. године" !?! (Чл. 1.1. б. "УНМИК/УРЕД/1991/24, О закону који се примењује на Косову", од 12. децембра 1999. године.). Доношење ових одлука са општим ретроактивним дејством од 10 година и 10 дана, није предходило нити следило било какво образложење.

1989. године" остаје, не само без правничког, већ и без логичког одговора, питање због чега је у погледу експропријације, УНМИК "реинкарнирао" Закон о експропријацији САП Косово, донет 1978. године, у време када је друштвена својина била идеолошко "чедо" метаправног система а приватна својина остатак "старог буржоаског система", која је требала да буде маргинализована и сведена на "личну својину", а дерогирао Закон о експропријацији Републике Србије, донет 1995. године, у време одбачених идеолошких и метаправних својинских стега ? Анализом једног и другог законског прописа, можемо рећи да за тако што није постојао ни један ваљани правни разлог. Напротив, сви разлози указују да је управо Закон о експропријацији Републике Србије (поред тога што је био на правној снази), имао бројне предности у погледу експропријације у односу на Закон о експропријацији САП Косово. То је било и логично, с обзиром да су се, након 1990. године, суштински и формално, догодиле крупне политичке промене у смислу напуштања социјалистичке идеологије, једнопартијског друштвеног уређења, с једне стране, и усвајања вишестраначке демократије засноване на слободним изборима, подели власти и гарантијама људских права, укључујући и право својине, с друге стране.⁸⁹⁸ Запажамо да је сврха експропријације, односно јавни интерес, знатно шире, био одређен покрајинским у односу на републички закон о експропријацији. Тако, покрајинским законом је било прописано да се непокретност може експроприсати и ради..."пошумљавања, изградње паркова" и у бројне друге сврхе, које Републички закон о експропријацији није предвиђао.⁸⁹⁹ Тиме је отворена могућност за знатно шире захватање у приватну својину, када је реч о експропријацији, на територији ондашње САП Косово, у односу на остали део територије Републике на коме је поменути закон и даље део позитивног законодавства. Такође, републичким законом о експропријацији прописано је да накнада за експроприсану непокретност не може бити мања од тржишне,⁹⁰⁰ док

⁸⁹⁸ В. чл. 34. Устава Републике Србије и чл. 51. Устава Савезне републике Југославије ("Сл. лист СРЈ", бр. 1/1992).

⁸⁹⁹ Уп. чл. 1. и 2. Закона о експропријацији САП Косово и чл. 2. Закона о експропријацији СР Србије.

⁹⁰⁰ В. чл. 1. Закона о експропријацији РС.

се у покрајинском закону, у зависности од врсте непокретности, помињу просечна цена,⁹⁰¹ умањена просечна цена,⁹⁰² проценат од просечне тржишне цене,⁹⁰³ грађевинска вредност експроприсаног грађевинског објекта,⁹⁰⁴ итд. Јавни интерес за експропријацију непокретности, према републичком закону, утврђује Народна скупштина (доношењем закона) или Влада,⁹⁰⁵ док је покрајинским законом о експропријацији утврђивање јавног интереса у надлежности бројних јавних тела: доносиоца урбанистичких планова,⁹⁰⁶ скупштина општина и Извршног већа Скупштине аутономне покрајине Косово.⁹⁰⁷ Као што се види, и *prima facie* се може закључити да је, у погледу гаранција за заштиту својине од неоправдане експропријације, реч о два закона из две потпуно различите епохе друштвеног уређења. Отуда не постоји ни логично, још мање правно оправдање за "реинкарнацију" Закона о експропријацији САП Косова и дерогирање важећег Закона о експропријацији Републике Србије. Имајући у виду ове очигледне чињенице, разлоге за овакво поступање УНМИК-а ваља тражити на ванправном терену.

Као што је познато, Резолуцијом СБ ОУН бр. 1244 од 12. јуна 1999. године, уведена је међународна цивилна администрација на Косову и Метохији (УНМИК), а између осталог су јој поверени и "заштита и унапређење људских права."⁹⁰⁸ Поред тога, УНМИК је у својој првој "уредби", донетој 25. јула 1999. године, поновио обавезу поштовања међународно признатих стандарда људских права.⁹⁰⁹ Такође, "Уредбом о уставним оквирима за привремену самоуправу", УНМИК и "привремене институције самоуправе" су се обавезали "да примењују

⁹⁰¹ В. чл. 28. ст. 2. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰² В. чл. 28. ст. 3. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰³ В. чл. 29. ст. 1. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰⁴ В. чл. 30. ст. 1. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰⁵ В. чл. 2. Закона о експропријацији Републике Србије.

⁹⁰⁶ В. чл. 3. ст. 1. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰⁷ В. чл. 3. ст. 2. и 3. Закона о експропријацији САП Косово.

⁹⁰⁸ В. т. 11. 10. Резолуције СБ ОУН бр. 1244.

⁹⁰⁹ В. "UNMIK Regulation No. 1999/1 on the Authority of the Interim Administration in Kosovo, УНМИК/УРЕД/1999/1".

и обезбеђују међународно признате стандарде људских права и основних слобода, укључујући и оне утврђене на "листи конкретних међународних конвенција, међу којима је и Европска конвенција за заштиту људских права и основних слобода и њених протокола".⁹¹⁰ Поред тога, и сам УНМИК је, пред Комитетом за људска права ОУН, прихватио мишљење да га материјалне одредбе уговора о људским правима обавезују зато што их је на себе преузео уредбама.⁹¹¹ У извештају Генералног секретара ОУН, који је усвојио Савет безбедности 12. 7. 1999. године, УНМИК је обавезан да у вршењу мандата поштује затечени правни поредак и важећу легислативу Републике Србије и Савезне Републике Југославије.⁹¹² На жалост, УНМИК у вршењу мандата, не само да у бројним областима није поштовао затечени правни поредак и међународно признате стандарде људских права, већ их је кршио. Најпре, то је учињено, противправним прекидом континуитета правног поретка у области важећег права генерално, а као што смо навели, и у области важећег права поводом експропријације. Потом, када је реч о праву на мирно уживање имовине, које је антипод експропријацији, међу бројним примерима повреда права на мирно уживање имовине, наводимо (како следи), неколико најочигледнијих, верификованих и од самих привремених међународних власти на Косову и Метохији. И најзад, када је реч о експропријацији, наводимо праксу "привремених институција самоуправе, која указује на злоупотребу de facto

⁹¹⁰ В. "Chapter 3. UNMIK Regulation No. 2001/9 on Constitutional framework for provisional self-government in Kosovo, УНМИК/УРЕД/2001/9."

⁹¹¹ В. извештај који је УНМИК поднео Комитету ОУН за људска права: Report Submitted by UNMIK, Report Submitted by UNMIK to the Human Rights Committee on the Human Rights Situation in Kosovo since June 1999, UN Doc. ССРР/С/УНК/1 (13 March 2006), стр. 28, пара. 123–124.

⁹¹² У делу извештаја "Authority and competencies of the Mission", дословно се наводи: "In implementing its mandate in the territory of Kosovo, UNMIK will respect the laws of the Federal Republic of Yugoslavia and of the Republic of Serbia insofar as they do not conflict with internationally recognized human rights standards or with regulations issued by the Special Representative in the fulfilment of the mandate given to the United Nations by the Security Council. In the same vein, the UNMIK interim civil administration will respect the existing institutions to the extent that they are compatible with its mandate. Arrangements will be entered into with the Federal Republic of Yugoslavia in order to facilitate UNMIK activities in territories of the Federal Republic of Yugoslavia outside Kosovo." (United Nations, Security Council, Report of the Secretary-general on the United Nations interim administration mission in Kosovo, S/1999/779, 12.1999. par. 36.).

јавних овлашћења, у сврху очигледног кршења права на мирно уживање имовине Срба и припадника неалбанских заједница на Косову и Метохији.

4. Примери експропријације као очигледних видова кршења права на мирно уживање имовине

4.1. НАТО (КФОР) као de facto експропријатор

Према обиму незаконитог захватања у право својине, нарочито се истиче случај неовлашћеног задирања НАТО-а (КФОР-а) поводом изградње војне базе "Бондстил". Изграђена на размеђи пута Гњилане – Урошевац, у атару села Сојево, које је пре НАТО агресије било етнички мешовито, највећа војна база после вијетнамског рата, захвата преко 2400 хектара најплодније земље у својини највећим делом косовско-метохијских Срба. О величини узурпаторског и грађевинског подухвата говори податак да је у оквиру ове војне базе изграђено 25 километара путева, више од 300 стамбених зграда, хеликоптерски хангари, спортске хале и терени, библиотека, тржни центар, црква, затвор...⁹¹³ Формални поступак експропријације приликом запоседања земљишта на коме је изграђена база, никада није покренут. Ово је класичан пример бесправног запоседања и употребе приватне својине од стране јавних тела, што се, према јудикатури Европског суда за људска права, сматра de facto експропријацијом⁹¹⁴.

На значајним површинама у административном појасу између Косова и Метохије и Централне Србије⁹¹⁵ као и широм Косова и Метохије, најчешће на земљишту прогнаних Срба, "никло" је на десетине војних база КФОР-а, у односу

⁹¹³ Подаци преузети из: Мирјана Анђелковић-Лукић, Србија на путевима нафте, електронска адреса, www.srpskapolitika.org, 22. 3. 2016.

⁹¹⁴ У предмету *Paramechalopoulos* и остали против Грчке, пресуда од 24. јуна 1993. године, серија А бр. 260-Б, морнарица је саградила морнаричку базу и клуб за официре на земљишту подносилаца представке. Суд је установио да иако није било формалне експропријације, земљиште подносилаца захтева је било окупирано, те га они не могу продати, ставити под хипотеку, а чак на њега немају право ни крочити, једном речју, изгубили су сва права поводом предметних непокретности. Ово, у комбинацији да се стање икако исправи, повлачи за собом озбиљне последице, тако да случај упућује на постојање de facto експропријације, која је несагласна са општим гарантијама прописаним у чл. 1. Протокола 1.

⁹¹⁵ Податак преузет из: International Centre for Migration Policu Development &Regional consulting international, Преглед идентификованих практичних препрека повратку са посебним освртом на имовинска права и индиректну дискриминацију у Хрватској и на Косову и Метохији, Београд, 2006. год, непубликован текст, стр. 27.

на "Бондстил" мањих, али са становишта кршења права на мирно уживање имовине, једнако значајних. У свим случајевима запоседања земљишта од стране КФОР-а, није вођен никакав формалан поступак експропријације а власницима *de facto* експроприсаних парцела, нужна је једнострано одређена симболична годишња "накнада", на чију висину власници нису могли да утичу, нити да уложе било које правно средство. У том погледу, као својеврсни "модел" поступања, наводимо пример самовољног заузећа обрадивог земљишта и изградњу војне базе америчког контингента КФОР-а у Драгашу, септембра 2002. године. КФОР је власницима земљишта понудио по принципу "узми или остави", годишњу "накнаду" од 0,15 евра по квадратном метру земљишта. Власницима узурпираног земљишта ускраћено је право жалбе а једнострано одређена "накнада", ни након протеча четири године од *de facto* експропријације, није била исплаћена,⁹¹⁶ а није утврђено и да ли је уопште исплаћена.

Бележимо и случајеве неовлашћеног запоседања непокретности намењених становању. Тако, припадници "Мултинционалне бригаде Југ" (немачки контингент КФОР-а), по уласку у град Призрен, средином јуна 1999. године, неовлашћено су запосели 27 станова чији су етажни власници прогнани Срби. Пуне четири године поменуте непокретности су неовлашћено коришћене без икаквог обештећења власника. Године 2003. представници КФОР-а су изјавили да ће платити "закуп" али само оним лицима чије власништво потврди "Дирекција за стамбена и својинска питања". Позивајући се на наводну необавештеност да је предметна својина у време заузећа била приватна а не друштвена (као да својински облик уопште има значаја за поштовање њене неповредивости), КФОР је стао на становиште да "нема обавезу да власницима ретроактивно плати закуп", да је (неовлашћено) "извршио улагања у имовину, чиме је њен квалитет побољшан, те да би с тога власници требало да надокнаде ове додатне трошкове"!⁹¹⁷ Уговори о закупу станова још нису потписани с

⁹¹⁶ Organization for Security and Co-operation in Europe – Mission in Kosovo, Department for Human Rights and Rule of Law, Property rights in Kosovo 2002-2003, Pristina, 2004, p. 46.

⁹¹⁷ International Centre for Migration Policy Development & Regional consulting international, нав. дело, стр. 27.

"образложењем" да се чека одлука Министарства одбране Немачке Републике.⁹¹⁸ У сличну категорију противправног понашања спада и акт *de facto* експропријације хотела "Бреза" у туристичком центру "Брезовица", општина Штрпце у којој доминанто већински етницитет чине Срби. Иако власништво акционарског друштва, овај хотел је противправно коришћен осам година и том приликом девастиран од припадника (украјинског контингента) КФОР-а, без икакве накнаде власнику.⁹¹⁹

Иако је СПГС у "Уредби 2000/47 о статусу, привилегијама и имунитету КФОР и УНМИК и њиховог особља на Косову", прописао да ће захтеве у вези са "губитком или оштећењем имовине..., решавати Комисије за притужбе установљене при КФОР и УНМИК, на начин који треба да се пропише",⁹²⁰ команда КФОР-а је тек 22. марта 2003. године усвојила "стандардни оперативни поступак 3023 за захтеве на Косову", који међутим, није био обавезујући за националне контингенте КФОР-а, а поступак жалбе на првостепену одлуку "комисије за обештећење", има карактер "необавезујућег добровољног система за жалбе, при чему није одређено када и по ком основу жалилац може да поднесе жалбу"⁹²¹, тако да овај правни лек нема карактер делотворног правног средства".⁹²²

4. 2. Локалне (албанске) власти и злоупотреба експропријације на уштрб права лица прогнаних са Косова и Метохије

Када је реч о спровођењу експропријације од стране локалних (општинских) власти на косову и Метохији након 10. јуна 1999. године,

⁹¹⁸ Organization for Security and Co-operation in Europe – Mission in Kosovo, Department for Human Rights and Rule of Law, *op.cit.* p. 46.

⁹¹⁹ International Centre for Migration Policu Development &Regional consulting international, *нав. дело*, стр. 27

⁹²⁰ В. чл. 7. "УНМИК/УРЕД/2000/47 О статусу, привилегијама и имунитету КФОР- и УНМИК-а и њиховог особља на Косову".

⁹²¹ В. ст. 1. анекс Ц "стандардног оперативног поступка 3023 за захтеве на Косову", (непубликован текст).

⁹²² Правни лек је делотворан ако се њиме у унутрашњем правном поретку даје право на поништај акта којим се врши повреда права из Конвенције или ако тим средством акт може да се измени, као и да жртва повреде добије одређену сатисфакцију (накнаду штете, обештећење) за претрпљену повреду. (В. А. Јакшић, *нав. дело*, стр. 337.

Европска организација за безбедност и сарадњу (у даљем тексту: ОЕБС), констатовала је бројне пропусте који имају за последицу одсуство елементарних гаранција по право совјине од арбитрерног захватања јавних власти. Забележени су бројни случајеви незаконитог спровођења експропријације, као и избегавања примене законског оквира поводом експропријације (који је наметнуо УНМИК). У тематском извештају о експропријацији, ОЕБС, између осталог наводи: "као резултат тога, тренутно је на снази незаконито мешање у права појединаца над имовином. У много случајева, појединци немају приступ ефективном правном леку. Шта више, у случајевима у које су умешани чланови мањинских заједница експропријације имају дискриминаторске последице, а законити власници често и не знају да се врши експропријација њихове имовине."⁹²³ Констатовани су бројни случајеви "да су општинске власти заузимале земљиште и започињале изградњу пре покретања поступка експропријације",⁹²⁴ Такође, констатовано је да постојећи правни оквир (као што смо навели, према поменутој регулативи УНМИК-а, то је Закон о експропријацији САП Косово из 1976. досине), у бројним случајевима, није законито примењиван.⁹²⁵ Незаконита примена правних норми који регулишу експропријацију, одгледала се у: 1) неутврђивању општег интереса;⁹²⁶ 2) неутврђивању и неисплаћивању адекватне накнаде за експроприсану непокретност;⁹²⁷ 3) непостојању поуке о правном леку или погрешно упућивање на правни лек.⁹²⁸

Истраживања за потребе овог рада, указују да је у поменутим условима посебно угрожена својина на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије. Према јудикатури Европског суда за људска права, експропријација, односно "лишење имовине", мора бити легитимно, законито и неопходно. Захтев законитости подразумева да правила домаћег закона морају бити у довољној

⁹²³ OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo, Pristina, December 2006, стр. 24.

⁹²⁴ Исто, стр. 10-11.

⁹²⁵ Исто, стр. 14-23.

⁹²⁶ Исто, стр. 14-16.

⁹²⁷ Исто, стр. 18-21.

⁹²⁸ Исто, стр. 22-23.

мери доступна, прецизна и предвидива. Власници морају имати право да буду информисани о експропријацији њихове непокретности, као и о праву на делотворни правни лек, и условима накнаде.⁹²⁹

Забележени су бројни случајеви да су у поступку експропријације локални (општински) органи, пропуштањем достављања и обавештавања власника непокретности - лица прогнаних са Косова и Метохије, дискриминисали ова лица у погледу остваривања права а нарочито у погледу права на делотворни правни лек.⁹³⁰ Констатована је пракса локалних власти да контактирају само оне имаоце имовинских права који су физички доступни. Као последица тога, идентификација имаоца имовинских права често је нетачна.⁹³¹ Према правној баштини Европског суда за људска права, чињеница да је носилац имовинског права расељено лице не дозвољава локалним органима да игноришу његова права, јер захтеви за напуштање имовине нису испуњени када носилац имовинског права против своје воље оде због непријатељстава.⁹³² Поред тога, констатовано је да нема јединственог поступка да се обезбеди да прогнани имаоци имовинског права, чија се имовина експроприше, буду обавештени о томе.⁹³³ Многе локалне власти овај проблем покушале су да "реше", тако што су без обавештавања лица о чијим интересима је реч, и без разумног напора да то учине, одређивале привременог заступника.⁹³⁴ То је забележено у Ђаковици, Призрену, Србици, Вучитрну и Липљану. Привремени заступник је по правилу

⁹²⁹ V. James and others против Уједињеног краљевства, пресуда од 21. фебруара 1986, Серија А бр. 98 и Hentrich против Француске, пресуда од 22. септембра 1994, Серија А бр. 296-А; Hentrich против Француске, пресуда од 22. септембра 1994, Серија А бр. 296-А, Sporong и Lönnroth против Шведске, пресуда од 23. септембра 1982, Серија А. бр 152, Paramichalopoulos и остали против Грчке, пресуда од 24. јуна 1993, Серија А бр. 260-В.

⁹³⁰ OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo, Pristina, December 2006, стр. 16-17.

⁹³¹ Тако, ОЕБС је ову широко распрострањену појаву констатовао у вези са непокретностима прогнаних Срба у општинама: Косово Поље, Ђџилане, Ново Брдо, Липљан, Призрен и Ђаковица, (OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo, Pristina, December 2006, стр. 16-19.).

⁹³² B. Kevešević protiv Federacije Bosne i Hercegovine, CH/97/46, 10. септембра 1998.

⁹³³ OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo, Pristina, December 2006, стр. 16-17.

⁹³⁴ Могућност постављања привременог заступника, била је предвиђена чланом 55, Закона о управном поступку, ("Службени лист СФРЈ", бр. 47/1986), који је, према законодавној политици УНМИК-а, био примењиван на Косову и Метохији након 10. јуна 1999. године.

лице албанске националности, које се у управном поступку поводом експропријације понаша пасивно а плаћа га општина, што директно утиче на његову савесност и непристрасност. Тиме се чак и на први поглед неутралне правне одредбе, у примени попримају дискриминаторски карактер, што је забрањено и према квазиправном антидискриминационом оквиру на Косову и Метохији.⁹³⁵

Лица прогнана са Косова и Метохије су изложена не само индиректној, већ и директној дискриминацији када је у питању примена института експропријације. Тако, у општини Клина, забележено је да се лицима која желе да се врате у своје домове, прети експропријацијом, како би се у условима ограничености градског грађевинског земљишта у градској зони, створио простор за изградњу стамено-пословних објеката.⁹³⁶

У једном броју случајева, локални органи власти посезали су за *de facto* експропријацијом непокретности прогнаних лица која нису показала намеру да исте продају, већ да се врате у своје домове. Случај Саше Филиповића, прогнаног лица из Приштине, парадигма је примене института експропријације чији је објект имовина прогнаних. Његова кућа у Приштини је, након што је прогнан 1999. године, била узурпирана, али је власник, након покретања поступка пред "Косовском комисијом за стамбена имовинска питања", успео да васпостави државину. Убрзо по извршењу одлуке "комисије", општина Приштина је без покретања поступка експропријације и без обавештења власника, кућу порушила и на парцели започела изградњу пута. О разлозима

⁹³⁵ Према одредбама чл. За, "Закона против дискриминације", који је "УНМИК/РЕГ /2004/32 О проглашењу закона против дискриминације" од 20. августа 2004. године, донео Специјални представник Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију, Посредна дискриминација подразумева се када би нека на први поглед неутрална одредба, критеријум или пракса, доводила особе, према једном или више основа наведених у члану 2(а) у посебно неповољан положај у поређењу са осталим особама, осим у случају кад ту одредбу, критеријум или праксу објективно оправдава легитиман циљ, а средства за постизање тог циља су прикладна и неопходна.

⁹³⁶ Edward Tawil, *Property rights in Kosovo: a haunting legacy of a society in transition*, New York, 2009, Interview with a senior official of UNMIK, July 22, 2008. стр. 17.

задирања у право својине, као и о евентуалној надокнади, још увек нема никаква сазнања.⁹³⁷

Слично незакоње, локална администрација општине Косово Поље. Без спроводења поступка експропријације, започела је изградњу пијаце октобра 2001.г. на парцели лица прогнаног са Косова и Метохије и завршила изградњу марта 2002. године. Истог месеца, власник, кога општина није обавестила о спровођењу "експропријације", нити му исплатила надокнаду, поднео је представку, захтевајући да му се омогући подношење правног лека због незаконитог мешања у његово право на мирно уживање имовине. Поднео је решење о наслеђивању, као правни основ стицања права својине, поседовни лист и копију катастарског решења, поткрепљујући своју тврдњу у вези права својине на предметној непокретности општинској администрацији и УНМИК-у. Ни годину дана касније, решење о експропријацији није било донето,⁹³⁸ а коначну судбину овог случаја нисмо могли да утврдимо услед престанка мандата локалног администратора УНМИК-а, након 2008. године.

У општини Клина, бележимо случај Радосављевић, који је такође индикативан у погледу коришћења експропријације као средства кршења људских права прогнаних Срба. Општинска администрација је, без спровођења икаквог формалног поступка, запосела кућу Винке и Саше Радосављевић, брачног пара који је прогнан са Косова и Метохије 1999. године, и у њој сместила омладински центар. Радосављевићи су добили спор пред "Комисијом

⁹³⁷ "Општина је одузела мој плац и срушила породичну кућу на Врањевцу у Приштини, никога не питајући или обавештавајући. Када сам дошао да обиђем имање, куће нема, плаца нема, нико ништа не зна, нити можемо коме да се обратимо", рекао је за КИМ радио Саша Филиповић, власник породичне куће и имања у Приштини. Он објашњава да је његова кућа након 1999.године била узурпирана, а након што су узурпатори, уз помоћ Хабитата и Косовске полицијске службе избачени, општина Приштина на Филиповићевом имању почела да прави пут. Филиповић додаје да је упркос бројним покушајима да контактира било кога од надлежних остао без објашњења зашто му је кућа порушена и због чега се на његовом имању прави пут. "Обраћао сам се општини у Приштини, међутим тамо нико није могао ништа да ми каже, нити је ко хтео да разговара у вези овог проблема и увек наилазим на затворена врата. Ја кућу и плац нисам продао и сматрам да и даље овде живим и да је ово и сада моја кућа", рекао је Филиповић. Он тврди да ће и даље инсистирати на томе да му општинске власти Приштине надокнаде уништену имовину. (<http://www.radiokim.net/?cid=3,7,3383>, 21. 12. 2012.).

⁹³⁸ Писмо наводног власника (и осталих) упућено Општинском администратору УНМК-а у Косову Пољу, од 13. марта 2002. OSCE, Mission in Kosovo, Department of Human rights and Rule of law, Property rights in Kosovo 2002/2003, Pristina, стр. 41.

стамбена имовинска питања", али је општина одбила да изврши одлуку и непокретност врати у државину власника. Након упорног притиска и интервенције УНМИК-а, "Дирекције за стамбена имовинска питања" и других међународних субјеката, општина је, Радосављевиће, који су се у септембру 2007. године вратили на Косово и Метохију, увела у државину предметне куће. Потом је општина поново одлучила да незаконито "заплени непокретност" и запретила породици да ће им срушити кућу због јавних потреба, што је и учинила. Општина је понудила 10.000 евра као обештећење у оквиру поступка који није спроведен у складу са одредбама Закона о експропријацији.⁹³⁹

Повести о злоупотреби института експропријације, прилажемо и један случај, који свему даје и ироничну димензију: међународне организације верификовале су да је у граду Пећи, дом расељеног лица српске националности, запосела организација у чијем мандату је помоћ унесрећеним људима - косовски Црвени крст.⁹⁴⁰ И у овом случају без икаквог формалног поступка или обавештења власника непокретности.

4. 3. Својина Српске православне цркве као жртва незаконите експропријације

У овом делу прегледа случајева злоупотребе института експропријације, дајемо приказ три случаја *de facto* експропријације чији су објекти биле непокретности у својини Српске православне цркве.

У општини Дечане, општинска администрација је, без спровођења икаквог формалног поступка, спровела рушење "Мермерне куће" и хотела "Турист", који су се налазили у центру Дечана и били у својини Манастира СПЦ Високи Дечани. Маја 2001. године, Скупштина општине Дечани одобрила је рушење ове две грађевине. Зграде су порушене јуна 2001. године. Ове непокретности биле су законито стечене на основу уговора о поклону манастиру Високи Дечани 1997. године као поклонопримца и Владе Републике Србије, као поклонодавца. Реч је заправо о посредној реституцији, с обзиром да је

⁹³⁹ Е. Tawil, *Property rights in Kosovo: a haunting legacy of a society in transition*, New York, 2009, Interview with a senior official of UNMIK, July 22, 2008. стр. 19.

⁹⁴⁰ Исто, стр. 19-20.

Манастиру право својине на овим непокретностима престало 1946. године на основу примене мере национализације.^{941,942}

Као следећи пример у овој подгрупи наводимо захватање у непокретност Манастира Светих Козме и Дамјана у Зочишту, општина Ораховац. Радници грађевинског предузећа, које је ангажовала локална власт, су јуна 2011. године, изводећи радове на "проширењу пута", продрли шест метара у манастирску парцелу и при томе оштетили један гроб на православном гробљу.⁹⁴³

На крају прегледа ових случајева, наводимо можда најдрастичнији. Након што је, после 10. јуна 1999. године, у центру Ђаковице минирана црква Свете Тројице, њени остаци су били минирани и у мартовском погрому 2004. године. Током јуна и јула месеца 2008. године, на месту где се налазио храм, као и на предметној парцели, изграђен је парк. Ни у овом случају општинске власти нису власнику предметне парцеле – Српској православној цркви, доставили никакав формалан акт нити обавештење. "...Поред манипулације катастарским подацима манастира Високи Дечани и одбијања извршења одлуке СПГС-а, Јоакима Рикера, ово је још један случај отвореног правног насиља и институционалне репресије коју спроводе локалне косовске институције на простору Метохије. Оно што посебно забрињава је чињеница да је међународно присуство на Косову и Метохији у потпуној конфузији и да не постоји нико ко има ауторитета

⁹⁴¹ Исто, стр. 41-42.

⁹⁴² Одлуком Извршног обласног народног одбора за Космет бр. 176 од 28. јуна 1946. године, Манастиру је одузето 157 хектара, 70 ари и 50 квадратних метара обрадивог земљишта и 485 хектара, 59 ари и 90 квадратних метара необрадивог земљишта, као и претне непокретности у центру Дечана.

⁹⁴³ Поводом овог случаја, Владика Рашко-призренски Теодосије је изјавио: "озбиљно је угрожен манастир Зочиште. Општина Ораховац изводи спорне радове без икакве сагласности манастира и Епархије и то не само у оквиру специјалне заштићене зоне која је заштићена међународним гаранцијама и локалним законима, већи на самом манастирском имању. Радови се настављају и поред протеста манастира и канцеларије ЕУ на Косову. Дубоко смо забринути због овог поступка јер не можемо да разумемо како општина може да ради противно локалним законима и међународним принципима." Вест објављена на званичном сајту Манастира Свети Козма и Дамјан: <http://manastir-zociste.org/index.php/novosti/23-2014-10-26-11-15-44>, 31. 1. 2013. год.

да стане на крај отвореном кршењу закона, не од стране појединаца, већ од стране званичних институција...."⁹⁴⁴

5. "Косовски закон о експропријацији непокретне имовине" – неиспуњени стандарди и наставак праксе

Закон о експропријацији САП Косово, који се, на основу "законодавне политике" УНМИК-а примењивао на Косову и Метохији од 10. јуна 1999. године, одлуком *de facto* власти на Косову и Метохији, примењивао се до 26. марта 2009. године, када је донет "Закон о експропријацији непокретне имовине бр. 03/Л-139".⁹⁴⁵ Поводом овог "прописа", имајући у виду сврху и обим овог рада, запажамо да је јако неуобичајено да се јавни интерес, уместо рестриктивно, одређује изузетно широко, навођењем да се она може односити и на: "изградњу, проширење, оснивање или постављење било које следеће инфраструктуре и/или објекта ако он унапредјује опште економско и/или социјално благостање у општини или пружа јавну корист за становништво општине"⁹⁴⁶ "...односно Косова"⁹⁴⁷, "као да се и у њему, као и у предходном закону о експропријацији САП Косово из 1978. године, експропријација може извршити у сврху "изградње општинских јавних паркова"⁹⁴⁸... и државних јавних паркова.⁹⁴⁹ Према пракси Европског суда за људска права, органи јавне власти имају широко дискреционо овлашћење у погледу оцене постојања јавног

⁹⁴⁴ Из саопштења Протосинђела Саве Јањића, објављеног 17. јула 2006. године на званичном сајту Српске православне цркве: http://www.spc.rs/sr/video_reportaza_o_uzurpaciji_crkvene_zemlje_u_djakovici_i_ostale_informacije_o_ovom_slucaju, 28. 2. 2016.

⁹⁴⁵ Већ и сам назив "закон" указује о степену догматске и номотехничке непрецизности. Наиме, опште је позната чињеница да имовина и својина нису синоними, као и да је нетачно појмовно одређивање "непокретна имовина" исто као и "непокретна својина". Ни имовина ни својина не могу бити "покретне" нити "непокретне"; оно што може бити, то је постојање имовинских права (и обавеза) или пак постојање права својине на (или поводом) непокретности.

⁹⁴⁶ В. чл. 2.4.3. "Закон о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁴⁷ В. чл. 3.3. "Закон о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁴⁸ В. чл. 2.4.3. 6. "Закон о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁴⁹ В. чл. 3.3. 13. "Закон о експропријацији непокретне имовине".

интереса, осим у уколико је "очидледно без разумног основа",⁹⁵⁰ или се појам јавног интереса одређује прешироко.⁹⁵¹

Такође, за разлику од закона о експропријацији који је у примени на осталом делу територије Републике Србије⁹⁵², овај "закон" није предвидео обавезу јавних власти да донесу и објаве образложену одлуку о утврђивању јавног интереса, иако поступак у том погледу, нити било какво правно средство против такве одлуке.

Навођење сврхе експропријације (изградања инфраструктуре, болница, школа, или других објеката за потребе јавних служби, па чак и паркова⁹⁵³), није сама по себи довољна чињеница за експропријацију, односно, престанак права својине на непокретности. Једно је питање интерес друштва да јавне службе, као што су: здравство, образовање, култура, органи власти исл, правилно функционишу, а сасвим друго питање, да ли конкретна школа, болница, објекат културе, зграда општинских органа итд, морају бити изграђене на предложеној или некој другој непокретности.⁹⁵⁴ Да би се правилно утврдио јавни интерес, правна теорија предлаже да саставни део поступка за његово утврђење, буде: јавно објављивање одлуке, прибављање мишљења стручних тела, рестриктивно тумачње одредаба о експропријацији, итд.⁹⁵⁵ Свега тога у поменутом "закону нема", већ се јавни интерес поистовећује са сврхом експропријације, чиме се стварају услови за готово неограничено задирање у право својине на непокретностима, што иначе присутну арбитрност *de facto* власти у досадашњој пракси, још више подстиче, уместо да је ограничава, што је и сврха међународног правног стандарда права на мирно уживање имовине.

Правну несигурност додатно подстиче и одредба у "закону", према којој је у поступку пред првостепеним судом поводом жалбе на прелиминарно

⁹⁵⁰ Случај James против Уједињеног Краљевства, 8. 7. 1986, А, 117.

⁹⁵¹ Случај Hentrich против Француске, 22. 9. 1994, А, 296-А.

⁹⁵² В. чл. 20. ст. 13. Закона о експропријацији, слично и чл. 13. Закона о извлаштењу и одређивању накнаде, ("Народне новине", бр. 74/14).

⁹⁵³ В. чл. 4. "Закона о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁵⁴ Р. Јелић, нав. дело, стр. 62.

⁹⁵⁵ Исто, стр. 62-63.

решење о експропријацији, одређено да: " Уколико суд не изда решење у року од тридесет (30) дана предвиђени подставом 6.3. горе, сматра се да је суд коначно издао решење о одбијању жалбе у потпуности одмах након истека овог рока."⁹⁵⁶ Тиме је створена могућност "аутоматизма" одбијања жалбе услед протока рока о одлучивању, што утире пут органу спровођења експропријације да донесе коначно решење о експропријацији и исто спроведе⁹⁵⁷ без икакве судске контроле !! Поменута одредба ствара могућност да се жалба, произвољним непоступањем суда, сматра одбијеном, без разматрања жалбених разлога, чиме се додатно нарушава начело правне сигурности.

Према пракси Европског суда за људска права, "произвољност и недостатак процесних гаранција", чине меру ограничења права својине, непропорционалном.⁹⁵⁸ Такође, према пракси Суда, није довољно, да ограничење права својине буде прописано законом од органа овлашћеног законом, већ поступак треба да буде "праведан и правилан" (fair and proper) а не произвољан.⁹⁵⁹ Услед широм отворених врата за произвољно поступање судова и озбиљних последица које оно може имати по стварна права на непокретностима, овако "нормиран" поступак не испуњава стандард правне сигурности и представља облик општег кршења права на мирно уживање имовине.

Не улазећи овом приликом у оцену да ли су *de facto* власти уопште имале овлашћења да доносе законе, па дакле и "Закон о експропријацији непокретне имовине" (јасно је, наиме, да нису), очигледно је да и њихова квазизаконодавна делатност у овом погледу није поштовала стандарде и праксу Европског суда за људска права у погледу правне сигурности и заштите права на мирно уживање имовине. Наведене чињенице указују да "правни оквир" који су *de facto* власти усвојиле 2009. године, у погледу гаранција за заштиту од арбитрарног захватања

⁹⁵⁶ В. чл. 35. ст. 8. "Закона о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁵⁷ В. чл. 35. ст. 12. "Закона о експропријацији непокретне имовине".

⁹⁵⁸ Случај *Hentrich* против Француске, 22. 9. 1994, А, 296-А.

⁹⁵⁹ В. *Winterwerp* против Холандије, представка бр. 6301/73, 24. октобар 1979 године.

у право на мирно уживање имовине, представља корак назад у односу на Закон о експропријацији САП Косово из 1978. године.

Примена тог "правног оквира", указује на наставак праксе коришћења института експропријације као средства угрожавања људских права Срба на Косову и Метохији, путем неоправданог захватања у право својине на земљишту и његове прерасподеле, као природно ограниченом добру од изузетног значаја за опстанак и развој сваког друштва. Чини се да пример масовне експропријације земљишта и објеката у већинској српској општини Штрпце, наводно за потребе изградње новог ски-центра, чији би корисник требало да буде француско-андорски конзорцијум "MDP Consulting - Compagnie des Alpes"⁹⁶⁰, представља наставак злоупотребе института експропријације. Тим поводом Влада Републике Србије, усвојила је закључак "којим је усвојен текст огласа у којем се упозоравају потенцијални инвеститори да је Ски центар „Брезовица“ на територији АП Косово и Метохија у власништву Србије и да је одлука о експропријацији овог комплекса, коју су донеле косовске институције, противзаконита."⁹⁶¹

6. Закључно о експропријацији

Дискриминаторно и, чак и са становишта, нелегалног квазиправног поретка на Косову и Метохији, противзаконито спровођење експропријације на Косову и Метохији, нису били инцидентна појава, нити се наведени случајеви "експропријације" могу посматрати изван контекста (пост)конфликтне друштвене стварности на Косову и Метохији. О томе сведочи и извештај Генералног секретара ОУН, упућен Савету безбедности, у вези стања на Косову и Метохији, у коме, између осталог изражава "забринутост због илегалне градње

⁹⁶⁰ Према "коначној одлуци владе Косова", реч је о експропријацији више од 2992 хектара земљишта у ски-центру Брезовица на Шар-планини у општини Штрпце, иако корисник експропријације није обезбедио средства за исплату тржишне вредности експроприсаних непокретности. (В. "коначно решење о експропријацији владе Косова, бр. 10/50", од 23. 9. 2015. године, као и информацију на сајту Канцеларије за Косово и Метохију Владе Републике Србије: <http://www.kim.gov.rs/v1084.php>, 15. 5. 2016. год.).

⁹⁶¹ В. Д. Челић, Нелегална "приватизација" друштвене и државне својине на Косову и Метохији након јуна 1999. године – закључци и препоруке, "Законодавство Републике Србије – стање, циљеви и даљи развој", ур. О. Јовић-Прлаиновић, Косовска Митровица, 2015, стр.145.

и незаконите експропријације земљишта од општинских органа, укључујући и земљиште у својини припадника мањинских заједница".⁹⁶² Такође, и Савет Европе, односно Парламентарна скупштина Савета Европе, у резолуцији посвећеној заштити људских права на Косову и Метохији, захтева "поштовање поступка експропријације, предвиђеног Законом о експропријацији исплату накнаде уз стриктно поштовање реалне вредности непокретности, као и право на делотворан правни лек".⁹⁶³

Упркос безакоњу (не само) у области спровођења експропријације, УНМИК није користио извршна овлашћења, која је према сопственој регулативи имао⁹⁶⁴, како би поништио незаконите квазиправне и фактичке акте и спровео реституцију угрожених или одузетих права.⁹⁶⁵ Његове "извршне наредбе бр. 2008/16 и 2008/21", Скупштина општине Дечани, на седници одржаној 4. јуна 2008. године, једногласно је одбила да спроведе, не признајући власт УНМИКа.⁹⁶⁶

⁹⁶² У извештају, у вези с овим, дословно пише: "Property rights protection in Kosovo remains extremely weak and in need of urgent strengthening. Illegal construction continues by individuals and companies on land owned by others, as well as unpermitted construction on land by its title owners. Concerns continue over possible illegal expropriation of land by municipalities, including land owned by minority communities. Illegal occupation and use of property remains widespread. Kosovo's legislation, courts and administrative procedures need to be significantly strengthened to identify, correct and punish these crimes. The government and public sector need to lead by example, enforcing disciplinary procedures against public servants illegally occupying property. Courts, municipal authorities and police need to increase efforts to enforce property-related law faster and more consistently." (United Nations, Security Council, Report of the Secretary-General on the United Nations Interim Administration Mission in Kosovo, S/2006/45, 25. January 2006, стр. 22.).

⁹⁶³ В. Council of Europe, Parliamentary Assembly, Resolution 1417 (2005), Text adopted by the Assembly on 25 January 2005.).

⁹⁶⁴ "Вршење дужности Привремених институција самоуправе према овом Уставном оквиру, не може да утиче на овлашћења СПГС-а да обезбеди потпуну примену РСБОУН 1244 (1999), укључујући надгледање привремених институција самоуправе, њихових званичника и органа и предузимање одговарајућих мера кад год су њихови поступци у супротности са РСБОУН 1244 (1999) или са овим Уставним оквиром, нити да та овлашћења умањи." Поглавље 12 "UNMIK Regulation No. 2001/9 on Constitutional framework for provisional self-government in Kosovo, УНМИК/УРЕД/2001/9").

⁹⁶⁵ Забележено је, да је у области стварноправних односа то учинио само у два случаја: најпре када је "извршним директивама" наредио надлежном катастру у Приштини да упише незаконито брисано право својине Чедомиру Прлинчевићу (ондашњем председнику јеврејске општине у Приштини) и другом приликом, катастру у општини Дечани, да поново упише незаконито брисано право својине Манастиру Високи Дечани. (E.Tawil, нав. дело, стр. 52.).

⁹⁶⁶ Извршном одлуком 2008/16 и 2008/21 шеф УНМИК-а је стање манастирског катастра вратио на ситуацију из 1999. године пошто су у међувремену без икакве судске пресуде и одлуке

Доношењем "правног оквира", којим се експропријација, уместо правом ограниченог задирања у право својине у јавном интересу, одређује као безобални појам, досадашња пракса спровођења експропријације, огроман број прогнаних лица, чије су непокретности узурпиране, неуређеност земљишно-књижних регистара и озбиљни проблеми у функционисању правосудног система успостављеног на Косову и Метохији, након престанка НАТО агресије 10 јуна 1999. године, само су неки од разлога за оправдану сумњу да *de facto* власти на Косову и Метохији, меру експропријације користе као једно од средстава кршења својинских права на непокретностима а не као легитимно, сразмерно и законито средство задирања у права физичких лица ради остваривања општих интереса. У том погледу, "легислатива" и пракса поводом института експропријације на Косову и Метохији, представља само један облик, у мноштву појавних облика насиља у имовинско-правној сфери, као "чеду" сурових друштвених прилика⁹⁶⁷ на Косову и Метохији.

III "СИСТЕМСКО" ЗАДИРАЊЕ У ИНСТИТУТ ОДРЖАЈА

1. О разлозима настанка и ограничењу примене института одржаја

Први правни пореци настајали су "простим" узаконењем постојећих факата. Трајање неке фактичке ситуације, сматрало се доказом, не само њена

УНМИК-а општинске власти фалсификовале катастарске податке манастира и из чијег су власништва избрисали скоро 50% имовине манастира. Реч је о 24 хектара земље које је још пре рата 1997. године влада Србије вратила манастиру. УНМИК је пре извршне одлуке спровео истрагу и установио да је извршена илегална преправка катастра на штету манастира. Извршном одлуком бр. 2008/21 од 17. маја 2008. године, Специјални представник је одлучио "да се уписи у катастру који су поништени Извршном одлуком бр. 2008/16 замењују уписима из катастарских књига који поновно успостављају и у складу су са поседовним листом бр. 138 (Н95-01-1/97) који је издала Канцеларија за катастар земљишта, одељење у Пећи 10. марта 1998. године. Даље је наведено да ће у складу са горе поменути, српски православни манастир Високи Дечани наставити неометано да ужива право поседа над земљишним парцелама 301 до 312 (садашњи поседовни лист бр. 131), земљишним парцелама бр. 494, 495, 502, 503, 522, 523, 524, 528, 1104, 1105 и 1106 (садашњи поседовни лист бр. 237) и земљишном парцелом бр. 943 (садашњи поседовни лист бр. 119). Међутим, "Скупштина општине Дечани једногласно је одбила да примени одлуку, шефа УНМИК-а 2008/21 о враћању имовине Манастиру Високим Дечанима, прекинула све контакте за представницима УНМИК-а у Дечанима. (Више о томе: Д. Челић, Својина Манастира Високи Дечани – голгота или заштита ? Владавина права и правна држава у региону, ур. Г. Марковић, Источно Сарајево, 2014, стр. 571-594.

⁹⁶⁷ Истакнуто према: Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазећ, Право на имовину и денационализација грађевинског земљишта, Заштита људских и мањинских права у европском правном простору, Књига прва, Ниш, 2011, стр. 3.

постојања, већ и њене "законитости". На тој идеји, настао је и правно уобличен, у римском праву,⁹⁶⁸ институт одржаја, као "тријумф факата над правом". Истина, идеја "преображаја" једне фактичке ситуације у правну, која је у основи одржаја, бележи се и у старијим правним порецима.⁹⁶⁹

Иако је однос фактичког и правног узајаман, (факти делују на обликовање права и обрнуто, правни поредак делује на факте, нормирајући понашање адресата правних норми), уколико се раскорак фактичког и правног не може отклонити разумним средствима, у интересу правне сигурности, боље је да право "попусти" и, под одређеним условима, легализује фактичко стање, него да се несагласност фактичког и правног одржава у недоглед.⁹⁷⁰ Установа одржаја заснива се на идеји невршења права: власник, или ималац каквог другог стварног права, који извесно време није вршио то право, престаје бити титулар права, а невласник (држалац), који се неко време понашао као власник, односно као ималац каквог другог стварног права, постаје титулар тог права. Одржај је средство "умиривања" стварноправних (својинских) односа у којима постоје отворена питања, у циљу остваривања општег интереса за стабилношћу и извесношћу и правних односа.⁹⁷¹

У раном периоду развоја друштва старог Рима, одржај још увек није био начин стицања, већ средство доказивања права својине. Циљ ове установе био је, најпре, доказивање и учвршећење права својине, нарочито на земљиштима

⁹⁶⁸ Одређење одржаја у Закону дванаест таблица даје Гај у Институцијама: "I 2.42: Vsucapio autem mobiliū quidem rerum anno completur, fundi uero et aedium biennio; et ita lege XII tabularum cautum est. - Одржај покретних ствари се навршава за годину дана, а за земљишта и зграде за две године – тако је прописао Закон дванаест блица." (Превод О. Станојевић, Гај Институције, Београд, 2009, 111.)

⁹⁶⁹ Тако, се у Хамурабијевом кодексу, донетом око 1680. по дугој, или око 1750. пре Христа, по средњој периодизацији, у чл. 30. наводи: "Ако тешко или лако наоружани (илку) ратник запустити своје поље, воћњак или кућу због својих војних дужности и потом му се изгуби траг, а други неко преузме његово поље, воћњак или кућу и успе да га задржи и да обавља његове дужности три године – ако се тада онај врати и затражи (натраг) своје поље, воћњак или кућу, да му nebude дато: онај ко је преузео имање и вршио своју дужност наставиће да је обавља (и задржаће имање)." (В. Станимировић, Нови поглед на Хамурабијев законик (I део), Анали, Београд, 1, 2011, 150.)

⁹⁷⁰ М. Милошевић, нав. дело, стр.231.

⁹⁷¹ О. Станковић, М. Орлић, Стварно право, Београд, 1990, 144, слично и Д. Попов, Појам и врсте државине, Нови Сад, 2002, 182.

стеченим поделом или приграбљивањем делова *ager gentilicus* или оне стечене у рату. Она је један од одраза изједначења факта држања и права на ствари. То је смисао одредаба Закона XII таблица: "ко докаже да је покретну ствар држао и користио годину дана а непокретну две године, доказао је тиме своје право на држање и коришћење те ствари, које иначе постоји по неком другом основу."⁹⁷² Међутим, касније, са ширењем и јачањем римске државе, одржај се почиње све више злоупотребљавати као начин стицања права својине.⁹⁷³ Тако се у каснијем периоду развоја римског права, постављају услови у погледу врсте и квалитета државине за стицање својине одржајем, као што су: подобност ствари да се на њој стекне својина одржајем (*res habilis*), да је државина заснована на пуноважном правном основу подобном да доведе до стицања права својине (*iusta causa usucapionis*), као и савесност државине (*bona fides*)⁹⁷⁴.

Ипак, јавни интерес, ни у античком Риму није оствариван безусловно на корист факата а на уштрб (постојећих) правних норми. Тако већ Закон дванаест таблица, али и каснији Атинијев закон спречавају узупапију украдених ствари. Јулијев закон и Плауцијев закон из првог века пре Христа, забрањују одржај силом отетих ствари.⁹⁷⁵ Даљим развојем института одржаја (у класичном римском праву), дошло се до нових захтева у погледу својстава државине која може водити одржају, односно да не може свака фактичка власт на ствари да доведе до стицања. Тако се дошло до правила да онај ко ствар држи мора то да чини *pro suo*, односно да његова државина мора све време (од почетка) да буде својинска, као и да се захтева још и савесност узупапијента, као и правни основ стицања.⁹⁷⁶ Такође, и одредбе Српског грађанског законика (у даљем тексту:

⁹⁷² Д. Стојчевић, нав. дело, стр. 143-144.

⁹⁷³ Исто.

⁹⁷⁴ И. Пухан, нав. дело, стр. 213-214.

⁹⁷⁵ О томе Гај у Институцијама пише: "I 2.45: Sed aliquando etiamsi maxime quis bona fide alienam rem possideat, non tamen illi usucapio procedit, uelut si quis rem furtivam aut ui possessam possideat; nam furtivam lex XII tabularum usucapi prohibet, ui possessam lex Iulia et Plautia. Понекад, међутим, макар да у највећој мери савесно држи туђу ствар, ипак неће моћи да је стекне одржајем, као када држи украдену или отету ствар, јер одржај украдених ствари забрањује Закон дванаест таблица, а отетих закон Јулија и Плауција." (Превод: О. Станојевић, Гај Институције, Београд 2009, 111.).

⁹⁷⁶ *Novissime sciendum est, rem talem esse debere, ut in se non habeat vitium, ut a bona fide emptore usucapi possit vel qui ex alia iusta causa possidet.* Недавно је одлучено, да таква ствар мора бити

СГЗ) садржале су одредбе о општем ограничењу домена примене одржаја (које СГЗ назива "застарелости")⁹⁷⁷, наводећи да у условима општег безвлашћа и правне несигурности, не може бити ни правне сигурности само за узукапијента, односно, да у таквим околностима рокови одржаја не теку.⁹⁷⁸ У случају пак да је власник (односно, титулара каквог другог стварног права), без своје кривице (услед одсуства из "отечества"), био спречен да врши својинска овлашћења, СГЗ је предвиђао двоструко време потребно за одржај.⁹⁷⁹ Разликовање између одсутних и присутних титулара стварних права, при чему се мислило на различита места живљења власника и узукапијента, и у том погледу удвостручивања рока одржаја, постојала је још у Јустинијановом законодавству.⁹⁸⁰ Сличну одредбу о двоструком року за одржај (у трајању од двадесет година), уколико претходни власник не живи на територији истог апелационог суда на којој се налази непокретност, садржи и Француски грађански законик.⁹⁸¹ (Истина, постоји и одредба у Француском грађанском законнику, према којој по протеклу рока од тридесет година, својину непокретности стиче њен манљив држалац, макар био и несавестан и незаконит.⁹⁸²). И Немачки грађански законик, у појединим случајевима нескривљене пасивности власника, ограничава домашај одржаја. Тако, забрањено је или ограничено стицање права одржајем на оним стварима које су

држана невидљиво и савестан купац је може стећи узукапијом, као и онај ко је држи по другим правним основима. (Јустинијанове институције: 2.6.10).

⁹⁷⁷ Према мишљењу Ј. Даниловић, израз "одржај" у српску правну терминологију увео је Валгазар Богишић (као и друге, везане за државину: "држина", и "придржник" итд.). Чини се да је ова констатација тачна, собзиром да се израз "одржај", не појављује у ранијој српској правној књижевности, нити у законским текстовима. (Ј. Даниловић, Предговор, В. Богишић, Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору, Београд, 1986, 23.).

⁹⁷⁸ Према пар. 944. СГЗ-а: "Када суда у земљи не би било, као у ратно или кужно време, нема ни почетка ни наставка за застарелост."

⁹⁷⁹ В. пар. 932. СГЗ-а.

⁹⁸⁰ *Et ideo constitutionem super hoc promulgavimus, qua cautum est, ut res quidem mobiles per triennium usucapiantur, immobiles vero per longi temporis possessionem, id est inter praesentes decennio, inter absentes viginti annis, usucapiantur...* И зато смо донели о томе конституцију, која је одредила, да се покретне ствари стичу узукапијом у року од три године, а непокретне се стичу узукапијом путем државине која траје дуго времена, што значи десет година међу присутнима, а између одсутних двадесет година... (Јустинијанове институције: 2.6.0).

⁹⁸¹ В. чл. 2265. Француског грађанског законика.

⁹⁸² В. чл. 2262. Француског грађанског законика.

пре Другог светског рата припадале Јеврејима (уколико таква ствар буде виндицирана од стране старог власника, нови власник се не може позивати на одржај); код ванкњижног одржаја, када је као предходни власник укњижено нестало или умрло лице, потребно је још и да суд после протекла рока објавом позове власника да се јави, тек уколико се претходни власник не јави, зукапијент може укњити право стечено одржајем; код књижног одржаја, поред објаве, неопходно је и да укњижба права буде пуноважна а савесност у свим случајевима одржаја треба да постоји све време рока.⁹⁸³

У праву Енглеске је дуго времена постојало, правило о стицању својине одржајем уз један једини услов - непрекидна и мирна државина у трајању од дванаест година, док се савесност се није изричито захтевала. Због тако либерално постављених правила о стицању својине на непокретности која припада другом лицу, овакав концепт одржаје је био критикован од стране научне јавности и сматран, чак, једним видом крађе, према којој је правни поредак благонаклон.⁹⁸⁴ Као реакција правног поретка, уследила је реформа овог института, доношењем Закона о регистрацији непокретности (Land Registration Act) 2002. године, који је поставио строжа правила за стицање својине на непокретностима одржајем; овим законом, одржај је сведен на случајеве спорова око међа међу суседима и ситуације када се власник који је обавештен о одржају не противи таквом стицању приговором, док се старо правило о некој врсти аутоматизма стицања својине одржајем на основу дванаестогодишње државине и даље примењује на нерегистроване непокретности, каквих је у Енглеској веома мало.⁹⁸⁵

Као што се из овог сумарног прегледа може закључити, иницијални услов настанка одржаја је, релативно трајно пасивно понашање власника (односно титулара неког стварног права), које у садејству са активним понашањем неког другог лица – држаоца, уз неке додатне услове, протеклом законом одређеног

⁹⁸³ В. Водинелић, Одржај упоредноправно, докторска дисертација, Београд 1981. (непубликовано), стр. 12–184.

⁹⁸⁴ R. J. Smith, Property law, sixth edition, Harlow, 2009, стр. 64.

⁹⁸⁵ Исто, стр. 65-66.

времена доводи до преображаја те државине у право и губитка својине дотадашњег титулара. У условима добровољне пасивности титулара стварних права, институт одржаја, као средство усаглашавања и корекције фактичког са правним стањем, свакако има оправдања. О томе говори и сâма чињеница да је одржај један од најстаријих института стварног права. Но, у условима када се на једној територији, услед ратних и "постконфликтних" околности, догодило масовно избеглиштво, праћено напуштањем непокретности и када оно још увек траје, без изгледа да се скоро оконча с једне стране, а с друге стране праћено масовном узурпацијом непокретности, у условима у којима на тој територији ни данас, више од 15 година од престанка непријатељстава не постоји владавина права, поставља се оправдано питање, није ли институт одржаја понајпре пораз права не тријумф факата ? Јасно је да се ова констатација односи на Косово и Метохију, поготово када је реч о одржају на непокретним стварима, имајући у виду да додатну погодност томе пружа, непостојање континуитета вођења јавних регистара и чувања збирки исправа као и онемогућен или отежан приступ правди највећем броју прогнанника.

2. Одржај према "Закону о власништву и другим стварним правима"

Доношењем "Закона о власништву и другим стварним правима",⁹⁸⁶ de facto власти на Косову и Метохији успоставиле су дисконтинуитет између дотадашњег и новог "правног" режима одржаја на начин што законитост државине више није услов за стицање својине одржајем док се савесност захтева само када је у питању стицање својине путем редовног одржаја. О номотехничком, граматичком и догматском ниивоу одредаба овог "закона", не само о одржају, већ и о свему другом, понешто говори рубрум изнад чл. 40. ("Sticanje po osnovu zastarevanja") и изнад чл. 41. ("Sticanje zastarevanjem putem registrovanja"), као и целокупни текст ових чланова, које наводимо дословно, онако како су одштампани у тзв. "Службеном гласнику Републике Косова".⁹⁸⁷ У

⁹⁸⁶ Текст закона усвојен је 25. јуна 2009. год, под називом: "Закон о власништву и другим стварним правима, бр. 03/Л-154."

⁹⁸⁷

"Ћл. 40.

дилеми и сами на који начин да разумемо садржину ових "норми", уз ризик да можда и погрешимо, мишљења смо да је "законодавац" у ст. 1. чл. 40. "регулисао" ванкњижни одржај, у ставу другом књижни одржај у случају "да је уписан као својински држалац" а учл. 41, је учињен покушај нормирања "књижног (табуларног, регистарског) одржаја". При томе се у делу "закон" у коме се "нормира" државина, уопште не препознаје нити појмовно одређује земљокњижна (табуларна, регистарска) државина,⁹⁸⁸ а од својстава државине која су од правног значаја за одржај, овај "закон" не познаје ни савесну ни закониту ни исправну (праву) државину, већ на неки немушти начин само својинску државину, коју погрешно назива "самосталном државином".⁹⁸⁹ Као што се из немушних одредаба чл. 40. и 41. да закључити, *de facto* законодавац на Косову и Метохији, готово да ничим, осим роковима одржаја, није омеђио домаћа одржаја. Тако, услов за одржај нису ни законитост, ни неманљивост (истинитост) државине а савесност се захтева само у првом случају. Као да је "Закон о власништву и другим стварним правима" донет у неком правном поретку кога одликују висок степен правне извесности, културе и традиције, уређености и поузданости јавних регистара и владавине права, а у збиљи, све је, као што смо покушали да докажемо, обрнуто, и то окрутно обрнуто!⁹⁹⁰ У

1. Osoba koja poverenjem ima u neprekidnom posedu dvadeset (20) godina jednu nekretninu ili deo iste, stiče vlasništvo nad njim.

2. Osoba koja ima u neprekidnom posedu deset (10) godina jednu nekretninu i ukoliko je isti registrovan kao vlasnički posedovatelj u katastru stiče vlasništvo nad nekretninom ili nekim njenim delom, ukoliko u okviru tog roka nije registrovan neki prigovor u vezi sa registracijom.

Član 41.

Sticanje zastarevanjem putem registrovanja

Osoba koja je bez sticanja prava vlasništva registrovana u Registar prava na nekretnine kao vlasnik jedne nekretnine ili jednog drugog predmetnog prava, postaće vlasnik, ukoliko je registracija trajala dvadeset (20) godina i on je za to vreme nekretninu imao u imovinsko posedovanje. Isteka roka je isključena, ukoliko je registrovan prigovor za registraciju u Registar prava na nekretnine. "

⁹⁸⁸ В. чл. 103 – 114. "Закон о власништву и другим стварним правима".

⁹⁸⁹ "Lice koje ostvaruje državinu stvari koja mu pripada, smatra se samostalnim držaocem." (Члан 110. "Закон о власништву и другим стварним правима").

⁹⁹⁰ О историјском сагледавању голготе својине и хаотичним својинскоправним односима на непокретностима на Косову и Метохији, в. З Мирковић, Д. Челић, Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији - Стогодишњи *circulus vitiosus* (први део), Правни систем и друштвена криза, прва свеска, (ур. З. Исаиловић), Косовска Митровица, 2011, 215 – 233, и З. Мирковић, Д. Челић, нав. дело, стр, 123 – 146.

таквим околностима, широко и готово неограничено посезање за одржајем, чак и за табуларним (регистарским) одржајем⁹⁹¹, које је управо и настало на идеји поуздања у тачност земљишних регистара, делује гротесктно. У облик државине без фактичке власти на ствари неки теоретичари⁹⁹² убрајају и земљишнокњижну (табуларну) државину. Ову државину има лице уписано у јавни регистар права на непокретностима као ималац неког стварног права без обзира да ли му то право припада или не и независно од тога да ли има ефективну (физичку) државину на предметној непокретности.⁹⁹³ Стицање земљокњижне државине уписом у земљишне књиге било је прописано правним правилима Аустријског грађанског законика⁹⁹⁴ и Закона о земљишним књигама.⁹⁹⁵ Правна дејства ове државине нису општа, тј. она не обухватају сва правна дејства која су иначе карактеристична за све облике државине. Наиме, у случају да земљишнокњижни и физички држалац нису иста лица, право на заштиту државине има (само) физички а не и земљишнокњижни држалац. Када је пак реч о одржају као не мање значајном правном дејству државине, неки правни поретци земљокњижну државину сматрају правно значајном,⁹⁹⁶ а неки не предвиђају њено постојање.

⁹⁹¹ Иако, као што смо приказали, познат у упоредном праву, регистарски одржај се везује за савесност државине, а искључује се у случају да је упис извршен противно одредбама којима се уређује поступак уписа права (упис од ненадлежног органа, вишеструки упис, упис на основу фалсификоване и нетачне исправе и сл.). Таквих услова у овом пропису нема, нити их има у "Закону о оснивању регистра права на непокретну својину" и у "Закону о катастру".

⁹⁹² А. Гамс, Основи стварног права, Београд, 1974, 245, Д. Попов, нав. дело, стр. 156-159, N. Gavella, *Posjed stvari i prava*, Zagreb, 1990, 40 – 41, N. Gavella et al, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, стр. 124-125, М. Јовановић, Државина, њена заштита и одржај, Београд, 1925, 30, Р. Ковачевић-Куштримовић, М. Лазић, Стварно право, Ниш, 2009, 39.

Неки писци имају неодређен, чак контрадикторан став поводом земљишнокњижне државине. Тако Д. Лазаревић Констатује да: "табуларна државина, није уопште државина, нити представља неку посебну врсту државине...", да би већ у наредној реченици закључио: "табуларна државина слична (је) наследничкој државини, јер (је) и табуларна државина идеална, а не ефективна." !? (Д. Лазаревић, Државина појам, облици и заштита, Београд, 2003, 117.).

⁹⁹³ Попов Д, нав. дело, стр. 156.

⁹⁹⁴ В. Пар. 321, 1467. и 1469. Аустријског грађанског законика у тексту пре него што су III новелом из 1916. године, брисани.

⁹⁹⁵ В. Пар. 70. и 71. Закона о земљишним књигама ('Службене новине Краљевине Југославије, бр. 146/1930 и 281/1931), у вези са пар. 929. Српског грађанског законика.

⁹⁹⁶ На пр. Швајцарско право (в. Пар. 661. Швајцарског грађанског законика), као и немачко право (В. Пар. 661. и 900. Немачког грађанског законика), такође и наш Нацрт законика о својини другим стварним правима, предвиђа регистарски одржај (в. чл. 123. ст. 1. т. 1. и 2. Нацрта законика о својини и другим стварним правима), што логичким тумачењем доводи то закључка да се Нацртом законика узаконљује (и) регистарска државина (иако се у делу Нацрта Законика

Но, вратимо се одредбама о одржају према "Закону о власништву и другим стварним правима". Није ли готово невероватно да се поуздање у јавни регистар остварује изузетно либералним допуштањем регистарског одржаја, иако се ноторна чињеница да регистар непокретности на Косову и Метохији, услед бројних дисконтинуитета, укључујући и онај настао након 10. јуна 1999. године, није правно поуздан? С друге стране, чак и она избегла лица, који с успехом окончају поступак пред "косовском агенцијом за имовину", не могу на основу коначне одлуке овог квазисудског тела, да упишу право својине у јавни регистар, због немогућности приступа надлежној катастарској служби у општини на чијој се територији налази односна непокретност?⁹⁹⁷

3. Стицање својине одржајем у "судској пракси" локалних судова

У поступцима пред "косовским судовима" поводом стицања својине путем одржаја, међународне мисије бележе широко распрострањену појаву да се одсутном власнику (најчешће избеглом лицу српске националности), постави привремени заступник (најчешће адвокат албанске националности), који не

намењеном нормирању државине, не помиње као посебна врста државина.). Нацрт законика о својини и другим стварним правима <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>, 12. 12. 2014.

Чини се да и Стварноправни законик Словеније садржи одредбу о земљокњижном одржају. Наиме у чл. 44. ст. 2. наводи се: "Pripravica, pridobijena s priposestvomanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila spriposestvomanjem pridobljena pravica vpisan v javno knjigo. Право стечено одржајем, не сме бити на штету ономе ко је у доброј вери (савесно) и с поуздањем у јавне књиге стекао право пре него него што је одржајем стечено право уписано у јавне књиге." Очигледно је да Стварноправни законик Словеније, овом одредбом допушта могућност ванкњижног одржаја али домен његовог дејства ограничава штитећи савесног прибавиоца, који се поуздао у земљокњижно стање, чак и ако је право стекао касније у односу на ванкњижног одржајног стицаоца, који своје право није укњижио. Ипак у словеначкој правној књижевности, наводи се и мишљење да је одредба чл. 44. ст. 2. у супротности с чл. 28, који појмовно одређује "добру веру" односно савесност држаоца, те да би се систематским тумачењем Стварноправног законика, могло доћи до закључка да ванкњижни одржај (ипак) није могућ. (М. Tratnik, Priposestvomanje, А. Berden et al., Novo stvarno pravo, Maribor, 2002. 103–106.).

⁹⁹⁷ "Међутим, пуно је предмета где је подносилац позитивно решеног захтева расељено лице те нема приступ катастарској служби у општини где се имовина налази, као што налаже законодавни оквир који уређује укњижбу непокретне имовине. Немогућност уписа права својине значи да није у потпуности успостављено право на имовину. Уколико подносилац позитивно решеног захтева не може да упише право својине, то оставља празнину у којој има места за преваре у пракси поступка уписа. То може негативно да утиче на право појединца на својину." (OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, Pristina, 2011, стр. 11.

оспорава очигледно неистинито сведочење,⁹⁹⁸ чак и да "судови" прихватају тужбени захтев тужиоца и у случају када је очигледно да законом прописано време одржаја није испуњено !?!⁹⁹⁹ "Судови" су често прихватили као "доказ" о савесности држаоца (узурпатора), чињеницу да их нико није узнемиравао у државини, чак и када је држалац увидом у катастар непокретности, лако могао да сазна да ствар коју држи није његова.¹⁰⁰⁰ Пресуде по тужбеном захтеву за признавање права својине по основу одржаја, против власника – прогнаних лица српске националности, у одсуству разумног напора да им се омогући учествовање у поступку, бележимо чак и уз учествовање судија Мисије Европске уније за владавину права на Косову и Метохији ("EULEX").¹⁰⁰¹

⁹⁹⁸ "У предмету из 2005. године у региону Митровице, тужитељи косовски Албанци су од суда тражили да потврди њихово право својине на делу непокретности. Супруг и отац тужиље су наводно купили непокретност од туженог косовског Србина 1972. године али никада нису укњижили право својине. Тужени се затим одселио и њему је постављен привремени заступник. За време судске расправе, један сведок (брат једног од тужитеља) је изјавио да је састављен писмени уговор и да је исплаћена купопродајна цена. Други сведок (зет другог тужитеља) је изјавио да је он само чуо да уговор постоји. Суд је своју пресуду од 18. марта 2005. засновао на изјави та два сведока да су тужитељи живели на непокретности од 1981. године без ометања." (OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, стр. 15.).

⁹⁹⁹ "Судови су усвајали тужбене захтеве позивајући се на члан 28. Закона о основним својинскоправним односима када законом прописано време није испуњено: У предмету из 2002. године у региону Митровице, два сведока су сведочила о времену трајања државине. На саслушању од 22. јула, један од сведока рекао је да је тужени без прекида живео на непокретности 20 година. Други сведок је рекао да се тужени уселио пре 15 до 20 година и да је тамо живео без прекида. Ниједан од сведока није прецизно рекао када се тужени уселио и када и да ли се иселио. Неодређена изјава другог сведока од „15 до 20 година“ не би требало да буде довољан доказ да је тужени имао државину на непокретности најмање 20 година, како је прописано законом." (OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, стр. 15.).

¹⁰⁰⁰ "У једном предмету у региону Гњилана, суд је саслушао два сведока који су на расправи од 20. децембра 2006. године сведочили о времену одржаја у корист тужитеља косовског Албанца. Оба сведока су рекла да је тужитељ користио непокретност без икаквих „проблема“. Истог дана суд је донео пресуду у корист тужитеља. Као основу за доношење пресуде суд је констатовао да су сведоци изјавили да је тужитељ користио непокретност „без ометања“. Суд је такође констатовао да поседовни лист указује на то да је тужени косовски Србин власник непокретности. Суд је претходно поставио привременог заступника туженом." (OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, стр. 15.).

¹⁰⁰¹ Тако, у пресуди "Општинског суда у Подујеву" С. No 587/2009, од, 16. 7. 2012. године, коју је донела EULEX судија-појединац Verginia Miheva-Ruseva, Усвојена је тужба Рифата Б. против Слободана Р. "са непознатом адресом становања у Србији". Туженом је постављен привремени заступник, Вахиде Б, која је признала тужбени захтев тужиоца. Иако је суду био достављен целокупан предмет у вези истог предмета спора, вођен пред "Косовском агенцијом за имовину" у коме је назначена привремена адреса становања туженог, суд му није уручио позив нити је у том погледу учињен било какав разуман напор, чиме је драстично повређено његово право на правично суђење.

Оваква квазиправна "судска пракса" у потпуном је сагласју са квазинормативном праксом *de facto* власти на Косову и Метохији. Она указује не само на правну неукост, неразумевање онога што се догађало и догађа у конкретном времену и простору, већ и на (злу) намеру да се насиљем настала стварност формално подведе под "правне норме" и тако постане део "правног поретка".

4. Закључно о "новом уређењу" одржаја

У примитивним (неразвијеним) правним порецима се трајање неке фактичке ситуације (напасање стоке, обрађивање земље), најчешће сматрало "доказом законитости" и постојања права чија се садржина извршавала. Правни поредак је настајао управо "озакоњењем" фактичких стања.¹⁰⁰² Идеја одржаја је, као што смо покушали да укажемо, заснована на нечем сасвим другом, иако се у делу косовско-метохијске (албанске) правне теорије, она управо везује за несавршеност (примитивност) правног поретка и правне свести о стицању својине на непокретностима.¹⁰⁰³ Иако су се *de facto* власти на Косову и Метохији једнострано обавезале да непосредно примењују људска права и слободе утврђене међународним конвенцијама и споразумима (икључујући и Универзалну декларацију ОУН о људским правима, Европску конвенцију о заштити људских права и основних слобода са припадајућим протоколима и друге¹⁰⁰⁴), и посебно да: " промовишу и олакшавају безбедан и достојанствен повратак избеглица и интерно расељених лица, и помаже истима да поврате своју имовину",¹⁰⁰⁵ оне су, судећи по одредбама о одржају, учиниле управо

У ст. 5. изрека "пресуде", дословно пише: "Тужени Слободан Р, преко свог привременог заступника Вахиде Б, адвоката из Приштине, није оспорио тужбу и сложио се да суд одобри имовински захтев тужиоца." ("Пресуда Општинског суда у Подујеву" С. No 587/2009, од, 16. 7. 2012. године, непубликована).

¹⁰⁰² М. Милошевић, нав. дело, 231.

¹⁰⁰³ Тако Е. Статовци наводи: "И овај правни институт игра, напосе, значајну улогу у рјешавању власничких питања земље на селу, јер сељаци не обрађају много пажње прибављању потребних доказа, па и начину прибављања власништва." (Е. Статовци, нав. дело, стр. 230.).

Овакво разумевање института одржаја као да има за потребу да оправда стање безакоња и нереда у својинско-правним односима на Косову и Метохији, на начин који нема готово ничег заједничког са правом.

¹⁰⁰⁴ В. чл. 23. тзв. "Устава Косова".

¹⁰⁰⁵ В. чл. 156. тзв. "Устава Косова".

супротно. Делатношћу и праксом те власти су погодовале и чак саучествовале у грубом и масовном кршењу права на мирно уживање имовине (нарочито) прогнаних Срба и припадника невећинских заједница, кршећи, како једнострано преузете међународне стандарде, тако и сопствене "норме"¹⁰⁰⁶. Одржај је средство "умиривања" стварноправних (својинских) односа у којима постоје отворена питања, у циљу остваривања општег интереса за стабилношћу и извесношћу правних односа. Ипак, тај јавни интерес, ни у античком Риму није оствариван безусловно на корист факата а на уштрб права. У случају "постконфликтне" стварности на Косову и Метохији, тај "јавни интерес" покушава се остварити непропорционалним задирањем у својинске интересе највећег дела "старих" власника - лица прогнаних са Косова и Метохије¹⁰⁰⁷ а на корист узрпатора, упркос древном начелу "да онај ко нешто држи у злој мисли, никада не може ствар одржајем стећи".¹⁰⁰⁸ Тиме је "узакоњено" својеврсно глорификовање одржаја у делу косовско-метохијске (албанске) правне теорије.¹⁰⁰⁹

Некритичка примена методе правног транспланта у области стицања и престанка стварних права, нарочито на непокретностима, и њено квазинаучно глорификовање, у смислу приближавања "стварноправног система Косова"¹⁰¹⁰, германском правном кругу, без увида у елементарну друштвену стварност на Косову и Метохији, доводе у питање добру намеру "законодавца" de facto власти на Косову и Метохији.

¹⁰⁰⁶ О томе, као и о несагласности новоустановљеног "правног" режима одржаја са специфичним међународним стандардима заштите људских права прогнаних лица в: М. Matijević, Acquisition of property through prescription and illegal occupation pf immovable propertz of IDPs from Kosovo after the 1999 conflict, *Strani pravni život*, 3/2013, 171–187.

¹⁰⁰⁷ М. Matijević, *ibid*, 181–182.

¹⁰⁰⁸ В. чл. 845. ст. 2. Општег имовинског законика.

¹⁰⁰⁹ Тако Е. Статовци, између осталог, наводи да: "досјелост, за овдашње правне прилике, сигурно представља веома значајан правни основ, који је омогућавао и омогућује да тај "необјашњиви фактум",...,преобрази у правни, дакле у право власништва..." (Е Статовци, нав. дело, стр. 230.).

¹⁰¹⁰ Н. Gashi, Acquisition and loss of ownership under the Law on Property and Other Real Rights (LPORR): The influence of the BGB in Kosovo Law, *Hanse law review*, Bremen, 2013, Vol. 9, No. 1, стр. 41-60.

Све док на територији Косова и Метохији не буде успостављена владавина права, која подразумева пуно поштовање људских па дакле и имовинских права свих грађана, као и док не буде успостављена јавна евиденција непокретности и права, опремљена правним дејствима која су јој иманентна, постојање института одржаја је правно неоправдано, нарочито у односу на права прогнаних лица. Њено уређење "Законом о власништву и другим стварним правима", на начин који га чини, у погледу услова, најлибералнијим са упоредно-правног становишта, не представља ништа друго до mala fides самопрокламованих власти на Косову и Метохији. Одржај у таквим "кужним временима", није фактор лечења и умиривања друштвених односа, односно, под таквим околностима постварење државине није творачко, већ рушилачко, оно не гради, већ разграђује и оно мало преосталог права.¹⁰¹¹

IV УРЕЂЕЊЕ РЕГИСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ – НА ПУТУ КА "УКЊИЖБИ" ПРОТИВПРАВНО СТВОРЕНОГ СТАЊА

1. Оснивање "Регистра права на непокретној својини"

Непосредно након завршетка НАТО агресије на нашу земљу, Републички геодетски завод дислоцирао је документацију и Службу за катастар непокретности за подручје АП Косово и Метохија, укључујући и збирке исправа, изван територије Покрајине. Више пута смо у овом раду истакли да је, кршећи слово и дух Резолуције, понашајући се као супститут државе (СРЈ/Републике Србије) на Косову и Метохији¹⁰¹², Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији аброгирала је затечени правни поредак у Аутономној покрајини Косово и Метохија и на том делу Републике Србије успоставила "правни систем" независан у односу на остатак Србије, негирајући сваку државно-правну везу са њом.

Специјални представник је "општим актима – уредбама" установио не само читав низ општеобавезујућих правила понашања, већ и нове квазиправне

¹⁰¹¹ Истакнуто према Ж. Перић, Предговор у: А. Чубински, Застарелост у грађанском праву, Београд, 1927, V.

¹⁰¹² Више о томе, в. Ombudsperson institution in Kosovo, Special report No. 1, Pristina, 2001. стр. 12, (непубликовано).

институције, међу њима и "Регистар права на непокретној својини".¹⁰¹³ Иако је поменути "закон" донет од стране "Скупштине Косова" 17. октобра 2002. године, ступио је на снагу тек 18. августа 2003. године, након захтева Специјалног представника да се првобитни текст "закона" допуни "одредбом о обавештавању јавности пре регистравања права на непокретну имовину", како би "оваквим обавештавањем које би пружио могућност особама чија би права могла да буду нарушена регистрацијом, да делују у смислу заштите својих права."¹⁰¹⁴ Наиме, поступајући по овом захтеву Специјалног представника, који је очигледно имао *ratio* у покушају да се заштите права прогнаног становништва и обезбеди приступ правди,¹⁰¹⁵ "Скупштина Косова" је изменила текст поменутог "закона", тако што је предвидела да сваки захтев за упис стварних права на непокретностима буде "истакнут на јавној огласној табли општинске катастарске канцеларије, најмање пет радних дана пре доношења одлуке о дозволи регистрације".¹⁰¹⁶

Из текста овог "закона", да се закључити да се УНМИК одлучио да, потпуно независно од остатка Србије, установи јавни регистар стварних права на непокретностима. Начин на који је то учињено непримерен је једном иманентно конфликтном друштву, номотехнички рђаво и нормативно подрегулисано. Такође, с обзиром да од завршетка НАТО агресије на СРЈ/Републику Србију, постоји потпуни дисконтинуитет јавне евиденције

¹⁰¹³ "УНМИК/УРЕД/2002/22", Специјални представник је "прогласио Закон о оснивању регистра права на непокретну својину". Као што се да приметити, и сам назив "закона" указује на ниво правне неукости "законодавца", с обзиром да својина не може бити непокретна, већ то могу бити ствари, такође, из садржине "закона", да се закључити да је заправо реч о регистру стварних права на непокретностима, те ћемо, за потребе овог рада, поменути текст звати: "Закон о регистру стварних права на непокретним стварима".

¹⁰¹⁴ В. ст. 6. и 7. "УНМИК/УРЕД/2002/22 о проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину којег је усвојила скупштина Косова".

¹⁰¹⁵ "Пуно је предмета где је подносилац позитивно решеног захтева расељено лице те нема приступ катастарској служби у општини где се имовина налази, као што налаже законодавни оквир који уредује укњижбу непокретне имовине. Немогућност уписа права власништва значи да није у потпуности успостављено право на имовину. Уколико подносилац позитивно решеног захтева не може да упише своје власништво, то оставља празнину у којој има места за преваре у пракси поступка уписа. То може негативно да утиче на право појединца на имовину". (OSCE – Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-Related Property Claims in Kosovo, Pristina, June 2012, стр. 12.

¹⁰¹⁶ В. чл. 1. "Закон о изменама и допунама проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину", проглашеног "УНМИК/УРЕД/2003/27" од 18. 8. 2003. год.

непокретности и стварноправног (државинског) стања поводом њих, укључујући и потпуни прекид континуитета у погледу збирки јавних и приватних исправа подобних за упис тих права/државинских стања, нејсано је на основу чега је успостављен континуитет јавне евиденције и на основу чега је реконструисана збирка исправа и да ли је уопште успостављен континуитет и реконструисан јавни регистар непокретности?¹⁰¹⁷ У тексту поменутог "закона" о томе не постоје никакве одредбе. Индикативно је да тест "закона" садржи непотпуну и непрецизну одредбу о најбитнијем питању које се тиче правног основа стицања својине и других стварних права на непокретностима – питање исправа подобних за упис стварних права на непокретностима. Наиме, "закон" у том погледу помиње "неопходну документацију која подржава права на непокретну својину"¹⁰¹⁸, ма шта то значило! Ни слова о томе које јавне и приватне исправе могу бити основ за упис стварних права на непокретностима, ни слова о њиховој форми и садржини!?! Такође, у овом тексту нема одредаба о врстама уписа и њиховом дејству!?!¹⁰¹⁹ Недостаје и одредба о томе да ли постоји правно средство против другостепене одлуке о упису. У иначе оскудној литератури на албанском језику, пронашли смо тумачење да се против другостепених одлука "катастарске агенције косова",¹⁰²⁰ којој је поверено вођење регистра, може изјавити жалба "Уставном суду (Косова?)",¹⁰²¹ што сматрамо неутемељеним у упоредној пракси и логици, имајући у виду да би, по свему судећи, "катастарска агенција косова" требала да представља неку врсту управног тела, те би, у складу с том претпоставком, противу коначних одлука таквог тела, било

¹⁰¹⁷ На основу неких података до којих смо дошли истрађујући на тему овог рад, чини се да такав континуитет уопште не постоји, но о томе у каснијем делу текста.

¹⁰¹⁸ В. чл. 3. ст. 2. " Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину".

¹⁰¹⁹ О евентуалној конститутивности уписа, не може се наслутити ништа из текста чл. 7. ст. 1. "закона", у коме пише: " Од тренутка када је основан Регистар, ниједан упис о трансферу права на непокретној својини неће бити пуноважан, све док се упис не уради на начин прописан овим законом." Наиме, ова одредба указује на пуноважност уписа а не и на правно дејство уписа, при чему се користи генерички израз "упис", те и даље остаје непознаница да ли осим безусловног уписа – укњижбе, могу постојати и друге врсте уписа (предбележба и забележба), и које је њихово правно дејство.

¹⁰²⁰ В. чл. 1. ст. 2. "Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину".

¹⁰²¹ St. Pürner, A. Aliu., *Komentar juridik i ligjit për themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme*, Pristina, 2004, стр. 30.

логично покренути управни спор. Нејасно је и то који су разлози руководили "законодавца" у лику УНМИК-а да јавни регистар непокретности и права на непокретностима повери квазиуправном телу, имајући у виду дефицит гаранција за независно и непристрасно доношење конститутивних одлука о стварним правима на непокретностима, као и стање непостојања владавине права и, у том светлу, насиља и над својином на Косову и Метохији, и то без експлицитне судске заштите. Звучи невероватно, но поменути "закон" не садржи ни одредбу о правном следу, односно, против кога се може захтевати упис права на непокретностима или су пак сви уписи "први", с обзиром да не постоји континуитет јавног регистра? Такође, не постоје ни одредбе у случају подношења више захтева за упис у односу на исто право на истој непокретности. Нема ни одредаба о начелу катастарског премера,¹⁰²² нити о начелу које је иманентно јединственој евиденцији – начелу обавезности уписа,¹⁰²³ нити одредаба о начелу законитости (легалитета) уписа¹⁰²⁴, првенства и одређености¹⁰²⁵.

Поднормираност, дефицит и неусаглашеност норми "Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину" са одредбама "Закона о катастру" (који није предходио, већ је донет касније),¹⁰²⁶ компликује и онако

¹⁰²² Према начелу катастарског премера, правни опис, индивидуализација (идентификација) непокретности, без обзира да ли се наводи у приватној или јавној исправи, неопходан је за њено учешће у правном промету, односно за преношење и промену права поводом непокретности, чини се узимањем података из катастра непокретности.

¹⁰²³ Начело обавезности уписа би, с обзиром на стање владавине права и недостатак правне културе и свести о значају уписа за стицање промену и престанак права на непокретностима, морало бити, макар привремено, *condition sine qua non*, постојања јавног регистра непокретности на подручју Косова и Метохије.

¹⁰²⁴ Према овом начелу, орган који води јавну евиденцију о непокретностима и правима на њима, дужан је да по службеној дужности испита испуњеност законом прописаних услова за упис у тај регистар (постојање уписаног предходника, постојање одговарајуће исправе за упис, испуњеност услова за тражену врсту уписа итд.). Имајући у виду стање ствари на Косову и Метохији поводом стварних права на непокретностима, чини се невероватним да начело законитости уписа уопште није "нормирано".

¹⁰²⁵ Према овом начелу, садржина сваког уписа у катастар непокретности мора бити тачно одређена у погледу: а) саме непокретности на коју се упис односи; б) врсте уписа; в) врсте права, односно друге чињенице, који се уписују; г) субјекта уписа, односно титулара уписаног права; д) времену уписа и њ) исправа (правном основу) на основу којих је упис извршен.

¹⁰²⁶ "Закон о катастру", проглашен је "УНМИК/УРЕД/2004/3 од 18. 2. 2004. године, када је и почео да се примењује.

сложена питања својинскоправних односа на непокретностима на територији АП Косово и Метохија.¹⁰²⁷ Уколико је тако, имајући у виду већ поменути чињеницу о броју узурпираних катастарских парцела на Косову и Метохији и број прогнаних лица, колико овакво "законодавство" уопште доприноси преко потребној правној сигурности и владавини права, а колико ствара предпоставке за квазиправно креирање противправне стварности?¹⁰²⁸ Уколико се има у виду да је прелазак на тзв. јединствену евиденцију у земљама региона пратила дуга и жучна стручна расправа pro et contra, журба УНМИК-а да на подручју Косова и Метохије, буквално "из ничега", оснује (нешто што личи) на такав регистар, не само да чуди, већ рађа и правно основану сумњу да је реч о фразулозној намери *fait accompli*, која у области својинскоправних односа на непокретностима, може оставити погубне, не само фактичке, последице.

2. "Споразум о катастру" и његов утицај на права на непокретним стварима на Косову и Метохији

За оснивање и вођење јавног регистра непокретности на Косову и Метохији од значаја је "споразум о катастру" представника Владе Републике Србије и "привремених институција на Косову и Метохији", закључен под покровитељством ЕУ, 2. 9. 2011. године. Према одредбама "споразума о катастру", стране су се обавезале да "уложе све напоре ради успостављања потпуно поузданог катастарског регистра на Косову".¹⁰²⁹ Њиме је предвиђено образовање "трипартитне имплементационе групе... чија ће улога бити утврђивање празнина у оригиналној катастарској евиденцији из периода 1999. године".¹⁰³⁰ Овим документом Република Србија се обавезала да, посредством ЕУ, *de facto*

¹⁰²⁷ "Gleichzeitig erstaunt, dass der doch relative komplizierten Einführung eines neuen Registers ein so kurzes Gesetz genügen soll, zumal die Situation im Kosovo ziemlich verworren ist und es damit einer besonderen Sorgfalt beim Entwurf der Registerregelungen bedarf." (J. Kneiper, Die Registrierung von Grundstücken in Kosovo, Das Cavtater Symposium Beiträge zur Reform der freiwilligen Gerichtsbarkeit in den Staaten Südosteuropas, Bremen 2005, стр. 98.

¹⁰²⁸ В. Д. Челић, Регистар непокретности на Косову и Метохији, након 1999. године – квазиправно креирање стварности, Право и друштвена стварност, прва свеска, ур. П. Станојевић, Косовска Митровица, 2014, стр.147-165.

¹⁰²⁹ Тачка 1. "споразума о катастру", према тексту објављеног на електронској страници Владе Републике Србије: <http://www.srbija.gov.rs/kosovo-metohija/index.php?id=164576>, 21. 3. 2015. год.

¹⁰³⁰ В. тачку 2. "споразума о катастру".

властима на Косову и Метохији, достави копије целокупне катастарске документације, укључујући и збирке исправа, дислоциране са Косова и Метохије 1999. године.¹⁰³¹ "Трипартитна имплементациона група" је добила мандат да упоредити све копије оригиналне катастарске евиденције из периода пре 1999. године, са реконструисаним катастром Косова"¹⁰³². За случајеве за које поређење покаже да евиденције нису истоветне, одлуку у првом степену донеће "Комисија састављена од међународних и стручњака за катастар и имовину са Косова. Већину стручњака ће именовати Специјални представник ЕУ, узимајући у обзир интересе свих заинтересованих заједница".¹⁰³³ "Коначну и извршну" одлуку о судбини регистарског права на непокретности, према овом документу, донеће "међународни панел судија у Врховном суду Косова ће деловати као другостепено, жалбено тело овог механизма. Одлуке Врховног суда Косова ће доносити судско веће у коме ће међународне судије представљати већину".¹⁰³⁴ У циљу спровођења овог "споразума", Влада Републике Србије донела је Уредбу о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну покрајину Косово и Метохија.¹⁰³⁵ Одлучујући по захтеву за оцену уставности, ове, *prima facie*, неуставне уредбе, Уставни суд је 30. 1. 2014. године, донео одлуку којом је утврдио да Уредба о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну покрајину Косово и Метохија, "није у сагласности са Уставом и законом."¹⁰³⁶ И поред тога што је од дана ступања на снагу, до дана доношења одлуке Уставног суда, протекло више од две и по године, суд је одбацио захтев за обуставу извршења појединачних аката и радњи предузетих на основу наведене уредбе, и одложио објављивање ове одлуке у "Службеном гласнику Републике Србије" за шест месеци од дана њеног

¹⁰³¹ В. тачку 3. "споразума о катастру".

¹⁰³² В. тачку 4. "споразума о катастру".

¹⁰³³ В. тачку 5. "споразума о катастру".

¹⁰³⁴ В. тачку 6. "споразума о катастру".

¹⁰³⁵ "Службени гласник РС", број 94/11.

¹⁰³⁶ В. саопштење са 3. седнице Уставног суда, одржане, 30. 1. 2014. године, објављено на електронској страници Уставног суда: <http://www.ustavni.sud.rs/page/view/sr-Latn-CS/80-101949/saopstenje-sa-3-sednice-ustavnog-suda-odrzane-30-januara-2014-godine-kojom-je-predsedavao-dr-dragisa-b-slijepcevic-predsednik-ustavnog-suda>, 30. 3. 2014. год.

доношења,¹⁰³⁷ давши тиме "оригиналан допринос" заштити уставности и законитости.

С друге стране, у циљу спровођења "споразума о катастру", de facto власти на Косову и Метохији израдиле су "Нацрт закона о косовској агенцији за упоређивање и верификацију имовине".¹⁰³⁸ Из садржине "нацрта закона", може се закључити да његов текст није у складу са "споразумом о катастру", у делу у коме одређује надлежност за упоређивање и верификацију катсатарског стања између оригиналног (легалног) катастра Републичког геодетског завода Републике Србије – службе за катастар непокретности за подручје АП Косово и Метохија и новоуспостављеног "косовског катастра".¹⁰³⁹ Наиме, у чл. 14. ст. 3. "нацрта закона" предвиђено је да ово питање буде у надлежности "секретаријата косовске агенције за упоређивање и верификацију имовине", а не "трипартитне имплементационе групе" предвиђене чл. 2. "споразума о катастру. Поред тога, потпуно је нејасно на који начин ће се заштити права лица која имају правни интерес, на приступ правди, односно, учешће у поступку "упоређивања и верификације" права на непокретности за којима постоји конкретан правни интерес.¹⁰⁴⁰ Није предвиђено јавно објављивање првостепених одлука "комисије за верификацију и одлучивање о имовини", како би се, макар у овој фази поступка, путем начела јавности, омогућило да у евентуалном жалбеном поступку учествују лица која имају правни интерес а нису учествовала у првостепеном поступку и поред "чињења свих напора" органа примене да она

¹⁰³⁷ Исто.

¹⁰³⁸ Упоредни текст "Нацрта закона о косовској агенцији за упоређивање и верификацију имовине" (у даљем тексту: "нацрт закона"), на албанском, енглеском и немачком што би требало да представља српски језик (граматички неправилно и латинично), објављен је на електронској страници: <http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/ligjet/04-L-167.pdf>

¹⁰³⁹ Исто и: М. Matijević, The consolidation of cadastre records in Kosovo and property rights of internally displaced persons, *Strani pravni život*, Beograd, 4/2015, стр. 105-121.

¹⁰⁴⁰ У чл. 14. ст. 5. "нацрта закона", наводи се да ће "секретаријат косовске агенције за упоређивање и верификацију имовине учинити све напоре (will in addition make every effort), ради контактирања са лицем које се спомиње у документима, са наследницима или члановима породичног домаћинства наведеног лица, који се спомињу у документима и са сваком институцијом на Косову која може располагати информацијама о наведеној имовини, ради тражења доказа и констатовања како је дошло до тог несклада." О томе шта је садржина "чињења свих напора" да се, ради учешћа у поступку, обавести свако лице које има правни интерес, нема никаквих одредаба, те се оправдано може сумњати да ће овај "стандард" бити препуштен арбитрарном одлучивању de facto власти на Косову и Метохији.

буду обавештена о покретању поступка. Текст "нацрта закона" садржи и низ других непрецизности, празнина и контрадикторности, које за потребе овог рада нећемо анализирати.

Иако се то из самог назива "нацрта закона" не да закључити, из целине његовог текста, а нарочито садржине чл. 7. ст. 2, проистиче да није реч о "упоређивању и верификацији имовине", већ о упоређивању и потврђивању података у "косовском катастру непокретности", и то не само у случајевима у којима постоје неслагања између података Републичког геодетског завода Републике Србије (подручје катастарског операта за катастарске општине на Косову и Метохији) и "катастарске агенције косова", већ је реч о упоређивању и потврђивању целине података које води "катастарска агенција косова". Ако је тако, онда се поставља питање, какав "правни значај" уопште имају подаци о стварним правима на непокретним стварима које је до сада водила и води "катастарска агенција косова"? Да ли је реч о помоћној јавној евиденцији за чију тачност и потпуност не одговара њен ималац?¹⁰⁴¹ Да ли се на те податке, пре завршетка поступка "упоређивања и верификовања", уопште може применити начело поуздања у јавни регистар непокретности и права на њима, као и начело уписа? Имајући то у виду, да ли се уопште таквим регистром може остварити аквизитивна функција у погледу стицања стварних права на непокретностима, или је реч о својеврсном *modus*-у за квазиправно креирање узурпацијом настале реалности?

У ОСТАЛИ ИНСТИТУТИ И ЊИХОВ НЕПОСРЕДАН И ПОСРЕДАН УТИЦАЈ НА ПРАВО СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

Неки други "системски" захвати у институт својине, могу додатно угрозити права прогнаног и избеглог (махом српског) становништва са Косова и

¹⁰⁴¹ Попут рецимо Централне евиденције хипотека, установљене Законом о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005). Тако. Чл. 57. ст. 2. Закона о хипотеци, било је предвиђено да: "Републички геодетски завод – катастар непокретности, не одговара за тачност и потпуност података уписаних у Централну евиденцију хипотека". Овако замишљена (без конститутивног дејства уписа и без претпоставке о апсолутној тачности уписа), централна евиденција хипотека има карактер помоћне евиденције о заснованим хипотекама. Законом о изменама и допунама а Закона о хипотеци, ("Сл. гласник", бр. 60/2015.), избрисане су одредбе чл. 57-62. Закона о хипотеци, које су регулисале материју о Централној евиденцији хипотека.

Метохије. То се, пре свега, односи на одредбе "Закона о власништву и другим стварним правима," али и на мноштво других "прописа", који непосредно или посредно утичу на право на мирно уживање имовине лица прогнаних са Косова и Метохије.

Најпре, у чл. 286. ст. 3. "Закона о власништву и другим стварним правима", позивају се сва лица која имају тапије, издате пре 23. марта 1989. године, да их "овере у суду".¹⁰⁴² Из овако формулисане одредбе нејасно је на које се све тапије односи "законска претпоставка" о праву својине, јер постоји само једна временска одредница а не и друга. Другим речима, да ли се та одредба односи и на тапије издате од османских власти пре 1912. године? С обзиром да је поступак издавања тапија, регулисан правним правилима предратног права, предвиђао обавезну судску оверу тапија, чини се да можемо закључити да се на овај начин желе увести у "правни живот" управо оне тапије, које органи јавне власти Краљевине Србије, Краљевине СХС и Краљевине Југославије, који су деловали на подручју Косова и Метохије, нису оверавале, с обзиром да се оне "нису сматрале пуноважним документима за право својине, већ потпадају под друге доказе... па ће општински и првостепени судови оцењивати њихову доказну снагу по општим прописима".¹⁰⁴³ Основана је дакле претпоставка да се поменута одредба односи на оверу, односно оснажење, управо оних тапија које су издате пре ослобођења Косова и Метохије од Османске владавине. Ако се има у виду, да је тапијски систем нарочито у овима крајевима, био непоуздан и хаотичан, као и друштвене околности у XIX и почетком XX века, увођење тапијског система у својинскоправне односе на Косову и Метохији на "мала врата", значило би отварање пандорине кутије и унело би додатну правну несигурност, у овој и иначе несређеној и компликованој материји.

И бројни други прописи могу бити од значајног утицаја на стицање и престанак права својине на непокретностима и могу се, нарочито негативно

¹⁰⁴² "Lica, koja poseduju tapiju, koja njih ili njihove pravne naslednike imenuje vlasnicima nepokretnosti i ta tapija je izdata pre 23. marta 1989. godine treba da overavaju važnost tapija pri nadležnom sudu Kosova, prema predviđenoj proceduri."

¹⁰⁴³ В. чл. 5. Правилника за извршење Закона о издавању тапија, Службене новине Краљевине Југославије, бр. 39/30, од 7. фебруара 1930. год.

одразити по права лица прогнаних са Косова и Метохије, у светлу њиховог ограниченог приступа непокретностима и немогућности успостављања непосредне физичке државине. Природа овог рада, не допушта нам да се детаљније упуштамо у ову врсту "бочних удара" по право својине на непокретностима, но, поменућемо утицај "правног оквира" de facto власти, који регулише порез на непокретностима.¹⁰⁴⁴ Одређујући им, наизглед неутралном одредбом, статус "пореског обавезника", без обзира да ли су корисници непокретности које су предмет опорезивања, овај "пропис" дискриминише и погоршава положај прогнаних лица, намећући им, у погледу пореских дажбина, несразмеран терет у односу на сва остала лица која имају државину непокретности и могућност да их економски искоришћавају Поред тога, одредба о законској залози и заплени непокретности, уколико порез не буде плаћен у року од две године од добијања обавештења о дугу¹⁰⁴⁵, лица прогнана из својих места живљења на Косову и Метохији, уз отежан или онемогућен повратак и приступ институцијама, може лако да доведе у позицију да изгубе право својине на непокретности, а да о томе чак и не буду обавештена."¹⁰⁴⁶

Такође, недавно доношење "Закона о третирању изградње без дозволе бр. 04/Л-188" ("Закон о легализацији бесправно изграђених објеката"), нарочито чињеница да за "легализацију" објеката изграђених без дозволе, не предвиђа, као услов, решена имовинско-правна питања, односно питање права својине, на парцели на којој је објекат изграђен¹⁰⁴⁷, може бити од директног утицаја по права лица прогнаних са Косова и Метохије, с обзиром да је веома често, узурпација њихових непокретности, праћења нелегалном градњом. Спровођење поменутог "правног оквира", легализацијом "дивље градње", на извештан начин би се "цементирала" узурпација права својине на земљишним парцелама на којима се налазе поменути објекти, односно, физички отежала или онемогућила реституција права на том земљишту.

¹⁰⁴⁴ "Zakon o porezu na nepokretnu imovinu, Br. 03-L", од 1. 11. 2010. год.

¹⁰⁴⁵ В. чл. 17. и 19, "Zakona o porezu na nepokretnu imovinu, Br. 03-L".

¹⁰⁴⁶ О овоме више, са детаљним упућивањем, в. М. Matijević, On certain aspects, of the system of taxation of immovable property in Kosovo and property rights of internally displaced persons, Strani pravni život, Beograd, 3/2012, стр. 19-40.

¹⁰⁴⁷ В. чл. 10. "Закона о третирању изградње без дозволе бр. 04/Л-188".

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Вишевековна борба за животни простор у средњевековном средишту српске државности и духовности имала је, у свом средишту, борбу за контролу над најзначајнијим ресурсом постојања и развоја друштва – земљиштем. То је показала вишевековна бурна историја на овим просторима али и последња деценија безвлашћа и узурпације права на непокретностима, која је, упркос мандату Уједињених нација, досегла размере непримерене, не само људској цивилизацији на почетку XXI века, већ и средњовековним правним системима, укључујући и Отоманско царство, који су промени својинских односа, приступали, макар формално, са становишта тих правних поредака.

Започет у XVII веку, процес насељавања и демографске експанзије Албанаца на Косову и Метохији, три столећа касније, резултираће њиховом демографском доминацијом и насилним променама у својинскоправним односима на непокретностима и још увек су актуелне.

Свако разматрање проблема на просторима Косова и Метохије, мора да крене од друштвене стварности која се одвијала у сагледаваном времену и простору. Основно обележје те стварности је притисак албанског етничког фактора, који у континуитету траје више векова а који је уобличен у албански национални програм поткрај XIX века. Тај притисак и експанзионизам, на уштрб српског народа и историјског етничког простора, није заустављен ни стављањем покрајине под цивилну управу Уједињених народа уз снажно присуство међународних оружаних снага под водством НАТО. Начин на који су деловали и делују међународни чиниоци на Косову и Метохији, као да указују да им није ни био циљ да на овим просторима стану на пут етнички мотивисаном систематском насиљу Албанаца над Србима и припадницима неалбанских мањина.

У раду смо посебну пажњу посветили историјском контексту развоја српско-албанских односа. Он нам открива вишевековну националну подељеност и нетрпељивост, систематско етничко чишћење Срба, нарушавање људских права

и одсуство владавине права у елементарном смислу. Захваљујући томе, простор Косова и Метохије је после Другог светског рата, у односу на све друге делове бивше Југославије, било једино подручје на коме је етничка хомогеност (Албанаца), повећана, док се на свим другим подручјима етничка хетерогеност повећавала а не смањивала.

У овој расправи покушали смо да осветлимо нека од бројних питања "посткофликтне" реституције стварних права на непокретностима, нарочито оних намењених становању (станова и кућа), на Косову и Метохији, након што је престала противправна агресија НАТО и уведена Управа Уједињених нација. Кад оружје утихне, враћање права на дом и његову својину, је један од најзначајнијих стварних и симболичних циљева, како би друштво залечило ране и кренуло да се изграђује у складу са поштовањем људског достојанства и владавином права. То је једини исправан пут правне сигурности и одрживости опстанка правног поретка и власти на једној територији, без обзира на чијој је страни "сила" у послератном периоду превагнула.

Питање својине (не само на земљишту), нашавши се у вртлогу националних и државних идеја на Косову и Метохији, није било, нити је данас, централно питање људске културе, већ својеврсно "огледало" друштва на овим просторима кроз векове. Оно то није ни могло постати у друштву у коме су дубоко укоренење склоности ка етнички мотивисаном насиљу према слабијем, отпору правном систему и култури поштовања правних норми.

У раду смо настојали да дамо анализу мера које је Управа Уједињених нација на Косову и Метохији (УНМИК), предузела на реституцији својинске државине на непокретностима, односно, анализу посебних квази-правних механизма, који су у ту сврху основани.

Само одређивање садржине материјалноправне надлежности посебних тела надлежних за реституцију права на непокретностима намењених становању - "Дирекције и Комисије за решавање захтева о стамбеним имовинским захтевима", редослед навођења и материјалноправна садржина захтева (тужби) по којима су ова тела надлежна да одлучују, упућују на закључак да је

"законодавац", у лику Специјалног представника Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију, пошао од (пред)убеђења да су на Косову и Метохији најбројнији случајеви престанка "имовинских права" Албанаца, као последица "дискриминаторског закона у својој примени или намери", те да они заслужују приоритет на затвореној листи (clauses numerus) материјалноправних спорова поводом којих се може поднети захтев (тужба) "дирекцији".

О ванправној природи, критеријумима Специјалног представника, говори и чињеница да он полази од тога да су на Косову и Метохији, након васпостављања уставотворне власти Републике Србије, 23. марта 1989. године, доношени "дискриминациони закони" Наводећи, касније свега два таква закона, Специјални представник нигде не наводи у чему се огледа њихов дискриминациони карактер

Одређивање надлежности "Комисије" и "Дирекције" није учињено на основу чињенице која се може утврдити *prima facie*: да је су Косову и Метохији од увођења међународне управе угрожена својинска и уопште имовинска права прогнаног (српског и другог неалбанског) становништва и да је те правне проблеме ваљало приоритетно решавати. Напротив, ова надлежност одређена је на основу претпостављене дискриминације косовскометохијских Албанаца, који су, према тој неоснованој претпоставци, масовно (из)губили "имовинска права на непокретностима намењеним становању", због "дискриминације у примени или намери", власти СРЈ односно Србије. Тако је УНМИК претпостављену а непостојећу и недоказану општу дискриминацију над Албанцима, заменио другом, више него очигледном, стварном дискриминацијом над лицима српске националности, нарочито онима који су прогнани са Косова и Метохије.

Анализом "правног" положаја "Дирекције и Комисије за стамбена и имовинска питања", њиховог укупног учинка, као и појединих предмета у којима су ови квазисудски органи доносили одлуке, може се констатовати да постоје озбиљни разлози који указују да су ове "институције" дале сопствени допринос општој компромитацији владавине права на Косову и Метохији у време управе УНМИК-а. Вођена политичким а не правним мотивима као и (пред)убеђењима и претпоставкама о стању људских права на Косову и

Метохији, како затеченом тако и оном које је њему предходило, УНМИК је створио рђав "правни оквир" за решавање спорова у једној од најугроженијих области људских права на Косову и Метохији – у области својинских права на непокретностима намењених становању. Но и тако саздан "правни оквир", као ни од остатка Србије независан "општи правни систем" који је УНМИК образовао противно Резолуцији Савета безбедности ОУН бр. 1244, "Дирекција" и "Комисија" нису поштовали.

Забележени су бројни случајеви непознавања затеченог поретка и система, који се понекад граниче са несхватљивим. То се посебно односи на стамбене непокретности за које су постојале тужбе за враћање права на државину по основу права својине и противтужбе за враћање права на државину по основу наводног станарског права. У овим предметима "Комисија" је, полазећи од предпостављене дискриминације Албанаца, по правилу давала предност противтужиоцима и који у бројним случајевима, *prima facie*, нису нити су могли стећи станарско право.

Такође, правнику али и лаику, је потпуно несхватљива пракса, како "Дирексије" и "Комисије", тако и локалног правосуђа, конвалидације усмених уговора о промету непокретности, у којима су се Албанци појављивали као (наводни) купци а Срби као (наводни) продавци, који опет због наводне дискриминације, нису могли бити склопљени у законом прописаном облику.

Намеће се општи закључак да у поступању ових "независних тела" квазисудског карактера, постоје елементи пристрасног, чак дискриминаторског и то по правилу према подносиоцима захтева – расељеним и прогнаним лицима који су услед насиља које је уследило по увођењу Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији, изгубили државину на непокретностима чији су законити власници били. Како одлуке које је "Комисија" донела не подлежу судској контроли, повреде људских права, пре свега права на правично суђење и права на мирно уживање имовине, имају трајан карактер.

Иако се статистички процес повратка права на државину непокретности мери готово 100%-ним успехом, стваран број оних који су васпоставили право на државину је много мањи, јер је у највећем броју, услед систематских препрека за повратак прогнаних лица, који тај повратак чине немогућим; највећи број ових "оптаната" присилно продало предметне непокретности, најчешће лицима незаконито усељеним у предметне непокретности, често само "виртуелно" успоставивши државину. Томе је допринела и реузурпација једном већ од нелегалних држаоца ослобођена непокретност.

Шест година након оснивања механизма за реституцију права на непокретностима намењеним становању, УНМИК је основао механизам за реституцију права државине на непокретностима намењеним пољопривредној и комерцијалној делатности - "Косовску агенцију за имовину".

Анализом поступања и резултата "КРА", закључили смо да неефикасност њеног поступања, као и неспровођење њених одлука, како од стране саме "КРА", тако и локалних судова, нису у складу са начелом владавине права. Терет неизвршења и непроналажења одговарајућих механизма за извршење коначних одлука "КРА", пада на ту квази-правну институцију. Недостатак извршних механизма ове институције не треба да представља разлог негирања права подносиоцу захтева на мирно уживање имовине. То се нарочито односи на масовну реузурпацију непокретности које су већ једном биле предмет одлучивања "КРА", као и на опструкцију локалних органа (судова и полиције) у погледу предузимања мера кривичног гоњења поновних и вишеструких узурпатора.

Настојања Привремене управе Уједињених нација на Косову и Метохији да уочени проблем покуша да реши установљавањем независних "правних" механизма са одлучујућим међународним персоналним учешћем, показала су се неуспешним. Разлози за овакав епилог су бројни и они леже како у политичкој, тако и у правној сфери деловања УНМИК-а.

Од успостављања до данашњих дана, политика УНМИК-а заснивала се на партнерству са формално и неформално владајућим албанским структурама на

Косову и Метохији, изниклим на сукобу са државом Србијом и њеним правним поретком и коначно, са српским народом на Косову и Метохији. Прва и последња жртва таквог партнерства била је владавина права, са њом и неалбанско становништво и њихова права.

Независни "правни" механизми које је успоставио УНМИК, нису ни стручно, ни правно-технички били довољни да одговоре сложености проблема остваривања права физичких лица на непокретностима. По обухвату надлежности парцијални и реституционо инсуфицијентни, због тога што нису обухватили могућност решавања накнаде штете за уништене непокретности, у погледу независности од локалних (албанских) судова "неотпорни", недовољно доступни прогнаним лицима са Косова и Метохије (чија су права у највећој мери повређена), нефикасни у погледу извршења и у највећој мери зависни од локалних извршних власти, ови механизми осуђени су на неуспех.

Поновивши грешке свог предходника – "Дирекције и Комисије за стамбена и имовинска питања", и учинивши неке нове, са сигурношћу се може закључити да је "Косовска агенција за имовину" већ виђена верзија несналажења и неефикасности УНМИК-а.

Како би дошли до могућих општих закључака и евентуалних закономерности, у раду смо покушали да у краћим цртама дамо приказ и анализирамо механизме за масовно решавање имовинских захтева поводом непокретности у Хрватској и Босни и Херцеговини.

Мере за решавање проблема повратка биших имаоца станарских права у Републику Хрватску, нису засноване на примени међународних стандарда заштите људских права и испуњавању међународно преузетих обавеза Републике Хрватске. Бившим носиоцима станарских права не признаје се право на повратак у изворне домове у којима су пребивали пре почетка оружаних сукоба; не признаје им се стечено право на откуп тих станова под повлашћеним условима које су остваривали остали носиоци станарских права, али и они којима је такав откуп омогућен, иако никада нису били носиоци станарских права.

Као што је и на Косову и Метохији створен неадекватан механизам за реституцију права на непокретностима намењених становању, сличну констатацију бисмо могли изнети за механизам стамбеног збрињавања у Хрватској. Он није адекватан размерама и тежини проблема. Поред тога, закључили смо да је он чак и формално а не само у примени, дискриминаторан.

У БиХ водећу улогу у креирању механизма и спровођењу реституције права на непокретностима намењеним становању, имала је међународна заједница, пре свега, преко Канцеларије високог представника. Међународна заједница је у лику Високог представника за БиХ, у тој међународно признатој земљи, одлучно спровела реституцију, уз коришћење често драконских ("бонских") овлашћења. У Хрватској је механизам реституције био националан, док се улога међународне заједнице углавном сводила на праћење тог процеса и повремене притиске да се убрза и учини ефикаснијим. Реституцију одузетих станарских права, Република Хрватска је супституисала тзв. стамбеним збрињавањем. Тиме је овај вид штете "измештен" из објективне одговорности државе за њену накнаду и смештен изван одштетног права - у сверу помоћи државе, у оквиру ионако рестриктивно и дискриминативно примењиваног програма обнове.

Упркос бројним и оправданим разлозима, УНМИК, који је на подручју Косова и Метохије, имао улогу "сурогат-државе", није користио извршна овлашћења, која је према сопственој регулативи имао, како би поништио незаконите квазиправне и фактичке акте локалних судова и других органа, како би спровео извршење коначних одлука независних квазисудских тела које је основао, и спровео реституцију угрожених или одузетих права.

У раду смо анализирали и неку врсту "законодавне делатности" *de facto* власти на Косову и Метохији, којима системски задиру у област уређења стварноправних односа на непокретностима на Косову и Метохији. Посебно смо анализирали питање уређења спровођења експропријације, питање јавних регистара и питање одржаја.

Закључили смо да дискриминаторно и, чак и са становишта, нелегалног квазиправног поретка на Косову и Метохији, противзаконито спровођење експропријације на Косову и Метохији, нису били инцидентна појава, нити се наведени случајеви "експропријације" могу посматрати изван контекста (пост)конфликтне друштвене стварности на Косову и Метохији. Доношењем "правног оквира", којим се експропријација, уместо правом ограниченог задирања у право својине у јавном интересу, одређује као безобални појам, уз непостојање минимума процесних гаранција за заштиту права лица чије непокретности могу бити предмет експропријације, само су неки од разлога за оправдану сумњу да *de facto* власти на Косову и Метохији, меру експропријације користе као једно од средстава кршења својинских права на непокретностима, нарочито лица прогнаних са Косова и Метохије, која, због онемогућавања повратка, немају непосредну физичку државину на непокретностима чији су власници а не као легитимно, сразмерно и законито средство задирања у права физичких лица ради остваривања општих интереса.

Регулисање одржаја на начин којим престаје његов досадашњи правни режим, уз увођење регистрованог одржаја, који га чини, у погледу услова, најлибералнијим са упоредно-правног становишта, у условима дисконинуитета јавних регистара и непостојања збирки својинских исправа на основу којих се регистар води, сматрамо непримереним друштвеној стварности на Косову и Метохији. Некритичка примена методе правног транспланта у области стицања и престанка стварних права, нарочито на непокретностима, у смислу приближавања "стварноправног система Косова", германском правном кругу, без увида у елементарну друштвену стварност на Косову и Метохији, доводе у питање добру намеру "законодавца" *de facto* власти на Косову и Метохији.

У погледу увођења "новог" јавног регистра права на непокретностима, анализирајући одредбе "закона" којим се он установљава, закључили смо да је ова материја недопустиво поднормирана, да не садржи елементарна правила о условима и поступку уписа права на непокретностима, правним дејствима, врстама уписа, обавезном садржају исправа на основу којих се може извршити упис, правима која се могу уписати итд, што доводи у питање правну природу

дејства уписа, као и сам карактер поменутог регистра. Такође, установили смо да не постоје ваљане правне гаранције за учешће у поступку уписа права на непокретностима прогнаних са Косова и Метохије а која нису у могућности да остваре право на повратак, што може додатно угрозити њихова права на непокретностима.

Поред стварноправних "прописа", и бројни други прописи могу бити од значајног утицаја на стицање и престанак права својине на непокретностима и могу се, нарочито негативно одразити по права лица прогнаних са Косова и Метохије, у светлу њиховог ограниченог приступа непокретностима и успостављања непосредне физичке државина. Тако, недавно доношење "Закона о третирању изградње без дозволе бр. 04/Л-188", нарочито чињеница да за "легализацију" објеката изграђених без дозволе, не предвиђа, као услов, решена имовинско-правна питања, односно питање права својине, на парцели на којој је објекат изграђен, може бити од директног утицаја по права лица прогнаних са Косова и Метохије, с обзиром да је веома често, узурпација њихових непокретности, праћења нелегалном градњом. Спровођење поменутог "правног оквира", легализацијом "дивље градње", на извешан начин би се "цементирала" узурпација права својине на земљишним парцелама на којима се налазе поменути објекти.

Чињенице које су у овом раду анализирани, само су једна од многих илустрација општег стања људских права грађана са Косова и Метохије, нарочито припадника српске и других неалбанских националности и оних који су расељени односно прогнани. Иако су права прогнаних лица на повратак и враћање својине и државине на непокретностима намењеним становању међународно признати стандарди људских права а УН их промовише у свим областима у којима је било сукоба, очигледно је да УНМИК није испунио мандат одређен Резолуцијом СБОУН бр. 1244.

Како је проблем, очигледно настао на ванправном терену, он се правно може решити уз остваривање услова који, опет, леже изван права – у политичкој равни. То међутим не значи да у међувремену треба да постоји стање "правног вакуума", у коме само формално постоје закони и судови али не и елементарна

владавина права. То није допустиво, не само са правног, већ и са цивилизацијског становишта. Људска права на Косову и Метохији, па у том светлу и право на мирно уживање имовине и још конкретније, право на реституцију стварних права лица прогнаних са Косова и Метохије, не могу имати статус "ловине", нити "колатералне штете" у име исправљања неке, замишљене неправде и предпостављене опште "дискриминације". Јер правна норма мора имати етичку суштину и примењивати се у складу с њом, у супротном, оно, у суштинском смислу, нужно пада у неправо.¹⁰⁴⁸ Задирање УНМИК-а у правни поредак Републике Србије на Косову и Метохији, које смо у овом раду назвали "законодавном политиком УНМИК-а", чија је суштина успостављање "правног дисконтинуитета" правног поретка на Косову и Метохији у односу на правни поредак Републике Србије, коме је припадао до 10. јуна 1999. године, уз прописивање опште ретроактивности од више од 10 година, (23. март 1989. године), представља јединствен пример одсуства етичке садржине права и правне извесности. Примена права које је познато, тј. позитивно, основа је правне извесности. Чак и да је УНМИК имао право да мења затечени правни поредак, а ми смо у раду стали на супротно становиште, садржина и општа ретроактивност примене свих прописа¹⁰⁴⁹ на Косову и Метохији, без испуњења било ког од општих или посебних услова,¹⁰⁵⁰ као и ширење домена примене ретроактивности на правне односе који су већ

¹⁰⁴⁸ О. Антић, Сумрак права, Годишњак правног факултета у Источном Сарајеву, бр. 1/2010, стр. 6.

¹⁰⁴⁹ Поред квалитативног, постоји и квантитативно ограничење поља примене ретроактивности. Наиме, Само поједине законске одредбе могу имати ретроактивно дејство а не и цео закон. То је још једнагарантија начела друштвене и правне сигурности, јер цео закон никада не може имати ретроактивно дејство, чак и под предпоставком постојања друштвеног интереса за ту ретроактивност. (С. Перовић, Ретроактивност закона и других општих аката, теорија сукоба закона у времену, Београд, 1987, стр. 166.).

¹⁰⁵⁰ Да би правна норма деловала ретроактивно, потребно је да она буде когентна и да општи (претежнији) интерес изискује њено повратно дејство. Приликом одмеравања тих интереса пак, нарочито би требало узети у обзир да ли повратно дејство правне норме: 1.) нарушава правну сигурност; 2.) погоршава положај адресата; 3.) отклања или пак подстиче неједанкост пред законом и 4.) отклања примену правне норме која је била противна правном поретку или моралу. Свега тога у "Законодавној политици УНМИК-а" није било. (О ретроактивности закона у грађанском праву, са упућивањима, в. В. В. Водинелић, Грађанско право, уводне теме, Београд 1991, стр. 90-99.).

окончани¹⁰⁵¹, не дају им морални а тиме ни правни карактер. Јер позитивно право, и у случају "УНМИК законодавца", није ничим неограничено право прописивања правила понашања, чију примену обезбеђује монополом физичке принуде. Ово начело, као опште, важи и за *de facto* "законодавца" на Косову и Метохији, који се, ко и његов предходник, очигледно тога није држао.

Упркос чињеници да је на Косову и Метохији ограничен суверенитет Републике Србије, како због ограничења садржаних у резолуцији СБ ОУН бр. 1244, тако и због једностране примене и тумачења тог правног извора од стране УНМИК-а, апсурдно је да на овој територији, на којој су људска права уопште, па дакле и право на мирно уживање имовине и реституцију стварних права лица прогнаних са Косова и Метохије, изузетно угрожена, не постоји међународно обавезујући механизам заштите људских права. С обзиром да територија Косова и Метохије није чланица Савета Европе, она нема уговорни капацитет на основу кога би приступила Европској конвенцији за заштиту људских права и основних слобода и засновала надлежност Европског суда за људска права. Истина, Државна заједница Србија и Црна Гора, приступила је овој конвенцији 2003. године, и то без територијалних резерви¹⁰⁵², но како конкретне повреде људских права, које су предмет овог рада, нису починили органи Републике Србије, већ УНМИК и *de facto* власти на Косову и Метохији, то би евентуалне представке пред Европским судом за људска права, биле одбачене због неприхватљивости *ratione personae*. Ипак, као што смо навели, Специјални представник "у име УНМИК-а", закључио "технички споразум" са Саветом Европе у вези Оквирне конвенције о заштити националних мањина", који је ступио на снагу 23. 8. 2004. године", и да на основу чл. 2.2. тог споразума, УНМИК подноси извештај Савету Европе.¹⁰⁵³ Интересантно је да УНМИК није нашао за сходно да сличан споразум са Саветом Европе закључи у вези Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода. У вези стим, мишљења сам да би Република

¹⁰⁵¹ Ширење домена примене ретроактивности на правне односе који су већ окончани, сматра се неодрживим, јер се нико, па ни закон, не може фактички вратити у прошлост. (М. Петровић, К питању сукоба закона у времену, Зборник за теорију права, св. 3, Београд, 1987, стр. 315.).

¹⁰⁵² В. Закон о ратификацији Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода... ("Службени лист СЦГ - међународни уговори", бр. 13-9 од 1.12. 2003. год.).

¹⁰⁵³ Види основни текст и текст уз напомене 606-608.

Србија требала, позивајући се на конкретне одредбе Резолуције СБ ОУН бр. 1244, које потврђују њен територијални интегритет и суверенитет и које је обавезују на заштиту и унапређење људских права¹⁰⁵⁴, као и на једнострано обавезивање УНМИК-а на поштовање људских права¹⁰⁵⁵, да званично затражи да УНМИК закључи неку врсту "техничког споразума", са Саветом Европе, којим би била заснована надлежност Европског суда за људска права поводом повреда људских права које се могу приписати УНМИК-у и *de facto* властима на Косову и Метохији.¹⁰⁵⁶ Примена праксе Европског суда за људска права, у случају масовног кршења права на мирно уживање имовине лица прогнаних са Косова и Метохије, била би благотворна.¹⁰⁵⁷ Поље примене Конвенције *ratione temporis*, не би се нужно односило само на повреде права настале након ступања на снагу евентуално потписаног "техничког споразума". Наиме, у случају тзв. континуираног кршења људских права, када је повреда права, која још увек траје, произашла из чињеница насталих пре овог датума, имајући у виду праксу Европског суда за људска права¹⁰⁵⁸, у погледу повреде права на мирно уживање

¹⁰⁵⁴ В. т. 11. 10. Резолуције СБ ОУН бр. 1244.

¹⁰⁵⁵ О томе в. Т. Папић, Међународне обавезе међународних организација, Правни записи, Београд, 2 (2014), стр. 370-374 и даље.

¹⁰⁵⁶ Супротно, да је приступање чланству Савета Европе "Косова као државе", једини пут за заснивање надлежности Европског суда за људска права, в. I. Islami, *The insufficiency of international legal personality of Kosovo as attained through the European court of human rights: a call for statehood*, *Chicago-Kent law review*, 23(2005), стр. 96.

¹⁰⁵⁷ У овом погледу, међународни правни стандард, успостављен у случају *Doğan* и други против Турске, бр. 8803-8811/02, од 29. 6. 2004. год, може бити од значаја за процену постојања повреде права на мирно уживање имовине лица прогнаних са Косова и Метохије. Наиме, у предметном случају (као и у још преко 1500 сличних), Суд је утврдио да је постојала повреда чл. 1. Протокола 1, услед тога што подносилац представке није био у могућности да се врати у своје село више од 10 година, услед сукоба између припадника "Радничке партије Курдистана" ("ПКК") и снага безбедности. Подносилац представке је живео на другом месту у крајњем сиромаштву и није им била дата никаква накнада, нити им је био обезбеђен алтернативни смештај или запослење. Суд је закључио да су власти имале примарну обавезу и одговорност да створе услове, ко и да обезбеде начине који би омогућили подносиоцима да се добровољно врате, сигурно и достојанствено, у своје домове или у места уобичајеног боравка, или да се добровољно поново населе у неком другом делу земље. (Наведено према: Ф. Лич, *Обраћање Европском суду за људска права*, Књига I, Београд, 2007, стр. 364.).

"Суд може узети у обзир чињенице пре ратификације у оној мери у којој се може сматрати да су створиле непрекидну ситуацију која траје и после тог датума или могу бити релевантне за разумевање чињеница насталих после тога." (Случај *Јовановић* против Србије, представка број 21794/08, од 26. 3. 2013. год.).

¹⁰⁵⁸ В. пресуде ЕСЉП, *Varava* и остали против Турске, бр. 16064/90 од 18. септембра 2009. и *Kipar* против Турске бр. 25781/94, од 10. маја 2001. год.

имовине на Косову и Метохији, случајеви континуиране повреде су најмасовнији. Имајући то у виду, постојао би основа да се примена Конвенције протеже и на повреде права настале у времену које је предходило евентуалном приступу УНМИК-а овом међународном механизму заштите људских права.¹⁰⁵⁹

Промене суверене власти на једној територији, без улажења у детаљну расправу о правној утемељености те промене и о статусу те територије, јер то није сврха овога рада, не би смеле да утичу на судбину законито стечених права, нити да, у том погледу, учине право својине "слушкињом" или "колатералном штетом" тих промена. У немирним временима, каква су на Косову и Метохији била чешћа него периоди мира и друштвене стабилности, обрачуни векова, жељно очекивани од нација, само су привремено означавали "где је што и чије је што". Јер, "ратом се може променити државна власт, али се не могу променити приватна стечена права, а посебно не права својине на непокретностима."¹⁰⁶⁰

Када, једног часа, буде воспостављена сувереност Републике Србије на Косову и Метохији, питања важности прописа донетих након 10. јуна 1999. године и након 17. фебруара 2008. године, као и појединачних одлука донетих на основу тих (свих или појединих) прописа, како генерално, тако и у вези стварних права на непокретностима лица прогнаних са Косова и Метохије,

¹⁰⁵⁹ Када је реч о праву на мирно уживање имовине, Европски суд за људска права се определио за протезање надлежности *ratione temporis*, код трајних повреда, насталих пре ступања на снагу Конвенције:

1) "континуирано незаконито заузимање земљишта, које припада подносиоцима представке, од стране морнарице, без икакве накнаде", (В. пресуду ЕСЉП, *Paramichalopoulos* и остали против Грчке, пресуда од 24. јуна 1993, Серија А бр. 260-В);

2) "трајно онемогућавање приступа непокретности подносиоца представке на Северном Кипру", (В. пресуду ЕСЉП, *Lozidou* против Турске, пресуда од 18. 12. 1996, Извештај 1996-VI);

3) "дуготрајно неплаћање коначне накнадеза национализовану имовину", (В. пресуду ЕСЉП, *Almeida Garrett, Mascarenhas Falcão* други против Португалије, 29813/96 и 30229/96, ECHR 2000-I);

4) "трајна немогућност подносиоца представке да поново дође у посед своје непокретности и да добије одговарајући износ закупнине за своју кућу, која је проистекла из закона који су били на снази пре и после ратификације протокола 1.", (В. пресуду ЕСЉП, *Hutten-Czapska* против Пољске, бр. 35014/97, ECHR 2006-VIII).

¹⁰⁶⁰ Из писма Драгомира Јанковића, писара Митровачког среза, Авру Цемовићу, команданту Беранске добровољачке бригаде, у ослобођеној Косовској Митровици, почетком децембра 1912. год.

морала би да буду предмет разматрања и одлучивања, уз пажљиво и савесно одмеравање јавног и појединачних интереса.

Дотле, масовно и систематско кршење људских права, па дакле и права на мирно уживање имовине и права лица прогнаних са Косова и Метохије, и то на етничкој основи, какво се на овој територији дешава од 10. јуна 1999. године, не сме остати "у мраку" како опште, тако и научне и стручне јавности, како унутрашње, тако и међународне. Стога је неопходно развити систем за прецизно бележење и документовање сваког таквог случаја и систематски алармирати међународне организације у чијем мандату је праћење и заштита људских права, као што су Уједињене нације (УНМИК), Савет Европе, Организација за европску безбедност и сарадњу. У условима ограниченог суверенитета Републике Србије. У том погледу је од изузетног значаја организовано и систематско деловање невладиног сектора на Косову и Метохији. Такође, стање, остваривање, заштита и унапређење људских права на Косову и Метохији, у условима (не)примене Резолуције Савета безбедности ОУН бр. 1244, морали би да буду предмет живог интересовања српске научне и стручне јавности а нарочито правничке.

Сила, ма колико моћна и немилосрдна била (јер "Бога не моли"), ма колико рушила "куле и градове" и отимала туђе, представља стање непримерено цивилизованом друштву ("трагови јој смрде нечовјештвом"). Историјски токови насиља, затирања вековних трагова постојања српског народа, његових права, државности и духовности на просторима Косова и Метохије, иако дуготрајни, ипак нису једносмерни и вечити. *Violentia nemo imperia continuit diu*. Због тога зрно наде у право и правду ваља сачувати за будућа поколења.

ЛИТЕРАТУРА

А. Монографије и уџбеници:

- Арсић И, (ур.), Косово у повељама српских владара, Бања Лука – Београд, 2000;
- Avramović S. et. al, The Predicament of Serbian Orthodox Holy Places in Kosovo and Metohia, Elements for a Historical, legal and Conservational Understanding, Belgrade, 2010;
- Ančić V, Crucified Kosovo and Metohija, the holy Serbian land, Belgrade, 2007;
- Батаковић Д, Савременици о Косову и Метохији, 1852-1912, Београд, 1988;
- Батаковић Д, Косово и Метохија у српско-арбанашким односима, Београд, 2006;
- Бован В, Јастребов у Призрену, Приштина, 1983;
- Богдановић Д, Књига о Косову, Београд, 2006;
- Богишић В, Зборник садашњих правних обичаја у јужних Словена, књига прва, Загреб, 1874;
- В. Богишић, Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору, Београд, 1986;
- Божовић Б, Вавић М, Сурова времена на Косову и Метохији: квислинзи и колаборација у Другом светско рату, Београд, 1991;
- Бубало Ђ, Душанов Законик, Београд, 2010;
- Бубало Р, Микић Љ, Анализа о приступу стамбеном збрињавању избјеглих и расељених бивших носитеља станарских права у Републици Хрватској, Загреб, 2008;
- Бујуклић Ж, Форум Романум, Римска Држава, право, религија и митови, Београд, 2006
- Бујуклић Ж, Правно уређење средњовјековне Будванске комуне, Никшић, 1988;
- Буковац Пувача М, Одговорност Републике Хрватске за штету проузрочену терористичким актом, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци, бр. 1/2006, стр. 267-306;
- Williams R, The Contemporary Right to Property Restitution in the Context of Transitional Justice, Occasional Paper Series, New York, 2007, стр. 39;
- Водинелић В. В. и остали, Ка новом стварном праву Србије, Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, Auf dem Wege zu einem neuen Sachenrecht

Serbies, Entwurf eines Gesetzbuches zur Regelung des Eigentums und anderer dinglicher Rechte, Београд, 2007;

Водинелић В. В, Грађанско право, Увод у грађанско право и Општи део грађанског права, Београд, 2012;

Водинелић В. В, Грађанско право, уводне теме, Београд, 1991;

Водинелић В. В, Одржај упоредноправно, докторска дисертација, Београд, 1981, (непубликовано);

Вукановић Т, Дреница, друга српска Света Гора, Антропо-географска и етнолошка разматрања на терену и у народу вршена 1934-1937. године, Београд, треће издање, 2005;

Gavella N, Posjed stvari i prava, Zagreb, 1990;

Gavella N. et al, Stvarno pravo, Zagreb, 1998;

Гај Институције, прев. Станојевић О, Београд, 2009;

Гамс А, Основи стварног права, Београд, 1974;

Гамс А, Својина, Београд, 1991;

Гаћеша Н, Аграрна реформа и колонизација у Југославији 1945-1948, Нови Сад, 1984;

Дечанац С, Садање несретно стање у Старој Србији и Македонији, Београд, 1882;

Живановић М, Катастар земљишта или катастар непокретности – визија катастра земљишта 2024. године, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000;

Живковић Б, Грачаничка повеља, Београд, 1992;

Јагодић М, Српско – албански односи у Косовском вилајету (1878 – 1912), Београд, 2009;

Јагодић М, Уређење ослобођених области Србије 1912 – 1914: правни оквир, Београд, 2010.

Јагодић М, Нови крајеви Србије, (1912-1915), Београд, 2013;

Јакшић А, Европска конвенција о људским правима, коментар, Београд, 2006;

Записници седница Министарског савета Србије 1915 – 1918, приредили Јанковић Д, Храбак Б, Београд 1976;

Јевтић Д, Поповић Д, Правна историја југословенских народа, Београд, 1994;

Лиречек К, Историја Срба, Прва књига, (политичка историја), друго издање, Београд, 1951;

- Јовановић Ј, Државина, њена заштита и одржај, Београд, 1925;
- Кадлец К, Првобитно словенско право пре X века, Београд, 1924;
- Carss-Frisk M, The right to property, a guide to the implementation of Article 1.of Protocol No. 1. to the European Convention on Human Rights, Strasbourg, 2001;
- Kneiper J, Die Registrierung von Grundstücken in Kosovo, Das Cavtater Symposium Beiträge zur Reform der freiwilligen Gerichtsbarkeit in den Staaten Südosteuropas, Bremen 2005;
- Комадинић М, Аграрно-правни односи нове Србије – један покушај њиховог решења, Београд, 1914;
- Koskinen P, Intenally displaced persons and the right to housing and property restitution, Turku Abo, Finland, 2005;
- Кркљуш Љ, Правна историја српског народа, Београд, 2014;
- Крстић Б, Косово између историјског и етничког права, Београд, 1994;
- Крстић Б, Косово пред судом историје, Београд, 2000;
- Лазаревић Д, Државина појам, облици и заштита, Београд, 2003;
- Лукић В, Две деценије избеглишта у Србији: попис становништва, домаћинстава и станова 2011. у Републици Србији, Београд, 2015;
- Лич Ф, Обраћање Европском суду за људска права, Књига I, Београд, 2007;
- Маленица А, О методу историјскоправне науке, Београд, 2012;
- Mesić M, Pokušaj tipologizacijeizbjeglištva i prognaništva, Migracijske teme, Zagreb, br. 8/1992;
- Милошевић М, Римско право, Београд, 2005;
- Милошевић С, Избеглице и пресељеници на територији окупиране Југославије, Београд, 1981;
- Михаљчић Р, О старом српском праву, Душанов законик у судској пракси, Београд, 2015;
- Мораит Б, Стамбено право, Бања Лука, 2000;
- Недељковић Б, Историја баштинске својине у новијој Србији од краја 18. века до 1931, Београд, 1936;
- Николић Д, Грађанскоправна санкција, Нови Сад, 1995;
- Новаковић С, Пронијари и баштиници, Београд, 1887;
- Новаковић С, Законски споменици српских држава средњег века, Београд, 1912;
- Јакшић А, Европска конвенција о људским правима - коментар, Београд, 2006;

- Jacobs F. G, White R, The European Convention on Human Rights, Oxford, 1996;
- Јелић Р, Експропријација, појам, елементи, теорија и пракса, Београд, 2009;
- Костић Ј, Административно право, Београд, 1936;
- Ковачевић-Куштримовић Р, Лазић М, Стварно право, Ниш, 20;
- Косовац М, Уговорни односи кроз судску праксу, Београд, 1991;
- Красмановић Т, Стварно право и промет непокретности – прописи са судском праксом, Београд, 2001;
- Лекић Б, Аграрна реформа и колонизација у Југославији, Београд, 2002;
- Људска права у Србији 2007, ур. В. Димитријевић, Београд, 2007;
- Милошевић М, Римско право, Београд, 2005;
- Mole N, Harby C, The right to a fair trial, Strasbourg, 2006;
- Недељковић Б, Историја баштинске својине у новијој Србији од краја 18. века до 1931, Београд, 1936;
- Ненадић М. и др, Упоредна нализа приступа правима избјеглица и расељених особа, Сарајево, 2005;
- Николић Д, Основни извори стварног права, Нови Сад, 2007;
- Николић Д, Грађанскоправна санкција, Нови Сад, 1995;
- Нинчић М, Историја аграрно-правних односа српских тежака под Турцима, I део, раније доба, Београд, 1920;
- Перуничкић Б, Зулуми ага и бегова у Косовском Вилајету, Београд, 1989;
- Перуничкић Б, Писма српских конзула из Приштине 1890-190, Београд, 1985;
- Петрановић Б, Историја Југославије 1918-1988, књ. 2, Народноослободилачки рат и револуција : 1941-1945, Београд, 1988;
- Попов Д, Појам и врсте државине, Нови Сад, 2002;
- Поповић Даничар Ђ, Стара Србија, Београд, 1878;
- Pürner S, Aliu A, Komentar juridik i ligjit për themelimin e një regjistri për të drejtat e pronës së paluajtshme, Pristina, 2004;
- Pupovci S, Грађанскоправни односи у Законик у Леке Дукађинија, Приштина, 1968.
- Пуфан И, Римско право, Београд, 1974;
- Радбрух Г, Филозофија права, прев. Гутеша Д, Београд, 1980;
- Радовановић М, Политичко-историјски, цивилизацијски и етнодемографски индикатори десрбизације, исламизације и албанизације косовско-метохијске

- Старе Србије, Косово и Метохија аргументи за останак у Србији, Kosovo and Metohija arguments in favour of its future within Serbia, Београд, 2006;
- Ракић М, Конзулска писма, 1905-1911, прир. Митровић А, Београд, 1985;
- Радовановић М, Косово и Метохија у Републици Србији и на Западном Балкану, Београд, 2005;
- Рид К, Европска конвенција о људским правима, Књига друга, Београд, 2007;
- Ристић Хаџи С, Плач Старе Србије, Земун, 1864;
- Салма Ј, Експропријација: институти, судска пракса и законски прописи, Загреб, 1987;
- Самарџић Н, Велика Сеоба Срба 1690, Три века сеоба Срба, ур. Р. Стојановић, Приштина, 1990;
- Симоновић И, Реституција у грађанском праву – домашај примене, Докторска дисертација, Ниш, 2012. год, http://www.prafak.ni.ac.rs/files/disertacije/Ivana_Simonovic_restitucija.pdf, 11. 3. 2014;
- Smith R. J, Property law, sixth edition, Harlow, 2009;
- Слијепчевић Ђ, Српско-арбанашки односи кроз векове с освртом на новије време, Минхен, 1974;
- Соловјев А, Историја словенских права, Законодавство Стефана Душана цара Срба и Грка, Београд, 1998;
- Соловјев А, Одабрани споменици српског права (XII – XV век), Београд, 1926;
- Спаић В, Земљокњижни систем у БиХ за вријеме Турака, Сарајево, 1950;
- Станковић Г, Грађанско процесно право, Прва свеска, Парнично процесно право, Ниш, 2010;
- Станковић О, Орлић М, Стварно право, Београд, 1990;
- Станковић О, Водинелић В. В, Увод у грађанско право, Београд, 1995.
- Стојчевић Д, Римско приватно право, Београд, 1984;
- Statovci E, Власничко-правни односи на некретнинама у Социјалистичкој аутономној покрајини Косово, Приштина, 1977;
- Стефановић Карацић В, Српски Рјечник истумачен њемачкијем и латинскијем ријечима, Беч, 1852;
- Стојановић Д, Стварно право, Београд, 1987;
- Стојанчевић В, Српски народ у Старој Србији у великој источној кризи 1876-1878, Београд, 1998;

Стојанчевић В, Косово и Метохија под турском влашћу, 1878-1912, рукопис, Архив Косова и Метохије у Приштини;

Зборник докумената и података о народноослободилачком рату југословенских народа, том II, књ. 2, ур. В. Стојанчевић, Београд, 1954;

Зборник докумената и података о Народноослободилачком рату народа Југославије, том XIII, књига 3, документи Краљевине Италије, ур. В. Стојанчевић, година 1943, Београд, 1976;

Убијена или отета лица од стране албанских терориста и нестала лица (јануар 1998 – новембар 2001.), прир. Симић И, Београд, 2001;

Балкански уговорни односи 1876-1996 : двострани и вишестрани међународни уговори и други дипломатски акти о државним границама, политичкој и војној сарадњи, верским и етничким мањинама, I том (1876-1918), Прир. Стојковић М, Београд, 1998;

Стругар В, Завођење италијанске окупације у југословенским областима 1941-1942, Титоград, 1975;

Tawil E, Property rights in Kosovo - a haunting legacy of a society in transition, New York, 2009;

Тарановски Т, Историја српског права у Немањинској држави, трећи део - историја грађанског права, Београд, 1934;

Тодић Б, Грачаница, књ. друга – сликарство, Приштина – Београд, 1999;

Тодорић В, Денационализација између национализације и приватизације, Београд, 2001;

Tratnik M, Priposestvanje, A. Verden et al., Novo stvarno pravo, Maribor, 2002;

Тумбри Т, Станарско право у законодавству, пракси и теорији, Загреб, 1991;

Урошевић А, Косово, ур. Лутовац М, Београд, 1965;

Урошевић Ј, Правосуђе и писано право у средњовековној Србији, Београд, 1939;

Хаџибеговић Х, Детаљни попис Области Бранковића из 1455. године, Област Бранковића опширни катастарски попис из 1455. године, ур. Шабановић Х, Сарајево, 1972;

Хаџи-Васиљевић Ј, Муслимани наше крви у Јужној Србији, Београд, 1924;

Herodotus, Херодотова историја, књ. 1, Нови Сад 1980, електронско издање: <http://www.tvorac-grada.com/knjige/herodot/knjiga03.html>, 31. 3. 2914;

Хорват м, Римско право, Загреб, 1962;

Цветић Р, Савремена евиденција непокретности, Нови сад, 2009,

Цемовић М, Аграрно питање, реферат правничком удружењу, Београд, 1914;

Cordial M, Rosandhaug K, Post-Conflict Property Restitution, The Approach in Kosovo and Lessons Learned for Future International Practice, Volume II, Lienden, Boston, 2009;

Челић Д, Појам и заштита државине, магистарски рад, необјављен, Косовска Митровица, 2010;

Чолаковић Б, Краљица, Београд, 1990;

Чубински А, Застарелост у грађанском праву, Београд, 1927;

West's Encyclopedia of American Law, Vol. 4. West Group, St. Paul, 1997.

Б. Чланци:

Благојевић М, Повратак истини: Миграције Срба и Црногораца са Косова и Метохије, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур. Михајловић К, Београд, 2007;

Бежован Г, Стамбена права у Хрватској и проблеми њиховаостварења, Ревивија за социјалну политику, Загреб, бр. 1 (2004.), стр. 89-106;

Борић Ј, Окршењу људских права и злоупотреби права у вези станарског права у Републици Хрватској, Прилози СДЦ и МХПК пројекта копаоничкој школи природног права, ур. Pius Rohner, Београд, 2001;

Vicovac D, Challenges in Providing Legal Aid to Displaced Persons Following Armed Conflict: Lessons Learned from Kosovo, Journal of Human Rights Practice, Oxford, March, 2013, Vol. 5, Number 1, 2013;

Војводић М, Србија и Срби на Косову и Метохији од Берлинског конгреса до Балканских ратова, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур. Михаиловић К, Београд, 2007;

Гајин С, Члан 1. I Протокола уз Европску конвенцију о људским правима – стандарди заштите имовинских интереса, Промене стварног права у Србији, ур. В. В. Водинелић, Београд, 2004;

Гарашанин М, Закључна разматрања, Илири и Албанци, ур. Гарашанин М, Београд, 1988;

Gashi H, Acquisition and loss of ownership under the Law on Property and Other Real Rights (LPORR): The influence of the BGB in Kosovo Law, Hanse law review, Bremen, 2013, Vol. 9, No. 1;

Георгиевски С, Тапијски систем, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, том III, ур. С. Ристић Светислав, Београд, 1978. год, стр. 274;

Грковић М, Антропонимија и топонимија, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. Мацура М, Београд, 2001;

Грковић М, Имена места и људи на Косову и Метохији у средњем веку, Срби на Косову и у Метохији, ур. Карамата С. и Оцић Ч, Београд, 2006;

Грујић Р, Протосеваст Прибо, властелин у Скопској области прве половине XIII в, Гласник Скопског научног друштва, књ. XII, 6 (1932), Скопље 1933;

Даниловић Ј, Предговор, В. Богишић, Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору, Београд, 1986;

Живановић М, Катастар земљишта или катастар непокретности – визија катастра земљишта 2024. године, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000;

Живковић Б, Грачаничка повеља, Београд, 1992;

Islami I, The insufficiency of international legal personality of Kosova as attained through the European court of human rights: a call for statehood, Chicago-Kent law review, 23(2005), стр. 83- 96;

Jacobs F. G , White R, The European Convention on Human Rights, Oxford, 1996;

Јовичић К, Остваривање имовинских права физичких лица на непокретностима на Косову и Метохији (право на повраћај имовине), Космет-Гордијев чвор, ур. Ј-Тирић, стр. 143-165, Београд, 2008;

Калеси Х, М. Ерен, Четрнаест турских фермана манастира Дечана, Гласник Музеја Косова и Метохије, Приштина, бр. X, (1970.);

Кецојевић Д, Косово и Метохија: терор над Србима, Срби на Косову и у Метохији, ур. Карамата С. и Оцић Ч, Београд, 2006;

Ковачевић-Куштримовић Р, Лазић М, Право на имовину и денационализација грађевинског земљишта, Заштита људских и мањинских прав у европском правном простору, Књига прва, Ниш, 2011;

Ковачевић-Куштримовић Р, Лазић М, Заштита имовине према европској конвенцији о људским правима, Правни живот, Београд, бр.10/2005;

Костић М, Из историје Срба у Новопазарском санџаку после Берлинског конгреса 1878, Гласник Скопског научног друштва, Одељење друштвених наука, Скопље, 1940;

Кракић Ј, Међународна територијална управа, Зборник Правног факултета у Загребу, бр. 3 (2011), стр. 1037-1078;

Крстић Ђ, „Да ли добра манастира Високи Дечани спадају под удар аграрне реформе?“, Архив за правне и друштвене науке, бр. 6/1928;

Кузмановић Р, Душанов Законик као акт општег правног реда, Душанов законик – 650 година од његовог доношења, ур. Кузмановић Р, Бања Лука, 2000;

Лазић М, Приватна својина – ограничења и гаранције, Правни живот, 10/2004;

Лазић М, Развој института својине у праву Србије, Српско право некад и сад, ур. М. Мићовић, Крагујевац, 2007;

- Љушић Н, Катастарски одсек и премеравање Краљевине Србије, Корени, Јагодина, бр. VI (2008);
- Марковић М, Еволуција косовског проблема и могућности његовог решења, Срби на Косову и у Метохији, ур. Карамата С. и Оцић Ч, Београд, 2006;
- Matijević M, On certain aspects, of the system of taxation of immovable property in Kosovo and property rights of internally displaced persons, Strani pravni život, Beograd, 3/2012;
- Matijević M, Acquisition of property through prescription and illegal occupation of immovable property of IDPs from Kosovo after the 1999 conflict, Strani pravni život, Beograd, 3/2013;
- Matijević M, The consolidation of cadastre records in Kosovo and property rights of internally displaced persons, Strani pravni život, Beograd, 4/2015;
- Мацура М, Области Бранковића у сусрет, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. М. Мацура, стр. 3-47, Београд, 2001;
- Медић Д, Заштита права својине, Правна ријеч, бр. 28/2011;
- Mesić M, Pokušaj tipologizacije izbjeglištva i prognaništva, Migracijske teme, Zagreb, br. 8/1992, str. 105-125;
- Михаљчић Р, Душанов законик у судској пракси, Душанов законик – 650 година од његовог доношења, ур. Кузмановић Р, Бања Лука, 2000;
- Микић Ђ, Социјално-економске прилике на Косову и Метохији од 1978. до 1912. године, Србија и Албанци у XIX и почетком XX века, ур. Стојанчевић в, Београд, 1990;
- Микић Ђ, Османско и арбанашко насиље над Србима Косова и метохије, Косово и Метохија, прошлост, садашњост и будућност, ур. Михајловић К, Београд, 2007;
- Миљковић Е, Османски феудализам, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. Мацура М, Београд, 2001;
- Мирковић З, Челић Д, Својинскоправни односи на непокретностима на Косову и Метохији - Стогодишњи *circulus vitiosus* (први део), Правни систем и друштвена криза, прва свеска, ур. З. Исаиловић, Косовска Митровица, 2011;
- Мирковић З, Челић Д, Својинскоправни односи на непокретности на Косову и Метохији, стогодишњи *circulus vitiosus* (други део), Правне норме у времену и простору, прва свеска, ур. Крвавац М, Косовска Митровица, 2012;
- Мошин В, Повеле Краља Милутина – дипломатичка анализа, Историјски часопис, Београд, бр. XVIII, 1971;
- Николић Д, Римското-византиско Граганско право во средновековната Србија, Зборник во чест на Иво Пухан, Скопје, 1996;

Новаковић С, Средњевијековна Србија и римско право, Архив заправне и друштвене науке, Београд, 1/1906;

Орлић М, Правна природа станарског права, Станарско право, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, ур. Ристић С, том II, Београд, 1978;

Орлић М, Увођење и обнављање земљишних књига, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000;

Папић Т, Међународне обавезе међународних организација, Правни записи, Београд, 2 (2014);

Rejin J, The extermination of the serbs in Metohia, 1941-1944, Срби на Косову и у Метохији, ур. Карамата С. и Оцић Ч, Београд, 2006;

Пејовић Ђ, Аграрна политика црногорске владе у крајевима ослобођеним у балканском рату 1912, Историјски записи, Цетиње, бр. 1-2, 1955;

Перић Ж, предговор у: Недељковић Бранислав, Историја баштинске својине, Београд, 1931;

Peritt Henry H. Jr, Resolving Claims When Countries Disintegrate: The Challenge of Kosovo, 80 Chi.-Kent. L. Rev. 119 (2005);

Перовић С, Ретроактивност закона и других општих аката, теорија сукоба закона у времену, Београд, 1987;

Петровић М, К питању сукоба закона у времену, Зборник за теорију права, св. 3, Београд, 1987, стр. 307-324;

Растовић А, Британске дипломате о косовском вилајету 1878-1912, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Маликовић Д, Косовска Митровица, 2010;

Рашевић М, Демографске прилике и становништво, Насеља и становништво Области Бранковића 1455. године, ур. Маџура М, Београд, 2001;

Rosandhaug K, Forevard, The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006;

Roccia M, Reforming property law in Kosovo: a clash to legal orders, European Review, 4 (2015), 566-582;

Seidl-Hohenveldern I, Communist Theories on Confiscation and Expropriation, Critical Comments, American Society of Comparative Law, The American Journal of Comparative Law св. 7, бр. 4, 1958;

Simonetti P, Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1, (2012);

Сич М, Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у Старом Риму – елементи модерних земљишних књига, Зборник Правног факултета у Новом Саду, бр. 2/2013, стр. 279-302;

- Симоновић Д, Реафирмација земљишних књига, Правни живот, Београд, бр. 10/1998;
- Соколовић В, Правна природа и промет права давања станова на коришћење и станарског права, Правни живот, бр. 4/1970;
- Станимировић В, Нови поглед на Хамурабијев законик (I део), Анали, Београд, 1, 2011;
- Станковић Г, Посесорни поступак, Актуелна питања југословенског процесног законодавства, ур. Перовић С, Београд, 1996;
- Станковић О, Државина према нацрту закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима СР Србије, Правни живот, бр. 5/1978;
- Станојевић С, Конфискација имовине након другог светског рата са посебним освртом на Косово и Метохију 1945-1948. године, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Маликовић Д, Косовска Митровица, 2010.
- Стојановић Д, Право својине у Европској економској заједници, Правни живот, бр. 11-12/91;
- Стојановић Д, Својина као правни институт, Правни живот, бр. 10/98;
- Стојанчевић В, Косово и Метохија у српско-арбанашким односима у XIX веку (1804-1878), ур. Срејовић Д, Београд, 1994;
- Стојанчевић В, Етно-историјски и демографски процеси на лимитрофном подручју Србије и Албаније, Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Маликовић Д, Косовска Митровица, 2010;
- Стругар В, Завођење италијанске окупације у југословенским областима 1941-1942, Гласник друштва за науку и умјетност Црне Горе, Титоград, 1975;
- Тодић Б, Чолак-Медић М, Манастир Дечани, Београд, 2005;
- Тодоровић М, Хатишерифи из 1830. и 1833. године и земљишна својина у Србији, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. LXII, 2012;
- Тодоровић М, Примена тапијског система након доношења Српског грађанског законика, Српски грађански законик – 170 година, ур. М. Полојац и др, Београд, 2014;
- Тричковић Р, Устаници, сеобе и страдања у XVIII веку, Косово и Метохија у српској историји, ур. Самарцић Р. и др, Београд, 1989;
- Урошевић А, „Аграрна реформа и насељавање“, Споменица двадесетпетогодишњице ослобођења Јужне Србије 1912 -1937, ур. Јовановић А, Скопље, 1937;

Франић М, Стамбени односи у свјетлу реинтеграције хрватског правног поретка у континенталноевропски правни круг, Зборник радова Правног факултета у Сплиту, бр. 4/2009, стр. 813-828;

Хибер Д, Право на мирно уживање имовине, облици његовог угрожавања и могућности поновног успостављања у југословенском праву, Право људских права - нове теме, приредили Обрадовић К. и Пауновић М, Београд, 1996;

Цветковић С, „Облици одузимања приватне својине у Србији и Југославији 1944-1958“, Рехабилитација и реституција у Србији, ур. Тркуља Ј, Даниловић О, Београд, 2009;

Челић Д, Прилози о стању правосуђа на Косову и Метохији након увођења међународних цивилних и безбедносних снага под управом Уједињених нација, Криза и реформа правосуђа, ур. В. В. Водинелић, Београд, 2001. год, стр. 88-105.

Челић Д, Косово и Метохија: протекторат, "суштинска аутономија" или независни ентитет ? Уставне промене у нас, ур. Исаиловић З, Косовска Митровица, 2004;

Челић Д, Повреда права на правично суђење на Косову и Метохији под привременом управом Уједињених нација: случај православног манастира Високи Дечани, Правни живот, Београд, бр. 14/2007;

Челић Д, Заштита имовинских права на Косову и Метохији пред Саветодавним већем за људска права, Зборник радова Правног факултета Универзитета у Приштини, 2012, Косовска Митровица, 2012, стр. 25-40;

Челић Д, Регистар непокретности на Косову и Метохији, након 1999. године – квазиправно креирање стварности, Право и друштвена стварност, прва свеска, ур. Станојевић П, Косовска Митровица, 2014, стр.147-165;

Челић Д, Својина Манастира Високи Дечани – голгота или заштита ? Владавина права и правна држава у региону, ур. Марковић Г, Источно Сарајево, 2014;

Челић Д, Нелегална "приватизација" друштвене и државне својине на Косову и Метохији након јуна 1999. године – закључци и препоруке, "Законодавство Републике Србије – стање, циљеви и даљи развој", ур. Јовић-Прлаиновић О, Косовска Митровица, 2015;

Чолаковић М. Б, Краљица, Београд, 1990;

Царић С, Услови прихватљивости представке поднете Европском суду за људска права, Правни живот, бр. 12/2006;

Шаркић С, Службености у византијском и српском средњовековном праву, Зборник радова византолошког института, L, 2013;

Šuklje V, Pripombek Uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš, Југословенска Адвокатура, бр. 1/54;

Šćepanjski V, Značenje sukoba na ekonomskoj osnovi u lokalnim albansko-srpskim konfliktima u Kosovskom vilajetu u periodu od 1881. do 1912. godine (u svetlusrpskih izvora diplomatske provenijencije), Косово и Метохија у цивилизацијским токовима, књига 3, ур. Маликовић Д, Косовска Митровица, 2010.

В. Интернет и други извори:

United Nations Interim Administration Mission in Kosovo, Housing and Property Directorate and Housing and Property Slaims Commission, Housing and property rights in Kosovo, Collection of basic texts, Second edition, March 2000, Pristina;

Misija OEBS u Republici Hrvatskoj, Opcije za stambeno zbrinjavanje bivših nositelja stanarskih prava, Zagreb, april 2005;

International Centre for Migration Policu Development&Regional consulting international, Преглед идентификованих практичних препрека повратку са посебним освртом на имовинска права и индиректну дискриминацију у Хрватској и на Косову и Метохији, Београд, 2006. год. стр. 25. (непубликовано);

Народни одбор Аутономне Косовско-метохијске области, 1943-1853, Приштина, 1955;

Извори за историју СКЈ, Београд, 1980;

"Јединство", Приштина, 13. 4. 1989;

Council of Europe/European Court of Human Rights, Practical guide on Admissibility criteria, Strasbourg, 2014, http://www.echr.coe.int/Documents/Admissibility_guide_ENG.pdf, 31. 12. 2014. год;

UNMIK – OSCE Mission In Kosovo, Proprety rights in Kosovo and Metohija, 2002-2003, Pristina, 2003;

UNMIK-OSCE, "The Administration of Justice in the Municipal Courts", Pristina, March 2004, стр. 9, <http://www.osce.org/kosovo/56163>, 12. 12. 2012;

<http://www.'KPA'online.org/PDFs/'KPA'%20Gazette%20no4.pdf>, 11. 3. 2013;

OSCE Mission in Kosovo, Kosovo First review of the civil justice system, Pristina, 2006;

OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights and Rule of Law, Expropriations in Kosovo 2006, Pristina;

OSCE Mission in Kosovo, The impending Property crisis in Kosovo, Background report, Pristina 2000, <http://www.osce.org/kosovo/13065?download=true>, 15. 4. 2015;

OSCE Mission in Kosovo, Department of Human Rights, Decentralization and Communities Eight years after Minority returns and housing and property restitution in Kosovo, Pristina, June 2007;

OSCE Mission in Kosovo Background Report Human Rights, Ethnic Relations and Democracy in Kosovo (Summer 2007 – Summer 2008), Pristina, 2008;

OSCE Department of Human Rights and Communities, Litigatin Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina, 2009;

OSCE Mission in Kosovo, Report Conflicting Jurisdiction in Property Dispute, Monthly Report – April 2009;

OSCE – Mission in Kosovo, Fraudulent Property Transactions in the Peć Region, Priština, August 2009;

OSCE Mission in Kosovo, Challenges in the Resolution of Conflict-relatet property claims in Kosovo, Pristina, 2011;

OSCE, Mission in Kosovo, Review off illegal re-ocupation cases in Kosovo, Pristina, January 2015;

EUROPEAN COMMISSION FOR DEMOCRACY THROUGH LAW (VENICE COMMISSION) OPINION ON HUMAN RIGHTS IN KOSOVO : POSSIBLE ESTABLISHMENT OF REVIEW MECHANISMS, CDL-AD (2004)033, 11. 10. 2004;

Report Submitted by UNMIK, Report Submitted by UNMIK to the Human Rights Committee on the Human Rights Situation in Kosovo since June 1999, UN Doc. CCPR/C/UNK/1 (13 March 2006);

Државни преговарачки тим, "Тезе за разговор са представницима United Nations Office of the Special Envoy of the Secretary General for the Future Status Process for Kosovo, у групи за економска и имовинска питања, део који се односи на имовинка/својинска питања", (непубликован радни материјал), Београд, мај 2006;

<http://www.osce.org/kosovo/19401?download=true>, 12. 12. 2012;

http://www.'KPA''online.org/sr/claimProp_Decided.asp, 25. 8. 2009;

<http://www.praxis.org.rs/>, 11. 3. 2014;

Final report of the Housing and property claims commission, Pristina, 2007;

The housing and property Directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2007;

The Kosovo property agency, Annual report, Pristina, 2007;

Annual report of the Kosovo property Agency 2008, Priština 2009;

Annual report of the Kosovo property Agency 2015, Priština 2016;

Ombudsperson institution in Kosovo, Special report No. 1, Pristina, 2000;

Ombudsperson institution in Kosovo, Fourth annual report, 2003/2004, Pristina, 12. July 2004;

<http://unhabitat.org/about-us/history-mandate-role-in-the-un-system/>, 20. 5. 2013;

"Housing and Property in Kosovo: Rights, Laws and Justice – proposals for a comprehensive plan of action for the promotion and protection of housing and property rights in Kosovo", (UNCHS (Habitat) 30 August 1999, <http://www.unhabitat-kosovo.org/en-us/Publications>, 15. 11. 2013;

Report of the Secretary-General on the United nations Interim administration mission in Kosovo, S/1999/779 од 12. 7. 1999, т. D. IV 36, http://www.un.org/en/ga/search/view_doc.asp?symbol=S/1999/779, 11. 3. 2014;

<http://www.ustavni.sud.rs/page/view/sr-Latn-CS/80-101949/saopstenje-sa-3-sednice-ustavnog-suda-odrzane-30-januara-2014-godine-kojom-je-predsedavao-dr-dragisa-b-slijepcevic-predsednik-ustavnog-suda>, 30. 3. 2014. год;

<http://www.srbija.gov.rs/kosovo-metohija/index.php?id=164576>, 21. 3. 2015;

United nations, Security council, S/2005/635, 7. October, 2005, A comprehensive review of the situation in Kosovo;

Unated Nations, Security Council, Report of the Secretary-General on the United Nations Interim Administration Mission in Kosovo, S/2006/45, 25. January 2006;

Council of Europe, Parliamentary Assembly, Resolution 1417 (2005), Text adopted by the Assembly on 25 January 2005;

Интерни саветодавни меморандум УНМИК-овог Одељења за правосуђе, "Should it be "HPD" instead of the Courts?", Pristina, 2006, (непубликовано);

"Reported submitted by the United nations interim administration mission in Kosovo (UNMIK) pursuant to the article 2.2 of the agreement between UNMIK at the Council of Europe related to the Framework convention for the protection of national minorities, од 2. 6. 2005. ACFC(2005)003, https://www.coe.int/t/dghl/monitoring/minorities/3_fcnmdocs/PDF_1st_report_Kosovo_en.pdf, 31. 12. 2014;

http://www.'HPD'kosovo.org/english/statistics_m.asp од 20. 8. 2008;

<http://www.radiokim.net/?cid=3,7,3383>, 21. 12. 2012;

<http://manastir-zociste.org/index.php/novosti/23-2014-10-26-11-15-44>, 31. 1. 2013;

http://www.spc.rs/sr/video_reportaza_o_uzurpaciji_crkvene_zemlje_u_djakovici_i_ostale_informacije_o_ovom_slucaju, 28. 2. 2016;

The housing and property directorate & The Kosovo property agency, Joint annual report 2006, Pristina, 2006, стр. 9-10, <http://www.'KPA'online.org/PDFs/AR2006.pdf>, 11. 3. 2014;

The Human rights advisory panel, Annual report 2014, Pristina, 2015 год, стр. 34, http://www.unmikonline.org/hrap/Eng/Documents/Annual_report_2014.pdf, 31. 5. 2015;

"Општи оквирни споразум за мир у Босни и Херцеговини - The General Framework Agreement for Peace in Bosnia and Herzegovina", (Дејтонски споразум), http://www.ohr.int/?page_id=1252, 30. 11. 2013;

Одлуке Високог представника о имовинским законима, повратку расељених особа и избеглица, (само на енглеском језику), <http://www.ohr.int/?month&year=1999&cat=372>, 25. 5. 2014;

ЕКРЕ, Избеглице у Србији – Заборављени у Хрватској? Питање бивших носилаца станарских права као главна препрека за трајно решавање проблема избеглица из Хрватске у Србији и на подручју бивше Југославије, Београд, јануар 2010, <http://grupa484.org.rs/wp-content/uploads/2012/11/ECRE-Izbeglice-u-Srbiji-Zaboravljeni-u-Hrvatskoj-2010.pdf>, 25. 5. 2014;

Коалиција удружења избјеглица у Србији, "Одузимање српске имовине у Републици Хрватској 1991-2011. и хрватско правосуђе у функцији спречавања повратка избеглих и прогнаних Срба, <http://koalicija.org.rs/>, 31. 3. 2013;

Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период од 2011. до 2014. године, http://www.kirs.gov.rs/docs/nacionalna_strategija_izb_i_irl.pdf, 25. 4. 2014;

Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период од 2015. до 2020. године, усвојена 10. 6. 2015, стр. 2, <http://www.kirs.gov.rs/docs/Nacionalna%20strategija%20za%20izb%20i%20irl%202015-2020.pdf>, 20. 6. 2015;

Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд, 2009, стр. 8, <http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>, 10. 6. 2012;

Парламентарна скупштина Савета Европе, "Inhuman treatment of people and illicit trafficking in human organs in Kosovo" Doc 12462, 7. 1. 2011. год, <http://www.assembly.coe.int/CommitteeDocs/2010/ajdoc462010prov.pdf>, 27. 6. 2013;

Преписка о арбанаским насиљима у Старој Србији 1889-1899, Documents diplomatiques Correspondence concernant les actes de violence et de brigandage des Albanais dans la Vieille-Serbie (Vilayet de Kossovo) 1889-1899, Београд – Belgrade, MDCCCXCIX;

Резолуција бр. 1120 Савета безбедности Уједињених нација, од 14. јула 1997. године, "S/RES/1120 (1997)";

Statement of the Chief prosecutor of the Special investigative task force, 29. July 2014, стр. 1-2, http://sitf.eu/images/Statement/Statement_of_the_Chief_Prosecutor_of_the_SITF_EN.pdf, 30. 8. 2014;

<http://www.kirs.gov.rs/docs/komisijazanestatalica/Komisija%20za%20nestala%20lica.pdf>, 31. 12. 2015;

Влада Републике Србије, Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију, усвојена 8. 4. 2010, стр. 3. <http://www.srbija.gov.rs/vesti/dokumenti/sekcija.php?id=45678>, 30. 1. 2012;

Report of the Secretary-General on the United Nations Interim Administration Mission in Kosovo, S/2004/348, од 30. 4. 2004, <http://www.securitycouncilreport.org/atf/cf/%7B65BF9B-6D2-4E9C-8CD3-CF6E4FF96FF9%7D/kos%20S2004%20348.pdf>, 20. 1. 2013;

<http://www.unmikonline.org/Pages/PRall.aspx>, 15. 5. 2015;

UNHCR Representation in the Republic of Croatia – Summary Statistics on Refugee / Return and Reintegration, 1. 1. 2008;

Council of Europe, Parliamentary Assembly, Solving property issues of refugees and displaced persons, Doc. 12106, 8. 1.2010;

Г. Закони и нормативни извори:

Француски грађански законик (1804.);

Аустријски грађански законик (1811.);

Српски грађански законик, (1844.);

Немачки грађански законик (1900.);

Швајцарски грађански законик (1912.);

Општи имовински законик за Књажевину Црну Гору (1888.);

Средњовјековни статут Будве, прев. са италијанског Вучковић Н, прир. Лукетић М, Бујуклић Ж, Будва 1988;

Medželle i ahkjami šerije (Otomanski gragjanski zakon), I i II dio, Sarajevo 1906, прев. А. еф. Шкаљић;

Military technical agreement between the international security force (KFOR) and the governments of Federal republic of Yugoslavia, and the Republic of Serbia, 9. 6. 1999;

United Nations, COMMISSION ON HUMAN RIGHTS, Guiding Principles on Internal Displacement, E/CN.4/1998/53/Add.2, 11 February 1998;

Principles on housing and property restitution for refugees and displaced, persons. E/CN.4/Sub.2/2005/17;

Резолуција Савета безбедности Организације уједињених нација бр, 1244, S/RES/1244 (1999), 10. 6. 1999;

Protecting internally displaced persons: A manual for law and policymakers, Universität Bern, 2008, стр.11.

Општа декларација о људским правима од 10. децембра 1948. године;

Европска конвенција о заштити људских права и основних слобода од 4. новембра 1950. године заједно са протоколима;

Међународни пакт о грађанским и политичким правима од 16. децембра 1966. године заједно са протоколом;

Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима од 16. децембра 1966. године;

Конвенција о елиминацији свих облика расне дискриминације од 21. децембра 1965. године;

Конвенција о елиминацији свих облика дискриминација жена од 17. децембра 1979. године;

Конвенција против тортуре и осталих окрутних, нехуманих и понижавајућих поступака или облика кажњавања од 17. децембра 1984. године;

Међународна конвенција о правима детета од 20. децембра 1989. године;

Оквирна конвенција Савета Европе за заштиту националних мањина, од 3. октобра 1993. године;

Устав ФНРЈ, "Сл. лист ФНРЈ", бр. 10/1946;

Устав Социјалистичке Републике Србије, "Сл. гласник СРС", бр. 8/74;

Уставни закон о изменама и допунама Уставног закона за спровођење Устава Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 70/92;

Устав Савезне Републике Југославије, "Сл. лист СРЈ", бр. 1/1992;

Устав Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 98/2006;

Закон о катастру земљишта Краљевине Срба Хрвата и Словенаца, "Службене новине Краљевине СХС, бр. 14-VIII/1929";

Закон о издавању тапија на подручју апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици, "Службене новине Краљевине Југославије", бр. 29/30;

Правилник за извршење Закона о издавању тапија, "Службене новине Краљевине Југославије", бр. 39/30;

Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације, "Сл. лист ФНРЈ", бр. 86/1946;

Закон о административној подели Србије, "Сл. гласник Народне републике Србије", бр. 28/1945.

Закон о установљењу и устројству Аутономне Косовско-метохијске области, "Сл. гласник Народне Републике Србије", бр. 28/1945;

Закон о конфискацији имовине и о извршењу конфискације, "Службени лист ДФЈ", бр. 10/45 и "Службени лист ФНРЈ", бр. 61/46;

Закон о ревизији додељивања земље колонистима и аграрним интересентима у НР Македонији и у Аутономној Косовско-Метохијској области, "Службени лист" ФНРЈ, бр. 89/1946;

Закон о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-метохијској области, "Службени гласник НР Србије", бр. 9/1947;

Закон о национализацији приватних привредних предузећа, "Службени лист ФНРЈ", бр. 98/46 и 35/48;

Закон о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији, "Сл. Гласник НРС", бр. 5/48, 1/49 и 34/56;

Конвенција о статусу избеглица, "Сл. лист ФНРЈ – међународни уговори", бр. 7/60.

Закон о експропријацији, "Сл. лист. САП Косово", бр. 21/78;

Закон о стамбеним односима, "Народне новине", бр. 51/1985, 42/1986, 22/1992 и 70/1993;

Закон о стамбеним односима, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 14/84, 12/87 и 36/89, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине", бр. 2/93, "Службене новинаме Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99 и 19/99 и "Службени гласник Републике Српске", бр. 22/93, 12/99 и 31/99;

Закон о напуштеним становима, „Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 6/92, 8/92, 16/92, 13/94, 36/94, 9/95 и 33/95;

Закон о престанку Важења Закона о поступању са напуштеном земљом колониста у Аутономној Косовско-метохијској области (Сл. гласник РС, бр. 16/1990);

Закон о условима, начинима и поступцима давања пољопривредног земљишта на коришћење грађанима који желе да раде и живе на територији АП Косова и Метохије, "Сл. гласник РС" бр. 43/91;

Закон о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр. 73/95;

Закон о претворби друштвене својине, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 33/94;

Закон о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03, 29/03 и 81/09;

Закон о преносу средстава друштвене у државну својину, "Службени гласник Републике Српске", бр. 4/93, 29/94, 31/94, 9/95, 19/95, 8/96 и 20/987/96 и 100/97;

Закон о власништву и другим стварним правима, "Народне новине", бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 и 152/14;

Закон о статусу прогнанника и избеглица, "Народне новине", бр. 96/93, 39/95, 29/99, 128/99 и 51А/13;

Закон о коришћењу напуштене имовине, "Службени гласник Републике Српске", бр. 3/96, 8/96. и 21/96;

Закон о становању, "Службени гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 и 99/2011;

Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, "Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002 и 101/2005;

Закон о промету непокретности, "Сл. гласник РС" бр. 42/98;

Закон о основним својинскоправним односима, "Службени гласник Социјалистичке Федеративне Републике Југославије", бр. 6/80;

Закон о облигационим односима, "Службени гласник Социјалистичке Федеративне Републике Југославије", бр. 29/1978 и 39/1985;

Закона о основама својинско-правних односа, "Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005;

Закон о парничном поступку, "Сл. лист СФРЈ", бр. 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84 и 74/87;

Закон о извршном поступку, "Службени гласник СФРЈ", бр. 29/78;

Закон о промету непокретности, "Службени лист САП Косово", бр. 45/81, 29/86 и 28/88;

Закон о промету непокретности, "Службени гласник СРС", бр. 43/81 и 28/87;

Закон о стамбеним односима, "Службени лист САП Косово", бр. 11/83, 29/86 и 42/86;

Закон о сусвојини на стану, "Службени лист САП Косово, бр. 43/80 и 22/87;

Закон о премеру и катастру земљишта, "Службени лист САП Косово", бр. 12/80;

Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, "Службени гласник СРС", бр. 17/88;

Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини, "Службени лист САП Косово", бр. 31/71;

Закон о грађевинском земљишту, "Службени лист САП Косово", бр. 14/80 и 42/86);

Закон о експропријацији, "Сл. лист САП Косово", бр. 21/78 и 56/86;

Закон о експропријацији СР Србије, "Сл. Гласник СРС", бр. 40/84, 53/87, 22/89 и 15/90, и "Сл. гласник РС", бр. 6/90;

Закон о експропријацији, "Сл. гласник РС", бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009 и 55/2013 - одлука УС;

Закон о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове, "Службени лист САП Косово", бр. 14/88;

Закон о коришћењу пољопривредног земљишта, "Службени гласник СРС", бр. 47/74;

Закон о посебним условима промета непокретности, "Сл. гласник СРС", бр. 30/89 и 42/89 и "Сл. гласник РС", бр. 22/91, 53/93, 67/93 и 48/94;

Закон о измјени Закона о обвезним односима, "Народне новине", бр. 7/96;

Закон о давању у најам станова на ослобођеном територију, "Народне новине", бр. 73/95;

Закон о престанку важења Закона о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр. 101/98;

Закон о најму станова, "Народне новине", бр. 91/96;

Закон о извлаштењу и одређивању накнаде, "Народне новине", бр. 74/14;

Закон о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине ФБиХ", бр. 27/99;

Закон о ратификацији Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода... "Службени лист СЦГ - међународни уговори" бр. 13-9;

Закон о потврђивању Уговора о питањима сукцесије, "Сл. лист СРЈ – међународни уговори", бр. 6/2002;

Закон о одговорности за штету насталу услед терористичких аката и јавних демонстрација, "Народне новине", бр. 117/2003;

Закон о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама, "Службени гласник РС, бр. 46/2006";

Закон о подручјима посебне државне скрби, "Народне новине", бр. 86/08;

Закон о враћању одузете имовине и обештећењу, "Службени гласник РС", бр. 72/2011;

Закон о хипотеци, "Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС, и 83/2015;

Закон о промету непокретности, "Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015;

Предходне одредбе за припрему аграрне реформе, "Службене новине Краљевства Срба, Хрвата и Словенаца", година I, број 11 од 27. 2. 1919.

Уредба о уређењу и управи у области Косова, Архив Војно-историјског института, НОР, к. 1, п. 12/2-1.

Уредба о утврђивању прописа савезних органа управе који су престали да важе, "Службени лист" ДФЈ, бр. 42/53.

Одлука о привременој забрани повратка колониста у њихова ранија места живљења, "Сл. лист ДФЈ" Сл. листу ДФЈ, бр. 13/45 и 15/45.

Уредба о привременој забрани продаје станова у друштвеној својини, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 4/92.

Уредба о кориштењу напуштених станова, "Службени гласник Хрватске заједнице Херцег-Босне", бр. 13/93.

Уредба о смештају избеглица и других лица на територији Републике Српске, "Службени гласник Републике Српске", бр. 27/93.

Уредба о начину збрињавања прогнаних лица, Сл. гласник РС, бр. 47/95.

Уредба о привременом преузимању и управљању одређеном имовином, "Народне новине", бр.63/95.

"Уредба са законском снагом о смештају избеглица, "Службени гласник Републике Српске", бр. 19/95.

Програм повратка и збрињавања прогнанника, избјеглица и расељених лица, "Народне новине", бр. 92/98.

Уредба о посебном начину обраде података садржаних у катастру земљишта за Аутономну покрајину Косово и Метохија, Сл. гласник РС, бр. 94/11;

Уредба о посебном начину обезбеђивања доступности података садржаних у катастру земљишта за АП КиМ, Сл. гласник РС, бр. 94/2014;

Указ о национализацији предузећа од значаја за републиканску привреду, "Службени гласник НРС", бр. 25/48.

"УНМИК/РЕГ/2001/9, О уставном оквиру за привремену самоуправу на Косову";

"УНМИК/УРЕД/ 1999/1 Оовлашћењима привремене управе на Косову";

"УНМИКУРЕД1999/24 О закону који се примењује на Косову", измењена и допуњена "УНМИК/УРЕД/ 2000/59";

"УНМИК/РЕГ/1999/10, О укидању дискриминационих закона у вези са стамбеним и имовинским правима";

"УНМИК/УРЕД/2000/47 О статусу, привилегијама и имунитету КФОР- и УНМИК-а и њиховог особља на Косову";

"УНМИК/РЕГ/2001/17, О регистровању уговора о продаји непокретности у посебним географским областима";

"УНМИК/УРЕД/2002/22 о проглашењу Закона о установљењу регистра права на непокретну имовину којег је усвојила скупштина Косова";

"УНМИК/УРЕД/1999/23, О оснивању Дирекције за стамбена имовинска питања и Комисије за решавање стамбених имовинских захтева";

"УНМИК/УРЕД/2002/22, О проглашењу Закона о оснивању регистра права на непокретностима;

"УНМИК/УРЕД/2003/25 О проглашењу привременог кривичног закона Косова";

"УНМИК/УРЕД/2004/14, О проглашењу Закона о катастру који је усвојила Скупштина Косова";

"УНМИК/УРЕД/2006/10, О решавању захтева који се односе на приватну непокретну имовину, укључујући пољопривредну и комерцијалну имовину";

"УНМИК/УРЕД/2000/60-Clarification, Clarification by the Special representative of the Secretary-general of UNMIK Regulation No. 2000/60 of 31. October 2000 On Residential Property Claims and the Rules of Procedure and Evidence of the Housing and Property Directorate and the Housing and Property Claims Commission";

"УНМИК/УРЕД/2006/12 О оснивању саветодавног већа за људска права";

"УНМИК/РЕГ /2004/32 О проглашењу закона против дискриминације";

"Закон бр. 03/Л-079, Закон о измени УНМИК/УРЕД/ 2006/50";

"Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Br. 03/L-154";

"Zakon o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo, Br. 04/L-061";

"Krivični zakon Kosova, Br. 04/L-082;

"Zakon o eksproprijaciji nepokretne imovine, Br. 03/L-139";

"Zakon o tretiranju izgradnje bez dozvole, Br. 04/L-188";

"Zakon o porezu na nepokretnu imovinu, Br. 03-L";

"Nacrt zakona o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine",
<http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/ligjet/04-L-167.pdf>, 31. 12. 2015;

Д. Судске и друге одлуке:

1. Пресуде Европског суда за људска права:

Almeida Garrett, Mascarenhas Falcão и други против Португалије, 29813/96 и 30229/96, ECHR 2000-I;

Банковић и др, против Белгије и 16 других земаља чланица НАТО, представка бр. 52207/99;

Блечић против Хрватске, од. 8. 3. 2006, представка бр. 59532/00;

Берић и други против Босне и Херцеговине, бр. 36357/04 ЕСЉП, 2007-XII;

Бурдов против Русије, бр. 33509/04, од 15. 1. 2009;

Varnava и други против Турске, бр. 16064/90 од 18. 9. 2009;

Van de Hurk против Холандије, пресуда од 19. априла 1994, Серија А бр. 228;

Gratzinger и Gratzingerova против Чешке републике, бр. 39794/98, ЕСЉП 2002-VII;

D.H. и остали против Републике Чешке, бр. 57325/00, пресуда од 13. новембра 2007;

Doğan и други против Турске, бр. 8803-8811/02, од 29. 6. 2004;

Driza против Албаније, бр. 33771/02, од 13 новембра 2007. године;

Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010;

Immobiliare Saffi против Италије, бр. 22774/93, од 28. 6. 1999;

Јовановић против Србије, представка број 21794/08, од 26. 3. 2013;

James and others против Уједињеног краљевства, пресуда од 21. фебруара 1986, Серија А бр. 98;

Кипар против Турске бр. 25781/94, од 10. маја 2001;

Kevešević protiv Federacije Bosne i Hercegovine, СН/97/46, 10. септембра 1998;

Lozidou против Турске, пресуда од 18. 12. 1996, Извештај 1996-VI;

Маго и др. против Босне и Херцеговине, представке бр. 12959/05, 19724/05, 47860/06, 8367/08, 9872/09 и 11706/09, од 3. 5. 2012;

Марковић и други против Италије, представка бр. 1398/03;

Orsus против Хрватске, бр. 15766/03, пресуда од 16. марта 2010;

Paramichalopoulos и остали против. Грчке пресуда од 24. јуна 1993. године, серија А бр. 260-Б;

Ромошов против Украјине, поднесак бр. 67534/01, пресуда од 25. 7. 2004;

- Rotary против Румуније, пресуда од 4. 5. 2000, RJD, 2000-V;
- San Leonard Band Club против Малте, бр. 77562/01, од 29. јула 2004. године, ECHR, 2004-IX;
- Sporrong и Lönnroth против Шведске, А 52 (1982);
- Silver и остали против Уједињеног Краљевства, А 61, 1983;
- Sunday Times против Уједињеног Краљевства, А 30,1975;
- Former King of Greece против Грчке, 23. 11. 2000, ECHR 2000-XII;
- Hakansson и Sturesson против Шведске, 21. 2. 1990, А, 171;
- Hentrich против Француске, 22. 9. 1994, А, 296-А;
- Holy Monasteries против Грчке, 9. 12. 1994, А, 301-А;
- Hutten-Czapska против Пољске, бр. 35014/97, ECHR 2006-VIII;
- Civet против Француске, 20. 9. 1999. године, ECHR 1999-VI;
- Campbell и Fell против Уједињеног Краљевства, пресуда од 28. 6. 1984. године, А, 80.
- Winterwerp против Холандије, представка бр. 6301/73, 24. октобар 1979 године.

2. Остале одлуке:

- Одлука Дома за људска права БиХ, ЦХ/97/60 и др. (одлука ЦХ/98/874.);
- Одлука Комисије за људска права БиХ, ЦХ/98/874;
- Одлука ВСХ бр. Рев-3839/93-2, од 19. 1. 1994;
- Одлука ВСХ бр. Рев-2276/00-2, од 21. 11. 2000;
- Одлука ВСХ бр. Рев-590/03-2 од 17. 12. 2003;
- Одлука ВСХ бр. ВСХ бр. Рев-152/1994-2, од 23. 2. 1994;
- Одлука ВСХ бр. Рев-1780/1996-2 од 10. 3. 1999;
- Одлука ВСХ бр. Рев-1606/00-2 од 1. 10. 2003;
- Одлука ВСХ бр. Рев-9998/03-2 од 4. 12. 2003;
- Одлука ВСХ бр. Рев-590/03-2 од 17. 12. 2003;
- Одлука ""“НРСС””, број "DS 002193";
- Одлука ""“НРСС””, број "DS008192";
- Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 1/07;

- Одлука Саветодавног већа за људска права, бр.03/07;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 6/07;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 38/08;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 58/08;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 61/08;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 63/08;
Одлука Саветодавног већа за људска права, бр. 69/08;
Одлука "уставног суда Косова", бр. AGJ 565/14, од 16. 4. 2014;
"Пресуда Општинског суда у Подујеву" С. Но 587/2009, од, 16. 7. 2012.год,
непубликована;
"Коначно решење о експропријацији владе Kosova, br. 10/50", од 23. 9. 2015. год.

Прилог 1.

Изјава о ауторству

Потписани: **Душко Челић**

Изјављујем

да је докторска дисертација под насловом:

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да предложена дисертација у целини ни у деловима није била предложена за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршио/ла ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

Потпис докторанда



У Косовској Митровици, 2. 8. 2016. год.

Прилог 2.

Изјава о истоветности штампане и електронске верзије докторског рада

Име и презиме аутора: **Душко Челић**

Наслов рада:

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

Коментори:

1. Проф. др Мирослав Лазић, редовни професор Правног факултета Универзитета у Нишу и
2. Проф. др Ђорђе Николић, ванредни професор Правног факултета Универзитета у Нишу

Потписани

Изјављујем да је штампана верзија мог докторског рада истоветна електронској верзији коју сам предао/ла за објављивање на порталу **Дигиталног репозиторијума Универзитета у Приштини, са привременим седиштем у Косовској Митровици.**

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци везани за добијање академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада.

Ови лични подаци могу се објавити на мрежним страницама дигиталне библиотеке, у електронском каталогу и у публикацијама Универзитета у Приштини, са привременим седиштем у Косовској Митровици.

Потпис докторанда



У Косовској Митровици, 10. 8. 2016. год.

Прилог 3.

Изјава о коришћењу

Овлашћујем Универзитетску библиотеку да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Приштини, са привременим седиштем у Косовској Митровици унесе моју докторску дисертацију под насловом:

ЗАШТИТА СТВАРНИХ ПРАВАНА НЕПОКРЕТНОСТИМА ЛИЦА ПРОГНАНИХ СА КОСОВА И МЕТОХИЈЕ

која је моје ауторско дело.

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском формату погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију похрањену у Дигитални репозиторијум Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons) за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство
2. Ауторство - некомерцијално
- (3.) Ауторство – некомерцијално – без прераде**
4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима
5. Ауторство – без прераде
6. Ауторство – делити под истим условима

(Молимо да заокружите само једну од шест понуђених лиценци, кратак опис лиценци дат је на полеђини листа).

Потпис докторанда



У Косовској Митровици, 10. 8. 2016. год.