



## **INSTITUCIONI I OMBUDSPERSONI në KOSOVË**

### **RAPORTI SPECIAL Nr. 5**

**Mbi aspektet e caktuara**

**të**

**Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 2001/17**

**mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e  
veçanta gjeografike të Kosovës (22 gusht 2001)**

**drejtuar**

**Z. Hans Haekkerup**

**Përfaqësues Special i Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara**

Ombudspersoni për Kosovë, në pajtim me nenin 4.3 dhe 4.9 të Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 2000/38 mbi krijimin e Institucionit të Ombudspersonit në Kosovë dhe të Rregullës 22, par. 3 dhe 4 të Rregullave Procedurale të Institucionit të Ombudspersonit, me 29 tetor, 2001:

ia ka paraqitur Raportin special vijues Z. Hans Hakerupit Përfaqësuesit Special të Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara

## **BAZAT PËR RAPORTIN SPECIAL**

1. Ky Raport special mbështetet pjesërisht në kërkesën formale të parashtruar Ombudspersonit nga ana e Këshillit Norvegjez për Refugjatë (Projekti Kosovar për të Drejtat Civile) më 7 shtator 2001, me të cilën nga Ombudspersoni kërkohet që të japë mendimin dhe rekomandimet e tij lidhur me kompatibilitetin e dispozitave të caktuara të Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 2001/17 mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës (22 gusht 2001)(me tej Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17) me standardet e njohura ndërkombëtare për të drejtat e njeriut.

Ky Raport është po ashtu pjesërisht i bazuar në burime tjera informative.

## **PRAPAVIJA E RAPORTIT**

2. Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 vendos një regjim sipas së cilit zyrtarët e UNMIK-ut mund të refuzojnë lejimin e regjistrimit të kontratave për shitjen e pronës së banimit që gjenden në zona të veçanta gjeografike në Kosovë. Qëllimi i dukshëm theksuës është kontrollimi i shtijës së pronave private ku prona gjendet në zonat me popullatë dominuese të minoritetit.

Me 19 tetor 2001, Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm (me poshtë PSSP) lëshoj Udhëzimin Administrativ 2001/16 që implementonte Rregullorën e UNMIK-ut Nr. 2001/17 mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës. Ky udhëzim, i cili cakton zona të veçanta ku kontratat për shitjen e patundshmërive duhet të regjistrohen te Administratori komunal para vërtetimit në gjykatë nuk ka ndonjë lidhje drekte me faktet e këtij raporti.

## **HEQJA DORË**

3. Asgjë nga përmbajtja e këtij Raporti Special nuk duhet nënkuptuar si heqje dorë të Ombudspersonit nga e drejta e tij për të hetuar ankesat e individëve që pohojnë shkeljet e të drejtave të njeriut apo keqpërdorimet e pushtetit në kuptim të Rregullorës së UNMIK-ut 2001/17, si dhe për të shqyrtuar dispozitat tjera të Rregullorës së UNMIK-ut 2001/17 lidhur me pajtueshmerinë e tyre me standardet e njohura ndërkombëtare. Ombudspersoni rezervon të gjitha të drejtat të ushtrisë juridiksionin e tij ndaj këtyre çështjeve apo çfarëdo çështjeje tjetër të lidhur me to.

## **INSTRUMENTET RELEVANTE**

4. Par. 11 4. Resoluta 1244 (1999) (10 qershor 1999) e Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara ( prej këtu S/RES/1244 (1999) thotë në pjesën përkatëse:

[Këshilli i Sigurimit] vendos që obligimet e forcave ndërkombëtare të sigurisë që do të vendosen dhe do të veprojnë në Kosovë përfshijnë ... (j) mbrojtjen dhe promovimin e të drejtave të njeriut ; dhe ... (k) krijimin e një ambienti të sigurisë në të cilin refugjatët dhe të zhvendosurit mund të kthehen të sigurt në shtëpitë e tyre në Kosovë.....

5. Par. 1 i nenit 1 të Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 1999/1 mbi Autorizimet e Administratës së Përkohshme Civile në Kosovë (25 korrik 1999) thotë në pjesën përkatëse:

Gjithë pushteti legjislativ dhe egzekutiv në lidhje me Kosovën, duke përfshirë administrimin e organeve të drejtësisë, i vishet UNMIK-u dhe ushtrohet nga Përfaqesuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm...

6. Rregullorja e UNMIK-ut Nr. 1999/10 mbi Shfuqizimin e legjislacionit diskriminues lidhur me çështjet banesore dhe të drejtat mbi pronën (13 tetor 1999) (me tej Rregullorja e UNMIK-ut 1999/10) thotë në pjesën përkatëse:

Më qëllim të shfuqizimit të legjislacionit diskriminues dhe që bie në kundërshtim me standardet ndërkombetare të të drejtave të njeriut...

Neni 1: Shfuqizimi i legjislacionit të caktuar

Ligjet e mëposhtme ... shfuqizohen në Kosovë:

Ligji për ndryshime dhe shtesa në kufizimin e transaksioneve të pasurisë së patundshme (Gazete Zyrtare e Serbisë, 22/91 e 18 prillit 1991)...

7. Rregullorja e UNMIK-ut Nr. 2001/17 mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës (22 gusht 2001)(me tej Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 apo Rregullorja) thotë në pjesën përkatëset:

Përfaqesuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm...

Me qëllim të sigurimit të një ambienti të qetë e të sigurtë, kushteve të qëndrueshme të jetesës për të gjitha komunitetet në Kosovë dhe të drejtën për t'i kthyer të gjithë refugjatët dhe personat e zhvendosur në shtëpitë e tyre në Kosovë,

Me qëllim të monitorimit të shitjes së pronës së banimit në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës,

Me këtë shpall sa vijon:

Neni 1: Përcaktimi i zonave të veçanta gjeografike

1.1 Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm (më tej PSSP), mundet, pas këshillimeve me Administratorin Komunal, të përcaktojë zonat e veçanta gjeografike brenda Kosovës, ku të gjitha kontratat për shitjen e pronës së banimit që ndodhen në zonat e përcaktuara duhet të regjistrohen te Administratori Komunal para verifikimit në Gjykatë.

1.2 Në caktimin e zonave të veçanta gjeografike, PSSP-ja do të marrë parasysh rekomandimet e Administratorit Komunal që bazohen në kriteret e mëposhtme:

- (a) çështjet e sigurisë që rrjedhin nga shitja e pronës së minoriteteve;
- (b) dëshminë mbi një model ekzistues të shitjes sistematike të pronës së minoriteteve me çmime joreale dhe
- (c) shitjen e pronës së banimit në zonat ku e drejta mbi pronën e bashkësive të minoriteteve është një problem i veçantë.

#### Neni 2: Regjistrimi i kontratave për shitjen e pronës së banimit

2.1 Kontratat e shitjes së pronës së banimit në zonat e përcaktuara në pajtim me nenin 1.1 duhet të regjistrohen te Administratori Komunal përkatës.

2.3 Administratori Komunal do të shqyrtojë dokumentacionin lidhur me pronën dhe mund të kërkojë shpjegim në lidhje me shitjen e pronës dhe qëllimin e shfrytëzimit të saj në të ardhmen. Administratori Komunal është i autorizuar të kërkojë nga blerësi të tregojë burimin e fondeve për blerjen e pronës në fjalë.

#### Neni 3 : Refuzimi i regjistrimit

3.1 Pas shqyrtimit të dokumentacionit dhe shpjegimeve të siguruara në pajtim me nenin 2.3, Administratori Komunal mundet, brenda të njëjtit afat kohor të cekur në nenet 2.4 dhe 2.6, të refuzojë të regjistrojë kontratën për shitje të pronës nëse ai ose ajo ka mbështetje të arsyeshme për të besuar se:

- (a) transaksioni realizohet drejtëpërdrejtë ose tërthortë apo nxitet nga një organizatë apo strukturë që ka për qëllim që sistematikisht të blejë pronat në pronësi të minoriteteve me qëllim të ndryshimit të drejtëpeshimit etnik brenda zonave të përcaktuara ose
- (b) transaksioni është realizuar me detyrim.
- (c) çmimi i shitjes së pronës në fjalë është joreal ose
- (ç) se burimi i fondeve për blerjen e pronës është i dyshimtë dhe natyra e vërtetë e transaksionit nuk është vërtetuar.
- (d) transaksioni objektivisht konsiderohet, në bazë të raporteve të autoriteteve të zbatimit të ligjit, ndikon në situatën e sigurisë në një zone të caktuar në mënyrë të tillë që do të ishte dëmim serioz i pronarëve të pronës së banimit të minoritetit në atë zone.

#### Neni 11: Zbatimi

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

#### Neni 12: Ligji në fuqi

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

8. Konventa për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore (4 nëntor 1950) (këtu pastaj Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut apo Konventa ) thotë në pjesën përkatëse

Neni 8 thotë në pjesën përkatëse

1. Çdo person ka të drejtë ti respektohet vendbanimi ....i tij .
2. Autoriteti publik nuk mund të ndërhyjë në ushtrimin e kësaj të drejte veçse në shkallën e parashikuar me ligj dhe kur, në një shoqëri demokratike, kjo masë është e domosdoshme për sigurimin kombëtar, për sigurimin publik, për mirëqenjen ekonomike të vendit , për mbrojtjen e rendit ose për parandalimin e veprave penale, për mbrojtjen e shendetit ose të moralit , ose për mbrojtjen e të drejtave dhe të lirive të të tjerëve.

Neni 14 thotë:

Gëzimi i të drejtave dhe lirive të njohura në konventë duhet të sigurohet pa asnjë dallim të bazuar në arsye të tilla si ...origjina kombetare ose shoqërore , përkatësia ndaj një minoriteti kombëtar, prona ..apo ndonjë status tjetër.

Neni 18 thotë:

Kufizimet që, në bazë të kësaj Konvente , u bëhen të drejtave dhe lirive të lartëpërmendura mund të zbatohen vetëm me qëllimin për të cilin janë parashikuar.

Neni 1 i Protokolit shtesë të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut thotë, në pjesën përkatëse:

Çdo person fizik ose juridik ka të drejtë për respektimin e pasurisë së tij . Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, veçse për arsye të dobisë publike dhe në kushtet e parashikuara me ligj dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Dispozitat e mësipërme nuk cenojnë të drejtën e Shteteve që të vënë në fuqi ligjet që ato i quajnë të domosdoshme për të siguruar pagesën e taksave, ose kontributeve të tjera , ose të gjobave...

Neni 2 i Protokolit Nr.4 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut thotë, në pjesën përkatëse:

1. Kushdo që ndodhët në mënyrë të rregullt në territorin e një Shteti ka të drejtë të lëvizë lirisht në të dhe të zgjedhë lirisht vendbanimin e tij ...

3. Ushtrimi i këtyre të drejtave nuk mund të bëhet objekt i kufizimeve të tjera nga ato të cilat, të parashikuara nga ligji, përbëjnë masa të domosdoshme, në një shoqëri demokratike, për sigurinë kombetare, sigurinë publike, ruajtjen e *rendit publik*, parandalimin e veprave penale, mbrojtjen e shëndetit ... apo mbrojtjen e të drejtave dhe të lirive të tjerëve.

4. E drejta e cekur në paragrafin 1 mundet gjithashtu të jetë subjekt në zona të veçanta, ndaj kufizimeve të caktuara në pajtim me ligjin dhe të arsyetuara nga interesi publik në një shoqëri demokratike.

## **ANALIZAT**

9. Ombudspersoni konsideron se çdo shqyrtim i pajtueshmerisë së ligjeve specifike me standardet e njohura ndërkombetare duhet që në instancën e parë të mbeshtetet në principët e përgjithshme të interpretimit që qeverisin ligjin e të drejtave të njeriut (shih pars. 10 – 20 të Reportit Special Nr. 1 mbi Pajtueshmërinë me standardet e njohura ndërkombetare të Rregullorës së UNMIK Regulation No. 2000/47 mbi Statusin, Privilegjet dhe Imunitetet e KFOR-it dhe UNMIK-ut dhe personelit të tij në Kosovo (18 gusht 2000) dhe mbi implementimin e Rregullorës së lartpërmendur, adresuar z. Hans Hakerupit, Përfaqësuesit Special Sekretarit të Përgjithshëm të Kombeve të Bashkuara të datës 26 prill 2001 (me tej Reporti Special Nr. 1)). Analizat vijuese janë bazuar në një pjesë të gjerë të këtyre principeve.

Lidhur me këtë, Ombudspersoni përsërit në veçanti se për momentin nuk është situatë emergjente në Kosovë në kuptimin e nenit 15 të Konventës.

### **Pajtueshmëria e të Rregullorës së UNMIK-ut Nr. 2001/17 mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës me kërkesat e ‘ligjshmërisë’ së Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut**

10. Ombudsperson është thirrur për të ekzaminuar se nëse Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 është ‘në pajtim me ligjin’ sipas Konventës Evropiane për të drejtat e njeriut. Ombudspersoni përkujton standardet që e qeverisin një shqyrtim të tillë, siç është përmbledhur në Raportin special nr. 1 të paragrafi 11 – 14, ku përfshihen elementet vijuese: çasja, parashikimi, mbrojtja e individëve ndaj sjelljeve arbitrare të qeverisë, mundësia e interpretimit gjyqësor vendor të dekretave ligjore në fjalë. Ombudspersoni gjithashtu përkujton që ligji sipas Konventës përbën të gjitha llojet e ligjit, duke përfshirë edhe aktet nën-ligjore si udhëzimet administrative. Kur ligji është zbatuar në mënyrë të parregullt, çka ka rezultuar në rezultate të paparashikueshme apo arbitrare, individët janë privuar nga mbrojtja efektive e të drejtave të tyre, rrethanat të cilat nuk pajtohen me kërkesat e ligjshmërisë (Belvedere Alberghiera S.r.l. v. Itali, vendimi i 30 majit 2000).

11. Ombudsperson vëren se disa standarde që vendosin dispozitat e listës së Rregullorës së UNMIK-ut 2001/17 jashtëzakonisht i bëjnë të paqarta kriteret që autoritetet qeveritare mund t'i nxjerrin për të kufizuar, *inter alia*, të drejtën për pronën, respektin për banim, dhe respektin për jetë private. Termet ‘çmime joreale’, ‘interesime të veçanta’, ‘sqarim mbi shitjen’ janë vetës disa shembuj të këtyre kriterëve, ku përmbajtja dhe fusha e të cilave nuk është elaboruar, dhe kuptimi dhe zbatueshmëria e të cilave si pasojë mund të mbesin të pakuptueshme për

individët të drejtat e të cilëve janë të prekura. Pastaj kriteret nuk mund të thuhet se pajtohen me standardet e çasjës dhe parashikimit të paraqitura në Konventë. Rregullorja nuk i siguron individit mbrojtje të mjaftueshme ndaj vendimeve arbitrare të autoriteteve qeveritare të ngarkuara me implementimin e tyre.

12. Lidhur me një aspekt tjetër të 'ligjshmërisë' së Rregullorës së of UNMIK-ut 2001/17, Ombudspersoni vëren se Rregullorja okupon një vend unik në rendin ligjor në Kosovë. Neni 12 i Rregullorës deklaron:

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

Nga kjo dispozitë shifet se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 ka për qëllim të ketë hapësirë jetësore të kufizuar por të pacaktuar. Gjatë kësaj hapësire jetësore të pacaktuar, neni 12 dikton se Rregullorja ka përparësi mbi gjithë ligjin në fuqi me të cilin është në kundërshtim. Siç do të elaborohet me poshtë, efekti i kësaj dispozite është të shkel ligjin vendor të kontratës, ligjin e procedurës civile, dhe çdo Rregullore të UNMIK-ut që i referohet të drejtave themelore me të cilat edhe Rregullorja nuk është në pajtim, përfshirë edhe Kornizën Kushtetuese për vetëqeverisje të përkohshme në Kosovë (Rregullorja e UNMIK-ut 2001/9) dhe Rregullorja e UNMIK-ut 2000/59 mbi Ligjin në fuqi në Kosovë. Lidhur me këtë, Ombudspersoni përserit shqetësimet dhe faktet e e Raportit Special nr. 2 mbi aspektet e caktuara të Rregullorës së UNMIK-ut nr. 2000/59 që ndryshon Rregullorën e UNMIK-ut nr. 1999/24 mbi ligjin në fuqi në Kosovë (27 tetor 2000) të 30 maj 2001 e cila mbeti relevante deri në këtë diskutim.

### *Konkludimi*

13. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi Regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërisë në zona të veçanta në Kosovë nuk është në pajtim me ligjin sipas Konventës evropiane për të drejtat e njeriut.

### **Kufizimet qeveritare mbi të drejtat: parimet e përgjithshme**

14. Sipas gjetjes së Ombudspersonit që Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 nuk është në 'pajtim me ligjin' sipas Konventës evropiane për të drejtat e njeriut, nuk është absolutikisht esenciale për Ombudspersonin që të adresojë aspekte tjera të pajtimit të Rregullorës me standardet e njohura ndërkombetare. Sidoqoftë, Ombudspersoni konsideron se një shqyrtim i tillë mund të shërbejë për të qartësuar natyrën dhe fushën e këtyre standardeve lidhur me parametrat e kufizimeve të lejueshme mbi të drejtat të garantuara me nenin 8 të Konventës, neni 1 të Protokolit nr. 1 dhe neni 2 të Protokolit nr.4 të Konventës.

### Natyra e 'shoqërisë demokratike' sipas Konventës

15. Ombudspersoni vëren se çdo nen i Konventës i përmendur me herët e lejon qeverinë të kufizojë ushtrimin e të drejtës së mbrojtur kur kufizimet e vendosura mund të konsiderohen të 'nevojshme në një shoqëri demokratike' për një apo me shumë qëllime të paraqitura në nenin përkatës. Sipas kësaj, Ombudspersoni, përkujton se Konventa evropiane për të drejtat e njeriut

e ka shpjeguar nocionin e 'shoqërisë demokratike' në kuptimin e konventës për të nënvizuar kuptimin e pluralizmit, liberalizmit dhe tolerancën (shih, p.sh.. Handyside kundër Mbretërisë së Bashkuar vendimi i 7 dhjetorit 1976). Ku efekti i veprimeve qeveritare që e kufizon vendimin e ushtrimit të drejtave është të luftojë kundër këtyre vlerave demokratike, dhe këto veprime nuk do të jenë të lejueshme sipas termave të Konventës.

16. Ombudspersoni vëren se ndalimi i shitjes së pronës së banimit, që gjendet në një komunitet të minoritetetve, nga një anëtar i pakicës anëtarit të shumicës është në kundërshtim me çdo parim që e thekson nocionin e 'shoqërisë demokratike' në Evropë. Në të vertetë, antipatia ndaj krijimit të getove etnike ka qenë njera nga bazat e të drejtave ndërkombëtare të njeriut se paku që nga Lufta e dytë botërore, duke filluar nga zhvillimi i kodit normativ ligjor dhe politik që ndalon diskriminimin, e deri të lëvizja kundër apartheidit. Ombudspersoni metutje vëren që, edhe duke pretenduar që kufizimet mbi shitblerjën e pronës së banimit mbi baza etnike gjithmonë mund të jenë një mekanizëm i duhur për arritjen e qëllimeve politike publike, dhe ai qëllim politik publik duhet të lidhet në çdo mënyrë me përmirësimin e vlerave demokratike atëhere kufizimet duhet të zbatohen ndaj pronave të pakicave që gjenden në zonat e shumicës, në mënyrë për të nxitur integrimin. Përfundimisht, Ombudspersoni vëren se çfarëdo baza që qeveria mund të pohojë si arsye për izolim, esenca e izolimit është që ai është arritur përmes shëndrrimit të individit në objekt të asaj politike.

#### Proporcionaliteti i kufizimeve mbi të drejtat për të legjitimuar qëllimet qeveritare

17. Ombudspersoni përkujton se çdo ndërhyrje e autoriteteve publike në të drejtat e mbrojtura duhet të jetë për ndonjë arsye të justifikueshme dhe të arrijë një qëllim legjitim të specifikuar në nenin përkates të Konventës. Në mënyrë që një ndërhyrje të jetë e arsyeshme në këtë lidhje, ajo duhet të vendosë një ekuilibër të drejtë në mes të interesave të përgjithshëm të bashkësisë dhe kërkesave për mbrojtjen e të drejtave themelore të individëve. Ombudspersoni përkujton se Konventa evropiane për të drejtat e njeriut ka vendosur që parimi i proporcionalitetit duhet të zbatohet gjatë vendosjes së këtij ekuilibrit (Stran Rafineritë Greke dhe Stratis Andreadis kundër Greqisë vendimi i 9 dhjetorit 1994, Seritë A nr. 301-B, p. 87, par. 69). Dy aspektet e parimit janë me rëndësi të veçantë për ekzaminimin e Rregullorës së UNMIK-ut 2001/17, testi i ' barrës së pabarabartë' dhe testi i 'mjeteve më të vogla kufizuese'.

18. Lidhur me testin e parë, Ombudspersoni vëren se për kufizimet qeveritare mbi ushtrimin e gëzimit të së drejtës për të plotësuar kushtet e Konventës Evropiane për të Drejta e Njeriut, ai kufizim mund të mos e vendosë një barrë të pabarabartë mbi individin që vuan. (Sporrong dhe Lonroth kundër Suedisë, vendimi i 23 shtatorit 1982).

19. Ombudspersoni vëren që Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 themelon një sistem që i lejon UNMIK-un privimin e individëve nga prona e tyre private duke ia ndaluar largimin dhe në mënyrë negative duke ndikuar në të drejtat e garantuara, dhe të gjitha pa siguruar as kompensim as ndonjë mjet tjetër. Kështu individët e prekur nga kjo janë të detyruar ta bartin tërë barrën e implementimit të politikës qeveritare duke qenë agjentët e pakompensuar për përbushjën e tyre. Pësia e kësaj barre nuk mund të konsiderohet të jetë proporcionale ndaj çdo qëllimi legjitim.



Mjetet më të vogla kufizuese për të kufizuar gëzimin e të drejtave:

20. Ombudspersoni përkujton të drejtën lëndore konstante të Konventës duke cekur se kur kufizon ushtrimin e të drejtave, qeveria duhet të vendosë mjetet më të vogla kufizuese për të arritur një përfundim legjitim. Në Hatonin dhe tjerët kundër Mbreterisë së Bashkuar vendimi i 2 tetorit 2001, gjykata deklaroi:

.... Për të vendosur ekuilibrin e kërkuar, Shtetet duhet të kenë kujdes për tërë fushën e konsiderimeve materiale ... Konsiderohet se nga Shtetet kërkohet ta zvoglojnë, sa më shumë që është e mundur, ndërhyrjen në këto të drejta, duke u përpjekur për të gjetur zgjidhje alternative dhe duke kërkuar në mënyrë të përgjithshme t'i arrijnë qëllimet e tyre në mënyrën më të lehtë për sa i perket të drejtave të njeriut. Për të bërë atë, një hetim komplet dhe i duhur dhe studim me qëllim të gjetjes së zgjidhjes më të mirë e cila në realitet do të vendosë ekuilibrin e duhur, duhet që ta paraprijë projektin përkatës.

21. Edhe duke pretenduar *arguendo*, se mbikqyerja e komuniteteve të banuara ekskluzivisht nga anëtarët e pakicës mund të konsiderohet të jetë një qëllim qeveritar legjitim, Ombudspersoni vëren se UNMIK-u ka mjete alternative në dispozicion për të arritur qëllimet e tilla. Për shembull, qeveria mund ti ushtrojë të drejtat e saj për të ekspropriuar pronën në interesin publik, në këtë rast një interes i pohuar qeveritar për sigurimin e vendosjes anëtarëve të pakicave në zona të caktuara gjeografike. Qeveria gjithashtu mund të krijoj legjislacionin sipas së cilit ajo ushtron të drejtën paraprake të shitjes së pronës apo të drejtën e para-blerjes së pronës edhe pasi shitja ka përfunduar. Qeveria duke inkurajuar njerëzit për të qëndruar në zona të caktuara mundet gjithashtu të krijojë nxitje për të qëndruar në këto zona përmes paraqitjes së përparësive lidhur me tatimet apo përmes nxitjeve tjera. Lidhur me 'krijimin e kushteve jetësore të përballueshme', qeveria mundet edhe të kërkojë profesionalistë, për shembull profesionalist mjekësor apo ligjor, të punojnë së paku për një kohë të caktuar në komunitetet e caktuara që kanë nevojë për shërbime të caktuara. Lidhur me 'shfrytëzimin me qëllim në të ardhmen' apo patundshmëri, shfrytëzimi e tokës publike apo planët e zonës janë mjete normale për të bërë përkufizime të tilla.

22. Ombudspersoni gjithashtu vëren që Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 parashtrohet disa baza për kufizime mbi të drejtat që bien nën kompetencat e regjimeve tjera vendore ligjore me doktrine të zhvilluar dhe procedura për të adresuar çështjet në fjalë. Për shembull ligji civil që qeveris kontratat është një kanal i duhur përmes të cilit kërkesat e tilla si detyrimi, çmimet e ulta artificiale, apo kërkesa tjera të ngjashme duhet të gjykojnë. Dhe ligji penal është një kontekst normal ku qeveria adreson çdo paqartësi që mund të ketë për burimin e pasurisë së një individi.

23. Ombudspersoni vëren se aty shifet se nuk i është dhënë konsideratë mjeteve alternative për të arritur qëllimet e cekura në Rregullorën e UNMIK-ut 2001/17 nga përpiluesit e Rregullorës.

### *Konkludimi*

24. Ombudspersoni është i mendimit se kufizimi i të drejtave të garantuara të lejuara me Rregullorën e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshërive në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës (22 gusht 2001) nuk mund të konsiderohet të jetë e "domosdoshme në një shoqëri demokratike" për qëllimet legjitime qeveritare.

### **E drejta për gëzimin e pronësisë (e drejta për pronën) sipas nenit 1 të Protokolit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut**

25. Ombudspersoni është thirrur që të egzaminojë nëse Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 mund të konsiderohet të jetë në pajtim me kërkesat e nenit 1 të Protokolit 1 të Konvetës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, i cili në pjesën përkatëse thotë:

Çdo person i thjesht ose ligjor ka të drejtë në gëzimin e qetë të pronësisë. Askush nuk duhet të privohet nga pronësia e tij për veç kur është interesi publik dhe i nënshtrohet kushteve të siguruara me ligj dhe me parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Dispozitat paraprijëse në asnjë mënyrë nuk duhet të dëmtojnë të drejtën e shtetit që të zbatojë ligje të tilla nëse mendon se janë të domosdoshme për të kontrolluar shfytëzimin e pronës në pajtim me interesat e përgjithshme...

26. Ombudspersoni përkujton se e drejta precedente e Konventës evropiane për të drejtat e njeriut lidhur me të të drejtën për gëzimin në qetësi të pronësisë, e shqyrtuar, *inter alia*, në paragrafin 31-33, 35,36 dhe 39 të Raportit Special Nr. 1. Ombudspersoni më tutje përkujton parimet që udhëheqin kufizimin e të drejtave, përfshirë edhe të drejtën për pronësi, dhe konkludimet e tij lidhur me këtë të theksuara më herët në paragrafet 10-24.

27. Ombudspersoni vëren se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 krijon parimet që individët në mënyrë efektive të privohen nga prona e tyre por nuk siguron asnjë dispozitë për kompensim. Ombudspersoni më parë ka cekur se mjete më pak kufizuese mund të paraqiten për të arritur qëllimet qeveritare që sipas rregullorës mund të konsiderohen si legjitime (shih p.sh. paragrafin 22 më sipër). Megjithatë, këto këto mjete më pak kufizuese mund të kërkojnë shpenzimin fondeve publike. Në kontekstin e respektimit të të drejtave të njeriut që janë kundërshtuar me Rregullorën e UNMIK-ut 2001/17, Ombudspersoni vëren se qëllimi themelor i Rregullores duket të jetë të sigurohet se UNMIK-u nuk do të ketë shpenzime financiare as nuk do të i rris obligimet financiare - me zbatimin e Rregullorës individët të cilët kanë pronë në Kosovë do të bartin tërë barrën financiare. Kufizimet rezultuese mbi të drejtat e individëve që të rregullojnë jetën e tyre në interesin e tyre më të mirë vështirë që mund të konsiderohet të jetë në pajtim me standardet e njohura ndërkombëtare për të drejtate njeriut.

28. Në fund, Ombudspersoni është i shqetësuar rreth zgjërimit shqetësues së argumenteve qeveritare - se interesat e 'sigurisë' kërkojnë që Administrata ndërkombëtare civile të privojë individët nga prona e tyre pa kompensim – edhe në një kontekst tjetër në Kosovë. Në Raportin Special nr. 1, Ombudspersoni ka konstatuar se marrja e pronësisë pa kompensim përbënë shkelje të të drejtës së njëjtë të adresuar në Raportin e tashëm edhe kur këto marrje ishin gjoja

për qëllime ushtarake në kontekst të Rezolutës 2144 të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara Kur e drejta ndërkombëtare kërkon që individët të marrin kompensim për privimin e pronësisë nga ana e qeverisë bile edhe në kontekstin "emergjent", Ombudspersoni nuk sheh ndonjë arsye që kompensimi të mos kërkohet në rastet kur prona është marrë nga ana e qeverisë për qëllime civile, përshirë këtu edhe zbatimin e gjetjeve të shkencës shoqërore. Në këtë kontekst Ombudspersoni njofton se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 nuk parashtron nevojë të arsyeshme që prezenca ndërkombëtare civile dhe ushtarake që aktualisht gjindet në Kosovë të përdorë pronën në fjalë sipas Rregullorës.

### *Konkludimi*

29. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut 2001 /17 mbi regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta në Kosovë (22 gusht 2001) nuk është në pajtueshmëri me të drejtën për gëzimin e pronës e garantuar me nenin 1 të Protokolit shtesë të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut.

### **E drejta për respektimin e jetës private dhe familjare dhe për shtëpinë sipas nenit 8 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut**

30. Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zona të veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) u siguron autoriteteve qeveritare mundësinë e vendosjes së kufizimeve në të drejtën e individëve që të shesin pronën e banimit të tyre. Të drejtat e dëmtuara në këtë rast bien në fushëveprimin e nenit 8 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut, i cili thotë:

1. Secili ka të drejtë në respektimin e jetës së tij private dhe familjare [dhe] të shtëpisë së tij....
2. Nuk duhet të ketë ndërhyrje nga autoritetet publike që të ushtrojnë këtë të drejtë përveç asaj siç që është në pajtim me ligjin dhe që është e domosdoshme në shoqërinë demokratike dhe që është në interes të sigurisë kombëtare, sigurisë publike ose për mbarvajtjen ekonomike të vendit, për parandalimin e parregullsive ose të ndonjë krimi, për mbrojtjen e shëndetit apo moralit ose për mbrojtjen e të drejtave dhe lirive të të tjerëve.

31. Në fillim, Ombudspersoni përkujton të drejtën precedentale të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut duke nënvizuar nocionin "e drejta për respektim" sipas nenit 8. Gjykata kishte vendosur se e drejta për respekt përfshin së pari të drejtën e individëve që të jetojë jetën e tij apo saj dhe të zhvillojë marrëdhënie me personat tjerë pa mbikqyrjen apo kontrollimin e shtetit ose përndryshe të ndërhyjë në veprimtarinë e tij (Airey kundër Irlandës, gjykimi i 9 tetorit 1979). Ky obligim i shtetit që t'i lëjë individët të qetë pasqyron parimin që individ është subjekti i ligjit dhe jo objekt i politikës qeveritare. Poashtu pasqyron parimin që është në diskrecionin dhe kontrollin e individit për të ushtruar të drejtën e tij apo saj e jo për shtetin që të diktojë mjetet me të cilat ai apo ajo duhet të veprojnë.

32. Ombudspersoni përkujton se qëllimi esencial i nenit 8 është që të mbrojë individët nga ndërhyrja arbitrare nga ana e autoriteteve publike me të drejtë, *inter alia*, respektimi për shtëpinë

(Gillow kundër Mbretërisë së Bashkuar, gjykimi i 24 nëntorit 1986, Seria A Nr. 109). Lidhur me këtë Ombudspersoni më tutje përkujton se, sipas nenit 8 të Konventës, kur prona e banimit njehere merret në mënyrë të ligjshme nga një individ dhe okupohet për një kohë të arsyeshme, nuk pushon që të jetë shtëpia e individit për shkak të rrethanave të paparapara, ai apo nuk është i autorizuar që të shfrytëzoj më atë (Ven. nr. 7456/76 i 8 shkurtit 1978, D.R. 13 f. 40 në f.44). Megjithatë, Ombudspersoni njofton se përcaktimi i asaj se çka përbën shtëpinë është ngarkuar individit, i cili edhe me ligj edhe në kuptimin e përgjithshëm ka të drejtë të ndryshojë vendin e shtëpisë së tij ose saj pa ndonjë ndërhyrje të tepruar të shtetit.

33. Ombudspersoni ka thksuar më lart (parg. 25 - 29) parimet e përgjithshme të cilat aplikohen për përcaktimin nëse ka pasur shkelje të të drejtës për pronësi në kuptim të nenit 1 të Protokolit shtes të Konventës. Edhe pse ka disa ndryshime në aplikimin e këtyre parimeve të përgjithshëm mbi të drejtën për pronën dhe të drejtën për respektimin e shtëpisë të garantuar me nenin 8, është një ngjashmëri e plotë në kuptim e ekuilibrit që të bie ndërmjet interesave të bashkësisë dhe të drejtave të individit (shih, p.sh. Sporong dhe Lonroth kundër Suedisë gjykimi i 23 shtatorit 1982, sera A nr. 52, faqe. 26, parg 69).

34. Në këtë kontekst, Ombudspersoni poashtu ka vërejtur se viteve të fundit në Kosovë ka pasur një shkallë të lart të dhunës dhe të zhvendosjes, që në mënyrë serioze ka përçarë jetën e individëve poashtu edhe rendin shoqëror. Ombudspersoni më tutje vëren se individët të cilët kanë humbur të afërmit e tyre nga dhuna, mund të jenë në gjendje të lëndueshme psikike. Në rrethana të tilla, për autoritetet qeveritare që të thirren në çfarëdo arsye të cekura në Rregullorën e UNMIK-ut 2001/17 që të i refuzojnë individët që të shesin shtëpinë e tij apo të saj me qëllim që të ketë burime të mjaftueshme që të jetë në gjendje që të zhvendosët nga pozita e tragjedisë personale mund të konsiderohët që së paku përbën shkelje të të drejtës për jetë private dhe familjare nëse jo edhe trajtim çnjerzor dhe degradues. Në atë rast asnjë veprim i qeverisë nuk mund të konsiderohët të jetë proporcional me qëllimet legjitime.

### *Konkludimi*

35. Ombudsperson është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshërive në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) nuk është në pajtim me të drejtën për respektimin e jetës private dhe familjare dhe për shtëpinë të garantuar me nenin 8 të Konventës evropiane për të drejtate njeriut.

### **E drejta për të zgjedhur vendin e banimit: neni 2 i Protokolit nr. 4 të Konventës evropiane për të drejtate njeriut**

36. Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave për shitjen e patundshmërive në zona të veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) u siguron autoriteteve qeveritare mundësinë e vendosjes së kufizimeve në të drejtën e individëve që të shesin pronën e banimit të tyre. Duke marrë parasysh se në shumicën e rasteve "prona e banimit" do të përbente banimin kryesor, kjo e drejtë e dëmtuar me Rregulloren bie nën fushëveprimin e nenit 2 të Protokolit 4 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut, i cili në pjesën përkatëse thotë:

1. Çdo person legjitim mbrenda teritorit të shtetit ka lirinë për të zgjedhur vendbanimin e vet...

3. Lidhur me këtë të drejtë nuk duhet të ushtrohen kufizime përveç atyre të caktuara me ligj dhe atyre të cilat janë të domosdoshme në shoqërin demokratike dhe janë në interes të sigurisë kombëtare dhe publike për ruajtjen e rendit publik, për parandalimin e krimit ose për mbrojtjen e të drejtave dhe lirive të tjerëve

4. E drejta e parashtruar në paragrafin 1, në fusha të caktuara poashtu të jetë subjekt i kufizimeve të vendosura në pajtim me ligjin dhe të arsyeshëm për interesin publik në shoqërin demokratike.

37. Ombudspersoni vëren se konstatimet e tij të mëparshme lidhur me nenin 1 të protokolit 1 të Konventës dhe nenin 8 të Konventës zbatohen në nenin e lartpërmendur. Lidhur me këtë Ombudspersoni më tutje vëren se imponimi i kushteve anëtarëve të minoriteteve etnike, tani për tani me vendbanim në atë teritor, me ç'rast ua parandalon atyre që të zgjedhin vendbanimin e tyre, ua tjetëron pronësinë, dhe zhvendos shtëpitë e tyre nuk mund të konsiderohet të jetë proporcionale.

#### *Konkludimi*

38. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin kontratave mbi shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) nuk është në pajtim me të drejtën e zgjedhjes së vendbanimit e garantuar me nenin 2 të Protokolit nr. 4 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut.

#### **Ndalimi kundër diskriminimit: neni 14 i Konventës evropiane për të drejtat e njeriut**

39. Ombudspersoni është thirrur në egzaminim nëse Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 është konform me ndalimin kundër diskriminimit të garantuar me nenin 14 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut, i cili thotë:

Gëzimi i të drejtave dhe lirive të parashtruara në këtë Konventë duhet të sigurohen pa diskriminim, në cilatdo baza ... si ato me origjinë nacionale ose sociale, shoqërimi me minoritetet nacionale ... dhe statutet tjera...

40. Sipas njohurive të Ombudspersonit, asnjë shtet që mbështetet në Konventën evropiane për të drejtat e njeriut asnjë herë nuk ka vendosur ndonjë program qeveritar me qëllim të mbajtjes apo krijimit të një zone të veçant gjeografike më përbërje etnike duke i parandaluar individët e njerit etnitet që të shesin pronën e tyre etnitetit tjetër. Ombudspersoni vëren se më 1991 Parlamenti Serb e nxorri një ligj me ndryshime dhe shtojca mbi kushtet speciale të ligjit të aplikueshëm mbi shitblerjen e patundshmërive (RSS Gazeta zyrtare 22/91(18 prill 1991) kërkoi nga Ministria e financave të Serbisë që të miratojë çdo kontratë nëpërmjet të cilave një person Serb dëshiron të shesë patundshmërinë e tij që gjendet në Kosovë. Rregullorja e UNMIK-ut 1999/10 mbi shfuqizimin e legjislacionit diskriminues që dëmton të drejtën për banim dhe pronësi (13 tetor 1999) (më tutje Rregullorja e UNMIK-ut 1999/10) shfuqizoi ligjin e vitit

1991 në bazë të asaj se është me karakter diskriminues dhe se është në kundërshtim me standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut...'

41. Ombudspersoni vëren se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 kërkon miratimin nga autoritetet e UNMIK-ut të çdo kontrate nëpërmjet të cilave një individ i cili ka pronësi në zonat specifike në Kosovë - të banuar kryesisht apo vetëm nga anëtarët minoriteteve etnike. Ombudspersoni pajtohet me heqjen e ligjit të vitit 1991 dhe vëren se shqetësime të njëjta paraqiten lidhur me Rregullorën e UNMIK-ut 2001/17.

### *Konkludimi*

42. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike (22 gusht 2001) nuk është në pajtim me parandalimin e diskriminimit të garantuar me nenin 14 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut.

### **Kufizimet mbi gëzimin e të drejtave për qëllime të tjera nga këto të parashkruarat: neni 18 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut**

43. Ombudspersoni thirret për të egzaminuar nëse kufizimet e imponuara me Rregullorën e UNMIK-ut 2001/17 mbi të drejtën e respektimit të jetës familjare dhe private dhe shtëpisë dhe të drejta për gëzimin në qetësi të pronësisë janë konform me nenin 18 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut, i cili thotë:

Kufizimet e lejuara me këtë Konventë për të drejtat dhe liritë e cekura nuk duhet të zbatohen për qëllime të tjera përveç atyre të parashkruar.

44. Ombudspersoni njofton se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 parashtron një numër të bazave politike për të cilat autoritetet qeveritare mund të pohojnë se ofrojnë një arsytim për imponimin e kufizimeve mbi të drejtat e garantuara me Konventë. Ombudspersoni ka gjetur se Rregullorja nuk bie ndesh me kërkesat e ligshmërisë dhe proporcionalitetin lidhur me këto të drejta (shih par.10-24 më lart).

45. Lidhur me këtë, Ombudspersoni vëren se Rezoluta e Këshillit të Sigurimit 2144 (1999) i cakton UNMIK-ut një pjesë të përgjegjësisë për kthimin e refugjatëve dhe personave të zhvendosur në Kosovë (parg 11(k)). Megjithatë, Ombudspersoni nuk konsideron se ndalimi i tjetërsimit të pasurisë individuale dhe familjare do të ndihmojë që të arrihet ky qëllim. Një ndalim i tillë nuk është konform me të drejtat e individëve që të gëzojnë të drejtën për themelimin dhe mbajtjen e shtëpisë.

46. Ombudspersoni vëren se një ndër qëllimet në të cilat bazohet Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 është:

... sigurimi i një ambienti të sigurtë, mbështetja e kushteve për jetesë për të gjithë komunitetet në Kosovë, dhe të drejta që të gjithë refugjatët dhe personat e zhvendosur të kthehen në shtëpitë e tyre [dhe] monitorimi i shitjes në zonat e veçanta gjeografike....

47. Në fillim Ombudspersoni vëren se 'monitorimi i shitjes së pronësisë së banimit në zonat e veçanta gjeografike të Kosovës' nuk është qëllim qeveritar legjitim sipas ndonjë dispozite ndërkombëtare për të drejtat e njeriut. Në anën tjetër regjistrimi i pronësisë, kalimi i titullit dhe aktivitete të ngjashme është funksionim normal i qeverisë. Krijimi regjistrimit publik të tokës, kadastrave dhe të dhënat e ngjashme zyrtare bëjnë transparente të gjitha informatat relevante lidhur me shitblerjen.

48. Ombudspersoni më tutje vëren se qëllimi politik, 'e drejta që të gjithë refugjatët dhe personat e zhvendosur të kthehen në Kosovë' nuk mund të thuhet se ka të bëjë me kufizimin e tjetërsimit të pronësisë të vendosur në zonat e minoriteteve. Lidhur me 'refugjatët' Ombudspersoni vëren se shumica e refugjatëve nga Kosovo janë shqiptarë të cilët kanë qenë të detyruar që të largohen nga Jugosllavia apo nga Republika Federale e Jugosllavisë që nga viti 1989. Kufizimi i mundësisë së blerjes së pronës së banimit në Kosovë nuk i kontribon kthimit të tyre. Në të njëjtën kohë, lidhur me kategoritë e tjera të refugjatëve apo të zhvendosurve të mbrendshëm, Ombudspersoni vëren se detyrimi që ata persona të kthehen në Kosovë duke penguar atë e cila për ata është vlera më e madhe financiare nuk mund të konsiderohet si mbrojtje e të drejtave të tyre për të u kthyer. Në këtë kontekst, është me rëndësi të ceket se natyra e të drejtës së njeriut është se i ngarkohet individit, i cili mund të zgjedh të ushtrojë ose të mos e ushtrojë atë të drejtë. Me fjalë të tjera, qeveria nuk mund ta detyrojë individin që të ushtrojë të drejtën e tij për qëllime politike qeveritare apo për qëllime tjera.

49. Ombudspersoni më tutje përkujton se është përgjegjësi e qeverisë që të garantojë të drejtën për siguri të individit, e jo përgjegjësi e individit e as e një pjese të caktuar të popullatës. Lidhur me këtë, Ombudspersoni vëren se Rregullorja e UNMIK-ut 2001/17 për garantimin e sigurisë jo vetëm që vendos barrë në disa individë nga disa komunitete, por e arsyeton këtë qasje në dështimin e autoriteteve – UNMIK-ut dhe KFOR-it që të i përmbushin funksionet e tyre të caktuara me Rezolutën 1244 të Këshilli të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara që të garantojnë sigurinë për popullatën. Me sa duket Rregullorja 2001/17 është e bazuar në supozimin se siguria e komuniteteve duhet të garantohet së pari nëpërmjet të një police të "sigurisë që e ofron numri i njerëzve".

50. Në këtë kontekst, Ombudspersoni vëren se individët të cilët dëshirojnë që të shesin pronën e banimit dhe të vendosën diku tjetër më së shpeshti me këtë rast e kanë për qëllim që të sigurojnë mbrojtjen e të drejtave të tyre njerëzore dhe të drejtat e familjeve të tyre, aty ku qeveria ka dështuar të bëjë këtë. Në atë mjedis ku qeveria nuk mund të garantojë një shkallë të arsyeshme të sigurisë për individët të cilët jetojnë në ato komunitete, të drejtën për edukim të fëmijëve të atyre komuniteteve, të drejtën për qasje në punësim publik dhe të shërbimeve publike në përgjithësi, dhe të drejtat e tjera themelore, duke i penguar në mënyrë efektive anëtarët e bashkësisë që të përpiqen të jetojnë në një mjedis ku këto të drejta janë më të mbrojtura, qeveria e rrit shkeljen e të drejtave të njeriut.

51. Ombudspersoni më në fund vëren se paraqitja e kritereve subjektive siç janë dyshimi për burimin e fondeve të përdorur për blerjen e pronësisë ose motivet e blerësit për pronën në fjalë, që janë dhënë si arsye e autoriteteve qeveritare për të refuzuar lejitimin e shitjes së pronës ngrit dy qështje të ndryshme. Zbatimi i këtyre kritereve nuk është vetëm çështje keqpërdorimit

nëpërmjet interpretimit arbitrar apo subjektiv nga autoritetet përgjegjëse, por efekti i tyre është gjithashtu që të ndëshkohet individi i cili përpiqet që ta shesë pronën e tij për "motive të këqija" apo shpenzimin "e mjeteve të arritura pandershmërisht" të blerësit.

### *Konkludimi*

52. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorje e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshëmireve në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) nuk është në pajtim me nenin 18 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut.

### **PËRSËRITJA E KONKLUDIMEVE**

53. Ombudspersoni është i mendimit se Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshmërisë në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001)

- nuk është në pajtim me ligjin në kuptim të Konventës evropiane për të drejtate njeriut;
- nuk mund të konsiderohet si e domosdoshme në shoqërinë demokratike për qëllime legjitime qeveritare në kuptim të Konventës evropiane për të drejtate njeriut ;
- nuk është në pajtim me të drejtën e gëzimit të pronësisë të garantuar me nenin 1 të Protokolit shtesë të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut;
- nuk është në pajtim me të drejtën për respektimin e jetës private dhe familjare dhe për shtëpinë të garantuar me nenin 8 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut;
- nuk është në pajtim me të drejtën për të zgjedhur vendbanimin e drejtë e garantuar me nenin 2 të Protokolit 4 të Konventës evropiane për të drejtate njeriut.
- nuk është në pajtim me ndalimin kundër diskriminimit të garantuar me nenin 14 të Konventës evropiane për të drejtat e njeriut;
- nuk është në pajtim me ndalimin kundër vendosjes së kufizimeve mbi të drejtat me qëllime tjera nga ato të përshkruara dhe të garantuara me nenin 18 të Konventës evropiane për të drejtate njeriut.

Ombudspersoni konkludon se Rregullorja e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta gjeografike në Kosovë (22 gusht 2001) nuk është në pajtim me standardet e njohura ndërkombëtare.

### **REKOMANDIMET**

54. Ombudspersoni rekomandon që, jo më vonë se 15 nëntor 2001, Përfaqësuesi special i sekretarit të përgjithshëm:

- duhet të çfuqizojë Rregullorën e UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta në Kosovë (22 gusht 2001);



- duhet të çfuqizojë Udhëzimin administrativ 2001/16 mbi zbatimin e Rregullorës së UNMIK-ut nr. 2001/17 mbi regjistrimin e kontratave mbi shitjen e patundshmërive në zonat e veçanta në Kosovë (22 gusht 2001);
- duhet të të leshojë një Udhëzim Administrativ të ri me të cilin do të anulonte çfarëdo vendimi me të cilin refuzohet regjistrimi i kontratës së shitjes së patundshmërisë kudo në Kosovë, i marrë në pajtim me Rregullorën e UNMIK-ut Nr. 2001/17 dhe Udhëzimin Administrativ 2001/16;
- duhet të informojë Ombudspersonin për veprimet e ndërmarra së përgjegjje në këto rekomandime, në pajtim me më nenin 4.9 të Rregullorës së UNMIK-ut nr. 2000/38 mbi themelimin e Institucionit të Ombudspersonit në Kosovë.

Marek Antoni Nowicki  
Ombudspersoni