

# REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Direcção Nacional de Terras, Propriedades e Serviços Cadastrais

## Opsaun ba Politikas hodi Resolve Kestaun Rai no Propriedade iha Timor-Leste

### [SCAN HUSI FOTOKOPIA]

Tuir despaxu n. 002/GM/MJ/I/2009 husi 13 Janeiro, husi Sua Excelência Ministra Justisa, harii Grupu Servisu. Ema ne'ebé tama iha Grupu Servisu ida ne'e nia laran mak: Sra. Diretora Nasionál husi DNAJL, Dra. Marcelina Tilman, hanesan presidente; Sr. Diretor Nasionál husi DNTPSC, Dr. António Verdial, asesór nain rua husi Gabinete Ministra Justisa, Drs. João Monge no António Pedro da Cunha Jorge, husi asesór husi DNRN, Dra. Glória Mascarenhas Monteiro no husi asesór projetu USAID ARD/Ita Nia Rai, Dr. Ibere Lopes. Reuniaun sira mós hetan partisipasaun husi asesór tékniku ne'ebé konvida atu mai partisipa.

Grupu Servisu ida ne'e ninia responsabilidade, atu apresenta iha loron sanulu nia laran, dokumentu estratéjiku ida ho solusaun sira ba política lejislativa, ne'ebé atu sai hanesan baze atu prepara 'Lei ba Rai' hodi submete ba konsellu Ministru hodi aprova liu tiha submete ba Parlamentu Nasionál.

Grupo Servisu ne'e haree liu liu ba dokumentu ne'ebé hakerek tuir mai: "Technical Framework for a Transitional Land Law for East Timor", prepara husi Ibere Lopes, Memorando Resumido de Aconselhamento sobre a Legislação Fundiária de Transição para Timor-Leste, prepara husi Daniel Fitzpatrick, relatório husi Missão de Trabalho em Timor-Leste husi Equipa de Trabalho do Instituto dos Registos e do Notariado do Ministério da Justiça de Portugal, prepara husi Drs. Ana Belmarço no João Moucheira, no mos lejislasaun ne'ebé vigora kona ba asuntu ida ne'e.

Liu tiha reuniaun servisu lima, Grupu Servisu deside atu apresenta hanesan rezumu, opsaun política sira ne'ebé hanoin kona ba rezolusaun ba problema rai no propriedade, bazeia ba prinsípiu sira ne'ebé tuir mai: pragmatismu, adaptaun ba realidade Timor ninia, *boas práticas* ne'ebé intemasionál, enkuadramentu istóriu, Justisa, kapasidade ne'ebé iha atu halo, defeza ba komérsiu jurídku no seguransa no serteza jurídika.

Tuir ne'e, Grupu hola desizaun atu hato'o situaun ne'ebé bete mosu kona ba tipu kazu prinsipál lima, institutu jurídku relevante balu, inklui mós sira nia vantajen no desvantajen, no Grupu nia opiniaun ka hanoin kona ba asaun ida ida ne'ebé fo sai hanesan proposta.

### **1. Kazu Tipu 1: Propriedade Sertifikado<sup>1</sup> La Iha**

Estudos hatudu barak maioria propriedade iha Timor-Leste koresponde ba tipu kazu ida ne'e. Propriedade ne'ebe Estadu nunka rejista formalmente no mos la iha konsesaun ba direitu formal (Aforamentu, Hak Guna Bangunan/Usaha/Pakai).

Solusaun: Atribuisaun titulu propriedade ba individuo ka ba grupu ne'ebe hela ka uza propriedade. Situaun konabá pose (hela no uza) bele hatene liu husi levantamento

dadus sistematiku.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade.

## **2. Kazu Tipu 2: Propriedade iha Sertifikado no Titular iha Pose**

Maioria propriedades ne'ebe hetan sertifikado durante Rejime Portugues ka Indonesia koresponde ba kazu ida ne'e. Ema ne'ebe nia naran hatudu iha sertifikado (titular) sei hela ka uza nia propriedade (iha pose).

Solusaun: Atribuisaun titulu propriedade ba titular/posuidor. Situadaun "pose ho titulo" bele verifika liu husi levantamento dadus sistematiku.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade.

## **3. Kazu Tipu 3: Propriedade iha sertifikado maibé titular la iha pose**

Kazu tipo 3 ida ne'e koresponde ba minoria iha Timor-Leste nia laran. Maibe tipu kazu ida ne'e kompleksu no difisil liu atu rezolve. Kazu Tipu 3 iha ezemplu oinoin barak: titular Aforamentu husik hela rai iha 1975 depois fila fali mai hetan nia rai ema seluk mak okupa; titular Hak Milik husik hela rai iha 1999 depois fila fali mai 2000 hetan nia uma ema seluk okupa; ema halai ba rai liur husu ba nia familia iha hela Timor-Leste hodi toma konta ba rai, maibé nia familia fa'an rai ba ema seluk; etc.

Iha Kazu Tipu 3, ladun posivel atu hetan regra ruma jeral ne'ebe ke partes hotu-hotu hanoin Justu. Se karik la fo direitu ba titular ne'ebe nia naran iha sertifikadu, ema bele hanoin la Justu. Por outro lado, se karik fó direitu de'it ba ema ne'ebe uza no hela iha rai durante tempo naruk (maiske nia la iha sertifikadu), ne'e mos bele kauza injustisa, tuir ema nia hanoin.

Liuliu, ita presiza armoniza justisa istorika ho realidade aktual, no konsidera konsekuensia sosial ne'ebe bele mosu kuandu implementa solusaun ida.

Situadaun konabá rai iha Timor-Leste la'os uniku iha mundo. Esperiansia iha nasaun sira seluk bele fo lisaun ruma ne'ebe hodi hatudu dalan ba Timor-Leste atu hili solusaun ba kazus ida ne'e.

Opsaun sira ba rezolusaun Kazu Tipu 3:

- A) Uzukapiaun espesial ho kompensasaun: atribuisaun direitu ba posuidor; titular direitu istoriku simu kompensasaun

"Usukapiaun" hanesan dalan juridiku ida atu hetan direitu ba propriedade bazeia ba pose de'it (hela no uza rai). Depois de periodo de tempo ida, ema ne'ebe hela iha rai ka uza rai hetan direitu ba propriedade, mesmoke ema seluk mak iha sertifikadu. Ema ne'ebe hela iha rai ka uza rai bolu "posuidor". Ema ne'ebe fó aluga sai nu'udar posuidor (mesmoke

nia la hela iha propriedade).

Iha opsaun solusaun ida ne'e, posuidor hetan direitu ba propriedade sekarak nia uza rai no hela iha rai pasifikamente durante periodo ida determinado. Iha contestu semellante contestu Timor-Leste nian, esperiensa internasional rekomenda prazu badak hodi hetan direitu liu husi uzukapiaun, entre tinan 3 no tinan 5<sup>2</sup>.

Opsaun "A" mos estabeselese kompensasaun finanseira ba titular direitu antigu nian. Kompensasaun ida ne'e bele kalkula bazeia ba valor istoriku propriedade Nian momento ne'ebe titular husik hela. Valor ne'e bele aktualiza tuir formula finanseira no tabela. Hodi implementa kompensasaun ida ne'e, presiza kria Fundo ba Terras no Propriedades no dezenvolve sistema atu implementa benefisiu.

*Vantajen:*

- i) La iha despeju ba ema barak, tamba posuidor mak hetan direitu ba propriedade
- ii) Fasil atu implementa tamba hodi verifika pose (uza no hela) fasil liu do ke buka hatene konabá lejitimidade direitu antigu (aforamento, Hak Guna Bangunan/ Usaha/Pakai)
- iii) Hamenus frustrasaun ba titular direitu antigu tamba sira sei hetan kompensasaun

*Desvantajen:*

- i) Kompensasaun bele iha impaktu ba orsamentu Estado nian
- ii) Sei presiza dezenvolve sistema atu implementa kompensasaun

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade.

- B) Uzukapiaun espesial la iha kompensasaun: Atribuisaun direitu ba posuidor; direitu antigu konsidera estintu la validu)

Opsaun "B" hanesan opsaun solusaun "A", maibé kompensasaun ba titular direitu antigu la iha.

*Vantajen:*

- i) La iha despeju ba ema barak, tamba posuidor mak hetan direitu ba propriedade
- ii) Fasil atu implementa tamba hodi verifika pose (uza no hela) fasil liu do ke buka hatene konabá lejitimidade direitu antigu (aforamento, Hak Guna Bangunan/Usaha/Pakai)
- iii) La presiza kria sistema hodi implementa kompensasaun no la iha gastos ba Estado

*Desvantajen:*

- i) Titular direitu anterior bete hetan kompensasaun liu husi tribunal no kauza kustu imprevistu ba Estadu

- ii) Solusaun ida ne'e bele aumenta frustrasaun ba titular direitu antigo sira

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho unanimidade.

C) Rekoñese direitu antigo de'it

Opsaun "C" rekoñese direitu antigo ba titular, mesmoke nia la iha pose (la hela rai no la uza rai) durante tempo naruk. Ema ne'ebe nia naran hatudu iha sertifikado ruma (Aforamento, Hak Guna Bangunan/Usaha/Pakai) hetan direitu ba propriedade, mesmoke nia la hela no la uza nia rai.

*Vantajen:*

- i) Rekoñese direitu antigo ba ema ne'ebe la bele goza nia direitu iha tempo uluk, tamba razoes oin-oin
- ii) La presiza kria sistema kompensasaun no la iha gasta ba Estado

*Desvantajen:*

- i) Solusaun ida ne'ee difisil atu implementa, tamba presiza verifika direitu antigo nia l ejitimidade no validade.
- ii) Bele hamosu despejo ba ema barabarak.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho unanimidade.

- D) Uzukapiaun espesial ho kompensasaun: atribuisaun direitu ba posuidor, ho excepsaun ida ba Propriedade Perfeita no Flak Milik; titular direitu istoriku seluk simu kompensasaun.

Opsaun "D" semellante Opsaun "A" ho diferenca ida de'it: iha opsaun "D" , kriteriu pose pasifika la forte liu direitu propriedade perfeita no hak milik. Uzukapiaun espesial hala'o iha kazu ne'ebé direitu istoriku uluk nian hanesan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai — direitu nee'bé secundáriu.

Opsaun "A" — hanesan opsaun "D" - mos estabelese kompensasaun finanseira ba titular direitu antigo nian. Kompensasaun ida ne'e bele kalkula bazeia ba valor istoriku propriedade nian momento neebe titular husik hela. Valor ne'e bele aktualiza tuir formula finanseira no tabela. Hodi implementa kompensasaun ida ne'e, presiza kria Fundo ba Terras no Propriedades no dezenvolve sistema atu implementa benefisiu.

*Vantajen:*

- i) La iha despeju ba ema barak, tamba posuidor mak hetan direitu ba propriedade
- ii) Fasil atu implementa tamba hodi verifika pose (uza no hela) fasil liu do ke buka hatene konabá lejitimidade direitu antigo (aforamento, Hak Guna Bangunan/Usaha/Pakai)

- ii) Hamenus frustrasaun ba titular direitu antigu tamba sira sei hetan kompensasaun
- iii) Titular ba direitu uluk nian hanesan Hak Milik no Propriedade Perfeita simu titulo

*Desvantajen:*

- i) Kompensasaun bele iha impaktu ba orsamentu Estado nian
- ii) Sei preziza dezenvolve sistema atu implementa kompensasaun

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade ho abstensaun ida.

**4. Kazu Tipu 4: Disputa rai ne'ebé la iha sertifikadu.<sup>3</sup>**

Iha kazu balu ne'ebé posse reklama husi ema ne'ebé uluk uza ka hela ne'ebé seidak hetan direitu formál kona ba propriedade. Iha kazu sira ne'e, ema ne'ebé uza ka hela agora ka uluk la dun iha titulu formal ruma kona ba propriedade, no direitu husu ho base tamba uza ka hela kleur ona ka longu prazu. Reklamasau ho baze iha uza ka hela iha tempu uluk (posse anterior) so'ik deit bainhira hatudu prova katak soin la iha ona tamba obriga ka forsa sai husi fatin ne'e (esbulho).

Opsaun atu rezolve kazu tipu 4:

- A) Títulu fo ba se mak iha momentu ne'e hanesan ema ne'ebé agora uza ka bela (possuidor actual) ne'ebé tuir rekizitu kona ba aplika uzukapiaun espesial: ema ne'ebé uza ka hela iha tempu uluk simu kompensasaun

Iha opsaun ne'e, fo titulu ba se mak iha momentu ne'e uza ka hela no ce mak iha tempu uluk uza ka hela hetan esbullu ne'ebé uluk hetan soi kualifikadu longu prazu nian hetan direitu ba kompensasaun. Bele akontese katak ema ne'ebé uluk uza ka hela balu la hetan direitu ba kompensasaun.

*Vantajen:*

- i) Hanesan ne'e la iha nesesidade atu halo despeju (obriga husik rai ka uma) ba ema barak tamba maioria rai ema uza ka hela ona;
- ii) Bele hamenus frustrasaun ba se mak iha direitu anterior tamba simu kompensasaun.

*Desvantajen:*

- i) Kompensasaun bele iha kustu boot ne'ebé Estadu mak tenke selu
- ii) Tenke harii sistema hodi haree ba konsesau ba kompensasaun

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho abstensaun tolu.

B) Títulu fo ba se mak iha momentu ne'e uza ka hela (possuidor actual) ne'ebé tuir rekizitu kona ba aplika uzukapiaun espesíal

Títulu fo ba se mak iha momentu ne'e uza ka hela (possuidor actual) ne'ebé tuir rekizitu kona ba aplika uzukapiaun espesíal maibé ce mak uluk uza ka hela la simu kompensasaun

*Vantajen:*

- i) Hanesan ne'e la iha nesesidade atu halo despeju (obriga husik rai ka uma) ba ema barak tamba maioria rai ema uza ka hela ona;
- ii) La iha nesesidade atu harii sistema kompensasaun no la iha kustu ba Estadu

*Desvantajen:*

- i) Soin na'in uluk bele hatama prosesu judisiál no husu kompensasaun husi Estadu nune'e kustu sei bele sai boot;
- ii) Solusaun ida ne'e bele hamosu frustrasaun ba ema uza ka hela longu prazu uluk ninia ne'ebé hetan esbullu.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho votasaun 8 kontra 2.

C) Títulu fo ba ema ne'ebé uza ka hela uluk; ema ne'ebé uza ka hela iha momento ne'e simu kompensasaun

Iha opsaun ne'e, títulu fo ba ema ne'ebé uza ka hela uluk ne'ebé hetan esbullu, laos ba ema ne'ebé uza ka hela agora. Soin na'in iha direitu ba kompensasaun bainhira tuir rekizitu kona ba uzukapiaun espesíal.

*Vantajen:*

- i) Opsaun ida ne'e rekonese direitu istóriku ne'ebé hapara ho razaun oin oin

*Desvantajen:*

- i) Bele iha konsekuensia despeju ba ema barak liu

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho abstensaun ida

D) Kazu kona ba konflitu kona ba se mak na'in so bele rezolve iha tribunal.

*Vantajen:*

- i) Desizaun espesifika ba kazu ida ida

*Desvantajen:*

- i) Difikuldade asesu ba sistema judisiál no bele provoka servisu barak liu iha tribunal sira iha rai laran

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 6 kontra 2 no abstensaun rua.

**5. Kazu Tipu 5: Propriedade ne'ebé ia iha ema ne'ebé uza ka hela ne'ebé halo reklamasau; disputa entre ema ne'ebé iha titulu formal kona ba propriedade**

Iha kazu tipu 5, la iha ema ne'ebé uza ka hela ne'ebé halo reklamasau; disputa entre ema ne'ebé iha titulu formal kona ba propriedade.

Opsaun ba rezolusaun kazu tipu 5:

- A) Se mak iha titulu ne'ebé mak resente liu (últimu) mak simu díreitu propriedade; Se mak iha titulu uluk simu kompensasaun

Iha opsaun ne'e, se mak iha titulu ne'ebé mak resente liu (últimu) mak simu direitu propriedade no Se mak iha titulu uluk simu kompensasaun. Maski nune'e, iha opsaun ne'e, ita tenke hanoin kona ba atu prepara prezunsaun ba lejitimidade titulu resente liu nian, liu liu kona ba kazu ne'ebé mosu mai bebeik husi titulu na'in ne'ebé faan ona ninia propriedade no bainhira independénsia mosu husu fali sira nia titulu ho atitude fraudulentu (hahalok bosok). Prezunsaun ne'e bele kontraria (ilide) husi interesadu, no iha kazu ne'e deit nía bele hetan direitu ba kompensasaun.

*Vantajen:*

- i) Bele hamenus frustrasaun ba se mak iha direitu anterior tamba simu kompensasaun
- ii) Ita hamenus fo 'prémium' ba situasaun ne'ebé mak mosu hanesan hahalok fraudulentu no la prejudika se mak halo reklamasau ho Boa —fé (hanoin fiar).

*Desvantajen:*

- i) Kompensasaun bele iha kustu boot ne'ebé Estadu mak tenke selu
- ii) Tenke harii sistema hodi haree ba konsesau ba kompensasaun

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 9 kontra 1.

- B) Se mak iha titulu ne'ebé mak uluk liu mak simu direitu propriedade; Se mak iha titulu ne'ebé resente liu simu kompensasaun

Opsaun ida ne'e fo rekoñesimentu ba titulu ne'ebé mak antigu liu, laos ba titulu ne'ebé ke resente liu. Iha kazu ida ne'e importante atu husu prava katak hetan esbullu (hasai husi rai tamba obriga). Se mak iha titulu ne'ebé resente liu simu kompensasaun.

### *Vantajen*

- i) Opsaun ida ne'e rekoñese direitu istóriu ne'ebé hapara ho razaun oin oin

### *Desvantajen*

- i) Solusaun ida ne'e bele hamosu frustrasaun ba se mak detentór lolos husi título ne'ebé resente liu

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho unanimidade

## **6. Pose hodi determina de uzukapiaun especial**

Atu simu direitu propriedade liuhusi uzukapiaun espesiál iha kritériu balu ne'ebé tenke tuir, liu liu kona ba kualifikasaun kona ba uza ka hela. Uza ka hela tenke ser kontinua (la pára), públika, no pasífika (la iha violénsia). Maski nune'e, iha akontesimentu balu, relasiona ho epizódiu istóriu kona ba deslokamentu no okupasaun arbitrária ba propriedade iha Timor-Leste. Opsaun sira ne'ebé tuir mai sai hanesan definisaun ba akontesimentu iha tempu ne'ebé relasiona ho posse hodi haktuir kritériu uzukapiaun espesiál.

### A) Posse aktual pasífica, ne'ebé akontese antes 2002

Iha opsaun ne'e, hodi ema ne'ebé uza ka hela bete hetan direitu propriedade liu husi uzukapiaun espesiál, uza ka hela tenke ser hahú antes 20 Maiu 2002. Loron restaurasaun independénsia sai hanesan data ne'ebé mak instabilidade ne'ebé hahú ho referendu 1999 konsidera hotu. Iha tempu ne'e deslokamentu ne'ebé forsadu no okupasaun arbitrária ba propriedade akontese bebeik. Iha kazu sira ne'ebé uza ka hela hahú liu tiha 20 maiu 2002, tuir regra uzukapiaun ordináriu ne'ebé hakerek iha Código Civil <sup>[4]</sup>. Haree katak, bainhira hill orientasaun ida ne'e hanesan lejitimasaun ba uza ka hela ne'ebé akontese entre 1999 to'o 2000 desde ke uza ka hela ne'e ita haree ba katak pasífika, públika no kontínua.

### *Vantajen:*

- i) Opsaun ne'e uza kritériu simples no ho aplikasaun ne'ebé fasil, tamba ita haree deit ba loron, la tenke haree ba boa-fé.

### *Desvantajen:*

- i) Kona ba situasaun ne'ebé uza ka hela hahú liu tiha 20 Maiu 2002, la rezolve ho prosedimentu espesiál maibé tuir regra uzukapiaun ordináriu.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade ho abstenasaun rua.

### B) Uza ka hela aktual pasífica, ne'ebé akontese antes 26 Abril 2006 no kontinua nafatin iha tinan lima nia laran

Iha opsaun ne'e, hodi ema ne'ebé uza ka hela bele hetan direitu propriedade liu husi



uzukapiaun espesiál, uza ka hela tenke ser hahú antes 26 abril 2006 no mantein nafatin uza ka hela iha tinan lima nia laran. Loron ne'e mak loron inisiu ba krize politiku no militar ne'ebé nia rezultadu halo mosu deslokamentu ne'ebé forsadu no okupasaun arbitraria ba propriedade, liu liu iha Dili. Iha kazu sira ne'ebé uza ka hela hahú liu tiha 26 abril 2006, tuir regra uzukapiaun ordináriu ne'ebé hakerek iha Código Civil <sup>[5]</sup>. Kontajen ba prazu tinan lima hetan suspensaun bainhira entrega deklarasaun titularidade ne'ebé válidu. Haree katak, bainhira hili orientasaun ida ne'e hanesan lejitimasaun ba uza ka hela ne'ebé akontese entre 1999 to'o 2000 desde ke uza ka hela ne'e ita haree ba katak pasífika, pública no kontinua.

*Vantagens:*

- i) Opsaun ne'e uza kritériu simples no ho aplikasaun ne'ebé fasil, tamba ita haree deit ba loron, la tenke haree ba boa-fé.
- ii) Kazu sira ne'ebé akontese foin dadaun (i.e. 2006) bele rezolve liu husi prosedimentu espesiál

*Desvantagens:*

- i) Bainhira halo referénsia ba loron 26 abril 2006 bete hamosu tensaun relasiona ho periodu ne'e.
- ii) Kona ba situasaun ne'ebé uza ka hela hahu liu titia 26 Abril 2006, la rezolve ho prosedimentu espesiál maibé tuir regra uzukapiaun ordináriu

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 6 kontra 4.

- C) Uza ka hela aktual pasifika, ne'ebé akontese antes 2002 no uza ka hela aktual pasifika no ho boa-fé ne'ebé akontese entre 2002 to'o 2006.

Iha opsaun ne'e, hodi ema ne'ebé uza ka hela bele hetan direitu propriedade liu husi uzukapiaun espesiál, uza ka hela tenke ser hahu (antes 20 Maiu 2002. Bainhira uza ka hela hahú iha periodu 21 maiu 2002 to 'o 26 abril 2006, ita tenke haree ba boa-fé, dean katak ema ne'ebé uza ka hela la hatene katak ema seluk iha direitu kona ba imóvel ne'ebé okupa. Iha kazu sira ne'ebé uza ka hela hahú liu tiha 26 abril 2006, tuir regra uzukapiaun ordináriu ne'ebé hakerek iha Código Civil <sup>6</sup>. Haree katak, bainhira hili orientasaun ida ne'e hanesan lejitimasaun ha uza ka beta ne'ebé akontese entre 1999 to'o 2000 desde ke uza ka hela ne'e ita haree ba katak pasífika, pública no kontinua.

*Vantajen:*

- i) Kazu sira ne'ebé akontese fain dadaun (i.e. 2006) bete rezolve tia husi prosedimentu espesiál

*Desvantajen:*

- ii) Implementasaun ba solusaun ida ne'e difisil uitoan tamba la haree deit ba loron maibé tenke haree mós katak boa-fé iha.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda Ho votasaun 6 kontra 2 ho abstensaun rua.

D) Uza ka hela aktual pasifika, ne'ebé akontese antes 1999

Iha opsaun ne'e, hodi ema ne'ebé uza ka hela bete hetan direitu propriedade liu husi uzukapiaun espesiál, uza ka hela tenke ser hahú antes 1 janeiru 1999. Iha kazu sira ne'ebé uza ka hela hahú liu tiha loron ida ne'e, tuir regra uzukapiaun ordináriu ne'ebé hakerek iha Código Civil. Haree katak, bainhira hili orientasaun ida ne'e la halo lejitimasaun ba posse ne'ebé akontese entre 1999 to'o 2000 maski posse ne'e ita haree ba katak pasifika, públika no kontínua.

*Vantajen:*

- i) Opsaun ne'e uza kritériu simples no ho aplikasaun ne'ebé fasil, tamba ita haree deit ba loron, la tenke haree ba boa-fé.

*Desvantajen:*

- i) Bele hamosu despeju ba ema barak liu, tamba ema ne'ebé uza ka beta barak mak tuir opsaun ne'e la tuir rekizitu uzukapiaun espesiál nian, no ema seluk ne'ebé iha título propriedade bele hetan direitu propriedade.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Opsaun nee hetan rekomendasaun husi grupu bainhira deit, ema ne'ebé atu hetan despeju simu medida espesiál protesauun ruma (haree ba pontu 12 iha dokumentu ne'e).

## **7. Kazu ne'ebé iha disputa, la iha disputa no posse la hetan kontestasaun**

Kazu ne'ebé iha disputa ko'alia kona ba kazu ne'ebé hetan deklarasaun propriedade ne'ebé inkompavel kona ba imovel hanesan. Sei konsidera deklarasaun, reklamasauun ne'ebé submete tiha iha DNTPSC/MJ to'o iha marsu 2004 tuir Lei n. 1/2003 no deklarasaun tempestive ne'ebé hetan liu husi levantamentu kadastral sistemátiku. Kazu ne'ebé la iha disputa mak kazu sira ne'ebé propriedade reklama husi ema ida (individuál ka kolektivu) ka husi deklarante balu maibé konkorda malu. Posse la hetan kontestasaun mosu bainhira iha deklarante posuidor iha iha kazu la iha disputa.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade.

## **8. Kompensasaun**

Iha opsaun balu hodi rezolve kazu ne'ebé iha disputa, ko'alia kona ba atu fo kompensasaun (indenizasaun) ba ema ne'ebé, maski hatudu ninia direitu kona ba bem imóvel, la dun hetan direitu bainhira prosesu rezolusaun disputa rezolve ona. Ami fo sujestaun katak, kompensasaun nia valór defini tuir tabela valór istóriku (laos valór merkadu), ne'ebé koresponde ba períodu esbullu akontese ba benefisiáriu.

Tuir mai, ami apresenta opsaun ba mekanizmu kompensasaun:

A) Kompensasaun ne'ebé Estado mak selu

Estado mak responsável atu selu kompensasaun ba benefisiáriu sira, nune'e deklarante ne'ebé hetan rekoñesimento direitu propriedade la tenke fo kontrapartida.

*Vantajen:*

- i) Solusaun simples ne'ebé la envolve kapasidade administrativa ne'ebé boot atu implementa

*Desvantajen:*

- i) Tamba deklarante ne'ebé hetan rekoñesimentu direitu propriedade la tenke fo kontrapartida, ida ne'e ema bele konsidera hanesan fo priviléjiu grátis no tensaun no inveja bete mosu.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 4 kontra 3 ho abstensaun 3

B) Kompensasaun sai responsabilidade husi deklarante ne'ebé hetan rekoñesimento direitu propriedade

Deklarante ne'ebé hetan rekoñesimento direitu propriedade mak sai responsável ba kompensasaun. Estadu halo pagamentu ba benefisiáriu lori naran titular nian, tuir sai kredór hipotekariu husi titular. Titular iha obrigasaun atu fo valór total ba Estadu ho prestasaun

*Vantajen:*

- i) Ho obrigasaun husi titular direitu propriedade atu fo kompensasaun bele hamenus konsidera hanesan fo priviléjiu grátis no tensaun sosiál la dun mosu.

*Desvantajen:*

- i) Solusaun ida ne'e ezije atu harii estrutura ne'ebé bele halao administrasaun ba sistema selu kompensasaun no mós hodi kontrola divida hipotekária sira, halao kobransa no halao jestaun finanseira.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 8 kontra 2.

C) Kompensasaun parsial hanesan responsabilidade husi deklarante ne'ebé hetan rekonesimento direitu propriedade

Deklarante ne'ebé hetan rekoñesimento direitu propriedade sai responsável parsial ba kompensasaun. Estadu halo pagamentu ba benefisiáriu lori naran titular nian, tuir sai kredór hipotekariu husi titular. Titular iha obrigasaun atu fo valór parsial ba Estadu ho

prestasaun.

*Vantajen:*

- i) Ho obrigasaun husi titular direitu propriedade atu fo kompensasaun bele hamenus konsidera hanesan fo priviléjju grátis no tensaun sosiál la dun mosu.

*Desvantajen:*

- i) Solusaun ida ne'e ezije atu harii estrutura ne'ebé bele halao administrasaun ba sistema selu kompensasaun no mós hodi kontrola divida hipotekária sira, halao kobransa no halao jestaun finanseira.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 9 kontra 1.

## **9. Estranjeiru**

Konstituisaun RDTL, iha artigu 54, 4, estabelese katak "sidadaun nasional de'it mak iha direitu ba propriedade privada rai". Proibisaun husi Konstituisaun ida ne'e klaru: estranjeiru la iha direitu ba propriedade iha Timor-Leste. Maibé, sei presiza define situasaun ba estranjeiru sira nain ba rai antes de Konstituisaun 2002 promulga.

Opsaun hato'o iha ne'e aplika ba kazu ne'ebe estranjeiru nain ha rai molok Konstituisaun hatama duni reklamasau tuir Lei n 1/2003. Se karik nia la hatama reklamasau, nia rai reverta ba Estado Timor-Leste ona.

Opsaun:

- A) Prazu hodi transfere direitu ba sidadaun nasional

Fó prazu ida tinan rua para estranjeiru transfere nia rai ba sidadaun nasional. Se karik nia la transfere dentro de prazu nia laran, nia rai reverta ba Estado Timor-Leste.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 8 kontra 2.

- B) Kompensasaun husi Estadu

Rai ne'ebe uluk pertense ba ema estranjeiru reverta automatikamente ba Estado Timor-Leste. Ema estranjeiru ne'ebe nia naran hatudu iha sertifikadu hetan kompensasaun finanseira koresponde ba valor istoriku ida.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho votasaun 6 kontra 4.

- C) Nasionalizasaun

Rai ne'ebe uluk pertense ba ema estranjeiru reverta ba Estado Timor-Leste (la fó kompensasaun).

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: La rekomenda ho votasaun 9 kontra 1.

## **10. Propriedade Komunitária**

Lia fuan "propriedade komunitária" ne'e normalmente refere ba buat oin-oin. Area ne'ebe uzu komum, hanesan prasa no terreno uza hodi pasiar, halimar no halo eventu kultural no religiozu, dala ruma ema bolu "propriedade komunitaria". Area ne'ebe iha rekursu natural ruma membrus comunidade uza hamutuk no organiza rekursus naturais nia uzu no esplorasau ekonomika, ema mos bolu "propriedade komunitaria".

Maibé, situasaun rua ne'ebe refere iha leten la koresponde ba konseitu propriedade privada. Loloos koresponde ba forma de administrasaun ba rai para comunidade bele uza hamutuk. La adekuaudu rejista areas uzu komum hanesan propriedade privada "komunidade" nian (no mós, difisil liu tan determina sé mak hola parte ba comunidade no sé mak nia representante).

Iha nesesidade atu proteje comunidade sira husi apropriasaun indevida. Iha kazu area uzu komum no uza rekursu natural hamutuk, ami rekomenda estabese areas ne'e hanesan "dominiu publiku Estado nian". Kuando dominio publiku Estado nian, ema no kompania partikular la bele apropria comunidade nia rai. Komunidade sei bele administra rai no organiza nia uzu komum.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Rekomenda ho unanimidade.

## **11. Implementasaun**

Implementasaun ba prosesu atribuisaun ba dauluk ba titulu propriedade sira, sei obriga atu harii mekanizmu alternativu ba rezolusaun disputa no ba aumentu kapasidade institusionál ba Diresaun Nasionál Rai, Propriedade Servisu Kadastral, iha Ministériu Justisa nia okus. ita mós tenke haree ba atu harii órgaun administrativu ba rekursu ho autonomia administrativa. Iha Lei Rai nia, tenke hatama definisaun kona ba estrutura administrativa ba implementasaun atribuisaun ba da-uluk ba titulu propriedade sira no norma jerál sira kona ba prosedimentu.

Opsaun ba estrutura administrativa ba implementasaun:

### **A) DNTPSC/Judisiáriu**

Iha opsaun ne'e, DNTPSC, ka órgaun ne'ebé atu troka DNTPSC, sei sai responsável ba implementasaun prosesu atribuisaun ba dahuluk ba titulu propriedade sira no desizaun ne'ebé DNTPSC hola bele hetan impugnasaun judisiál husi parte ne'ebé konsidera sai prejudikadu.

*Vantajen:*

- i) Estrutura ida ne'e iha tiha ona no la iha nesesidade atu halo mudansa administrativa ne'ebé boot no la iha nesesidade atu harii órgaun foun.

*Desvantajen:*

- i) Tamba la iha órgaun administrativu ba rekursu iha tribunal judisiáriu bele mosu servisu barak liu, ho pedidu impugnaun ba desizaun sira ne'ebé DNTPSC bola, no objesaun ne'ebé só ema ne'ebé mak iha asesu ba servisu judisiál mak bele utiliza.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Empate (votasaun 5 kontra 5)

A) DNTPSC/Órgaun Rekursu Administrativu/Judisiáriu

Iha opsaun ne'e, DNTPSC, ka órgaun ne'ebé atu troka DNTPSC, sai responsável ba implementasaun prosesu atribuisaun ba da-uluk ba título propriedade sira no ema ne'ebé sente hanesan prejudikadu bele hatama rekursu ba órgaun administrativo rekursu autónomu. Desizaun husi órgaun ne'e bete hetan impugnaun judisiál.

*Vantajen:*

- i) Tamba órgaun administrativu iha asesu ba rekursu sai fásil uitoan no la fo servisu barak liu ba Judisiáriu.

*Desvantajen:*

- i) Presiza harii instituisaun ida ne'ebé faun ho kapasidade administrativa, téknika no finanseira. Ida ne'e sei karu no han tempu barak.

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Empate (votasaun 5 kontra 5)

## **12. Protesaun espeisial hasoru despeju**

Bainhira rekoñese direitu propriedade laos ba ema ne'ebé iha momento la iha posse ba bem imóvel bete hamosu despeju ba ema barak liu, no aumenta problema hela fatin ne'ebé la to'o liu liu iha Dili. Nune'e, no hodi hamenus impaktu sosiál negativo, sei bele harii mekanizmu espeisial protesau hasoru despeju ba ema ne'ebé ninia hela fatin ninia propriedade entrega ba ema seluk. Maski nune'e iha desvantajen ne'ebé bele mosu bainhira harii mekanizmu ne'e:

A) Protesaun espeisial hasoru despeju

Bainhira bem imóvel ne'ebé titularidade fo ba ema seluk sai hanesan fatin uniku ne'ebé familia iha atu hela, entaun despeju akontese deit bainhira nia hetan alternative ne'ebé d'ak. Iha asaun despeju juis mak determina katak kondisaun nee kumpre ona ka lae.

*Vantajen:*

- i) La mosu impaktu sosiál kona ba despeju ba ema barak

*Desvantajen:*

- ii) Deklarante ne'ebé hetan rekoñesimento direitu propriedade la bele haktuir direitu ne'ebé inerente ba ninia direitu propriedade

OPINIAUN HUSI GRUPU TRABALLU: Kona ba kestaun ida ne'e grupo la hetan konsensu. Na'in haat hanoin katak protesauñ espesiál bele akontese deit bainhira ita hili pozisaun 'D' kona ba kritériu posse ba uzukapiaun espesiál. Membru na'in tolu rekomenda medida ida ne'e no membru na'in tolu kontra medida ida ne'e.

- 
- [1] Lia fuan ne'e "sertifikadu" refere ba dokumento komprovativu direitu antigu nian.
  - [2] Lei konaba Rai iha Camboja, husi 2001, estabelese prazu uzukapiaun ho tinan 5 hodi hetan direitu propriedade. Codigu Civil Portugal no Anteprojektu Codigu Civil Timor nian estabelese prazu tinan 5 iha kazu uzukapiaun bazeia ba pose de'it. Constituisaun Brazil nian estabelese uzukapiaun ho prazu tinan 5; Dekretu Loron 5 Fulam Dezembru Tinan 1910 ne'ebe define konsesaun ba propriedade iha Timor-Leste durante tempo Português estabelese prazu tinan 5 hodi rekonese direitu propriedade ba "indíjenas".
  - [3] Lian fuan "sertifikadu" koalia kona ba dokumentu komprovativu ba direitu anterior: haree iha "Enquadramento Técnico para uma Lei Transitória de Terras em Timor-Leste".
  - [4] Anteprojetu Kódigu Sivil Timorense hakerek espasu tempu 4 hodi hetan propriedade tuir uzukapiaun, tuir tipu posse ne'ebé akontese: tinan 5, 10,15 ka 20.
  - [5] Idem
  - [6] Idem
-