

# La'o Hamutuk

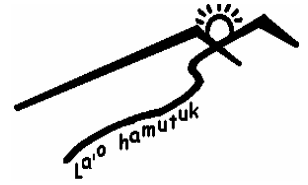
Timor-Leste Institute for Development, Monitoring and Analysis

I/1a Rua Mozambique, Farol, Dili, Timor-Leste

Tel: +670 332 5013

Email: [info@laohamutuk.org](mailto:info@laohamutuk.org)

Website: [www.laohamutuk.org](http://www.laohamutuk.org)



## Submisaun kona-ba

### Esbosu Lei ba Rai

(Regime Especial Para A Definição Da Titularidade De Bens Imóveis)

31 Outubro 2009

## Introdusaun

Lao Hamutuk - Instituisaun Timor Leste ba Monitor no Analiza Dezenvolvimentu nudar ONG lokal nebe'e promove povu Timor Leste atu sai hanesan autor iha sira nia prosesu dezenvolvimentu. Ami agradese tebes ba oportunidade atu hatoo submisaun ne'e. Ami prontu nafatin atu diskute kona ba ami nia preokupasaun no rekomendasun sira tuir mai ne'e.

Favor kontaktu Inês Martins iha 725 8724, [ines@laohamutuk.org](mailto:ines@laohamutuk.org) ka Shona Hawkes iha 730 2439, [shona@laohamutuk.org](mailto:shona@laohamutuk.org) ba informasaun tan.

Estrutura legal ida ne'ebé klaru kona ba transaksaun rai nian sei halo titulu rai nian seguru liu uitoan, no hasae valor no nesesidade ba rai. Wainhira laiha planu ida klaru kona ba prosesu sira ne'ebé uja atu implementa Lei ba Rai ida, prinsipiu no proteksaun barak iha lei ne'e nia laran ne'ebé tau atu proteze ema vulneravel sira sei labele implementa. Submisaun ne'e foka ba kuadru legal, politika no mós servisu sira nebe'e tenki iha atu protege direitu grupu vulneravel sira nian no mudansa ne'ebé sistema formal lei nian sei lori ba povu Timor Leste.

Halo orsamentu no planeamentu ba prosesu sira hanesan ne'e presiza atu hahu agora, no tenke involve povu Timor husi nivel hot-hotu, liu-liu grupu vulneravel sira.

Submisaun ne'e iha parte rua:

#### Part 1: Analize artigu-artigu

1.1 Artigu foun

1.2 Esbosu ne'e

1.2.1 Prinsipiu sira

1.2.2 Asuntu xave

#### Part 2: Proposta ba politika / aksaun seluk

# Parte 1: Analiza ba Artigu ida-idak

## 1.1. Artigu foun

Ami propõe aumenta tan artigu atu koresponde ba:

### I. Servisu Informasaun kona ba Rai

Kriasaun servisu independente ida atu fó informasaun imparcial ba individu no mós comunidade sira ne'ebé ajuda povu atu hatene sira nia direitu ba rai no halo desizaun bazeia informasaun nebe klaru kona-ba uza no halo transaksaun ba rai (liu-liu iha dimensaun legal no finansas nian).

### II. Mediasaun

Ema hotu iha direitu ba mediasaun ida ne'ebé imparcial, independente atu assiste iha buka solusaun ba iha disputa kona ba rai, iha nivel hotu-hotu.

### III. Prevene Konsentrasaun Rai

Laiha ema ida ka entidade legal ida ne'ebé hetan lisensa atu kontrola area rai bo'ot liu ne'ebé taka dalan ba ema seluk atu asesu ba rai ho justu. Ba oin, Lei ba Konsentrasaun Rai nia sei haree liu tan kona-ba ida ne'e.

### IV. Aluga rai

Aluga rai tenke tuir padraun minimú atu prevene espekulasaun ba rai no bareira ba implementasaun regulasaun no lei sira.

Padraun sira ne'e inklui:

- Selu aluga rai fulan-fulan (la'os fo osan bo'ot no tomak dala ida de'it).
- Aluga rai bazeia ba proposta uja rai (atu prevene ema ne'ebé aluga rai bosok rai nain kona ba sira nia planu atu uja rai).
- Evidensia ne'ebé hatudu katak ema livre halo desizaun no konsientemente informadu, liu-liu ba akordu aluga rai ne'ebé ho intensaun atu uha ba industria no iha situsaun ne'ebé rai nain sei fo direitu ba ema ne'ebé aluga atu dezenvolve rai no propriedade ne'e.

Estadu atu haree dala ida tan lei ne'ebé existe tiha kona-ba aluga rai, atu integra padraun ne'e, no haree padraun seluk nu'udar padraun minimú.

### V. Autoridade legal ba rai comunidade/rai lisan

Lei kona-ba Rai Komunitade/rai Lisan sei fo detailus liu kona-ba prosesu kona ba se mak iha direitu atu autoriza rai comunidade/rai lisan (inklui ba aluga), no oinsa ida ne'e atu halo.

Presiza iha limitasaun ba transaksaun ba area sira ne'e too wainhira lei ne'e (Lei ba Rai Komunitada/rai lisan) iha ona. Limitasaun ne'e bele inklui prevene kontratu aluga rai ba mediu no longu praju, nomos ba projetu bo'ot sira.

### VI. Grupu Vulneravel

Estadu iha responsabilidade partikular hodi fó suporta ba ema vulneravel sira atu proteje no asesu sira nia direitu ba rai.

## 1.2 Esbosu ne'ebé iha agora dadauk

Iha kraik ne'e nudar sumariu no perguntar xave ba esbosu lei ne'ebé mak agora iha. Ami mos suporta Rede ba Rai ninia rekomendasau sira.

### 1.2.1 Prinsipiu sira

Ami rekomenda atu prinsipiu sira tuir mai ne'e aplika iha lei ne'e no lei seluk ne'ebé iha relasaun ba lei rai nian.

- Naran orariu ida deit nebe'e relasiona ba notifikasau formal ka dokumentus seluk tenke hahu sura husi loron hahu simu husi ema ne'ebé atu simu. Laos sura husi data tau karimbu, asina ka haruka.
- Lei sira tenke asegura katak kontratu sira ka notisia sira kona-ba eviksaun sira tenke hakarek iha lingua ne'ebé sé mak asina komprende.
- Prosesu saida deit ne'ebé mak nia desijaun depende ba governu nia agensia ida tenki deside bezeia ba nia objektivu, laos nia data. Pur ezemplu, autoridade governu nian ida nia rejetasau ba reklamasau ida, laos sira nia inkapasidade atu resposta tuir periodo tempu ne'ebé dizigna tiha ona. Tenki asegura nafatin ati prevene adiamentu ida ne'ebé la los.
- Prosesu tranzisaun ba rai nian sei han tinan barak. Orgão saida deit mak hari atu hare espesifikamente ba prosesu rai nian (hanesan fundu kompensasaun) tenke kria bazeia ba lei parlamentar no tenke iha representante nomeia husi membru sosiedade oi-oin atu garante nia bele mantein nafatin wainhira iha mudansa iha futuru.
- Kontextu politika kona ba oinsa atu implementa lei ida-idak presija iha atu ajuda ba interpretasau legal nian

### 1.2.2 Asuntu Xave

- Lei Rai nian ne'e tenke dehan klaru katak ema ne'ebé la'os nasionalidade Timor-Leste la iha direitu ba kompensasaun bazeia ba Fundu Kompensasaun (Artiklu 36).
- Pose ba tempu ne'ebé naruk tenke hetan direitu primaria ba rai , maski iha kazu ne'ebé ema seluk iha titulu *propriedade perfeita* ka *hak milik* (Artiklu 28).
- Faktu katak Komisaun Kadastral ne'ebé governu mak hatudu mak sei foti desijaun ba kazu ne'ebé mak involve Estadu iha disputa ida, ne'e konfliktu de interese no loke dalan ba prosesu ne'ebé la justu.
- Komunitade/lisan ne'ebé nain ba rai presiza iha direitu ba rai ida ne'ebé klaru no la bele bok (Komentariu klean liu favor hare iha Rede ba Rai ninia submisaun).
- Presiza tau enfaze liu tan kona-ba mediasau no arbitrasau (hare Rede ba Rai ninia submisaun).
- Provizaun kona ba "valor historiku" tenki hare fila fali no haluan liu tan atu asegura katak nia koresponde ba padraun direitus humanus no pratika internasional nian ne'ebé diak liu.

- Lei prezisa rekognese espesial kona-ba resolusaun tiha ona kona-ba disputa rai liu husi mediasaun? Tenke haree kona-ba ida ne'e, no mós proteksaun sira – por ejemplu katak akordos mai husi “good faith” no mós ho objetivu primeiru atu aseguira resolusaun permanente kona-ba disputa ida (la'os solusasaun temporariu durante ema hein resolusaun permanente).

## Parte 2: Proposta politika/aksaun seluk

1. Hahu Konsultasaun Nasional kona ba Rai atu hetan konkordansia kona ba prinsipus xave ba dezenvolvimentu estrutura rai Timor-Leste nian. Ne'e sei sai matadalan ba dezenvolvimentu lei seluk, politika, servisus, no regulasaun sira ne'ebé relasiona ho Lei Rai nian iha futuru.

2. Aseguira planeamentu intra-governmental iha implementasaun Lei Rai nian.

3. Kria orgaun husi parte oi-oin atu koordena entre governu, sociedade sivil, doador no seitor privadu, hahu kedas husi implementasaun Lei ba Rai nian.

4. Identifika sasukat atu halakon obstaklu ba ema vulneravel sira atu asesu ba justisa, liu-liu feto sira.

5. Edukasaun finansial, planeamentu finansial no servisus finansial.

Edukasaun, planeamentu no servisus finansial presija urgente atu prevene fan rai ne'ebé halo terus fali rai nain no atu fo kbiit ba povu atu halo desijaun ho informasaun ne'ebé natoon bazeia ba kompriensaun kona ba merkadu rai nian no oinsa rai nia folin sae.

Fasilidade sira ne'e bele inklui:

- Fasilidades rai osan ne'ebé defende ema kiak
- Periodu mamuk atu hanoin antes fan rai
- Edukasaun kona ba planeamentu finansas no rai
- Opsaun adia selu osan iha periodu ne'ebé hahan menus (hanesan ema balu ne'ebé sosa kafe selu ba kafe nain sira ho osan sorin deit no sorin sira selu ho fos durante tempu hamlaha nian)
- Fó apoiu ba ema sira ne'ebé kaer rai komunnidade/lisan kona ba halo planeamentu kona ba oinsa uja rai.

6. Planeamentu atu halo treinamentu ba servisu profesional kona-ba rai, no dezenvolve grupu treinamentu lokal sira ne'ebé komprende kontekstu espesifiku Timor Leste nian.

7. Desisaun hot-hotu kona-ba fa'an rai ka fó aluga tenke bazeia ba liberdade no konsientemente informadu (Free Prior and Informed Consent ka FPIC). Kompriensaun ida ne'ebé diak liu no dokumentasaun diak liu ba rai ne'ebé sira ne'ebé oras ne'e ema uja hela no nia rekursu sira, liu-liu iha area rural, mak parte ida ne'ebé importante husi halo desijaun ho livre no konsientemente informadu.

Aktividades bele inklui:

- Departamentu ida-idak husi governu sira nia analiza kona ba ba lei rai nian no lei sira ne'e nia impaktu ba sira nia stakeholder/area interese.
- Projetu partisipativu hodi halo mapa kona ba uju rai nian no mos nia planeamentu.

- Kolekta rekursus peskiza no analiza hotu kona-ba rai iha Timor-Leste ne'ebé mak iha tiha no tau iha fatin ida ne'ebé publiku bele asesu.

#### 8. Aksaun sira ne'ebé atu haforsa no garantia fetu nia direitu ba rai.

Ida ne'e bele inklui:

- Identifika no proteje fetu nia direitu ba rai ne'ebé existe tiha ona (Rai ne'ebé fetu uja atu hili ai, aihan ka ai moruk husi ai-laran mak dala barak ema fa'an ka fó aluga uluk)
- Fó prioridade atu adopta rekomendasaun sira husi Grupu Servisu Sekretario Estadu ba Promosaun Igualdade nian kona-ba lejislasaun sira ne'ebé relasiona ba rai, hanesan esbosu Kodigu Sivil.
- Aumenta fetu nia konhesiementu kona-ba direitu ba rai, sistema legal no asesu ba serivisus legal nian.

#### 9. Apoiu ba ema ne'ebé hetan eviksaun

Ministru Solidaridade Sosial tenke investiga nesiedade saida mak presija husi ema ne'ebé depende ba rai ne'ebé sira buka sira nia moris ba, ne'ebé tenki sai no muda ba uma seluk (ezemplu, suporta tranzisional ba ema sira ne'e wainhira sira dezenvolve fila fali hela sira nia toos)

10. Mós presiza planeamentu ba longu prazu atu asegura katak Timor-Leste bele prevene problema ema laiha uma tanba folin sosa ka aluga uma sae no difisil hetan asesu ba rai ne'ebé ema la uja.

#### 11. Monitor

Lei ba Rai tenke hatudu sé mak iha responsabilidade atu monitor asunto rai, por ejemplu Provedor ba Direitus Humanus no Justisa, no tenke aloka rekursus tuir nesiedade.

#### 12. Kodigú Sivil

La'o Hamutuk rekomenda katak:

- Halo revizaun ida ba areas sira iha esbosu Kodigú Sivil nian ne'ebé oras dadaun la apar ho Lei Rai nian.
- Halo revizaun ida ba areas sira iha esbosu Kodigú Sivil Timor-Leste nian ne'ebé la apropiadu ho kontextu Timor-Leste (por ezmeplu, provizaun kona ba jestaun ba propriedade komersial).
- Halo tradusaun ba esbosu Kodigú Sivil ne'ebé halo revizaun ona ba lian Tetum no halo konsultasaun publiku ba dala rua nian.