

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I APELIT TË AKP-së  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-136/12**

**Priština,**

**10. decembar 2013. godine**

U postupku

**T. D. S.**

*Podnosilac zahteva/Tuženik*

**Protiv**

**M. K.**

*Tužena strana/Žalilac*

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Elka Filcheva-Ermenkova, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/48/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 47408), od dana 19. aprila 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 10. decembra 2013. godine, donosi sledeće:

**PRESUDA**

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba M. K. uložena na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/48/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA47408) od dana 19. aprila 2012. godine.**

**2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/48/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA47408).**

**Proceduralni siže:**

1. Dana 03. decembra 2007. godine, podnosilac zahteva, T. D. S., je u svojstvu člana domaćinstva B. J., podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao ponovni posed katastarske parcele br. 549 na mestu zvanom "Lera", u katastarskoj zoni Zojić, u Prizrenu. Imovinski zahtev je upisan u KAI pod brojem KPA 47408.

2. KAI je početno obavestila imovinu dana 24. juna 2008. godine postavljanjem znaka koje je ponovljeno putem objavljivanja u Listu dana 28. januara 2012. godine. Dokumenti dostavljeni od strane podnosioca zahteva su prosleđeni tuženoj strani dana 14. marta 2012. godine. M. K. je podneo obaveštenje o učešću u postupku gde je takođe navodio svojinsko pravo nad imovinom.

3. Dana 19. aprila 2012. godine, KIZK je odlukom od dana 19. aprila 2012. godine KPCC/D/A/2012 prihvatila zahtev podnosioca zahteva u predmetu KAI 47408 i naložila da je podnosiocu zahteva dat posed nad imovinom u zahtevu.

4. Odluka KIZK je uručena tuženoj strani, M. K. , dana 04. oktobra 2012. godine. On je uložio žalbu kojom je napao odluku KIZK.

5. Žalba je uručena podnosiocu zahteva/tuženiku dana 11. marta 2013. godine. Isti je dana 12. aprila 2013. godine, podneo odgovor na žalbu.

**Činjenični siže:**

6. Podnosilac zahteva/tuženik tvrdi da je njegov pokojni deda, S. B. J. bio vlasnik sporne parcele. On je dostavio posedovni list br. 31 izdat od strane Kancelarije za katastar i nepokretnu imovinu u Prizrenu, Republička geodetska kancelarija Republike Srbije, koji je indicirala da je parcela br. 549 upisana na ime S. J.. Navedeni posedovni list je prethodno bio verifikovan od strane KAI kroz upoređivanje javnih upisa Katastra u Prizrenu.

7. Tužena strana/žalilac M. K. takođe tvrdi imovinsko pravo nad parcelom navodeći da je kupio zemljište od treće stranke (ne od strane gore navedenog nosioca imovinskog prava niti njegovog člana porodice). On dalje

navodi da je prodaja zemljišta obavljena putem neformalnog ugovora koji su svedočili meštani kao i da se sva dokumentacija koju je imao uništila tokom konflikta.

8. KAIZ je prihvatila zahtev uzimajući u obzir da je podnosilac zahteva dostavio dokumenta koja pokazuju njegovu vezu sa upisanim vlasnikom te i na osnovu navoda podnosioca zahteva da je isti izgubio posed zbog okolnosti koje su povezane sa sukobom.

9. Žalilac u svojoj žalbi na odluku ne napada da je sporna parcela upisana na ime dede podnosioca zahteva. Međutim, on tvrdi da je kupio parcelu od R. K. iz sela Zojz u 1996. godini te i da su S. B. 1 i S. B. 2. osvedočili postignut sporazum između njega i R. K. Kako bi dokazao svoje argumente, on se oslonio na izjave date od strane R. K., S. B. 1 i S. B. 2 koje su overene pred Opštinskim sudom u Prizrenu. On je tvrdio da je koristio ovu imovinu od kako je kupio istu u 1996. godini te i da nikada mu niko nije smetao. On je izjavio da bi dobio pravo na imovinu na osnovu prava korišćenja potvrđenih Zakonom o obligacionim odnosima.

10. Podnosilac zahteva/tuženik, je u svom odgovoru na žalbu argumentirao da ugovor koji je navodno zaključen između M. K., žalioca i R. K. nije valjan jer niko ne može preneti pravo na drugo lice ako ta osoba nema to pravo. On je dalje tvrdio da nikada nije bio obavešten da je žalilac koristio imovinu te i ako bi bilo smetnje u toj situaciji on bi postupao na osnovu zakona. On je ponovio svoje argumente da je zemljište bilo u njegovom posedu dok nije napustio Kosovo zbog sukoba. On je takođe napao dobru volju žalioca da ako je ikada koristio imovinu pošto je znao da koristi tuđu imovinu bez pravnog osnova. On je tvrdio da nije mogao da odbrani svoja zakonska prava zbog okolnosti u sukobu te nakon rata žalilac je bio nezakoniti posednik.

11. Šta je sporno između stranaka je to da li je žalilac stekao svojinsko pravo ili pravo poseda nad imovinom u zahtevu na osnovu navodnog sporazuma između njega i trećeg lica koji nije upisani vlasnik u katastru ili posedovnom listu zemljišta.

#### **Pravno obrazloženje:**

#### **Prihvatljivost žalbe:**

12. Žalba je uložena u zakonskom vremenskom okviru od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.2 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjena Zakonom br. 03/L-079 te je ista prihvatljiva.

#### **Nadležnost:**

13. U smislu člana 3.1 Uredbe, KIZK je nadležna da reši imovinske zahteve koji su povezani sa sukobom i uključuju okolnosti koje su direktno povezane ili koje rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine. S toga, podnosilac zahteva ne treba samo da dokaže svojinsko pravo nad imovinom već takođe i da ona ili on nije u stanju da uživa to imovinsko pravo zbog okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba. Oba uslova se trebaju ispuniti

14. U konkretnom slučaju, podnosilac zahteva, S. B. J. je predstavio posedovni list koji je indicirao upis zemljišta na ime njegovog predaka kao što je verifikovano od strane KAI. On tvrdi da je izgubio posed zbog okolnosti koje su povezane sa oružanim sukobom. Žalilac nije eksplicitno napao ovaj navod podnosioca zahteva u odnosu na gubitak poseda imovine tokom sukoba niti je dostavio dokaze kako bi dokazao suprotno već je u glavnom tvrdio svojinsko pravo nad imovinom. Prema tome, Vrhovni sud smatra je KIZK bila nadležna nad ovim zahtevom.

#### **Zasnovanost zahteva:**

15. Vrhovni sud Kosova, nakon razmatranja dostavljenih dokumenata u spisu predmeta, odluke na koju je uložena žalba i navode žalbe nalazi da je žalba koju je žalilac uložio neosnovana. Ovo zbog toga što posedovni list br. 31 koji je izdat od strane Katastra za nepokretnu imovinu u Prizrenu, Republičko odeljenje za geodeziju Republike Srbije, koji se odnosi na parcelu br. 549, ustanovljava da je nepokretna imovina u zahtevu upisana na ime S. J.. Podnosilac zahteva je dostavio posedovni list koji je verifikovan od strane KAI i upređen sa registrima u Katastru. Podnosilac zahteva je dokazao pravo njegovog dede kao nosioca imovinskog prava. Žalilac nije predstavio valjane i prihvatljive dokaze kako bi dokazao suprotno. Isti nije dostavio valjani kupoprodajni ugovor koji prenosi svojinsko pravo od upisanog nosioca imovinskog prava na njega ili na osobu od koje on tvrdi da je kupio zemljište.

16. Navodi žalioca da je odluka na koju je uložena žalba doneta na osnovu pogrešnog utvrđivanja činjeničnog stanja te i dokazi predstavljene izjave meštana R. K. i dva svedoka koje su overene u Opštinskom sudu, ne predstavljaju pravno valjane dokaze za potvrđivanje svojinskog prava nad spornom parcelom u smislu člana 4., stav 2 Zakona o prometu imovine (Službeni list RS br. 43/81) i člana 20 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim pitanjima (Službeni list SFRJ br. 6/80). Na osnovu ovih zakonskih odredbi, kako bi se steklo svojinsko pravo potreban je kupoprodajni ugovor između upisanog vlasnika i kupca te je potrebno da bude overen od strane nadležnog organa kao što je su a što nedostaje u konkretnom slučaju. Prema tome žalilac nije dokazao vezu između nosioca imovinskog prava i Ramadana Kastrati, te potom njega u odnosu na prenos svojinskog prava kao što je zahtevano zakonom.

17. U smislu člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim pitanjima, nosilac imovinskog prava nad ovom nepokretnom imovinom u zahtevu je Stevan Jovanović.

18. Sa druge strane, žalioocu nedostaje dokumentacija kako bi pokazao svoje zakonsko pravo kao što je posedovni list. Savestan nosilac imovine, nad kojom neko drugi drži imovinsko pravo, stiče imovinsko pravo nad tom zgradom na osnovu poseda na održaj nakon isteka 20 godina. Da ostavimo po strani to da li je žalilac bio savestan nosilac nepokretne imovine kao što je zahtevano zakonom (član 28 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima), vremenski rok za nesporni posed zemljišta bez osporavanja pravog nosioca imovinskog prava još uvek nije postignut kada je podnosilac zahteva podneo imovinski zahtev u KAI. Prema tome, on nije stekao uslove sticanja imovine na osnovu poseda, kao što je postavljeno u članu 28 i 72 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, naime članu 40 Zakona o nepokretnoj imovini i ostalim stvarnim pravima, za sticanje svojine nad parcelom, iako je dokazao savestan posed.

19. Odluka KIZK na koju je uložena žalba je pravedna i zakonska kada je priznata svojina i vraćena imovinu u ponovnom posedu podnosiocu zahteva. Odluka na koju je uložena žalba se ne sastoji od bitne povrede proceduralnog prava na osnovu člana 12. 3 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

20. Prema tome, žalba žaliooca se odbija kao neosnovana u smislu člana 13.3 (c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079

**Pravni savet:**

21. U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presudna je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti redovnim ili neredovnim pranim lekovima.

*Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX predsedavajući sudija*

*Esma Erterzi, EULEX sudija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Holger Engelmann, EULEX zapisničar*