

SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA

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

GSK-KPA-A-066/12

Priština 3. oktobar 2012. godine

U postupku:

F. Gj., E. R.,

S. D1., H. M.,

M. V., S. D2.,

R. B., E. V.,

N. A., Z. I.,

Tužene strane/Žalioci

koje zastupa

Advokat

M. N.

protiv

D. S.

Podnosilac zahteva/Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/137/2011 (spis predmeta upisan

u KAI pod brojem KPA18191), od dana 7. decembra 2011. godine, i na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/134/2001 (spisi predmeta upisani pod brojevima KPA18192, KPA18193, KPA18194, KPA18195 i KPA18196) od dana 7. decembra 2011. godine, nakon zasedanja održanog dana 3. oktobra 2012. Godine, donosi sledeće

PRESUDA

- 1- Odbija se kao neosnovana žalba uložena od strane F. Gj., E.R., S.D1 ., H.M., M.V., S. D.2 , R. B., E. V., N. A., Z. I., zstupani od strane advokata M. N..
- 2- Potvrđuju se odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/137/2011 (u vezi spisa predmeta upisanim u KAI pod brojem KPA18191), od dana 07. decembra 2011. godine i KPCC/D/A/134/2011 (u vezi spisa predmeta upisanim u KAI pod brojevima KPA18192, KPA18193, KPA18194, 18195 i 18196), od dana 7. decembra 2011. godine.
- 3- Troškove postupka određene u iznosu od € 530 (petsto trideset) će snositi žalioци (svaki od njih po 53 €) te isti trebaju biti plaćeni kosovskom budžetu u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema presude ili putem prinudnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

1. Dana 13. novembra 2006. godine, D. S. je podneo šest imovinskih zahteva u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojima je tražio da se prizna kao vlasnik nekoliko parcela i kuće stečene nasleđem te je tražio ponovni posed istih. On je naglasio da je nasledio imovine od njegovog oca te da su iste izgubljene dana 19. juna 1999. godine kao rezultat oružanog

sukoba na Kosovu u 1998/1999. godini.

1. Podaci spornih parcela, sve upisane u posedovnom listu br. 5 izdatog od strane Uprave za nepokretnu imovinu i katastar u Prištini, dana 19. aprila 1968. godine, su sledeći

Brojevi predmeta relevantni predmetnoj imovini	spisa KAI	Podaci katastarskih parcela
KPA18191		Parcela br. 476, locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 22 <i>ara</i> 11 <i>kvadratnih metara</i>
KPA18192		Parcela br. 191 locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 38 <i>ari</i> 15 <i>kvadratnih metara</i> <i>*postoje nepodudarnosti u tekstu originalnog posedovnog lista u srpskom, albanskom i engleskom prevodu, odluka je ustupila podatke iz originalnog dokumenta;</i>
KPA18193		Parcela br. 192 locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 3 <i>ari</i> 70 <i>metara kvadratnih</i> <i>*ibid;</i>
KPA18194		Parcela br. 477 locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 19 <i>ari</i> i 10 <i>kvadratnih metara</i> <i>*ibid;</i>
KPA18195		Parcela br. 478 locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 14 <i>ari</i> i 68 <i>kvadratnih metara</i> <i>*ibid;</i>
KPA18196		Parcela br. 479 locirana u opštini Priština, katastarska zona Devet Jugovića, Bare Stamenković, u površini od 9 <i>ari</i> i 35 <i>kvadratnih metara</i> <i>*ibid;</i>

2. U prilogu svojim tvrdnjama, podnosilac zahteva je dostavio posedovni list br. 5 izdat od strane Opštinske geodetske uprave u Prištini, od 19. aprila 1968. godine; odluka Opštinskog suda u Prištini br. 96/2000, doneta tokom postupka o nasleđu, dana 9. novembra 2000. godine; na osnovu rešenja o nasleđu ostavština B. S., koji je preminuo 01. aprila 1992. godine, uključujući sve parcele koje su predmet u ovom sporu. Odluka takođe prihvata D .S. kao jedinog naslednika.

3. Izvršni sekretarijat Komisije je pozitivno verifikovao dokumenta dostavljena od strane podnosioca zahteva te je takođe *ex officio* našao certifikat o pravina nad nepokretnom imovinom u ime podnosioca zahtev, od dana 4/5 maja. 2010. godine, u Odeljenju za katastarsa u Prištini.
4. Stranke su bile obaveštene od strane Sekretarijata: parcela 476 dana 21. avgusta 2007. godine (KPA18191); parcela 191 dana 14. avgusta 2007. godine (KPA18192); parcela 192 dana 14. avgusta 2007. godine (KPA19193); parcela 477 dana 21. avgusta 2007. godine (KPA19194); parcela 478 dana 21. avgusta 2007. godine (KPA19195) i parcela 479 dana 14. avgusta 2007. godine.

Ekipa za obaveštenje je otišla na mestu na kome su se parcele navodno nalazile i postavila znakove koji su indicirali da je imovina predmet zahteva te i da zainteresovane strane trebaju podneti odgovor u roku od 30 dana. 10 različitih osoba koji su identifikovale sebe da imaju zakonsko pravo u postupku pošto su navodili da imaju zakonsko pravo nad različitim imovinama. Prema tome, oni su osporili zahtev.

5. Z. I., E. V., M. V., N. A., F. Gj., H. M., E..R., S..D1., R. B. i S. D. 2 su tvrdili pravo nad različitim parcelama ili delovima parcela koje su predmet zahteva podnetog od strane D. S.. Svi oni su se podneli protivutužbu da su stekli njihova prava putem pismenog ugovora zaključenog sa I. Sh. i jedan od njih sa I. K., koji je stekao imovinu od istog I. Sh.
6. Sporazumi, koji su navodno legitimisali tužene strane kao vlasnike su sledeći: Z. I. – kupoprodajni ugovor, ref. br. 3294/2002, od dana 21. juna; E. V. – kupoprodajni ugovor, od dan 15. septembra 2001. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 5394/2001 dana 08. oktobra 2001. godine; M. V. sa kupoprodajnim ugovorom od dana 31. oktobra 2002. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 5994/2002 dana 01. novembra 2002. godine; F. Gj.- kupoprodajni ugovor od dana 17. oktobra 2001. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 5589/2001 istog dana, 17. oktobra 2001. godine; H. M., - kupoprodajni ugovor od dana 20. decembra 2001. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 6853/2001 dana 26. decembra 2001. godine; E. R. – kupoprodajni ugovor od dana 03. marta 2003. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 1032/2003 dana 03. marta 2003. godine; S. D 1 . – kupoprodajni ugovor od dana 19. juna 2002. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 3293/2002 on

21 june 2002; R. B. – kupoprodajni ugovor (datum ugovora je nečitljiv), overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 4780/2002 dana 27. avgusta 2002. godine; S. D. 2. sa kupoprodajnim ugovorom od dana 16. maja 2002. godine, overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 2543/2002 dana 17. maja 2002. godine.

U svim sporazumima, prodavac je uvek bio ista osoba – I. Sh., koji je izjavio da je bio vlasnik imovine.

Sa druge strane, N. A. je kupio svoju parcelu od strane I. K., koji je kupio istu ponovo od strane I. Sh. Osobitost ovog predmeta je da je ugovor između I. K. kao prodavca i N. A. kao kupca prethodio u vremenu ugovor između U. Sh. kao prodavca i I. K. kao kupca. Prvi je od dana 10. septembra 2001. godine dok je drugi od 5. oktobra 2001. godine. Prvi nije overen dok je drugi bio overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod br. 5393/2001 dana 08. decembra 2001. godine. Ovo znači da je I. K. prodao imovinu N. A. pre nego što je kupio istu od strane I. Sh.

Nakon ugovora sve tužene strane su upisane u različitim posedovnim listovima, izdatim od strane Katastarske opštine Devet Jugovića.

Nijedna od tuženih strana nije osporila da je predmetna imovina (pre oružanog sukoba) pripadala podnosiocu zahteva.

7. Nakon sklapanja gore navedenih sporazume, obavljena je krivična istraga protiv I. Sh., M. I. i Z. B. te je Opštinski sud presudom od dana 27. aprila 2009. godine, prihvatio da su njih troje počinili krivično delo prevare, izvršeno u počinjenju i nastavku na osnovu člana 261, stav 2, u vezi člana 23 Privremenog krivičnog zakona Kosova (2003. Godine). Opštinski sud je takođe poništio punomoćje br. 1247 od dana 23. aprila 2001. godine, overeno pred Osnovnim sudom u **Bjelo Polje** (ovaj dokumenat nije predstavljen u ovom građanskom postupku, ali je nesporno da je ovo punomoćje navodno D. S. dao Z. B. da proda imovinu D. S. te na osnovu čega je Z. B. prodao imovinu I. Sh., koji nakon prodao imovinu tuženim stranama) i proglašeni su nevažećim nekoliko dole navedenih kupoprodajnih ugovora nad nepokretnom imovinom-kao br. 5994/2002, br. 6853/2001, br. 1032/2003, 3294/2002, br. 4780/2002. Ostatak - br. 5394/2001, br. 5589/2001, br. 3293/2002, br. 2543/2002 i br. 5393/2001 nisu eksplicitno proglašeni nevažećim.
8. U krivičnom postupkom je ustanovljeno da je I. Sh. u saradnji sa ostala dva okrivljena sa namerom sticanja lične materijalne dobiti, prevario nekoliko osoba (žalioce u ovom parničnom postupku, tužene strane u postupku pred KAI) putem lažnog zastupanja (naime predstavljajući falsifikovana dokumenta da je on, I. Sh., bio vlasnik imovine u sporu)

time ih je potakao (iste žalioce/tužene strane u zahtevu) da obave radnje (naime – da sklope ugovor o prometu imovine, koja nije pripadala prodavcu – I. Sh.) gubitka imovine drugog lica (naime tuženika, podnosioca zahteva D. S.). Tokom krivičnog postupka je takođe ustanovljeno je da se negde u 2004. godini, D. S. vratio na Kosovu te je upozorio jednog od tuženih strana da ne radi i ne koristi imovinu pošto će on (D.) da traži natrag imovinu, jer nikada nije niti prodao istu a niti ovlastio bili koga da proda imovinu u njegovo ime. Ubrzo nakon toga, sve tužene strane su bile upozorene da je podnosilac zahteva originalni vlasnik te da će isti tražiti posed (kao što je objašnjeno od strane tužene strane S. D. 2 tokom krivičnog postupka. On je kupio imovinu od strane Izeta Shale u 2002. godini, te je objasnio da je D. S2 . došao nakon dve godine i rekao mu da je ovo njegovo zemljište te ne bi trebali da obrađuju isto ili podižu zgrade, i nakon toga sve porodice su već bile upozorene o tvrdnjama Stamenkovića).

Činjenice koje terete I. Sh. za krivičnu odgovornost – u vezi prevete koju je obavio, su ustanovljene *res judicata* od strane krivičnog suda.

Takođe je nesporno da I. Sh. nije bio vlasnik predmetne imovine u vreme sklapanja ugovora. Čak ni samo žalioce ne tvrde suprotno.

Presuda opštinskog suda je napadnuta žalbom pred Okružnim sudom u Prištini, te je potvrđena odlukom, donetom u žalbenom postupku AP br.. 393/2009, dana 13. novembra 2009. godine.

9. Na osnovu predstavljenih dokaza KIZK je odlukom KPCC/D/R/137/2011 (u vezi spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA18191), dana 7. decembra 2011. godine i odlukom KPCC/D/A/134/2011 (u vezi spisa predmeta upisanih u KAI pod brojevima KPA18192, KPA18193, KPA18194, 18195 i 18196), od dana 7. decembra 2011. godine, prihvatila zahteve D. S. kao osnovane. Komisija je prihvatila da se pravo podnosioca zahteva pozitivno dokazalo na osnovu dostavljenog posedovnog lista i rešenja o nasleđu (kao što je navedeno u delu 3) te i u sudskoj presudi od dana 27. aprila 2009. godine, donete od strane Opštinskog suda u gore navedenom krivičnom postupku. U vezi protivutužbe tuženih strana Komisija je izjavila da predstavljeni ugovori ne mogu biti važeća odbrana protiv podnosioca zahteva.
10. Odluke su uručene strankama te 30 dana nakon uručenja sve tužene strane su se žalile na iste pred Vrhovnim sudom putem ovlašćenog advokata – gđin. M. N. Žalba se eksplicitno odnosi jedino na odluku KPCC/D/A/134/2011 (koja se odnosi na postupke

pred KIZK - KAI 18192, 18193, 18194, 18195 i 18196 a ne na predmet KPA 18191), ali Sud smatra da je ovo tehnička greška u pripremanju žalbe. Očigledno je uzimajući u obzir činjenicu da se žalba pogrešno odnosi na predmet KPA 18191 u odluci KPCC/D/A/134/2011, dok je KPA 18191 predmet odluke KPCC/D/R/137/2011. Prema tome, Sud prihvata da je žalba uložena na dve navedene odluke u relevantnim delovima na – odluku KPCC/D/A/134/2011 u delu povodom predmeta KPA18192, KPA18193, KPA18194, KPA18195 i KPA18196, i odluku KPCC/D/R/137/2011 u delu koji se odnosi na KPA18191.

11. Advokat N. navodi da se D. S. treba obratiti Opštinskom sudu u Prištini 30 dana nakon primanja ove odluke kako bi ostvario njegova prava (nije jasno na koju se odluku odnosi. Možda na gore navedenu odluku Komisije). Žalba se poziva na to da je odluka KIZK doneta povredom materijalnog prava. Žalioci su vlasnici predmetne imovine, pošto su isti upisani u posedovnim listovima ove imovine. Oni su svi stekli imovine na osnovu kupoprodajnih ugovora, overenih i legalizovanih od strane Opštinskog suda u Prištini te su na osnovu ugovora završili administrativni postupak u Odeljenju za katastar i geodeziju u Prištini. Oni su kupili imovine od strane I. Sh. pošto su iste bile upisane na njegovo ime. I. Sh. je postao vlasnik imovine na osnovu kupoprodajnog ugovora nad nepokretnom imovinom sklopljenog sa Z. B. (koji nije tužena strana u ovim postupcima, kao što navodi gđin. N.). Svi žalioци/tužene strane u zahtevu su izgradili kuće na kupljenim imovinama te su puno investirali u njihovoj izgradnji. On priznaje da je I. Sh. i druge dve osobe – jedan od njih Z. B., počinili prevaru, čime su oštetili D. S. On takođe priznaje da je Opštinski sud poništio falsifikovano punomoćje i ugovore o premetu imovina (u stvari samo nekoliko od njih su eksplicitno navedeni ili možda postoji nedoslednost u brojevima dokumenata u ovom postupku i u dokumenatima koji su navedeni u presudi. Međutim ovo je irelevantno pošto su činjenice prevare ustanovljene sa *res judicata* te je irelevantno u ovom sporu da li su dokumenta eksplicitno navedeni kao poništeni). Što više, pravni zastupnik, gđin. N., detaljno izlaže da uprkos krivičnog postupka, žalioци su u poverenju uzeli ugovorenu imovinu u posedu i korišćenje pošto su platili ugovorenu cenu te su overili i legalizovali kupoprodajne ugovore nad predmetnom imovinom. U presudi, povodom krivične odgovornosti optuženog, žalioци (oštećena lica u krivičnom predmetu), su upućeni da, kako bi ostvarili svoj imovinski zahtev, zasnuju parnični spor. U međuvremenu je D. S. zatražio od KAI da omogući iseljenje sa imovine. KIZK je donela odluku KPCC/D/A/134/2011, dana 7. decembra 2011. godine, kojom je naložila žalioциma da vrate imovine podnosiocu zahteva – sata tuženiku. Pravni zastupnik smatra da je ova odluka nezakonita pošto KAI nema pravo

da reši imovinska pitanja pošto je ovo ekskluzivno pravo Opštinskog suda. Žalioci su uzeli imovine u poverenju. Oni su listirani u posedovnim listovima, koji su legitimisani i izdati od strane nadležnih organa, ugovori su overeni pred Opštinskim sudom u Prištini. Žalioci su izgradili kuće, koje imaju veću vrednost od samog zemljišta. Pravni zastupnik tvrdi da je predviđeno zakonom u primeni “da u slučaju kada zgrade vrede više od imovine onda se treba naći sporazum između vlasnika zgrada i onih koji tvrde da su vlasnici tih imovina te se ovo treba rešiti sudskim postupkom a ne administrativnim postupkom ...”. Verovatno se pravni zastupnik odnosi na Zakon o osnovnim imovinsko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, br. 6/80 (članovi 24-26)). Dalje, dana 20. aprila 2012. godine, žalioci su podneli tužbu za potvrđivanje njihovog imovinskog prava protiv D. S., I. Sh., M. I. i Z. B. pred Opštinskim sudom u Prištini (kopija tužbe je priložena žalbi).

12. Kopija žalbe je uručena podnosiocu zahteva, sada tuženik. On nije odgovorio na žalbu.
13. Nijedan novi dokaz nije predstavljen pred Vrhovnim sudom, sem gore navedene tužbe, podnete u Opštinskom sudu u Prištini.

Pravno obrazloženje:

14. Žalba je prihvatljiva te ne postoje proceduralne prepreke za rešavanje iste. Žalba je uložena na odluku KIZK, od strane stranaka u postupku te je ista uložena u roku od 30 dana, nakon obaveštenja o odluci, kao što je predviđeno članom 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu Uredba 2006 ili Uredba). Međutim, žalba je neosnovana te su potvrđene odluke KIZK, na osnovu člana 13.3 *Uredbe 2006*. Napadnuta odluka se ne sastoji od fundamentalne greške ili ozbiljne povrede materijalnog zakona ili proceduralnog zakona u primeni, niti je zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjenica (osnovi žalbe kao što je definisano članom 12.3 (a) i (b) Uredbe 2006).
16. Žalbeni pregled Vrhovnog suda pod članom 12.3 Uredbe 2006:
Osnovi žalbe koje su definisane u samoj žalbi su “povreda materijalnog prava” i “pogrešno i nepotpuno utvrđivanje činjenica”.

16.1. Kao prvo žalba se poziva na pogrešnu primenu uredbi u vezi nadležnosti nad zahtevom (što znači da se žalba implicitno poziva na pogrešnu primenu proceduralnog prava).

Tvrdnja da KAI nije bila nadležna da odluči, putem KIZK, nad sporovima u predmetu je neosnovana. U smislu člana 3.1 Uredbe 2006, KAI je nadležna, preko Izvršnog sekretarijata primi i registruje, a preko Komisije za imovinski zahteve, rešava, uz postojanje prava na podnošenje žalbe Vrhovnom sudu Kosova, sledeće kategorije zahteva povezanih sa sukobom koji uključuju okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine: vlasnička potraživanja i zahteve koji obuhvataju prava na korišćenje privatne nepokretne imovine uključujući poljoprivredna i komercijalna imovinska prava.

Nesporno je to da je pre oružanog sukoba u 1998/1999. godine, sporna imovina pripadala D. S. Ustanovljeno je da su zemljišta u 1968. godini bila upisana na ime B. S., pokojnog oca podnosioca zahteva (posedovni list br. 5, izdat od strane Odeljenja za katastar i nepokretnu imovinu u Prištini, dana 19. aprila 1968. godine). Ustanovljeno je da je B. S. preminuo dana 01. aprila 1992. godine te je takođe ustanovljeno da je odlukom donetom tokom ostavinskog postupka, podnosilac zahteva bio priznat kao jedini naslednik njegovog pokojnog oca (odluka Opštinskog suda u Prištini doneta u ostavinskom postupku br. 96/2000, dana 9. novembra 2000. godine). Prema tome, podnosilac zahteva kao jedini primalac celokupne imovine Bogdana Stamenkovića je stekao nasleđe nad celokupnom imovinom, uključujući i sporne imovine.

Niko takođe ne osporava činjenicu da je do 19. juna 1999. godine, podnosilac zahteva uživao posed, kao jedan od atributa svojinskog prava, nad predmetnom zemljištu.

Takođe je nesporno da je podnosilac zahteva izgubio posed nad imovinom dana 19. juna 1999. godine (kao što je navedeno u zahtevima povodom svakog zemljišta u sporu) te i da je do gubitka došlo zbog oružanog sukoba. Dakle, nema sumnje da je spor povodom zemljišta D. S. u Devet Jugovića bio u sklopu nadležnosti KAI, putem KIZK te i putem prava na žalbu u sklopu žalbenih nadležnosti Vrhovnog suda.

16.2. Povodom pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjenica. Na osnovu člana 183.1 Zakona o parničnom postupku (u daljem tekstu ZPP), koji je *mutatis mutandis* u primeni u žalbenom postupku pred Vrhovnim sudom pod članom 12.2 Uredbe 2006, postoji pogrešno i nepotpuno utvrđivanje činjeničnog stanja kada sud netačno ustanovi materijalnu činjenicu ili isti ne ustanovi materijalnu činjenicu. Ovaj navod nije osnovan, pošto je KIZK, kao prvi

stepen u ovom predmetu, nije pogrešno ustanovila nijednu materijalnu činjenicu te i nije neuspješno ustanovila relevantnu činjenicu. KIZK je donela odluku nakon razmatranja svih činjenica koje su relevantne za predmet – ko je bio vlasnik pre oružanog sukoba, ko je posedovao imovinu pre oružanog sukoba, kada je izgubljen posed, da tužene strane nisu kupile zemljište od podnosioca zahteva, već su kupile isto od osobe koja nije bila vlasnik zemljišta te i činjenicu da su tužene strane izgradile nekoliko zgrada na zemljištu u predmetu. Pravno ocenjivanje je drugo pitanje a ne pitanje pravog ili pogrešnog ustanovljenja činjenica. Kao zaključak, nije bilo pogrešnog ustanovljenja relevantnih činjenica.

16.3. Žalba se odnosi na dva glavna navoda povodom pogrešne primene materijalnog prava:

16.3.1. Da su žalioци kupili zemljište od strane I. Sh., da su potpisali ugovore sa njime u svojstvu prodavca, da su mu isplatili kupoprodajnu cenu imovine te i da su se ugovori nakon toga overili pred Opštinskim sudom. Oni ne osporavaju činjenicu da je I. Sh. (u saradnji sa ostalim licima) uspešno optužen pred krivičnim sudom te je kasnije kažnjen za izvršenje prevare falsifikovanjem dokumenata i prodavanjem zemljišta koje nije pripadalo njemu tuženim stranama. Oni smatraju da su oni suprotno od tih „problema“ uzeli imovine u poverenju, isplatili ugovorenu cenu, upisali ugovore te smatraju sami sebe vlasnicima.

Načelo zakona o imovini je da niko ne može dati/preneti nešto što on/ona mena *nemo dat quod non habet*. Ovi znači da ako kupiš od nekoga ko nije vlasnik imovine, ti ne postaješ vlasnik. Postoji izuzetak ovog načela u slučaju prometa pokretne imovine, gde je osoba kojoj je premeta imovina mogla steći imovinu ako je on/ona delovala u poverenju u vreme prenosa (član 22 Zakona br. 03/L-154 O vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u daljem tekstu Zakon 2009). Takva mogućnost ne postoji u slučaju nepokretne imovine. Nepokretna imovina, međutim se može steći na osnovu poseda na održaj – član 40 Zakona 2009, nakon poseda nad imovinom za 10 (ako je u izgovoru nosioca i konsektivno bio upisan kao posednik) ili 20 godina (ako nije). U svakom slučaju, obično činjenično zauzimanje nije dovoljno. Kako bi se posed na održaj transformisao u imovinsko pravo treba da se nastavi do ograničenog vremenskog perioda kao što je gore navedeno; treba biti agresivan, nepovoljan za interes pravnog vlasnika; ovo je nepovoljan deo sticanja na održaj; treba biti javno, poznato i trenutno, kako bi pravi vlasnik znao da je neko stupio u posedu te i da pravni vlasnik ima nameru radnje protiv trenutnog posednika – ovo su elementi

objektivnog dela poseda (*corpus possessionis*). Subjektivni elementi poseda – namera poseda za samog sebe (*animus possidendi*) kako deo subjektivnog mišljenja posednika treba biti smatrana sem ako je drugačije dokazano.

U ovom predmetu tužene strane, žalioци u žalbenom postupku niti smatraju, a niti su mogli dokazati stecanje imovinu na osnovu sticanja na održaj. Bez obzira na vrstu poseda na koju se hipotetski pozivaju oni nisu mogli dokazati subjektivan deo – kao prvo oni su zauzeli zemljište bez znanja pravnog vlasnika, pošto on nije više živeo na Kosovu te nije mogao znati da je neko uzeo njegovu imovinu i kao drugo u trenutku kada je saznao reagovao je i otvoreno prigovarao i potraživao njegova prava. Kao prvo on je rekao jednom od tuženih strana najranije u 2004. godini, da ne koristi imovinu pošto će on potraživati istu, onda su sve tužene strane istovremeno saznale da D. S. želi svoju imovinu natrag te je kasnije podneo zahtev za ponovni posed u KAI. Prema tome, otvoren posed je smetan od strane pravnog vlasnika te se relevantno vreme za prenos imovine ne nastavlja.

16.3.2. Sa druge strane žalioци tvrde da su svi izgradili kuće na zemljištu, u vrednosti koja je veća od samog zemljišta, te i da je predviđeno zakonom u primeni „da u slučaju kada je su zgrade u većoj vrednosti od imovine te rešenje se treba naći između vlasnika zgrada i onoga koji tvrdi da je vlasnik tih imovina te se treba rešiti od strane suda a ne u upravnom postupku te se ove kuće ne mogu skloniti upravnom odlukom Komisije. Prema tome žalba naznačava da su odluke KIZK administrativne prirode te iste ne mogu biti valjani osnov za iseljenje tuženih strana, sada **tuženika** i prema tome ne može biti osnov za otklanjanje izgrađenih zgrada.

16.3.2.1. U vezi zakona u primeni:

Pre, tokom, nakon i do stupanja u snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pitanjima /Zakon br. 03/L-154, usvojen od strana Skupštine Kosova dana 25. juna 2009. godine (u daljem tekstu Zakon 2009) osnovna imovinska pitanja su bila regulisana Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (SL SFRJ, br. 6/80, u daljem tekstu Zakon 1980). U smislu člana 3 navedenog Zakona „vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da se njome koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom”. Isti koncept u vezi prava na imovinu je usvojen članom 18 Zakona 2009).

Član 20, stav 1 istog zakona nam govori da se imovinsko pravo može steći samim zakonom, na osnovu pravnog posla i putem nasleđa. Ovo znači da bilo koje lice koje tvrdi svojinsko pravo nad određenom imovinom treba dokazati kako je on/ona stekao istu. Ako je podnosilac zahteva pozitivno dokazao njegovo/njeno sticanje imovinskog prava zadatak

tužene strane bi bio da pobije podnosioca zahteva i dokaže da podnosilac zahteva nikada nije stekao imovine ili da je tužena strana lično stekla poriv podnosioca zahteva, čime je isključeno prethodno pravo podnosioca zahteva.

Član 21 dalje pruža listu mogućih načina sticanja imovinskog prava *ex lege* (samim zakonom). Jedan od načina je izgraditi kuću na nečijem zemljištu.

Dalje, član 24, stav 1 objašnjava kako graditelj na nečijem zemljištu može steći ne samo zgradu koju podiže već i zemljište na kojem se podiže zgrada. Član eksplicitno navodi da "Lice koje može biti nosilac prava svojine, a koje izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na kojem drugi ima pravo svojine (graditelja), stiče pravo svojine na zemljište na koje je izgrađen objekat, kao i na zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu tog građevinskog objekta". Međutim, graditelj može steci zemljište u parametrima, objašnjenim u stavu 1 pod uslovima, definisanim u istom stavu, npr.: "ako nije znalo niti je moglo znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju a nije se odmah uspostavio". Stav 2 iste odredbe objašnjava slučaj iz stava 1 istog člana, vlasnik zemljišta ima pravo da u vremenskom roku od tri godine od dana kada je isti saznao o izgrađenoj zgradi, ali najmanje 10 godina od datuma završetka zgrade, zatraži od graditelja naknadu za vrednost zemljišta u tržišnom iznosu u vreme kada je doneta sudska odluka. Ovo znači da kasnije nakon što je zgrada izgrađena vlasnik može jedino tražiti naknadu u vremenskom roku, kao što je definisano zakonom. Član 25, stav 1 je u vezi pretpostavki kada je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu i vlasnik se odmah suprotstavio. Onda, vlasnik ima pravo da odabere način na koji da odluči povodom ove situacije sa graditeljem, što će se dole objasniti.

Analiza gore navedenih odredaba članova 21, 24 i 25 ovog Zakona u vezi izgradnje na nečijem zemljištu dovodi do zaključka da je u 1980. godini, zakonodavac promišljeno zastranio Rimsku maksimu *superficies solo cedit* - površina pokorava tlo, kao bi podstakao vlasnike da teže svojim imovinama ili obrađuj ili koriste iste za izgradnju (zavisi od toga da li je to bilo poljoprivredno zemljište ili urbanistička teritorija) sa održavanjem dobrog vlasnika a ne da zanemare iste. Inače vlasnici zemljišta su bili veoma lako rizikovani gubitkom imovine u korist graditelja ako odmah nisu osporili izgradnju u hipotezi člana 24, stav 1 - ako graditelj nije znao niti je mogao znati da gradi na tuđem zemljištu. U slučajevima iz člana 25, stav 1 – gde je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu, vlasnik zemljišta nije automatski izgubio imovinu već se pojavljuju tri različite mogućnosti u njegovu korist – ili da mu pripadne zgrade u kojem slučaju treba naknaditi graditelja za vrednost zgrade, ili da zatraži rušenje zgrade i naknadu rušenja od strane graditelja, ili da zatraži od graditelja naknadu zemljišta. Ideja zakonodavca da podstakne vlasnike da vode brigu o svojoj imovini je

eksplicitno izražena članom 46 *ibid*, na osnovu kojeg pravo svojine prestaje ako vlasnik napusti imovinu. Odredba objašnjava da je imovina napuštena kada vlasnik u vanparničnoj stvari izrazi njegovu/njenu volju da ne želi više da drži imovinu.

16.3.2.2. Međutim zakon iz 1980. godine, ne uzima u obzir hitne situacije kao što je oružani sukob ili *force major* kao što je nevrema, zemljotres, itd, obično, situacije u kojima su ljudi primorani da ostave svoju imovinu zanemarenu kako bi odbranili veću vrednost njihovih života i fizički integritet. Ovo znači da primena članova 24 i 25 Zakon iz 1980. godine, u slučajevima imovinskih sporova koji se povezani oružanim sukobom iz 1998/1998. godine, će dovesti do apsolutnog rezultata gde je osoba lišena njegovog/njenog imovinskog prava zato što je on/ona bio primoran da odbrani svoj život i fizički integritet. Očigledno da cilj Zakona iz 1980. godine – *ratio legis* nije bio da natera ljude da čuvaju svoju imovinu po ceni njihovog života, izvan razuma je da se zadrži/čuva zemljište samo da imate svoj grob u njoj. Prema tome, ako je neko ostavio zanemarenu svoju imovinu kako bi odbranio višu vrednost – nečiji život, „napuštene“ imovine ne mogu biti stečene od strane drugog lica jednostavno izgradnjom na istoj. U dodatku, ako bi se imovinski sporevi povezani oružanim sukobom smatrali kao obični imovinski sporovi UN Privremena administrativna misija na Kosovu ne bi usvojila posebno zakonodavstvo, usvajanjem Uredbe br. 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, do sada zvana Uredba 2006. Ista je *lex specialis* u području imovinskih zakona Kosova i prevladava opšte imovinsko zakonodavstvo. Član 22. Administrativnog naređenja br. 2007/5, koje sprovodi Uredbu 2006, eksplicitno naglašava da Komisija treba ovlastiti ponovno uspostavljanje nosioca imovinskog prava, sem ako je svojina stečena od strane fizičkog lica putem valjanog dobrovoljnog ugovora za vrednost pre datuma stupanja na snagu UNMIK Uredbe 2006/50. U sporovima u pitanju ustanovljeno je da vlasnik nikada nije prodao njegove imovine valjanim ugovorom i za vrednost pre stupanja na snagu Uredbe. Uredba ne prikazuje da se odbije ponovno uspostavljanje vlasnika jer je neko drugi gradio na njegovoj imovini.

16.3.2.3. Na kraju tužene strane, ako žele da izbegnu iseljenje i ostanu na imovini, trebaju kupiti zemljište od pravnog vlasnika (to je običajno pravilo da taj ko lože plati plaća dva puta). Štete koje oni snose trebaju tražiti kao građanski delikt od osobe koja je počinila ove štete, osobe koja im je prodala imovine pretendirajući da je on vlasnik (vidi poglavlje II, odeljak II Zakona o obligacionim odnosima iz 1978. godine ili relevantne odredbe Zakona br. 04/L-077 o Obligationim odnosima, usvojenog od strane Skupštine Kosova dana 10. maja 2012. godine koji će zameniti Zakon iz 1978. Godine, šest meseci nakon objavljivanja u Službenom glasniku Republike Kosova).

Na kraju, bez obzira na vrstu obaveze koja se izrazila sa jedne strane između tuženih strana i vlasnika i tuženih strane i prodavca imovine, iste ne spadaju u okviru nadležnosti Žalbenog veća, koji je nadležan da odluči jedino o imovinskom zahtevu.

17. Povodom navoda da “administrativna odluka ” može biti osnov za rušenje zgrada koje su izgrađene na tuđem zemljištu:

Pre svega nije tačno da rušenje zgrada ne može biti naređeno administrativnom odlukom, u suprotnosti to je uglavnom prerogativ specijalizirane administracije da donese nalog za rušenje zgrade (bez obzira na to na čijoj se imovini one nalaze), koje su smatrane da su ilegalno izgrađene, opasne po ljudski život, na primer – u smislu člana 34.1 Zakona br. 04/L-110 iz 2012. godine, inspektori Ministarstva sredine i prostornog planiranja su ovlašćeni da nalože rušenje zgrada, ako postoji nenaknadiva nepravilnost koja pogoršava stabilitet zgrade i *per argumentum a fortiori* specijalizirana administracija bi bila ovlašćena da naloži rušenje zgrada za koje nije data dozvola za izgradnju. Ovo nije direktno povezano sa konkretnim slučajem, ali pokazuje zabludu argumenta da administracije ne mogu naložiti rušenje zgrada.

18. Povodom pravne prirode odluke donete od strane KIZK:

U smislu člana 11.1 Uredbe 2006, sem ako je drugačije određeno u samoj Uredbi i Administrativnom naređenju koje sprovodi Uredbu, odredbe Zakona o upravnom postupku se sprovode *mutatis mutandis*. Subsidarna primena Zakona o upravnom postupku ne znači da je odluka KIZK administrativne prirode. Kao što je već objašnjeno, KAI je stvorena da odluči povodom imovinskih zahteva koji su povezani sa oružanim sukobom u 1998/1999. godini. U slučajevima kada je zahtev nesporan (a što nisu konkretni zahtevi) postupak se razvija jedino između KIZK i podnosioca zahteva, KIZK unilateralno, na osnovu prerogativa, datih Uredbom i na osnovu zahteva odlučuje da li da usvoji zahtev ili ne – odeljak 11.2, prvi predlog *ibid*. Sa druge strane, kada god treća strana obavesti Izvršni sekretarijat njegovoj/njenoj nameri da učestvuje u administrativnom postupku, pošto on/ona trenutno uživa ili tvrdi da ima pravo nad imovinom koja je predmet zahteva, onda KIZK treba doneti svoju odluku ne samo na osnovu zahteva već i na osnovu odgovora i dokaza, dostavljenih od podnosioca zahteva i tužene strane – član 11.2, u vezi sa članom 11. 6 i članom 10.2 *ibid*. Član 11.6 uopšteno predviđa priliku Komisije da zatraži dodatne dostave od strane stranaka, da obavi saslušanje svih uključenih stranaka, uključujući svedoke i veštaka. Ovo znači, da u slučajevima spornih zahteva postupak pred KIZK postaje protivnički, što znači nije više pravi administrativan postupak. Završni zaključak bi bio da

KIZK u spornim predmetima ne deluje kao administracija, već kao kvazi-sudski organ, sa sudskom funkcijom.

I na kraju, bez obzira na tačnu pravnu prirodu postupka pred KIZK i njenih odluka, član 15 Uredbe eksplicitno navodi da pravni lekovi za izvršenje odluke Komisije “mogu da sadrže, ali nisu ograničeni na iseljavanje, stavljanje imovine pod upravom, sporazum o izdavanu, zaplenu i rušenje nezakonito podignutih građevina i aukciju”. Prema tome pozivanje na to da se rušenje zgrade ne može dozvoliti je neosnovano. Dalje, Komisija do sada nije naredila rušenje zgrada, već jedino iseljenje osoba koje su zauzele imovinu, kao što se može videti iz individualne odluke, relevantne svakom od 6 imovinskih zahteva, koje su predmet u slučaju.

19. U zaključku, odluka KIZK je zakonita bez osnova za napadanje u smislu člana 12.3 Uredbe, na koji se poziva žalba, te se ista treba potvrditi u smislu člana 13.3 (c) *ibid.*

Troškovi postupka:

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 Administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-079, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom. Međutim, isti izuzeci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom. Prema tome, standardna tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Žalbenim većem.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak:

- Sudska tarifa za ulaganje žalbe (član 10.11 AN 2008/2): € 30
- Sudska tarifa za donošenje presude (10.21 i 10.1 AN 2008/2) uzimajući u obzir da se vrednost imovina može razumno oceniti u iznosu od € 90000: € 500 (€ 50 + 0.5% of 90.000, ali ne više od € 500).

Žalioci će snositi sudske troškove (svaki od njih po 53 evra) te isti trebaju biti plaćeni u vremenskom roku od 15 dana od obaveštenja o ovoj odluci. U slučaju da stranka ne isplati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, sprovedeće se prisilno izvršenje.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, ova presuda je konačna i primenljiva i ne može biti osporena korišćenjem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Anne Kerber, EULEX predsedavajući sudija

Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar