

**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-110/13

Priština,
20. jul 2015.

U postupku:

M D

Selo: V

N

Žalilac

protiv

A A

Ulica: C D br.9

Vitina

Tuženik

Žalbena veće KAI pri Vrhovnom sudu Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, kao predsednik veća, Rolandus Bruin i Willem Brouwer, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA06718), od 5. septembra 2012, nakon zasedanja održanog 20. jula 2015, donosi sledeću:

PRESUDU

1. Usvaja se kao osnovana žalba M D izjavljena na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012, od 5. septembra 2012, u delu koji se odnosi na predmet upisan kod KAI pod brojem KPA06718.
2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012, od 5. septembra 2012, u delu koji se odnosi na predmet koji je upisan kod KAI pod brojem KPA06718, se menja i sada glasi:
3. Imovinski zahtev koji je 26. februara 2007. godine podneo M D , koji je upisan kao KPA06718, se usvaja kao osnovan, utvrđeno je da je M D vlasnik i da ima pravo na posedovanje stana koji se nalazi u ulici "C D " br. 9. sprat IV, opština V , u površini od 55 m², a tuženiku i bilo kojem drugom licu koji se nalaze u stanu se nalaze da stan vrate podnosiocu zahteva u posed i na korišćenje u roku od 30 dana od dana uručenja ovog naloga; ukoliko tuženik i ta ostala lica ne postupe u skladu sa ovim nalogom, biće izbačeni iz stana.

Istorijat postupka:

1. Dana 26. februara 2007, M D (u daljem tekstu: podnosilac zahteva), je podneo imovinski zahtev za vraćanje u posed stana u površini od 55 m² koji se nalazi u ulici "C D " br. 9, četvrti sprat, opština V (u daljem tekstu: predmetna imovina).
2. On navodi da nije u mogućnosti da ostvari svoje pravo na imovinu zbog okolnosti koje se odnose na oružani sukob koji je izbio na Kosovu u periodu 1998/99, navodeći 20. jun 1999. kao datum kada je izgubio posed nad imovinom. Dalje, podnosilac zahteva izjavljuje da predmetnu imovinu koristi B A .
3. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, podnosilac zahteva je KAI dostavio sledeće dokaze:
 - Rešenje br. 671/93 koje je doneo Opštinski sud u Vitini dana 10. septembra 1993, na osnovu kojeg podnosilac zahteva M D ima pravo na kupovinu stana koji se nalazi u

Vitini, u ulici C D br. 9, jer ga je koristio u svojstvu nosioca stanarskog prava na osnovu ugovora o korišćenju br. 01-09/10 od 20. januara 1984, koji je on zaključio sa društvenim preduzećem "A". M D je bio obavezan da DP "A" plati kupoprodajnu cenu od 40.330.000 dinara u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rešenja. Rešenje zamenjuje kupoprodajnu ugovor i služi kao pravni osnov za upis imovinskih prava.

- Forma br. 59 od 10. septembra 1993. god. na osnovu koje je utvrđena kupoprodajna cena predmetne imovine.
4. Dana 17. januara 2008, KAI je identifikovala imovinu. Stan je bio u posedu A A (u daljem tekstu: tuženi).
 5. Dana 16. juna 2008, tuženi je uzeo učešće u postupku pred KAI negirajući navode podnosioca zahteva i izrazio pravni interes za imovinu koja je predmet zahteva.
 6. Kako bi potvrdio svoje navode, on je KAI podneo sledeće:
 - Kopiju originala rešenja (br. 671/93) overenog u Opštinskom sudu u Vitini dana 4. februara 2008. pod brojem Vr.nr. 197/2008, kojim se konstatuje da je M D imao pravo na kupovinu stana koji se nalazi u V, ulica C D br. 9.
 - Izjavu od 5. februara 2008, u kojoj brat tuženog, B A, izjavljuje da je on bio direktor preduzeća M C, dok je M D bio direktor preduzeća G M. Ovaj drugi je uzimao robu od preduzeća Morava Comerc i složio se sa Besimom Arifijem da u slučaju da ne može da plati robu, da će dug kompenzovati tako što će predati stan B A, koji je sada predmet zahteva. Prema rečima B A, ugovor je sklopljen u kancelariji advokata H L i zbog toga što tada institucije nisu radile, ugovor je overen kod KFOR-a.
 - Ugovor sklopljen 1. juna 1998. god. između M D kao davaoca stana i B A kao primaoca stana. Na osnovu ugovora, M D je početkom 1998. god. uzeo robu u vrednosti od 92.000 dinara od PTP "M C" i založio svoj stan koji se nalazi u ulici C D br. 9, koji je otkupio od društvenog preduzeća "A" na osnovu rešenja R.br. 671/93 od 10. septembra 1993. Uzimajući o obzir da je davalac stana uzeo robu dana 1. februara 1998, dok je rok za otplatu duga bio 1. maj 1998, dok ako do sklapanja ugovora M D ne plati pomenuti dug, stan bi išao u vlasništvo preduzeća "M C". Ugovor nije legalizovan od strane nadležnog suda. Opštinski sud u Vitini, dana 4. februara 2008, sa referentnim brojem Vr.Nr. 196/2008 je utvrdio da je kopija ugovora od 1. juna 1998. god. ista i identična originalu.
 - Izjava, br. 2433/12 od 19. septembra 2012. god. u kojoj H L, u svojstvu advokata, izjavljuje da je sačinio ugovor od 1. juna 1998. god. u njegovoj kancelariji. Ugovor je sklopljen između M D i B A koji su bili prisutni u njegovoj kancelariji.

7. Prema verifikacionim izveštajima KAI, rešenje R.Br. 671/93 izdato od strane Opštinskog suda u Vitini dana 10. septembra 1993. god. je pozitivno verifikovano. Odluka o dodeli stana 2378/2 kao i ugovor o korišćenju stana br. 01-09/10 nisu nađeni jer kancelarije bivše SMCI ne funkcionišu.
Povodom ugovora na osnovu kojeg tuženik (i apelant) tvrdi da je stekao vlasničko pravo nad predmetnom imovinom, zvaničnici u Opštinskom sudu u Vitini potvrđuju da je kopija pomenutog ugovora overena u Opštinskom sudu u Vitini, sa brojem Vr.nr. 196/2008 ista i identična originalu. Međutim, ni broj protokola iz 1998. niti ugovor nisu nađeni u sudskoj arhivi, što znači da je overa ugovora bila negativna.
8. Dana 24. juna 2012, KIZK je odlučila da održi raspravu kako bi prikupila dodatne informacije u vezi sa zahtevom. Na raspravu su pozvani podnosilac zahteva, tuženi i advokat H L u svojstvu svedoka.
9. Komisija je naložila da raspravu održi jedan od njenih članova, shodno članu 5.4 aneksa III Administrativnog uputstva UNMIK-a 2007/5 koje je usvojeno Zakonom br. 03/L-079. Kao rezultat toga, na osnovu odluke komisije, podnosilac zahteva, tuženi i svedok koga je odredio tuženi, su pozvani da učestvuju u raspravi dana 17. jula 2012. Ipak, samo je tuženi došao na raspravu. Podnosilac zahteva je objasnio da nije mogao da prisustvuje jer nije mogao da putuje zbog svog zdravstvenog stanja i finansijske situacije. Pozvani svedok je izjavio da mu njegov poziv sudije zabranjuje da bude svedok. Tokom sednice održane dana 23. jula 2012, tuženi je potvrdio svoje ranije izjave, uključujući i onu da je stekao posed nad predmetnom imovinom 1998. godine, i podneo kopiju kupoprodajnog ugovora između podnosioca zahteva i tužioca na osnovu kojeg se podnosilac zahteva zaista složio da se predmetna imovina vrati na ime tuženog u slučaju da podnosilac zahteva ne ispuni platne obaveze. Štaviše, tuženi je podneo kopiju sudske odluke koja potvrđuje vlasništvo podnosioca zahteva nad predmetnom imovinom pre nego je kupoprodajni ugovor sklopljen. Sekretarijat je pozitivno verifikovao oba dokumenta.
10. Nakon sednice, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) je dana 5. septembra 2012, u svojoj odluci KPCC/D/R/167/2012 odbila imovinski zahtev. U stavu 70-73 grupne odluke, koja je prema overenoj odluci od 5. septembra 2012. važeća konkretno za predmetni zahtev, kaže se da je podnosilac zahteva podneo pozitivno verifikovanu sudsku odluku na osnovu koje je potvrđeno njegovo vlasništvo. Tuženi navodi da je podnosilac zahteva izgubio pravo vlasništva nad predmetnom imovinom koje je tuženi stekao na osnovu kupoprodajnog ugovora sklopljenog između podnosioca zahteva kao prodavca i tuženog kao kupca. Prema rečima tuženog, kupoprodajni ugovor predviđa povratak vlasništva tuženom u slučaju da podnosilac zahteva ne ispuni obaveze u pogledu otplate duga u datom roku. Pošto podnosilac zahteva nije ispunio tu obavezu, tuženi navodi da je on stekao vlasništvo nad predmetnom imovinom. Ipak,

podnosilac zahteva poriče postojanje takvog ugovora. KIZK, na osnovu dokaza pred sobom, je utvrdila da je podnosilac zahteva izgubio imovinsko pravo nad predmetnom imovinom na osnovu uslova iz kupoprodajnog ugovora. Shodno tome, imovinski zahtev je odbijen.

11. Dana 25. marta 2013, odluka je uručena L D , (supruga M D , zbog toga što je M D bio bolestan) dok je M D podneo žalbu Vrhovnom sudu dana 23. aprila 2013. godine (u daljem tekstu: žalilac). Tuženi je dana 5. marta 2013. godine odluku primio u svojstvu tuženog.
12. Dana 19. maja 2015. godine, sudski nalog od 15. maja 2015. godine je uručen tuženom.
13. Tuženi je dana 3. juna 2015. godine odgovorio na nalog.

Navodi žalioca

14. M D navodi da je KIZK pogrešno i nekompletno utvrdila činjenice i da je počinila bitne povrede materijalnog i proceduralnog prava.
15. Žalilac u početku navodi da je on sa svojom porodicom živeo u predmetnom stanu do 20. avgusta 1999, kada je iz bezbednosnih razloga bio primoran da se preseli i on sada živi u Nišu. Odmah nakon što je otišao, stan su uzurpirali braća B i A A.
16. Žalilac navodi da nije potpisao nikakav ugovor sa tuženim. Prema njegovim rečima, ugovor koji je podneo tuženi je lažan jer je on u stanu živeo do avgusta 1999. godine (postoje svedoci koji mogu da potvrde tu činjenicu), dok je ugovor potpisan 1. juna 1998. Pored toga, žalilac insistira da se verifikuju zvanične knjige i arhiva u Opštinskom sudu u Vitini kako bi se utvrdilo da li je ugovor, koji je navodno overen 2008. godine pod brojem V. Nr. 196/2008 u Opštinskom sudu u Vitini, original.
17. Štaviše, žalilac izjavljuje da uopšte ne poznaje A A i da nikada nije imao nikakvu pravnu transakciju sa njim. Takođe navodi da ga je Agim Arifi nekoliko puta kontaktirao i da su razgovarali o kupovini stana. Arif se složio da pregovara o ceni stana, ali je nakon nekog vremena ponudio cenu od 1.000 evra za stan u površini od 50 m² što je prema D smešna cena.
18. Žalilac takođe navodi činjenicu da se u odluci KIZK pominje da je on pozvan na raspravu koja je održana dana 17. aprila 2012. godine i da se nije pojavio zbog zdravstvenih problema i finansijskih poteškoća. Međutim, u stvari, on je pozvan na raspravu dana 23. jula 2012. godine i nije uzeo učešće u raspravi, ali dodaje da je podneo svoju pismenu izjavu.
19. Na kraju, žalilac predlaže Vrhovnom sudu da zakaže raspravu na kojoj će se pozvati obe strane kao i svedoci kako bi se utvrdila istina u pogledu predmetne imovine i činjenice da je on vlasnik predmetne imovine.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

20. Vrhovni sud je razmotrio odluku po žalbi shodno odredbama člana 194. ZPP, i nakon ocene žalbenih navoda našao:
21. Žalba je prihvatljiva jer je podnesena u datom zakonskom roku shodno Zakonu br. 03/L-079, koji predviđa da strana može podneti žalbu na odluku Komisije u roku od trideset (30) dana od dana kada su strane obavestene o odluci.

Osnovanosti žalbe

22. Nakon pregleda spisa predmeta i navoda žalioca, Vrhovni sud je konstatovao pogrešnu primenu pravnih odredbi i materijalnog prava.
23. U kontekstu postupka pred žalbenim većem KAI, to znači da sud treba da usvoji žalbu i izmeni osporenu odluku tako što će usvojiti imovinski zahtev.
24. Shodno članu 3.1 Uredbe 2006/50, podnosilac zahteva ima pravo na nalog od Komisije za ponovno posedovanje imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže vlasništvo nad privatnom nepokretnom imovinom, nego i da on ili ona sada nije u mogućnosti da ostvari takvo imovinsko pravo zbog okolnosti koje su direktno vezane ili su posledica oružanog sukoba na Kosovu u periodu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999.
25. Sud smatra da je predmet direktno povezan sa oružanim sukobom ako je - kao što je to slučaj ovde – nosilac imovinskog prava, tačnije njegova porodica, bili primorani da napuste svoju imovinu kao izbeglice zbog oružanog sukoba i ako je u kratkom roku iskorišćena takva situacija i imovina uzurpirana (ili samo preko faktičke uzurpacije ili kako se pretpostavlja preko prodaje/kupovine iste).
26. Na osnovu pravosnažnog rešenja R.Br. 671/93 izdatog od strane Opštinskog suda u Vitini od 10. septembra 1993. god. koji je pozitivno verifikovan od strane Izvršnog sekretarijata KIZK, utvrđeno je da je žalilac nosilac imovinskog prava shodno članu 20. Zakona o osnovama

svojinsko-pravnih odnosa 6/80, odnosno člana 36. Zakona o imovini i ostalim stvarnim pravima 03.L-154. Ova činjenica nije osporena.

27. Vrhovni sud konstatuje da je podnosilac zahteva / žalilac, u imovinskom zahtevu pred KAI izjavio da je sporna imovina uzurpirana od strane B A. Identifikacioni tim KAI je našao da je A A u posedu imovine. Ipak, na osnovu delova priloženih dokaza može se zaključiti da je zapravo njegov brat, B A, bio tuženi/apelant.
28. Dana 19. maja 2015. god. sudski nalog od 15. maja 2015. god. je uručen tuženiku. Taj sudski nalog kaže:
- Od A A u svojstvu tuženog se zahteva da u roku od 7 (sedam) dana od prijema ovog naloga uradi sledeće:*
- Da Vrhovnom sudu podnese ovlašćenje od B A. To ovlašćenje mora da naznači da je A A ovlašćen da predstavlja B A u žalbenom postupku GSK-KPA-A-110/2013 (KPA06718) koji se vodi pred Vrhovnim sudom, sa datumom i potpisom B A;*
- Sud takođe traži kopiju lične karte B A kako bi se potvrdio njegov potpis.*
29. Tuženi je odgovorio na ovaj sudski nalog tako što je priložio ovlašćenje sa brojem 1723/2015 od 3. juna 2015, u kojem se navodi da B A ovlašćuje A A da u njegovo ime i za njegov račun preduzme sve neophodne korake u vezi sa žalbom GSK-KPA-A-110/2013 pred Vrhovnim sudom Kosova – Žalbeno veće.
30. Navodi tuženog da je on kupio imovinu od žalioca juna 1998. god. ne predstavlja pravno valjani dokaz. Ovo upravo zato jer prema članu 4. stav 1. i 2. Zakona o prenosu nepokretnosti (Službeni glasnik Republike Srbije br. 43/81 i 19/85), člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima br. 6/80 kao i člana 36. Zakona o imovini i ostalim stvarnim pravima 03.L-154, predviđeno je da se ugovor o prenosu nepokretnosti između nosilaca imovinskih prava zaključuje u pismenoj formi i sa potpisima ugovornih strana koji se overavaju u sudu ili kod notara, a da ugovor koji nije zaključen na ovakav način ne proizvodi nikakvo stvarno pravno dejstvo. Prema tome, legalizacija potpisa je konstitutivni element valjanosti ugovora.
31. Predmet pregleda i ocene Vrhovnog suda su bili navodi tuženog da je on stekao vlasničko pravo nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva. Vrhovni sud je našao da osim okolnosti da je ugovor od 1. juna 1998. god. pravno nevažeći zbog toga što nije legalizovan u nadležnom sudu, tuženik ne može tražiti vlasništvo nad stanom takođe i zbog toga što se u ugovoru navodi da će pomenuti stan biti prenet na ime preduzeća "M C".
32. Štaviše, Vrhovni sud je takođe ocenio predlog žalioca da Vrhovni sud zakaže raspravu gde bi obe strane bile pozvane kao i svedoci i gde bi se utvrdila istina povodom predmetne imovine kao i činjenica da je on vlasnik te imovine. Ipak, sud smatra da rasprava koju je predložio žalilac

nije potrebna iz razloga što su činjenice, okolnosti i navodi stranaka dovoljni da služe kao osnov za donošenje meritorne odluke. Štaviše, žalioću je u prvostepenom postupku data takva prilika ali je on nije iskoristio, uprkos činjenici da je bio obavešten i da je blagovremeno primio sudski poziv, dok žalilac nije dao nijedno razumno objašnjenje zašto se nije pojavio.

33. Na osnovu gore iznesenog i u skladu sa članom 13.3 (a) Zakona br. 03/L-079 i člana 12.2, *ibid*, u vezi sa članom 149.1 ZPP, sud je doneo odluku kao u dispozitivu.

Pravni savet

34. U skladu sa članom 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je konačna i izvršna i ne može se osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEX-a

Willem Brouwer, sudija EULEX-a

Urs Nuffer, zapisničar EULEX-a