

SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA

KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AGJENICISË KOSOVARE TË PRONËS-AKP-së
ŽALBENO VEĆE KOSOVSKE AGENCIJA ZA IMOVINU-KAI

GSK-KPA-A-052/15

Priština

9. novembar 2016.

U postupku:

B. P. (sin preminulog M. P.)

žalilac

protiv

A. K.

zastupnik: B. L.,

tuženi

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA93333 i KPA93357), nakon zasedanja održanog dana 9. novembra 2016, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Žalbe koje je izjavio B. P., upisane pod brojevima GSK-KPA-A-052/2015 i GSK-KPA-A-064/2015 se spajaju u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-052/2015.
2. Odbijaju se kao neosnovane žalbe koje je izjavio B. P. (upisane u KAI pod brojevima KPA93333 i KPA93357) na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014.
3. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014, u delu koji se tiče zahteva KPA93333 i KPA93357.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 23. marta 2007, M. P. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) je prvobitno podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI) tražeći potvrđivanje vlasničkog prava i vraćanje u posed katastarske parcele br. 90/1, livada, površine 1.27.15 ha (prvobitni zahtev je upisan pod brojem KPA32127), koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote“, opština Đakovica (u daljem tekstu: predmetna imovina).
2. Podnosilac zahteva je prvobitno izjavio da je predmetna imovina izgubljena usled oružanog sukoba, navodeći 15. juni 1999. kao datum gubitka, ali je posle ovlastio Agrona Kelmendija (u daljem tekstu: tuženi) da podeli predmetnu imovinu i napravi nove katastarske parcele sa ciljem da ih proda. Tuženi je zloupotrebio punomoćje br. 463/2004 overeno u Opštini Kragujevac dana 9. oktobra 2004. i manipulirao je predmetnom imovinom.
3. Uz zahtev, podnosilac zahteva je podneo i sledeća dokumenta KAI:
 - prepis posedovnog lista br. 1013 koji je izdao Geodetski zavod Republike Srbije, opština Đakovica, u kome se predmetna imovina vodi na njegovo ime. Prepis nema datum izdavanja.
 - Pisanu izjavu podnosioca zahteva od 23. marta 2007. kojom je ovlastio tuženog, kao vlasnika agencije za nekretnine "Kontakti" iz Peći, preko M. M., vlasnice agencije za nekretnine „Horizont“ iz Kragujevca, koji su ga kontaktirali i ponudili da posreduju u prodaji predmetne imovine. Prema izjavi, podnosilac zahteva se dogovorio sa tuženim da prodaju predmetnu imovinu za cenu od 1000 EUR po aru. Prva prodaja u ime podnosioca zahteva je obavljena od strane tuženog dana 28. decembra 2004. Kasnije, podnosilac zahteva je povukao punomoćje dato tuženom, ali je tuženi zloupotrebio povučeno punomoćje i prodao

je deo imovine. Pored prodaje imovine bez saglasnosti podnosioca zahteva, tuženi je uzurpirao ostatak imovine i on do danas ne zna šta je tuženi uradio sa tom imovinom.

4. Prema nalazima Izvršnog sekretarijata KAI (izveštaj o verifikaciji od 7. i 13. februara 2014.), zaključeno je da je predmetna imovina (katastarske parcele 90/1 i 91/1) podeljena na nove katastarske parcele, kao i da su podneti novi zahtevi. Novi brojevi parcela i zahteva podnetih u vezi sa njima su sledeći:

Broj žalbe i KAI predmeta	Podaci o predmetnoj parceli
GSK-KPA-A-052/15 KPA32127, novi zahtev br. KPA93333	parcele br. 91/42 i 91/42, koje se nalaze na mestu zvanom „Piskote“, ukupne površine 00.20.00 ha
GSK-KPA-A-064/15 (prvobitni zahtev br. KPA32127, novi zahtev br. KPA93357)	parcela br. 91/63, koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote“, površine 00.05.80 ha

5. Obaveštenje o predmetnom zahtevu je postavljeno dana 12. novembra 2013. Utvrđeno je da je imovinu zauzeo tuženi koji je tvrdio da ima zakonska prava nad imovinom.
6. Izveštaj o verifikaciji od 7. februara 2014. pokazuje da je podela katastarskih parcela urađena po osnovu katastarskog rešenja br 952-02-347/04 od 11. oktobra 2004, koje je doneto na zahtev tuženog u svojstvu ovlašćenog lica. Što se tiče predmetne imovine, službenici Direkcije za katastar Opštine Đakovica su potvrdili da je imovina pretrpela mnoge izmene. Izmene su se odnosile na promenu brojeva i površine parcela jer su stvorene nove katastarske parcele sa novim vlasnicima nakon prodaje predmetne imovine.
7. U odluci KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je odbacila zahteve. U obrazloženju odluke, KIZK je navela da podnosilac zahteva nije izgubio predmetnu imovinu usled oružanog sukoba iz a 1998-1999, već putem svojevolljnog otuđenja nakon sukoba i, samim tim, zahtevi ne potpadaju pod nadležnost Komisije.
8. Podnosilac zahteva je preminuo dana 13. maja 2014. nakon donošenja odluke KIZK. Odluka je uručena sinu podnosioca zahteva, B. P. dana 25. avgusta 2014. Dana 22. septembra 2014, B. P. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo žalbu na odluku KIZK. Žalba je

uručena tuženom (u daljem tekstu: tuženi) dana 12. februara 2014. On je odgovorio na žalbu dana 6. marta 2015.

Navodi strana u postupku

Žalilac

9. Žalilac je naveo da odluka KIZK sadrži fundamentalne greške i da se kosi sa materijalnim pravom, kao i da je zasnovana na nepotpunom i pogrešnom činjeničnom stanju.
10. Žalilac tvrdi da je predmetna imovina pripadala njegovom pokojnom ocu (M. P.), a sada pripada njemu kao nasledniku. U obrazloženju odluke KIZK stoji da je njegov pokojni otac svojevolejno otuđio predmetnu imovinu u korist trećeg lica, što nije tačno zbog toga što je do otuđenja došlo na nezakonit način, i pokrenuta je i građanska parnica i krivični postupak koji su u toku.
11. Konačno, žalilac traži da žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova zabrani dalje otuđivanje predmetne imovine do okončanja građanskog i krivičnog postupka, odnosno da ne odbaci zahteve.

Tuženi

12. Odgovor tuženog se odnosi na odluku KIZK KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014. (tuženi je bio u svojstvu žalioaca kada je podneo žalbu na odluku KPCC/D/A/227/2014). Tuženi je osporio navode žalioaca i izjavio da je žalilac prodao predmetnu imovinu preko njega kao zastupnika.
13. Tuženi je potvrdio da je žalilac pokrenuo građansku parnicu za isti slučaj koja se tiče nadoknade vrednosti imovine. Postupak je u toku pred Osnovnim sudom u Peći. Pored toga, tuženi je pružio detaljan opis u pogledu faza sudskog postupka. On traži od Vrhovnog suda da odbije žalbe žalioaca kao neosnovane. Prema tuženom, Vrhovni sud treba da se proglasi nenadležnim zbog sukoba interesa jer je građanska parnica koja se tiče predmetne imovine i istih stranaka već u toku pred Osnovnim sudom u Peći pod brojem C. br. 196/12.
14. U prilog odgovoru na žalbu žalioaca, tuženi je dostavio žalbenom veću KAI Vrhovnog suda Kosova sledeće dokumente:

- punomoćje br. 463/2004 overeno u Opštini Kragujevac dana 9. oktobra 2004, kojim je žalilac ovlastio agenciju za nekretnine „Kontakt” iz Peći, odnosno njenog vlasnika, Agrona Kelmendija, da preduzme sve radnje za promer i fizičku podelu predmetnih parcela 90/1 i 91/1, ukupne površine 07.27.14 ha, upisanih u posedovni list br. 1013 u katastarskoj opštini Jahoc, opština Đakovica.
- Saglasnost Skupštine Opštine Đakovica od 22. aprila 2005, kojom se daje saglasnost opštine za podelu imovine.
- Rešenje br. 952-02-347/04 koje je donela Direkcija za katastar Opštine Đakovica od 25. aprila 2005, kojim se usvaja zahtev žalioca za fizičku podelu parcela 90/1 i 91/1 i stvaranje novih parcela. U zahtevu se nalazi tabela iz stava 4 presude.
- Punomoćje br. 3206/2005 overeno u Opštini Mitrovica od 8. septembra 2005, kojim je podnosilac zahteva ovlastio agenciju za nekretnine „Kontakt“ iz Peći, odnosno njenog vlasnika, Agrona Kelmendija, da proda parcele br. 91/19, 91/20, 91/22, 91/23, 91/24, 91/25, 91/26, 91/27, 91/28, 91/29, 91/30, 91/31, 91/32, 91/33 i 91/40, ukupne površine 1.55.37 ha, upisane u posedovni list br. 70705037 – 00981, katastarska opština Jahoc, opština Đakovica.
- Tužba je podneta Opštinskom sudu u Đakovici dana 18. decembra 2006. Tužbu za isplatu duga u iznosu od **155.00.00** EUR je podneo žalilac protiv tuženog.
- Ostale dokumente (punomoćja, zapisnike sa sudskih rasprava) koji nisu relevantni za predmet.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbi

15. Žalbe su prihvatljive. Podnete su u roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50 o rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, kao što je izmenjeno i dopunjeno Zakonom br. 03/L-079.

Spajanje žalbi

16. Prema članu 13.4 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, Vrhovni sud može da donese odluku o spajanju žalbi kada se takvo spajanje izvršava u skladu sa članom 11.3 (a) tog zakona. Komisija može da spoji zahteve za potrebe njihovog razmatranja i donošenje odluka kada treba da budu razmotrena zajednička pravna i dokazna pitanja.
17. Odredbe Zakona o građanskom postupku koje su primenjive na postupke pred žalbenim većem Vrhovnog suda Kosova, prema članu 12.2 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, kao i odredbe člana 408.1, u vezi sa članom 193 Zakona br. 03/L006 o parničnom postupku, predviđaju mogućnost spajanja zahteva putem rešenja ukoliko bi takvo spajanje obezbedilo efikasnost suda i predmeta.
18. Vrhovni sud je primetio da pored različitog broja predmeta, žalbe žalioaca sadrže iste činjenice, zakonski osnov i dokazna pitanja za oba predmeta. Samo se razlikuju katastarske parcele koje su predmet imovinskog prava koje se navodi u svakom pojedinačnom zahtevu. Žalbe se zasnivaju na istom obrazloženju i na istim dokumentima. Osim toga, pravno obrazloženje KIZK u pogledu oba zahteva je isto.
19. Žalbe upisane pod brojem GSK-KPA-A-052/2015 i GSK-KPA-A-064/2015 su spojene u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-052/2015.

Nadležnost

20. Prema članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK je nadležna da odlučuje po zahtevima koji se tiču oružanog sukoba koji uključuju okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. Stoga, podnosilac zahteva ne treba samo da dokaže postojanje imovinskog prava nad privatnom nepokretnom imovinom, već i da nije u mogućnosti da ostvari takva svoja imovinska prava usled okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba.
21. KIZK je odlučila da ova stvar nije u njenoj nadležnosti jer do gubitka imovine nije došlo usled okolnosti oružanog sukoba, već je on posledica svojevoljnog otuđenja nakon sukoba.
22. Vrhovni sud je takođe zaključio da vlasničko i pravo na posed predmetne imovine nisu izgubljeni usled oružanog sukoba iz 1998-1999 na Kosovu. Ovaj zaključak se zasniva na potvrdama iz katastarskih knjiga koje su ažurirane na ime novih vlasnika. Pored toga, otac žalioaca je u pisanoj izjavi od 23. marta 2007. potvrdio da mu je tuženi ponudio uslugu

posredovanja za potrebe PRODAJE predmetne imovine. Otac žalioca se dogovorio sa tuženim da prodaju predmetnu imovinu po ceni od 1000 EUR po aru. Prema pisanoj izjavi, prva prodaja u ime oca žalioca je obavljena od strane tuženog dana 28. decembra 2004.

23. Strane ne osporavaju da je otac žalioca bio nosilac imovinskog prava nad predmetnom imovinom do 2004, ali do gubitka takvog prava je došlo usled navodnog zaključenja kupoprodajnog ugovora.
24. Prva prodaja predmetne imovine je navodno zaključena 28. decembra 2004. između oca žalioca i tuženog, odnosno nakon oružanog sukoba.
25. Žalilac navodi da je došlo do nezakonite prodaje predmetne imovine, zbog čega je pokrenuo građansku parnicu za nadoknadu vrednosti nepokretne imovine.
26. Uprkos tome, da li su ugovori zakonski važeći, to nije relevantno u ovom postupku. KIZK i Vrhovni sud ovde ne mogu da se bave ispitivanjem navoda o krivokletstvu. Navodni ugovori, bez obzira na to da li su falsifikovani ili ne, su iz 2004, što znači da spor između strana nije u direktnoj vezi sa, niti proističe iz oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu 1998/99. To je relevantna činjenica koju sada treba uzeti u obzir u pogledu nadležnosti KIZK. Spor između strana oko toga da li su ugovori falsifikovani ili potpisani pod prinudom ne potpada pod nadležnost KIZK jer nije u direktnoj vezi sa oružanim sukobom.
27. Osporena odluka KIZK je doneta po osnovu potpuno i pravilno utvrđenog činjeničnog stanja, i materijalno i procesno pravo je pravilno primenjeno.
28. Shodno tome, Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela ispravnu odluku kada je odbacila zahtev usled nenadležnosti. Zbog toga, žalba mora de se odbije kao neosnovana.
29. Shodno gore navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.
30. Ova presuda ne sprečava žalioca da potražuje da ostvari navodnog prava pred nadležnim sudom ukoliko je to neophodno.

Pravna pouka

Shodno članu 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Beshir Islami, sudija

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a