

**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-144/11**

Priština, 18. april 2012. godine

U postupku:

**A.A.**

***Tužena strana/Žalilac***

protiv

**M.S.K.**

***Podnosilac zahteva/Tuženi***

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/62/2010 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA38964), od dana 25. februara 2010. godine, nakon zasedanja održanog dana 18. aprila 2012. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

1. **Žalba A.A. je prihvaćena kao osnovana.**
2. **Odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/62/2010, od dana 25. februara, 2010. godine, u delu koji se odnosi na predmet upisan pod brojem KPA38964, je poništena i predmet vraćen na ponovno razmatranje.**
3. **Troškovi postupka biće odlučeni od strane KKAI.**

### Proceduralni i faktički istorijat:

Dana 03. oktobra 2007. godine, M.S.K. (u daljem tekstu „podnosilac zahteva“) je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) u vezi potvrđivanja njegovog imovinskog prava nad parcelom br. 1072 u površini od 32 ari 53 kvadratnih metara, opisana kao njiva IV klase u Rosulju, Novo Selo, Vučitrn. Podnosilac zahteva je „dokazao“ da je njegovo imovinsko pravo vezano za privatnu nepokretnu imovinu koja je izgubljena kao rezultat okolnosti u 98/99. godini.

M.K. je podneo imovinski zahtev u ime člana domaćinstva Ž.K..

U prilogu imovinskom zahtevu, podnosilac zahteva je dostavio KAI sedeću dokumentaciju:

- Posedovni list br. 228, izdat dana 23. decembra 1992. godine od strane Opštinske geodetske uprave u Vučitrnu, koji pokazuje da je parcela 1072 bila upisana na ime Ž.M.K. (strana 10. i 11. spisa predmeta KAI);
- Izvod iz matične knjige umrlih S.K., rođen dana 01. juna 1921. godine, preminuo 18. decembra 1995. godine, izdat od strane Opštine Vrnjačka Banja (stranica 9. spisa predmeta KAI). Izvod datira 22. decembar 1995. godine. Isti takođe sadrži podatke o rediteljima S.K., i to Ž.K. i N.K.. Izvod takođe navodi da je V.K., devojčako J., bila supruga S.K.;
- Izvod iz matične knjige umrlih Ž.K./, rođen 1882. godine, preminuo dana 02. maja 1970. godine, izdat od strane iste opštine (strana 15. spisa predmeta KAI). Izvod datira 04. januar 2008. godine. Isti dokazuje da je M.K. bio Ž. otac;

- Spis predmeta ne sadrži bilo kakav pismeni dokumenat koji dokazuje da je S.K. bio otac podnosioca zahteva, M.K.. Prema komentaru napisanom od strane službenika KAI (strana 62. ibid), brat podnosioca zahteva, P.K. i njegova majka V su „potvrdili“ da je M.K. sin S.K.. Nema podataka o tome kako je ustanovljeno da su oni dvoje bili brat i majka podnosioca zahteva;

Činjenice koje se odnose na postupak pred KAI:

Dana 22. jula 20008. godine, službenici KAI su otišli na mestu gde se navodno nalazila imovina te su postavili znak koji indicirao da je imovina bila predmet imovinskog zahteva te i da zainteresovane strane trebaju podneti svoj odgovor u roku od mesec dana (strana 38. spisa predmeta KAI). U izveštaju o obaveštenju o zahtevu (strana 32. ibid), KAI je primetila da je parcela u sporu neobradivo zemljište. U izveštaju je navedeno da su meštani pomogli da se nađe imovina.

Dalju u 2009. godine, dana 02. novembra 2009. godine, KAI je obavila drugo obaveštenje parcele (strana 29. ibid) postavljanjem znaka da je imovina predmet zahteva. Izveštaj o obaveštenju zahteva od dana 02. novembra 2009. godine (str. 19. ibid) navodi da je imovina obradivo zemljište, da je zauzeta te i da odgovorna strana nije bila prisutna. Dana 04. novembra 2009. godine, KAI je izdala novi izveštaj o obaveštenju o zahtevu (strana 17 ibid) kako bi potvrdila da je obaveštenje imovine u sporu pravilno na osnovu katastarskih podataka kao što su ortofoto i gps koordinate.

Ortofot (strana 18. ibid) prikazuje parcelu i okolinu iste, strelica pokazuje tačku na parceli gde se nalazi postavljeni znak od strane KAI.

Dana 09. decembra 2009. godine A.A. (u daljem tekstu „odgovorna strana“), je podneo odgovor kojim je naveo da je njegov otac, F.A. zakonski vlasnik sporne parcele. A.A. je podneo odgovor jer se F.A. nije nalazio na Kosovu (strana 45. ibid). Nema pismenog dokumenat koji dokazuje da je A.A. imao punomoćje da zastupa F.A..

U prilogu svom odgovoru isti je dostavio sledeće:

- Posedovni list, izdat od strane opštine Vučitrn, dana 19. marta 2007. godine, na ime M.K. u vezi parcele 2138/2 u površini od 41 ar 28 metara kvadratnih u Rosulju (strane 55.-56. spisa predmeta KAI);
- Kupoprodajni ugovor zaključen dana 4. aprila 2007. godine između M.K., kao prodavca, i F.A., kao kupca, u vezi prenosa imovine nad parcelom 2138/2 u Rosulju (strana 68. ibid):
- Certifikat br. 7906-1/07, izdat od strane Katastarske uprave u Vučitrnu, dana 4. aprila 2007. godine, koji navodi da je parcela br. 2138/2, koja je u posedovnom listu br. 72, je pod imenom M.K. (strana 65. ibid).

Tužena strana je izjavila da je njegov otac kupio parcelu 2138/2 te i da je znak za obaveštenje parcele u sporu, koja je 1072, bio postavljen na njegovoj imovini, odnosno 2138/2.

Na osnovu dokumenata, dostupnih podataka i proceduralne mere preuzete na osnovu člana 11.3 UNMIK /REG/2006/50, KAI je ustanovila da je podnosilac zahteva dokazao svojinu nosioca imovinskog prava nad imovinom u sporu te i da se dokazi tužene strane ne odnose na imovinu. Povodom ovoga odluka je doneta u korist podnosioca zahteva (*strana 105/106 ibid, paragraf 30 grupne odluke od dana 25. februara 2010. godine*). KAI navodi da je Izvršni sekretarijat kontaktirao tuženu stranu, te je on potvrdio da se njegov kupoprodajni ugovor odnosi na drugu parcelu, ali je naveo da je znak za obaveštenje postavljen na njegovoj imovini. KAI je dalje navela da izveštaj o obaveštenju pripremljen od strane Izvršnog sekretarijata prikazuje da je znak bio postavljen na tačnoj imovini. Grupnu odluku od dana 25. februara 2010. godine predvodi individualna odluka od dana 29. juna 2010. godine (*strana 95. ibid*). Odluka je proglasila nosioca imovinskog prava (*Ž.K.*) nad spornom imovinom **i naredila da bilo koje je zauzelo imovinu treba napustiti istu u roku od 30 dana.**

Odluka je uručena podnosiocu zahteva dana 05. oktobra 2010. godine (*str. 132 ibid*). Dana 02. novembra 2010. godine isti je podneo zahtev KAI da ista preuzme sponu imovinu pod administracijom u smislu člana 23.1 UNMIK/AN/2007/5, zamenjeno Zakonom 03/L-079.

Odluka je uručena tuženoj strani dana 5. avgusta 2011. godine (*str. 135 ibid*). On je istoga dana uložio žalbu (*str. 151*). On navodi da je odluka pogrešna, jer je obaveštenje imovine bilo pogrešno pošto je Madžunsko selo u Vučitrnu bilo deo konsolidacije zemljišta koje je rezultiralo sa stvaranjem novih brojeva parcela.

Dana 20. novembra 2011. godine, podnosilac zahteva, sada žalilac je naveo da predstavljeni kupoprodajni ugovor u vezi parcele, predmet spisa KPA 38963, nije bio valjan (*str. 160 ibid*). On nije dao nikakvo objašnjenje povodom izjave žalioca u vezi novih brojeva parcela.

Dana 21. decembra 2011. godine, Žalbeno veće VS je zatražilo od KAI da objasni način na koji je ekipa za obaveštenje koristila podatke Kosovske katastarske agencije (KKA) te i na koji način je zaključila da je parcela na kojoj je obavljeno obaveštenja (*str. 18 ibid*) bila parcela 1072. KAI je takođe trebala pribaviti (ako je moguće) ocenjivanje podataka KCA u vezi broja parcele.

Dana 02. februara 2012. godine, Žalbeno veće VS je primilo odgovor od strane KAI pod nazivom „pravni memorandum“, u vezi gore navedenih pitanja. KAI je objasnila da na osnovu katastarske mape (*str. 49 sudskog spisa*) parcele 1071 i 1072 su bile spojene jedna uz drugu. U 1989. godini, kao rezultat komasacije zemljišta (*rešenje od dana 01. februara 1989. godine, str. 51 ibid*) parcela 1071 je prenetu parceli N 2138/2. Parcela 2138/2 ima površinu od 41. 28 ari dok parcela 1071 ima površinu od 31.03 ari **te je veoma moguće da je deo parcele 1072 prenet parceli 2138/2.** Ovo nije potvrđeno od strane Katastarskog direkcije pošto nema rešenja koje je prethodilo komasaciju zemljišta. Ove činjenice nisu bile poznate KAI. Kao rezultat toga, KAI potvrđuje da je notifikacija parcele 1072 bila zasnovana na starim podacima predstavljenim od strane Katastarske agencije. **KAI zaključuje da se notifikacija obavljena**

dana 02. novembra 2009. godine (*paragraf 6. memoranduma*) ne podudara sa trenutnim statusom i lokacijom predmetne imovine.

Dodatno, izveštaj od dana 01. februara 2010. godine (*str. 84-86 spisa KAI*) se sastoji podataka da je parcela 2138/2 predmet drugog zahteva, podnetog od strane M.K. te da je ovaj zahtev nije bio procesuiran od strane KAI.

**Pravno obrazloženje:**

Žalba je blagovremeno uložena, kao što je određeno članom 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, te prema tome je prihvatljiva. Žalilac izjavljuje da je sporna imovina bila deo komasacije zemljišta koja je rezultirala novim brojevima parcela te je s toga notifikacija bila pogrešna. Ove izjave se odnose na odluku koja je doneta na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjenica (član 12.3 (b) *ibid*) i pogrešnom primenom proceduralnog prava (član 12.3 (a) *ibid*).

Član 10.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079 predviđa: “Po prijemu zahteva, Izvršni sekretarijat obaveštava i šalje kopiju zahteva bilo kom licu koje nije podnosilac zahteva, a koje trenutno koristi ili tvrdi da ima pravo na imovinu koja je predmet zahteva ili čini razumne napore da obavesti bilo koje drugo lice koje može da ima pravni interes u vezi sa tom imovinom.”.

Član 11.3 (c) i (d) predviđaju da Komisija može da preuzme bilo koju drugu proceduralnu meru koju smatra odgovarajućom u cilju ubrzanja postupka donošenja odluke.

Član 11.1 iste uredbe predviđa da odredbe Zakona o upravnom postupku primenjuju se *mutatis mutandis* u postupcima Komisije, osim ako je drugačije predviđeno UNMIK Uredbom 2006/50 zamenjenom Zakonom br. 03/L-079 i UNMIK/AN/2007/50 koja sprovodi Uredbu.

Član 39.2 Zakona o upravnom postupku –Zakon br. 02/L-28 predviđa da bez obzira na stav 1 ovog člana, i u mogućoj meri, organi javne uprave trebaju sami popraviti zahteve zainteresovanih stranaka, a da pritom ne ugroze zakonske interese zainteresovanih stranaka. Ovo rešavanje je manifestacija načela zakonitosti, kao što je određeno članom 3.2 *ibid* koji navodi da organi javne administracije obezbeđuju sprovođenje njihovih administrativnih akata, *mutatis mutandis* odluka, pošto su navedeni akti KKAI.

Član 55. istog zakona predviđa da se nadležni organ traži i upozna sa svim dokazima koji su potrebni za donošenje konačne odluke, koristeći za ovaj cilj sve metode dokazivanja koje su dozvoljene zakonom. Ovo rešavanje sistematski proizlazi iz načela objektivnosti upravnog postupka na osnovu člana 7.1 *ibid*: “Tokom administrativne delatnosti, organi javne uprave uzimaju u obzir i daju potrebnu važnost svim faktorima koji su vezani za određeni administrativni akt”. Isto tako, član 53.1 *ibid* koji glasi da tokom administrativnog postupka, službenik koji upravlja postupak uzima u obzir sve važne činjenice o pitanju koje se razmatra i svakoj činjenici pridodaje potrebnu važnost te i načelo objektivnosti kao osnovno načelo.

U ovom predmetu Komisija je donela odluku povredom načela objektivnosti, gde nije uzela u obzir sve činjenice povodom donošenja svoje odluke.

Kao što je navedeno u „pravnom memorandumu“ od dana 02. februara 2012. godine, KAI je objasnila da su parcele br. 1071 i 1072 bile spojene jedna uz drugu te da je parcela 1071 bile deo komasacije i nakon bila prenetu parceli br. 2138/2 te je vrlo moguće da je deo parcele 1072 je prenet 2138/2. Jedini činjenični zaključci koji se mogu doneti su da se brojevi 1071 i 1072 ne odrazuju u trenutnoj katastarskoj situaciji te i da su stvorene nove parcele nakon komasacije u 1989. godine (ili putem spajanja ili putem pod-podele); što znači da su u 1989. godini, parcele 1071 i 1072 bile transformisane u nove katastarske jedinice sa novim brojevima. **Naime imovinsko pravo nad parcelom 1072 je transformisano u imovinsko pravo nad novom parcelom u njenoj celini ili idealnim delovima druge parcele, neizvesno od činjenice da li je parcela 1072 dobila novo ime ili da li je bila „abzorbirana“ (kao što „pravni memorandum“ naznačava) na dve ili više različite katastarskim jedinica.**

U ovom pogledu, KKAI je trebala istražiti trenutnu katastarsku situaciju (na osnovu načela objektivnosti), koja sadrži katastarski istorijat zemljišta koje je nekada bilo individualizirana kao parcela 1072 i ex officio (na osnovu načela zakonitosti – član 3.1 u vezi sa članom 39.2 *ibid*) da popravi zahtev kako bi isti bio u podudarnosti sa trenutnom katastarskom situacijom predmetne imovine te i volju podnosioca zahteva. Ne delovanjem na ovaj način, KKAI je donela odluku koja ne može biti sprovedena, što je još jedna povreda zakonitosti (*vidi član 3.2 ibid*). Odnosno u delu gde odluka KKAI navodi da treća strana treba napustiti imovinu nije izvršna, nema identifikacije granica, nema trenutni katastarski broj kako bi se odredilo koji deo zemljišta relevantna treća strana treba napustiti. Kako bi odluka mogla biti sprovedena/izvršena treba se odnositi na zemljište koje se razlikuje od okolnog zemljište- sa jedinstvenim brojem (*trenutni broj koji se odrezuje na trenutni plan. U slučaju nedostatka jasnoće u vezi trenutnog katastra onda su granice i granične tačke neophodne*). Prema tome odredbe katastarskog zakonodavstva se trebaju uzeti u obzir. Na primer, prema članu 2., stav 2.9., Zakona br. 2003/25 o katastru (od dana 04. decembra 2003. godine), zamenjen Zakonom br. 02/L-96 (*od dana 26. januara 2007. godine, zamenjen Zakonom br. 04/-L-013 (od dana 29. jula 2011. godine) odnosno na snazi i u primeni u vreme postupka pred KAI*), parcela zemljišta je nepodeljena zemljišna imovina koja se formira granicama i graničnim tačkama, smeštena unutar jedne katastarske zone i upisana u Katastru kao parcela sa svojim jedinstvenim brojem.

Dalje, katastarske promene na koje se odnosi „pravni memorandum“ pružaju utisak da se spor u vezi dela zemljišta koje je obuhvaćeno u parceli 1072 mogao dogoditi dosta vremena pre oružanog sukoba u 1998/1999. godini. To što je do sada poznato je da je došlo do komasacije u 1989. godini, te i da je predvođena katastarskim promenama. Nepoznato je kada su se u vremenskom roku između 1989. godine i 1998. godine, obavile katastarske promene te i da li je nosilac imovinskog prava izgubio posed kao rezultat komasacije zemljišta i/ili katastarskih promena, ili kao rezultat sukoba nekoliko godina kasnije. Kao što je definisano UNMIK Uredbom 2006/50 (*član 3.1*) jedan od uslova za prihvatanje zahteva pod

specifičnim postupnim mehanizmom, je da je zahtev u vezi okolnosti koje rezultiraju iz oružanog sukoba a ne zbog okolnosti činjenica, koje nisu nadovezane sa sukobom ili ne rezultiraju iz sukoba.

Takođe, KAI je imala podatak da je drugo lice, M.K., podnelo zahtev za parcelu 2038/2, za koju je KAI imala implikacije da je moguće da je ista presegнула parcelu 1072 te se trebalo uzeti u obzir da li ova dva postupka ne bi trebali biti odlučeni zajednički (*argumenat na osnovu člana 11.3 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079 – zajednička dokazna pitanja*).

Pošto odluka KKIA u svojoj prirodi nije izvršna, ista naliči na nevažeći administrativni akt (član 91. u vezi sa članom 92 (d) istog), izdata je suprotno od postupka određenog Zakonom upravnom postupku, suprotno od pravnih načela upravnog postupka. Nevažeći administrativni akt u hipotezi apsolutne nevažnosti ne stvara bilo kakvu pravnu posledicu te nema potrebe da se povuče – argumenat na osnovu 93.1 Zakona o upravnom postupku. Dovoljno je da se slični akt proglašeni nevažećim – argumenat na osnovu člana 93.3 Zakona o upravnom postupku. Međutim, uzimajući u obzir da Žalbena veća VS sprovodi proceduralne instrumente navedene u UNMIK Uredbi 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 i subsidiarnost – i.e. *mutatis mutandis* Zakon o parničnom postupku, Veće anulira odluku i vraća je KAI na ponovno razmatranje.

Tokom novog postupka KAI (*vidi ii*) treba:

- istražiti (na odgovarajući način, što je više moguće) da li je posed imovine bio izgubljen kao rezultat oružanog sukoba ili pre toga kao rezultat ostalih grupa činjenica i okolnosti;
- popravi zahtev kako bi se podudarao sa trenutnom katastarskom situacijom sporne imovine i voljom podnosioca zahteva;
- Zatraži pismeni dokumenat koji potvrđuje da je S.K. otac M.K. kako bi se dokazalo da li je M.K. kvalifikovan kao „član domaćinstva“ nosioca imovinskog prava;
- Da razmotri da li da se trenutni zahtev odluči zajedno sa zahtevom M.K./, naveden u izveštaju (strana 84-86 spisa predmeta KAI-strane 85, drugi paragraf od dna);
- Zatraži dokaz da A.A. ima ovlašćenje da zastupa F.A. kako bi se ustanovilo da li postoji tužena strana u postupku.;
- I na kraju, da li je nosilac imovinskog prava bio zakonski vlasnik (pošto je tražena potvrda imovinskog prava, na osnovu zahteva) sporne imovine te ako jeste da li je tužena strana stekla istu imovine u 2007. godini, kao što je navedeno od strane iste;

Što se tiče troškova postupka pred VS, prvi stepen će odlučiti o troškovima postupka pošto je odluka na koju je uložena žalba poništena i predmet vraćen na ponovno razmatranje (*član 465.3 Zakona o parničnom postupku*).

**Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, ova presuda se ne može napasti putem redovnih i neredovnih pravnih lekova.

**Anne Kerber, EULEX Predsedavajući sudija**

**Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija**

**Sylejman Nuredini, Sudija**

**Urs Nufer, EULEX referent**

---

*i* U različitim dokumentima u spisu selo pod imenom Novo Selo (zahtev) ili Mađunsko (kupoprodajni ugovor, predstavljen od strane tužene strane u zahtevu). Sudu je poznato da se preporuke odnose na Novo Selo Mađunsko.

*ii* Uprava za geodeziju, katastar i imovine Opštine Vučitrn, odluka od dana 01. 02. 1989. godine, kopija na strani 51 sudskog spisa)

*iii* Zakon br. 02/L-28 od dana 22. Jula 2005. Godine