

**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-124/12

**Priština,
17. oktobar 2013. godine**

U postupku:

B. T.

Podnosilac zahteva/Tuženik

protiv

H. Z.

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/100/2011 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 06113) od dana 23. februara 2011. godine, nakon zasedanja održanog dana 17. oktobra 2013. godine, donosi sledeće:

PRESUDA

- 1- Odbija se kao neosnovana žalba H. Z. iz sela Zakut, Opština Podujevo, od dana 18. septembra 2012. godine.
- 2- Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/A/100/2011 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem 06113), od dana 23. februara 2011. godine.
- 3- Žalac će snositi troškove postupka određene u iznosu od 80€ (osamdeset evra) u vremenskom roku od 30. (trideset) dana od dana prijema presude pod pretnjom prisilnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 26. decembra 2006. godine, B. T. je podnela imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživala potvrđivanje imovinskog prava nad katastarskom parcelom br. 275, njiva IV klase, upisana u posedovnom listu br. 17. Ona je navela da je ova nepokretna imovina zauzeta od strane nepoznatog lica te i da ona potražuje ponovni posed nad istom. Imovina je izgubljena kako rezultat okolnosti koje su se dogodile u 1998/1999. godini, gde je izjavila da je datum gubitka je bio 04. januar 1999. godine.

Kako bi podržala njen zahtev, ista je dostavila KAI sledeća dokumenat:

- Posedovni list Službe za katastar nepokretnosti Podujevo, izdat dana 22. januara 2002. godine (od strane paralelnog organa), kojim je ustanovljeno da je M. M. nosilac imovinskog prava nad ovom nepokretnom imovinom.
- Izvod iz matične knjige venčanih izdat od strane Opštine Podujevo dana 15. decembra 1992. godine, kojim je ustanovljeno da je podnosilac zahteva, B. M., udata za M. T. i uzela njegovo prezime.
- Rešenjem Opštinskog suda u Prokuplju, T.nr.792/07, od dana 24. septembra 2004. godine, nakon smrti M. M. iz Prokuplja, ćerke T. B., Č. S. i M. N. su proglašene naslednicima na 1/3 idealnog dela katastarske parcele 275, njiva IV klase, u površini od 0.18.09 ha, upisana u posedovnom listu br. 17, Katastarska Zona Zakut, Opština Podujevo.
- Lična karta podnosioca zahteva izdata od strane nadležnog organa Opštine Podujevo dana 21. jula 1998. godine.
- UNMIK Posedovni list br. 17, izdat od strane Odeljenja za Katastar, geodeziju i nepokretnu imovinu u Podujevu, dana 15. avgusta 2007. godine, kojim je ustanovljeno da je M. M. nosilac imovinskog prava nad ovom nepokretnom imovinom, katastarskom parcelom br. 275 na mestu zvanom "Kluq-nën rrugë", njiva IV klase, u površini od 0.18.09 ha.

- Na osnovu Certifikata o pravima na nepokretnu imovinu br. UL71712034-00017, izdatog 25. maja 2011. godine, Katastarske zone Zakut u Opštini Podujevo, za parcelu 257, na mestu zvanom “Kluq nën rrugë” u površini od 1809, utvrđeno je da su T. M. B., podnosilac zahteva, M. M. N. i Č. M. S. upisane kao vlasnice 1/3 idealnog dela.

U 2007. godini, KAI je obavestila zahtev postavljanjem znaka na parceli na kojoj se navodno nalazila imovina. U 2010. godini, KAI je ponovo obavestila zahtev objavljivanjem istog u Listu za obaveštenje br. 3 i Biltenu UNCHR Imovinske kancelarije. Bilten i list su ostavljeni vlasniku prodavnice na ulazu sela Zakut koji je prihvatio da podeli iste zainteresovanim strankama. Isto objavljivanje je takođe ostavljeno u Opštinskom sudu, Skupštini opštine Podujevo, kao i u nekoliko nadležnih opštinskih kancelarija u Podujevu.

U zakonski određenom vremenskom roku od 30. dana, u smislu člana 10.2 UNMIK Uredbe zamenjene Zakonom br. 03/L-079, nijedna stranka nije izrazila interes da učestvuje u postupku u vezi imovine koja je predmet zahteva; što znači, da nijedna stranka nije osporila valjanost zahteva u zakonski predviđenom vremenskom roku od 30. dana.

Izvršni sekretarijat je pozitivno verifikovao navedena dokumenta kao validne i relevantne, što potvrđuje imovinski interes i predstavlja zakonski osnov za potvrđivanje svojine.

Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK), u vezi imovine u zahtevu, je odlukom KPCC/D/A/100/2011, od dana 23. februara 2011. godine, potvrdila imovinsko pravo na 1/3 idealnog dela imovine koja je pitanje zahteva, vraćajući istu u ponovni posed podnosioca zahteva. U svom obrazloženju Komisija je izjavila da ona nije bila nosilac imovinskog prava na dan kada je izgubljena poljoprivredna imovina; međutim, ona je kasnije dostavila rešenje o nasleđu i Certifikat o pravima na nepokretnu imovinu kako bi dokazala njeno pravo nad navedenom imovinom.

Dana 15. jula 2011. godine, odluka KPCC/A/100/2011, od dana 23. februara 2011. godine, je uručena podnosiocu zahteva.

Dana 18. septembra 2012. godine, tužena strana/žalilac je uložio žalbu. U njegovoj žalbi isti je izjavio da je odluka na koju je uložena žalba doneta na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja kao i na osnovu pogrešne primene materijalnog prava. Ovo je zbog toga što je njegov otac kupio parcelu 275 od M. u 1981. godini. Kupoprodajni dokumenti su spaljeni tokom rata na Kosovu, što je dokazao potvrdom opštine.

Međutim, dana 01. septembra 2011. godine, A .B. iz Podujeva je uložio zahtev KAI kako bi mu ovaj organ pomogao da stupi u kontakt sa B. T., iz sela Zakut, Opština Podujevo, kako bi kupio poljoprivrednu imovinu koja se nalazi u istom selu.

Tuženik je u svom odgovoru od dana 22. oktobra 2012. godine, izjavio da na osnovu Rešenja o nasleđu T. nr. 792/07, od dana 24. septembra 2007. godine, izdatog od strane Opštinskog suda u Prokuplju, tri sestre su proglašene naslednicima parcele br. 275, u površini od 0.18.09 ha, te i da njen otac nije nikome prodao ovo poljoprivredno zemljište. Ona je izjavila da je žalilac pre dva meseca zatražio od nje da mu proda nepokretnu imovinu ali je nije ponovo kontaktirao nakon što mu je rekla cenu iste.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

Žalba je prihvatljiva iako žalilac nije bio stranka u postupku pred KIZK. Ova okolnost ne može ići na štetu žalioaca pošto u suštini isti nije bio valjano obavešten povodom zahteva. Obaveštenje je obavljeno putem objavljivanja zahteva u Listu za obaveštenje KAI i Biltenu UNHCR. Ovo, međutim, ne ustanovljava „razumne napore“ za obaveštenja zahteva kao što je predviđeno članom 10.1 UNMIK Uredbe jedino u izuzetnim slučajevima. Ovaj slučaj se ne može smatrati kao izuzetna okolnost. Pošto Sud ne može isključiti da žalilac nije bio obavešten povodom zahteva, isti treba biti prihvaćen kao stranka u postupku. Njegova žalba je prihvatljiva.

Međutim, žalba je neosnovana.

Vrhovni sud prihvata kao pravedno, zasnovano i zakonsko činjenično utvrđivanje i pravni zaključak odluke KIZK, kojom je priznato imovinsko pravo podnosioca zahteva nad poljoprivrednom nepokretnom imovinom koja je pitanje predmeta kao i vraćanje iste u posed i korišćenje podnosioca zahteva. Na osnovu tačnog i potpunog utvrđivanja činjeničnog stanja, KIZK je pravilno primenila materijalno pravo primenom Člana 20 Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima kada je odlučila da Certificat o pravima nad nepokretnom imovinom br. UL717112034-00017, izdat dana 25. maja 2011. godine, za Katastarsku zona Zakut u Opštini Podujevo, parcela br. 275, na mestu zvanom “Kluq nën rrugë” u površini od 1809, upisana na ime podnosioca zahteva na 1/3 idealnog dela, predstavlja dovoljan pravni osnov za potvrđivanje svojine.

Ova pravna odredba predviđa da se svojinsko pravi takođe može steći na osnovu odluke državnog organa ili nadležnog suda, što je u ovom slučaju rešenje T.nr.792/07 Opštinskog suda u Prokuplju, od dana 24.

septembra 2007. godine, za katastarsku parcelu br. 275, njiva IV klase, u površini od 0.18.09 ha, kojom je, nakon smrti M. M. iz Prokuplja, B. T. proglašena naslednikom 1/3 idealnog dela, imovine upisane u posedovnom listu br. 17, katastarska zona Zakut, Opština Podujevo. Prema tome, u smislu člana 3 Zakona o Osnivanju registra za prava na nepokretnu imovinu, podnosilac zahteva je upisao na svoje ime 1/3 idealnog dela imovine koja je predmet imovinskog zahteva na osnovu Certifikata o pravima nad nepokretnom imovinom br. UL717112034-00017, od dana 25. maja 2011. godine, Katastarske zone Zakut, Opština Podujevo.

Vrhovni sud je takođe pregledao i ocenio navode žalioaca da je njegov otac kupio parcelu br. 275 od M. u 1981. godini te i da su kupoprodajni dokumenti spaljeni tokom zadnjeg rata na Kosovu, ali je našao da su ti navodi neosnovani i neprihvatljivi. Ovo iz razloga što, u smislu člana 20 Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, imovinsko pravo je stečeno na osnovu valjanog pravnog posla i nasleđa. Dok član 33 ovog Zakona predviđa da na osnovu pravnog posla imovinsko pravo nad nepokretnom imovinom se stiče upisom u javnoj knjizi ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. U smislu člana 4, stav 2 Zakona o prometu nepokretnosti, predviđeno je da se ugovor o prenosu nepokretnosti zaključuje u pismenom obliku, a potpisi ugovorača overene pred nadležnim sudom. Dodatno, stav 3, član 4 istog Zakona predviđa da ugovor koji nije zaključen na ovaj način ne proizvodi pravno dejstvo, iz činjenice da žalilac nije dostavio zakonski valjana dokumenta na osnovu ovih zakonskih odredbi kako bi potvrdio njegove navode koji se odnose na kupoprodaju nepokretne imovine koja je predmet zahteva; prema tome ovi navodi rezultiraju kako neosnovani. Što više, žalilac nije pobio navode podnosioca zahteva da je žalilac pozvao podnosioca zahteva povodom kupovine ove imovine ali kada je saznao kupoprodajnu cenu on nije ponovo zvao. Međutim, u smislu člana 3 Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Sud nije nadležan da pregleda i oceni navode podnosioca zahteva povodom mogućnosti kupoprodaje ove nepokretne imovine jer je ovo apsolutno pravo prodavca/kupca.

Na osnovu ovoga proizlazi da je overa ugovora od strane nadležnog suda konstitutivni elemenat bez kojeg isti nije valjan. Ako je postojao ugovor overen od strane nadležnog suda, onda bi se isti lako našao u gradskoj državnoj arhivi ili arhivi nadležnog opštinskog suda. Dodatno, sud je takođe pregledao overu Skupštine opštine Podujevo od dana 08. aprila 2003. godine, kojom je ustanovljeno da je kuća F. Z. spaljena tokom rata, ali ta overa nije doneta na ime žalioaca. Međutim, i da je ta overa bila na njegovo ime ista ne bi uticala na drugačije odlučivanje ove pravne stvari.

Prema tome, na osnovu gore navedenog i u smislu člana 13.3 pod-stav C UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, Sud je odlučio kao u dispozitivu ove presude.

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 taksu 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 (član 10.21 i 10.1 of AD 2008/2) uzimajući u obzir da se vrednost imovine u zahtevu može razumno oceniti kao više od € 10.000.00 € 50.00.

Žalilac će snositi troškove postupka pošto je isti izgubio slučaj. U smislu člana 46 Zakona o sudskim taksama, završni rok za uplatu iste ne može biti kraći od 30. dana a ni duži od 90. dana. Vrhovni sud je odlučio da žalilac treba platiti troškove postupka u roku od 30. dana od dana prijema presude. Član 47. stav 3. predviđa da u slučaju da stranka ne plati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, ista će trebati da plati novčanu kaznu u iznosu od 50% od iznosa kazne. 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.

Ova presuda ne utiče na pravu tužioca da se uputi nadležnom sudu koji deluje van nadležnosti predviđenim članom 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

Elka Filcheva-Ermenkova EULEX predsedavajući sudija

Sylejman Nuredini, sudija

***Esmā Erterzi*, EULEX sudija**

Urs Nufer, EULEX Zapisničar