

**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-139/12

Priština

3. jun 2015.

U postupku:

A. M.

Vučitrn, Kosovo

žalilac/tuženi

protiv

M. R.

Vrnjačka Banja, Srbija

tuženi/tužilac

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Willem Brouwer i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku KIZK KPCC/D/A/148/2012 od 19. aprila 2012. Godine (spis predmeta je upisan pod brojem KAI 41350), nakon zasedanja održanog dana 3. juna 2015. godine, donosi sledeću

PRESUDU

1. **Odbija se kao neosnovana žalba A. M. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/148/2012 od 19. aprila 2012 (spis predmeta je upisan pod brojem KAI 41350).**
2. **Potvrđuje se odluka KPCC/D/A/148/2012 od 19. aprila 2012, u vezi sa spisom predmeta upisanim pod brojem KAI 41350.**

Istorijat postupka i činjenično stanje:

1. Dana 6. novembra 2007. godine, M. R. (u daljem tekstu: tužilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kao član porodičnog domaćinstva tražeći vraćanje poseda nad katastarskom parcelom ... u mestu Zabran u katastarskoj zoni Resnik, u opštini Vučitrn, šume površine 1 ha 52 ar 50 m², (u daljem tekstu: predmetna imovina) i naknadu za korišćenje šume bez ovlašćenja i naknadu štete u slučaju umanjenja šume. Tužilac je naveo da je predmetna imovina upisana na ime njegove preminule majke i da je posed nad njom izgubljen dana 16. jula 1999. godine, zbog oružanog sukoba u 1998/1999, da je predmetna imovina nezakonito uzurpirana i da je drveće u šumi posećeno.
2. U prilog tužbi, podneo je sledeće *inter alia*:
 - posedovni list br. 58 izdat od strane Republičke geodetske uprave i katastra nepokretnosti u Vučitrnu, koji pokazuje da je predmetna imovina upisana pod imenom D. M. R.,
 - izvod iz matične knjige umrlih za D. R., izdat u republici Srbiji od 19. jula 2006, gde se kao datum smrti navodi 7. juli 1990,
 - izvod iz matične knjige rođenih za M. R. od 31. avgusta 1955, u kome se navodi da je ime njegove majke D. R.
3. Posedovni list na ime majke podnosioca zahteva, izvod iz matične knjige umrlih i izvod iz matične knjige rođenih su pozitivno verifikovana od strane KAI. KAI izveštaj o verifikaciji od 1. februara 2013. godine otkriva da je predmetna imovina upisana na ime majke podnosioca zahteva D. R., u skladu sa sertifikatom od 7. novembra 2008. godine koji je izdala Kosovska katastarska agencija, broj UL-70202054-00058.

4. Dana 13. juna 2008. godine, KAI ekipa za obaveštenje je otišla do imovine i postavila natpis obavestavajući o zahtevu. Dana 27. juna 2008. godine, tuženi je podneo deklaraciju osporavajući zahtev i tvrdeći da ima pravo vlasništva nad imovinom jer ju je kupio od majke tužioca 1986. godine. Podneo je i obrazac o učešću.
5. U prilog obrascu o učešću podneo je i sledeće:
 - kopiju svoje lične karte koju je izdala Privremena uprava Ujedinjenih nacija na Kosovu dana 29. maja 2001. (pozitivno verifikovano);
 - svoju izjavu od 27. juna 2008. u kojoj navodi da je predmetna imovina kupljena 1986; da su se D. R. dogovorili o ukupnoj ceni od 150.000.000 dinara, prvu ratu je isplatio istog dana u iznosu od 30.000.000 dinara, a ostatak u jesen 1986; nisu zaključili pisani ugovor zato što je bilo zabranjeno vršiti prenos nepokretne imovine između Srba i Albanaca;
 - kopiju posedovnog lista br. 58 u kome se vidi da je predmetna imovina upisana na ime D. R. (majka tužioca),
 - kopije izjava svedoka: Sh. C., I. M. i H. M. o navodnoj transakciji.
6. U odgovoru na osporavanje tuženog, tužilac je podneo pisanu izjavu od 8. juna 2009. godine, koja potvrđuje da je postojao ugovor o prodaji između njegove majke i tuženog. Međutim, taj ugovor nije obuhvatio spornu parcelu - šumu. On je takođe dostavio kopije izvoda bankovnog računa tužioca u Jugobanci koji ne odgovara navedenom iznos. Čak ni depozit ni prenos novca na ovaj račun nisu zabeleženi.
7. Dana 29. marta 2012. godine, KIZK je održala raspravu. Tužilac, njegov advokat i dva svedoka tužioca, gospodin Sh. C. i I. M. su saslušani u vezi sa navodnom kupovinom. Tužilac nije bio prisutan na ovoj raspravi.
8. Dana 19. aprila 2012. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) svojom odlukom KPCC/D/A/148/2012 je usvojila zahtev u delu koji se tiče povrata u vlasništvo. Dok ga je u delu u kome se traži kompenzacija usled oštećenja ili gubitka korišćenja odbacila kao neprihvatljiv, jer to nije u nadležnosti KIZK.

9. Odluka je uručena tužiocu dana 17. oktobra 2012, a tuženom dana 28. septembra 2012. Tuženi je podneo žalbu Vrhovnom sudu 19. oktobra 2012. (u daljem tekstu: žalilac). Žalba je dostavljena tužiocu (D. R.) dana 11. marta 2013. godine. Nema odgovora na žalbu.
10. Dana 4. novembra 2013. godine, Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda je izdalo naređenje da se tužiocu/tuženom da priliku da odgovori na tvrdnje tužioca, koji tvrdi da je koristio zemljište od 1986. godine, i shodno tome pita tuženi da li je gubitak posedovanja predmetne imovine nastao usled oružanog sukoba 98/99, bez obzira na postojanje ili valjanost ili zakonitost navodne prodaje, što bi imalo uticaja na nadležnosti KIZK.
11. Dana 7. aprila 2014. godine, D. R. odgovorio na nalog Žalbenog veća KAI Vrhovnog suda. U odgovoru, on je napomenuo da navod tuženog da je izgubio posed 1986. godine, ali ne zbog okolnosti rata u 1998/1999, je potpuno netačan. On je naveo da je predmetna imovina neometano korišćena od strane M. R. do 1998/1999 i da nikada nije bila u posedu tuženog. Dalje se pominje da je M. R. prodao jednu parcelu 1986. ujaku A. M. i jedno polje u selu Nevoljane, ali to su bile potpuno druge parcele i tuženi koristi ovu priliku da stvori utisak da je kupio predmetnu parcelu. Ona tvrdi da predmetna imovina nikada nije prodana nikome. Što se tiče razloga gubitka posedovanja, sledeće objašnjenje je dato:

„To se dogodilo zbog sledećih razloga: u toku 1998. godine u regionu u kojoj se nalazi imovina je došlo do sukoba između OVK na jednoj strani i vojske i policije SRJ na drugoj strani. Taj sukob je kulminirao tokom NATO bombardovanja u periodu od marta do juna 1999. Iz prethodno navedenih razloga, nije bilo potpuno bezbedno za M. R. da koristi svoju imovinu. Nesigurna situacija se nastavila za njega nakon juna 1999. Godine, svi građani srpske i crnogorske nacionalnosti iz regiona u kojoj se nalazi sporna imovina su bili proterani iz svojih kuća i sa svojih poseda...“

Navodi strana u postupku

Žalilac/tuženi

12. Žalilac je u obaveštenju o prisustvu, osporavajući zahtev, naveo da su on i majka podnosioca zahtev napravili sporazum 1986. o kupovini neke nepokretne imovine, uključujući i predmetnu imovinu. On je napomenuo da ne postoji pisani ugovor o prenosu nepokretne imovine sa Srbina na Albanca jer to nije bilo dozvoljeno od strane tada važećeg zakona na Kosovu. On se pozvao na uplate majci podnosioca zahteva u dva dela: 30.000.000 dinara i 120.000.000 dinara, u ukupnom iznosu 150.000.000 dinara. U odsustvu ugovora u pisanoj formi overenom na sudu o navodnoj prodaji i dokumentacije koja dokazuje isplate, on se pozvao na izjave svjedoka da dokaže da je kupovina obavljena.
13. U svojoj žalbi, on je ponovio svoje tvrdnje da je kupio imovinu od registrovanog vlasnika bez pisanog ugovora. On tvrdi da bi trebalo da se smatra vlasnikom I da je platio iznos za kupovinu. On navodi da je KIZK donela pogrešnu odluku usvajajući zahtev podnosioca zahteva.

Tuženi/tužilac

14. Tuženi tvrdi da je njegova majka registrovani vlasnik imovine što žalilac osporava. On tvrdi da je njegova majka i njegova porodica izgubila posed nad imovinom usled oružanog sukoba na Kosovu.
15. Tuženi ne osporava da je zaključen ugovor o prodaji neke nepokretne imovine između njegove majke i žalioca kao i sa H. M., stricem podnosioca žalbe. Međutim, on je naveo da predmetna imovina nikada nije bila deo tog ugovora, ali je tužilac preuzeo posed nad šumom posle rata, kada je porodica tuženog morala da napusti Kosovo. On je dostavio kopije dokumenata koji se odnose na njegove bankovne račune gde su napravljene isplate u Jugobanci i izjavio da bi samo vrednost šume iznosila 350.000.000 dinara, tako da to nije moglo da bude deo ugovora između njegove majke i žalioca.

Izjave svedoka i žalioca na raspravi

16. Tokom rasprave održane od strane KIZK, saslušana su dva svedoka. Svedok I. M. je rekao da ne zna šta je to područje bilo (*videti stranu 5 zapisnika sa rasprave*). On se samo seća da je parcela je prodata, a neki novac je dat M. Svedok Sh. C. takođe potvrđuje

kupovinu navodeći da je H. M. (stric podnosioca žalbe) kupio zemlju zajedno sa kućom. Što se tiče šume koju je posedovala D., svedok navodi da su R. i A. uzeli taj deo.

17. Žalilac je odgovorio na pitanje člana komisije “Da li je neko kupio šumu?”, “Ne, posećena je posle rata (*videti stranu 3 zapisnika sa rasprave*).

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

18. Žalba je prihvatljiva. Uložena je u roku od 30 dana u skladu sa članom 12.1 Zakona br. 03/L-079.

Meritum žalbe

19. Nakon pregleda spisa predmeta i navoda žalioca, shodno odredbama člana 194 ZGP, Vrhovni sud smatra da je žalba neosnovana.

Upisani vlasnik

20. Podnosilac zahteva predstavlja posedovni list koji pokazuje da je predmetna imovina (šuma) upisana pod imenom njegove majke (D. R.). Ovo je pozitivno verifikovan od strane KAI. Osim toga, Sertifikat o nepokretnoj imovini UL-70202054-00058 od 7. novembra 2008. godine, izdat od strane katastarske kancelarije u Vučitrnu pokazuje da je predmetna imovina upisana pod imenom D. R. Dakle, na osnovu takvog činjeničnog stanja, nesumnjivo proizilazi da u skladu sa članom 20 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, odnosno člana 36. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nosilac prava svojine nad predmetnom imovinom je D. R., kako se navodi se u sertifikatu izdatom od strane Katastarske agencije.

Navodna kupovina

21. Žalilac ne osporava da se D. R. se navodi kao vlasnik u sertifikatu, ali tvrdi da, bez obzira na pisani ugovor, koji nije mogao biti zaključen do tada zbog tadašnjih zakona, obavljena je usmena kupovina između njega i upisanog vlasnika.

22. U tom smislu, Vrhovni sud se poziva na člana 4, stav . Zakona o prenosu nepokretne imovine (Službeni glasnik RS br. 43/81), član 20 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, kao i član 36 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema ovim zakonskim odredbama, kako bi stekli vlasništvo nad nepokretnom imovinom, neophodan je kupoprodajni ugovor u pisanoj formi koji je overen od strane nadležnog organa kao što su sudovi, odnosno notari, koji nedostaje u konkretnom slučaju. Žalilac priznaje da nema pisani ugovor, tako da očigledno ne može biti overena od strane nadležnog suda. Nedostaje zakonska formalnost u pogledu sticanja vlasništva nad nepokretnom imovinom u konkretnom slučaju. Zbog toga, navodi žalioca su u suprotnosti sa navedenim zakonskim odredbama, a samim tim i neosnovani.

23. Svedoci koji su saslušani su mogli da posvedoče da je žalilac kupio zemlju od porodice podnosioca zahteva, ali ne znaju ništa o tačnom sadržaju kupovinu. Tužilac tvrdi da predmetna parcela, šuma, nije bila uključena u tu kupovinu. Što je još važnije, sam žalilac je tokom saslušanja održanog u KIZK usmeno izjavio da šuma nije bila uključena u ovu kupovinu.

Navod žalioca da je bio u posedu imovine od 1986

24. Žalilac nije mogao da pruži bilo kakav dokaz kako bi dokazao da je bio u posedu predmetne parcele od 1986. Tužilac daje veoma jasno objašnjenje kako je posedovanje imovine izgubljeno i povezuje ga sa oružanim sukobom sa razumnim objašnjenjem. Shodno tome, tvrdnja žalioca da je bio u posedu te imovine od 1986. godine, što bi ukazalo da KIZK nema nadležnost se ne može verifikovati.

25. Stoga, osporena odluka ne sadrži ni bitne povrede niti pogrešnu materijalnog i procesnog prava.

26. U pogledu zahteva žalioca da izgradi kuću, Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda nema nadležnost nad tim zahtevom. Shodno tome, ovaj zahtev se odbacuje.

27. Stoga, žalba mora biti odbačena ko što stoji u dispozitivu ove presude, shodno članu 13.3 (c) UNMIK uputstva 2006/50 dopunjenog zakonom br. 03/L-079.

Pravna pouka

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

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Willem Brouwer, sudija EULEKS-a

Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a