

SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA

KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AKP-së
ŽALBENO VEÇE KAI

GSK-KPA-A-115/13

Priština,
27. maj 2014. godine

U postupku:

J.R

A.R

B.Z

J.R

B.Q

K.D

O.I

I.SH

E.H

O.O

A.SH

I.R

R.R

U daljem tekstu:

Žalioci

protiv

B.V

Koga zastupa R.D

Tuženik/podnosilac zahteva

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Willem Brouwer, predsedavajući sudija, Dag Brathole i Emine Kaqiku, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/176/2012 od dana 14. decembra 2012. godine (u daljem tekstu: odluka KIZK) (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA 35177, KPA 35178, KPA 92423, KPA 92872, KPA 92873, KPA 92876, KPA 92877, KPA 92878, KPA 92879, KPA 92882, KPA 92883, KPA 92884, KPA 92886 i KPA 92887), nakon zasedanja održanog dana 27. maja 2014. godine, donosi sledeće

PRESUDA:

1. **Odbija se žalba kao neosnovana;**
2. **Potvrđuje se odluka KIZK pod brojem KPCC/D/A/176/2012 od dana 14. decembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na spise predmeta upisane u KAI pod brojevima KPA 35177, KPA 35178, KPA 92423, KPA 92872, KPA 92873, KPA 92876, KPA 92877, KPA 92878, KPA 92879, KPA 92882, KPA 92883, KPA 92884, KPA 92886 i KPA 92887.**

Proceduralni i činjenični siže:

Vrhovni sud prihvata sledeće činjenice ustanovljene od strane KIZK i koje nisu osporene od strane stranaka ili su drugačije dokazane kao pogrešne:

1. Dana 05. aprila 2007. godine, podnosilac zahteva, B.V, je podneo tri imovinska zahteva u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojima je potraživao potvrđivanje njegovog imovinskog prava nad tri parcele koje se nalaze u Klini, Drenja, upisani pod brojem KPA 35177, za katastarsku parcelu: 468/2, KPA 35178, za katastarsku parcelu 468/3 i KPA 92423, za katastarsku parcelu 471/1. Ukupna površina ovih parcele je od prilike 00.92.54 ha.
2. Ove parcele su nedavno podeljene u 20 manjih parcela i put (u deljem tekstu na sve se odnosimo kao: imovine) svaka korišćena od različitih zainteresovanih strana.

3. KIZK je obavestila potencijalne zainteresovane strane postavljanjem znaka na imovinama u dole navedenim datumima.
4. Pošto je nekoliko tuženih strana odgovorilo u svakom predmetu, KAI je odlučila da odvoji žalbe u različitim spisima. Sledeća šema daje novo formirane spise kao i odluke po zahtevu kao i da li je uložena žalba ili ne.

KPA br.	Parcela	Odluka o zahtevu	br. žalbe	Obaveštenje
35177	468/2	Usvojen	282	22. jun 2012.
92873	468/16 468/19	Usvojen	283	22. jun 2012.
92874	468/17	Usvojen	Žalba nije uložena	22. jun 2012.
92875	468/18	Usvojen	Žalba nije uložena	22. jun 2012.
92876	468/21	Usvojen	124	22. jun 2012.
92877	468/22	Usvojen	281	22. jun 2012.
92878	468/23	Usvojen	117	22. jun 2012.
92879	468/24	Usvojen	120	22. jun 2012.
92880	468/25	Usvojen	Žalba nije uložena	22. jun 2012.
92881	468/31	Usvojen	Žalba nije uložena	22. jun 2012.
92882	468/33	Usvojen	123	22. jun 2012.
92883	468/34	Usvojen	118	22. jun 2012.
92884	468/35	Usvojen	121	22. jun 2012.
92885	468/38	Usvojen	Žalba nije uložena	22. jun 2012.
92886	468/40	Usvojen	122	22. jun 2012.

KPA br.	Parcela	Odluka o zahtevu	Br. žalbe	Obaveštenje
35178	468/3	Usvojen	116	25. jun 2012.
92887	468/26	Usvojen	279	25. jun 2012.
92871	468/20	Usvojen	Žalba nije uložena	25. jun 2012.
92872	468/36	Usvojen	119	25. jun 2012.

KPA br.	Parcela	Odluka o zahtevu	Br. žalbe	obaveštenje
92423	471/1	Usvojen	115	07. maj 2012.

5. KIZK je odlučila da usvoji i zahteve i dodelila tuženiku pravo ponovnog posed imovine, te i da bilo koje lice koje je zauzelo imovine treba napustiti iste u vremenskom roku od 30. dana od dana prijema naloga, ovo pod kaznom iseljenja.

6. Odluka je uručena različitim žaliocima na osnovu sledeće šeme:

Broj predmeta	KAI broj	Ime žalioca	Datum odluke KIZK	Uručena žaliocu	Datum žalbe
---------------	----------	-------------	-------------------	-----------------	-------------

115	92423	J.R	14. decembar 2012.	04. april 2013.	12. april 2013.
116	35178	A.R	14. decembar 2012.	04. april 2013.	12. april 2013.
117	92878	B.Z	14. decembar 2012.	04. april 2013.	12. april 2013.
118	92883	J.R	14. decembar 2012.	05. june 2013.	06. jun 2013.
119	92872	B.Q	14. decembar 2012.	02. april 2013.	11. april 2013.
120	92879	K.D	14. decembar 2012.	15. april 2013.	16. april 2013.
121	92884	O.I	14. decembar 2012.	02. april 2013.	11. april 2013.
122	92886	I.SH	14. decembar 2012.	04. april 2013.	11. april 2013.
123	92882	E.H	14. decembar 2012.	10. april 2013.	12. april 2013.
124	92876	O.O	14. decembar 2012.	04. april 2013.	12. april 2013.
279	92887	A.SH	14. decembar 2012.	24. jul 2013.	15. avgust 2013.
281	92877	I.R	14. decembar 2012.	24. jul 2013.	15. avgust 2013.
282	35177	I.R	14. decembar 2012.	24. jul 2013.	15. avgust 2013.
283	92873	R.R	14. decembar 2012.	13. avgust 2013.	15. avgust 2013.

7. Svi žalioци su uložili žalbu na odluku KIZK u vremenskom periodu od 30. dana ako što je predviđeno članom 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu (u daljem tekstu: UNMIK Uredba 2006/50).
8. Žalbe su uručene tuženiku koji je podneo odgovor dana 04. septembra 2013. godine.

Navodi stranaka

Žalioци

9. Žalioци su napali odluku KIZK zbog: bitne greške i ozbiljne povrede proceduralnog i materijalnog prava u primeni i pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjenica. Kako bi podržali svoje žalbe žalioци su izjavili sledeće:
1. Žalioцима nije data prilika da napadnu navode podnosioca zahteva;
 2. Žalioци su dali punomoćje Q.B koje je overeno u Osnovnom sudu u Baru. Ovaj dokaz je overen dana 03. aprila 2013. godine od strane istog suda;
 3. Činjenica da punomoćje prodavca nije nađeno u arhivama suda u Podgorici ne znači da je punomoćje falsifikovano. KAI je trebala da verifikuje ovo punomoćje u sudu u Baru, gde je punomoćje takođe potpisano. Odluka da je punomoćje falsifikovana je zasnovana na pretpostavkama;

4. Žalioци su kupili imovinu od strane legitimnog vlasnika;
 5. Posedovni listovi, dostavljeni od strane podnosioca zahteva/tuženika su nevažeći te se ne mogu smatrati kao dokazi za dokazivanje da je podnosilac zahteva vlasnik imovine. Imovina je upisana u katastru na ime žalilaca;
 6. Tuženik treba da pojasni gde su izdata dokumenta koja je dostavio;
 7. Dokazi u ovom predmetu su nedovoljni.
10. Kao dokaz, žalioци su dostavili sledeće kopije:
- Opšte punomoćje koje ovlašćuje Q.B, rođenog 16. oktobra 1975. godine sa ličnim borjem 2013395317, da u ime V.B, potpiše kupoprodajne ugovore za prodaju parcele br. 468/2;
 - Izjava da je tuženik prodao imovinu i primio novac;
 - Nekoliko kupoprodajnih ugovora u vezi navedene parcele;
 - Overa kupoprodajnog ugovora pred Opštinskim sudom u Klini;
 - Odluka direktora Odeljenja za budžet i financije.
11. Žalioци zahtevaju da se preinači odluka KIZK i da se potvrdi njihovo imovinsko pravo, tuženik zahteva da se potvrdi odluka KIZK.

Tuženik:

12. Tuženik je izjavio da je odluka KIZK tačna, i da je doneta na osnovu pravedno ustanovljenih činjenica. U podršci njegovoj izjavi od je izjavio da:
1. Nikada nije dao (izdao) opšte punomoćje Q.B.B;
 2. On ne poznaje Q.B.B niti ga je ikada video;
 3. Punomoćja su falsifikovana. U potpisu izjave i punomoćja izdata je falsifikovana lična karta. Lični broj uvek počinje sa datumom rođenja određene osobe. Broj žalioца počinje sa 1803929 pošto je rođen 18. aprila 1929. godine. Lični broj koje korišćen tokom potpisivanja falsifikovanog opšteg punomoćja i izjave o isplati počinje sa 1004971.
 4. On nikada nije potpisao izjavu gde je izjavio da je primio kupoprodajnu cenu parcele: 468/2 (36.58 ha i njive u površini od 54.62 ha Drenja);
 5. On nikada nije bio u Bar u Crnog Gori da overi punomoćje. Ako je ikada trebao da to uradi, otišao bi u Opštinskom sudu u Mitrovici.
13. Kao dokaz, tuženik je dostavio sledeće kopije:

- Posedovni list br. 92 izdat dana 03. aprila 2002. godine, koji pokazuje da je tuženik jedini vlasnik parcela 172/3, 281/3, 282, 468/2, 468/3 i 471/1;
- Kupoprodajni ugovor na osnovu kojeg je tuženik dana 13. oktobra 2013. godine prodao H.TH parcelu 282;
- Kupoprodajni ugovor na osnovu kojeg je tuženik prodao H.TH parcelu 281/3 u 2012. godini;
- Ličnu kartu na ime tuženika, koja među ostalog, navodi datum njegovog rođena (18. mart 1929. godine) i njegov lični broj 1803929934961.

Spajanje predmeta

14. U gore navedenim predmetima, činjenice, pravni osnovi i dokazna pitanja su ista. Različite parcele, koje su pitanje imovinskog prava navedenog u svakom zahtevu, svaka sa svojim katastarskim brojem, su deo većih i kasnije kombinovanih parcela 468/1, 468/2 i 471/1. Žalbe su zasnovane na istoj objašnjavajućoj izjavi i na istoj dokumentaciji. Sve dok su svi relevantni elementi predmeta isti sem brojeva parcela, očigledno je efikasnije da se spoje žalbe i odluče jedinstvenom presudom.
15. Vrhovni sud, na osnovu nadležnosti date u članu 13.4 u vezi člana 11.3 (a) UNMIK Uredbe 2006/50, odlučuje da spoji 15 predmeta GSK-KPA-A-115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 279, 281, 282 i 283 jedinstvenom predmetu upisanom pod brojem GSK-KPA-A-115.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

16. Žalba je prihvatljiva.

Nadležnost:

17. Vrhovni sud je nadležan nad ovim predmetom.

Zasnovanost

Vrhovni sud se odnosi na navode navedene u paragrafu 9. ove presude.

Navod 1:

18. Vrhovni sud ne podržava navod žalilaca da im nije pružena prilika da napadnu navode podnosioca zahteva. Zahtevi su valjano obavešteni te i spisi KAI predmeta pokazuju da su tužene strane odgovorile na zahtev tuženika.

Navodi 2, 3 i 4:

19. KIZK je u odluci od dana 14. decembra 2012. godine, preciznije u paragrafima 36 i 37, ustanovila da je punomoćje koje je navodno tuženik dao Q.B nije nađeno u arhivama suda u Podgorici gde je navodno overeno (kao što je gore navedeno u paragrafu 11, ovo punomoćje je dalo Q.B ovlašćenje da proda katastarsku parcelu pod brojem 468/2).
20. KAI je dalje ustanovila da je Q.B prodao imovinu XH.K u 2003. godini, koji je nakon toga prodao imovinu žaliocima. Imovina je u međuvremenu spojena sa 468/3 i 472/1 i spojene parcele su podeljene na manje parcele kao što je navedeno u paragrafu 3.
21. U svom zaključku KIZK je ustanovila da se punomoćje ne može smatrati kao poverljiv dokaz te je zaključila da Q.B nije bio ovlašćen da proda imovine.
22. Pošto je tuženik, B.V dokazao svoju svojinu podnošenjem kopija relevantnih posedovnih listova, i pošto njegova svojina pre oružanog sukoba nije napadnuta ili je bila pod sumnjom, KIZK je zaključila da tuženik B.V nikada nije izgubio svojinu.
23. Prema tome, pitanje na koje treba odgovoriti Vrhovni sud je da li punomoćje koje je tuženik navodno dao Q.B, ispunjava uslove punovažnosti pred zakonom.
24. Punovažnost punomoćja povodom kupoprodaje nepokretne imovine je ustanovljava se na osnovu pravila Zakona o obligacionim odnosima (zakon od dana 01. oktobra 1978, Službeni glasnik SFRJ br. 29/1978, izmene objavljene u 39/1985, 45/1989, i na kraju u Službenom listu SR br. 31/1993) koji je bio u primeni u 1999. godini (u daljem tekstu: ZOO), specifičnije član 90. glasi:

Posebna forma punomoćja:

forma propisana zakonom za neki ugovor ili koji drugi pravni posao važi i za punomoćje za zaključivanje tog ugovora, odnosno za preduzimanje tog posla

u vezi sa članom 455. ZOO:

Forma prodaje nepokretnosti:

Ugovor o prodaju nepokretnih stvari koje društvena pravna lica stavljaju u pravni promet u okviru svog redovnog postojanja mora biti zaključen u pismenoj formi.

i u vezi sa članom 4. Zakona o prometu nepokretne imovine SRS (službeni glasnik Socijalističke Republike Srbije, 43/81, 01. avgust 1981, str. 3050):

Samoupravni sporazum, odnosno ugovor o prenosu nepokretnosti sa jednog na drugo društveno lice, zaključuje se u pismenom obliku.

Ugovori o prenosu prava nepokretnosti između nosioca prava svojine, o otuđenju nepokretnosti iz društvene svojine i o zameni nepokretnosti u društvenoj svojini za nepokretnost na kojoj postoji pravo svojine, kao i ugovor o pribavljanju nepokretnosti u društvenoj svojini zaključuje se u pismenom obliku, a potpisi ugovorača overavaju od strane suda.

Samoupravni sporazum odnosno ugovor koji nije sačinjen u smislu st. 1. i 2. Ovog člana, ne proizvodi pravno dejstvo.

25. Teret dokazivanja da li je punomoćje valjano spada žalionicima. Kao dokaz, žalioци su podneli kopiju navodnog punomoćja. Kopija pokazuje, osim teksta, dva pečata.
26. Jedan pečat navodno izdat od strane Opštinskog suda u Baru i datira 03. april 2013. godine. Žalioци su u njihovim argumentima pod brojem 3. predložili da se ovaj pečat treba smatrati kao sudska overa potpisa stranaka kao što je navedeno u članu 455 ZOO.
27. Vrhovni sud se ne slaže sa ovim. Ovaj pečat je jedino poznavanje da je kopija punomoćja identična sa kopijom predstavljenom sudu.
28. Drugi pečat toliko koliko je čitljiv navodi "Klinē", međutim ne može se ustanoviti koji organ je izdao pečat. Pošto žalioци jasno navode da je punomoćje overenu u Opštinskom sudu u Baru, ovaj pečat ne može dokazati drugačije te se neće uzeti u obzir.

29. Što se tiče materijalnog nedostatka u navodnom punomoćju, Vrhovni sud smatra sledeće: na osnovu kopije lične karte B.V, njegov matični broj je 1803929934961. Navodno punomoćje nosi ime tuženika, B.V, zajedno sa matičnim brojem: 1004971923014. Pošto ovaj broj ne ispunjava uslove matičnog broja na Kosovu, niti u Saveznoj Republici Srbiji, navodno punomoćje jednostavno nije moglo biti overeno od strane bilo kojeg suda. Pošto se overa potpisa obavlja lično sa valjanom ličnom kartom, obavilo bi se poređenje matičnih brojeva u punomoćju i ličnoj karti.
30. Isto važi i za potpise u ličnoj karti i navodnom punomoćju gde se mogu primetiti bitne razlike.

Navodi 5, 6 i 7:

31. Vrhovni sud primećuje da svojina tuženika pre prenosa na navodnog nosioca punomoćja nije bila napadnuta ili pod sumnjom. Prema tome, Vrhovni sud se slaže sa KIZK da je tuženik dovoljno dokazao njegovo svojinsko pravo nad parcelama podnošenjem posedovnog lista, kao što je i uradio.
32. Žalioци nisu dali ni jedan dovoljan razloga niti se pojavio bilo koji razlog kao bi Vrhovni sud odlučio drugačije.

Zaključak

33. Gore navedeno obrazloženje dovodi do zaključka da punomoćje nikada nije bilo overeno pred sudom te se isto smatra ništavno i nevažeće u smislu člana 455. ZOO. Tuženik, B.V, prema tome, nikada nije izgubio njegovo imovinsko pravo kao rezultat prenosa između Q.B.B i treće strane.
34. Prema tome, odbijaju se kao neosnovane žalbe žalioца te se potvrđuje odluka KIZK u delu koji se odnosi na predmete upisane u KAI pod brojevima: 92423, 35178, 92878, 92883, 92872, 92879, 92884, 92886, 92882, 92876, 92887, 92877, 35177 i 92873.

Pravni svet:

35. U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Willem Brouwer, EULEX predsedavajući sudija

Dag Brathole, EULEX sudija

Emine Kaqiku, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar