

**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-223/13

Priština,

09. jun 2015. godine

U postupku:

**G. D.**

Srbija

**Žalilac**

protiv

**M.K.**

Prizren

**Tuženik**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Willem Brouwer i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/200/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA137071), od dana 18. aprila 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 09. juna 2015. godine, donosi sledeće:

## PRESUDA

1. **Prihvata se kao osnovana žalba Gordane Dedić na odluku Komisije za imovinske zahtev Kosova KPCC/D/C/200/2013, od dana 18. aprila 2013. godine.**
2. **Poništava se odluka Komisije za imovinske zahteve Koso KPCC/D/C/200/2013 od dana 18. aprila 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA13071.**
3. **Odbacuje se kao neprihvatljiv imovinski zahtev podnosioca zahteva u pisa u KAI pod brojem KPA13071 jer isti spada van okvira nadležnosti KAI.**

### **Proceduralni i činjenični sažetak:**

1. Dana 13. jula 2006. godine, D. B. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) u svojstvu člana domaćinstva i u ime njegove majke J. B. [(u daljem tekstu: nosilac imovinskog prava (NIP))] podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao potvrđivanje svojinskog prava i ponovni posed parcele i prodavnice u površini od 50 m<sup>2</sup> u ulici Maršala Tita, br. 16, u Prizrenu, parcela br. 3334, upisanoj u Certifikatu o pravima na nepokretnu imovinu UL-71813068-05348 od dana 29. decembra 2009. godine, izdat od strane Opštinske katastarske kancelarije, Opština Prizren (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). Podnosilac zahteva je dodatno potraživao naknadu.  
On je izjavio da je izgubio posed nad imovinom dana 13. juna 1999. godine usled okolnosti koje su se dogodile na Kosovu u 1998/99. godini tokom oružanog sukoba.
2. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, podnosilac zahteva je, među ostalog, predstavio sledeća dokumenta:
  - Izvod iz matične knjige umrlih br. 04-201-1-7, izdat od strane kancelarije registra Opštine Prizren od dana 17. januara 1997. godine. Ovaj dokumenta potvrđuje činjenicu smrti S.B., koji je preminuo dana 28. januara 1957. godine;
  - Posedovni list br. 5348 izdat od strane Opštinske geodetske kancelarije skupštine oštine dana 17. novembra 1988. godine. Na osnovu ovog dokumenta imovina u zahtevu je upisana na ime NIP-a;
  - Izvod iz matične knjige rođenih izdat od strane Opštine u Prizrenu, Republika Srbija, SFRJ, dana 02. decembra 1998. godine;

- Lična karta podnosioca zahteva br. 702540700181, izdata 13. marta 2000. godine, u Čukarici, Republika Srbija;
- Posedovni list No. 5348 izdat od strane Odeljenja za katastar i imovinu Opštine Prizren od dana 27. jula 2005. godine. Na osnovu ovog dokumenta imovina u zahtevu je upisana na ime NIP;
- Tužba (C.br. 685/05) podneta dana 04. avgusta 2005. godine od strane Gordane Dedić – sestre podnosioca zahteva (u daljem tekstu:žalilac), pred Opštinskim sudom u Prizrenu. Ova tužba je podneta protiv Gj. K. – brata tuženika (u daljem tekstu: Gj. K.) zbog njegovih nezakonitih beneficija: korišćenje imovine u zahtevu i neplaćanje zakupa od 01. jula 1999. godine pa na dalje;
- Tužba (C.br.187/06) podneta dana 14. februara 2006. godine od strane žalioca u Opštinskom sudu u Prizrenu. Ova tužba je uložena protiv Gj.K. povodom iseljenja sa imovine u zahtevu;
- Rešenje C.br. 685/05 od dana 10. marta 2009. godine izdata od strane Opštinskog suda u Prizrenu. Na osnovu ovog rešenja sudski postupak u predmetu C.nr. 685/05 je suspendovan zbog smrti Gj. K.;
- Lična karta žalioca br. 000678969 izdata dana 26. maja 2009. godine, od strane Republike Srbije;
- Rešenje o nasleđu T.br.66/09 izdato od strane Opštinskog suda u Prizrenu dana 17. juna 2009. godine. Na osnovu ovog rešenja sledeće stranke su proglašene naslednicima i imaju imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu: žalilac [G. D. (devojačko prezime Bendarević)] i L. G. (devojačko prezime B.) svaka od njih po 1/3 imovine u zahtevu dok su D. V. i D. I. (devojačko prezime V.) svaki su nasledili po 1/6 imovine u zahtevu – naime sestre, nećak i nećaka podnosioca zahteva;
- Certifikat o pravima na nepokretnu imovinu UL-71813068-05348 od dana 29. decembra 2009. godine, izdat od strane Opštinske katastarske kancelarije, Opštine Prizren. Na osnovu ovog dokumenta imovina u zahtevu je upisana na ime žalioca i Ljubinka Genić (devojačko prezime), svaka po 1/3 imovine u zahtevu, i D. V. i D. I.(devojačko prezime V.) svaki po 1/6 imovine u zahtevu – naime sestara, nećaka i nećake podnosioca zahteva;
- Zahtev žalioca od dana 08 februara 2010. godine (podnet u KAI dana 09. februara 2010. godine), kojim je potraživala od KAI da specificira imovinski zahtev (KPA13071) podnet od strane podnosioca zahteva (njenog brata) kao njen zahtev i zahtev L. G., D. V. i D.I.;
- Rešenje C.nr. 187/06 od dana 15. februara 2010. godine. Na osnovu ovog rešenja, Opštinski sud u Prizrenu je suspendovao sudski postupka u predmetu C.br.187/06 usled smrti Gj. K.;

- Zahtev žalioca od dana 18. jula 2010. godine (podnet KAI dana 14. jula 2010. godine), kojim je ona ponovo tražila od KAI da specificira imovinski zahtev (KPA13071) koji je podneo podnosioca zahteva (njen brat) kao njen zahtev i zahtev L. G, D.V.i D.I., jer je dana 17. juna 2009 godine, okončan ostavinski postupak te da je imovina u zahtevu sada njihova imovina (na osnovu gore navedenog rešenja o nasleđu T.nr. 66/09);
  - Obaveštajno pismo žalioca od dana 27. jula 2011. godine, povodom promene adrese (na osnovu ovog dokumenat nova adresa je sledeća: Remetinska 19D, Kumodraž, Beograd, Srbija);
  - Predlog žalioca, koji nema datume, za proširenje postupka u predmetu C.nr. 187/06 Opštinskog suda u Prizrenu (podnet u KAI dana 05. marta 2013. godine);
  - Izjava J. (J.) B. od dana 11. aprila 2013. godine. Ovom izjavom J.B. izjavljuje da nije zaključio ugovor sa Gj. K., [(u daljem tekstu: J. (J.) B.)], te izjavljuje da nikada nije potpisao bilo kakav ugovor sa Gj. K. povodom imovine u zahtevu.
3. Iz KAI izveštaja o verifikaciji od dana 30. novembra, 6. i 18. decembra 2006. godine, 6. i 13. oktobra 2011. godine, jasno je da su pozitivno verifikovani prvi posedovni list br. 5348, drugi posedovni list br. 5348, rešenje o nasleđu 66/2009 i Certifikat o pravima na nepokretnu imovinu UL-71813068-05348 .
  4. Dana 30. decembra 2010. godine, KAI Izvršni sekretarijat je obavestio potencijalne treće strane povodom imovinskog zahteva postavljanjem znaka za obaveštenje na imovini u zahtevu. Dana 05. januara 2011. godine, na osnovu orthophoto, GPS koordinata i veštaka obaveštenje, KAI Izvršni sekretarijat je potvrdio da je obaveštenje imovinskog zahteva valjano obavljeno.
  5. Dana 28. septembra 2012. godine, M. K. (u daljem tekstu: tužena strana) podneo je odgovor na imovinski zahteva, Tužena strana navodi da su imovinu u zahtevu kupila njegova dva brata Krist i Gj. K. u 1991. godini.

Kako bi podržao svoje navode, tužena je dostavila sledeća dokumenta:

- Neovereni kupoprodajni ugovor nepokretne imovine od dana 20. maja 1991. godine. Na osnovu ovog neoverenog ugovora, J. (J.) B. je prodao imovinu u zahtevu Gj. K.;
- Rešenje br. 313-281 od dana 01. juna 1991. godine. Na osnovu ovog rešenja Gj.K. je data dozvola da otvori zlatarsku radnju;
- Izjava br. 5746/2003 overena dana 30. decembra 2003. godine. Na osnovu ove izjave svedoci: J. B., H.Th. i P.S., navode da dokazuju činjenicu da je Gj. K. kupio imovinu od J.(J.) B. dana 20. maja 1991. godine;
- Vozačka dozvola tužene strane br. 17275 izdata dana 13. decembra 1995. godine;

- Pismena izjava Gj. K. od dana 21. avgusta 2003. godine. Ovom izjavom on navodi da je kupio imovinu u zahtevu dana 20. maja 1991. godine od J.(J.) B;
  - Izjava br. 5747/2003 overene dana 30. decembra 2003. godine. Na osnovu ove izjave Gj. K. je kupio imovinu u zahtevu u 1991. godini od J.(J.) B. u prisustvu tri svedoka te i da od 1991. godine nije imao nikakav problem sa prethodnim vlasnicima;
  - Lična karta advokata O.R. br. 1003102064, izdata dana 13. marta 2009. godine, od strane Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Kosovo;
  - Podnesak od dana 01. avgusta 2012. godine, podnet od strane tužene strane. Ovim podneskom tužena strana objašnjava da je kupio imovinu u zahtevu od strane podnosioca zahteva;
  - Punomoćje od dana 21. septembra 2012. godine. Na osnovu ovog punomoćja, tužena strana je dala ovlašćenje advokatu O. R. da ga zastupa pred Kosovskom agencijom za imovinu.
6. Komisija za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (u daljem tekstu: KRSIZ) je odlukom HPCC/D/217/2005/C od dana 20. avgusta 2005. godine, u vezi iste imovine (imovine u zahtevu) odbacila imovinski zahtev C kategorije podnosioca zahteva [(takođe u KAI/KIZK podnosilac zahteva je ista osoba (D. B.))] povodom ponovnog poseda, sa obrazloženjem da podnosilac zahteva nije predstavio bilo kakav overen dokument kao dokaz kojim bi se dokazalo da je imao pravo poseda nad imovinom u zahtevu.
7. Odlukom KPCC/D/C/200/2013 od dana 18. aprila 2013. godine, Komisija za imovinske zahtev Kosova /KIZK( je odbacila imovinski zahtev podnosioca zahteva. Obrazloženje odluke KIZK, pod tačkom 44, naglašava: *“[Podnosilac zahteva je negirao da je predmetna imovina ikada prodana, ali je priznao da se njegova porodica nije nalazila u posedu predmetne imovine još od 1972....]”*. Ista odluka u tački 45 obrazloženja napada Rešenje o nasleđu (T. br. 66/09 od dana 17. juna 2009. godine), na osnovu kojeg su sestre, nećak i nećaka podnosioca zahteva proglašeni naslednicima imovine u zahtevu. Ovo iz razloga što: *“[...Rešenje o nasleđu je netačno jer ignorise postojanje kupoprodajnog ugovora zaključenog između porodice podnosioca zahteva i tuženikove porodice, shodno kome je porodica tuženika stekla vlasništvo nad predmetnom imovinom. ”*. Dodatno tome, odluka Komisije smatra kao valjan neformalni ugovor o kupoprodaji imovine u zahtevu (od dana 20. maja 1991. godine), koji nije overen pred sudom jer u vreme kada je isti sačinjen diskriminirajući zakoni koji su bili na snazi zabranjivali su strankama (koje pripadaju različitim etničkim grupama) da overe ugovore. Što više, Komisija u odluci izjavljuje sledeće: *kupoprodajni ugovor predstavlja pretpostavku o vlasništvu u korist*”, te i da: *“ Nesadržajni podnesci podnosilac zahteva u kojima je osporavao postojanje kupoprodajnog ugovora nisu dovoljni. Na kraju,*

Komisija u obrazloženju odluka zaključuje da: “[...*podnosilac zahteva nije dokazao svojinsko pravo nad spornom imovinom. Prema tome, imovinski zahtev se odbija*]”.

8. Odluka KIZK KPCC/D/C/200/2013 od dana 18. aprila 2013. godine, uručena je O. R, advokatu tužene strane (u daljem tekstu: tuženik) dana 22. jula 2013. godine. Dana 23. jula 2013. godine, ista odluka (nakon telefonskog razgovora koji je KIA imala sa podnosiocem zahteva) uručena T. D. – rođaku podnosioca zahteva.
9. Dana 30. jula 2013. godine, žalilac, u svojstvu jednog od su-vlasnika imovine u zahtevu, uložio je žalbu na gore navedenu odluku KIZK. Dana 31. oktobra 2013. godine, tuženik je primio prevedenu verziju uložene žalbe. Međutim, iz spisa predmeta rezultira da tuženik nije odgovorio na žalbu.

**Navodi stranaka:**

*Podnosilac zahteva*

10. Podnosilac zahteva je pred KAI/KIZK navodi da je NIP vlasnik imovine u zahtevu, te i da je istu imovinu zauzeo Gj. K. On je izjavio da je da ostale zainteresovane strane stoji iza imovinskog zahtev te i da su te osobe naslednici NIP. On je kasnije naveo da je podneo imovinski zahtev u ime njegove dve sestre i dece i njegove pokojne sestre jer je po njemu oni su naslednici imovine u zahtevu te i da on nije nište hteo od toga.

*Žalilac*

11. Žalilac u žalbi osporava odluku KIZK na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava.
12. Žalilac navodi da je nasledila imovinu u zahtevu, zajedno sa ostalim naslednicima, od NIP te i da je ista data u zakup J. [(J.) B. (srodniku žalioca) do 1999. godine, kada je porodica tuženika zauzela imovinu.
13. Žalilac navodi da kupoprodajni ugovor nad imovinom u zahtevu nije zaključen između “podnosilaca zahteva i porodice tužene strane”, kao što je naglašeno u odluci KIZK već su ga potpisali Gj. K. i J.(J.) B. Prema njoj, porodica nije pravno lice te je zaključak u odluci Komisije da je porodica potpisala ugovor besmislen. Prema tome, žalilac smatra da je odluka doneta na nemarni način.

14. Žalilac smatra da je navodni kupoprodajni ugovor koji je predstavio tuženik falsifikovan. Ona dalje izjavljuje da J. (J.) B. čak i nije bio naslednik NIP, te prema tome čak i na ovom osnovu on nikada ne bi mogao da bude u posedu imovine u zahtevu.
15. Žalilac navodi da su “oni” u postupku pred KIZK predložili da se zakaže saslušanje kojim bi J. (J.) B. bio ispitan, jer je navedeno da je on potpisao ugovor. Međutim, prema njoj, KAI nije razmotrila ovo kao jednu od opcija za eliminisanje dileme da li je ugovor falsifikovan ili nije. J. (J.) B., prema žaliocu, nikada nije potpisao takav ugovor, te se ovo takođe može dokazati na osnovu njegove overene izjave (od dana 11. aprila 2013. godine) koja je priložena žalbi. Što više, žalilac izjavljuje da ako bi izjava i saslušanje [(J. (J.) B.] bilo dovoljno, ona predlaže da se pozove veštak grafolog za potpis i rukopis, koji bi utvrdio da li je sačinjen ugovor potpisan od strane J. (J.). Njegovo ime je netačno navedeno “J.” umesto “J.”.
16. Što više, žalilac navodi da navod da je J.(J.) B. ili podnosilac zahteva prodao imovinu ne stoji zbog činjenice da nijedan od njih nisu bili vlasnici imovine u zahtevu. Na osnovu žalioaca, vlasnik imovine u zahtevu nije majka J.(J.) B. već njegova tetka sa majčine strane, NIP, te i da mu je njegova majka dala punomoćje a ne NIP. Ovo takođe iz činjenice da je NIP preminula šest godina nakon što je zaključen kupoprodajni ugovor te i da je takvo punomoćje postojalo, ne bi bilo valjano nakon smrti osobe koja je dala isto.
17. Žalilac tvrdi da postojanje diskriminirajućih zakona ne opravdava priznavanje nevaljanog ugovora, jer tuženik be ni bio u stanju da stekne imovinsko pravo na osnovu kupoprodajnog ugovora, jer isti ne bi bio u stanju da stekne imovinsko pravo na osnovu kupoprodaje imovine u zahtevu od strane osobe koja nije vlasnik i na osnovu falsifikovanog ugovora.
18. Na kraju, žalilac predlaže Vrhovnom sudu Kosova da usvoji njenu žalbu i donese odluku kojom bi se potvrdilo njeno svojinsko pravo i pravo poseda imovine u zahtevu.

*Tuženik*

19. Tuženik je pred KIZK izjavio da su on i njegova dva brata (Gj. i K. K.) kupili imovinu u zahtevu na zakonit način dana 20. maja 1991. godine od J. (J.) B., koji se predstavio kao vlasnik navedene imovine te su mu isplatili iznos od DM 110,000. Što više, on navodi da je ovaj ugovor zaključen u prisustvu tri (3) svedoka (H. Th., J. B. i P.S.) i “i na ime kupca Gj. K.”. Tuženik navodi da nakon smrti njegova dva brata (Gj. i K. K.), on koristi imovinu u zahtevu. Kako bi podržao svoje navode, žalilac je pred KAI/KIZK predstavio neovereni kupoprodajni ugovor i izjave svedoka koji tvrde da su bili prisutni tokom zaključenja navodnog ugovora i izjavu pokojnog Gj. K.. Tuženik navodi da “oni koriste imovinu u zahtevu od 1991. godine”, od kada se dogodio navodni promet.

**Pravno obrazloženje****Prihvatljivost žalbe**

20. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena u vremenskom roku od 30 dana predviđenom u članu 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

**Nadležnost:**

21. U smislu člana 3.1 Zakona br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinsko pravo nad imovinom već takođe dokaže da ona/on trenutno nije u stanju da uživa to pravo nad imovinom usled okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
22. Nakon ispitivanja spis predmeta, navoda stranaka pred KAI/KIZK i ostalih navoda predstavljenih žalbom, te i nakon analiziranja napadnute odluke, Vrhovni sud smatra da je KIZK pogrešno delovala jer nije bila nadležna da odbaci imovinski zahtev podnet od strane podnosioca zahteva. Prema tome, Vrhovni sud zaključuje da se odluka KIZK treba poništiti i imovinski zahtev podnosioca zahteva se treba odbaciti. KIZK nije nadležna da odluči po ovom imovinskom zahtevu jer žalilac i njeni prethodnici nisu izgubili posed nad imovinom usled okolnosti koje su povezane sa sukobom, već usled okolnosti koje su se dogodile u neko vreme pre sukoba.
23. Sud je zasnovao ovaj zaključak na osnovu izjave žaliooca koja u komunikaciji sa KAI od dana 07. marta 2012. godine, izjavljuje: *“od 1972 godine nismo živeli na ovoj imovini”*. Isto proizlazi iz odluke br. 313-281 od dana 01. juna 1991. godine, na osnovu koje je Gj. K. data dozvola da otvori zlatarsku prodavnicu na imovini u zahtevu.
24. Činjenica da gubitak poseda nad imovinom ne rezultira iz okolnosti rata koji se dogodio u 1998/1999. godini, je takođe indicirana prethodnom odluko Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (KRSIZ) HPCC/D/217/2005/C od dana 20. avgusta 2005. godine u vezi iste imovine. Imovinski zahtev C kategorije podnosioca zahteva (ista osoba je podnosilac zahteva pred KAI/KIZK) povodom prava poseda je odbijena sa obrazloženjem da podnosilac zahteva nije dostavio nijedan overeni dokumenat kojim bi dokazao da je bio u posedu imovine u zahtevu tokom sukoba.



25. Vrhovni sud može ostaviti po strani da li su podnosilac zahteva i žalilac dostavili dovoljno dokaza povodom svojih navoda da su oni još uvek vlasnici imovine u zahtevu, pošto KIZK nije nadležna te prema tome ne može odlučiti povodom zasnovanosti imovinskog zahteva u ovom predmetu.
26. Na osnovu gore navedenog obrazloženja i u smislu člana 12.2. Zakona br. 03/L-079 i člana 198. stav 1. Zakona o parničnom postupku, Sud odlučuje kao u izreci ove presude.

**Pravni savet:**

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.

**Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija**

**Willem Brouwer, EULEX sudija**

**Rolandus Bruin, EULEX sudija**

**Urs Nufer, EULEX zapisničar**