

**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-48/12

Priština, 01. novembar 2012. godine

U postupku:

Sh. K.,
A. (M.) D.,
Xh. E.,
Sh. Sh. i
M. H.
Priština
Tužene strane/Žalioci

protiv

M. M. P.
Beograd
Podnosilac zahteva/Tuženik

Žalbeno veće Vrhovnog suda Kosova u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisija za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/106/2011 (predmet upisan u KAI pod brojem KPA28084), od dana 13. maja 2011. godine, nakon zasedanja održanog dana 01. novembra 2012. godine, donosi sledeće

PRESUDA

- 1- Odbacuju se kao nedozvoljene žalbe uložene od strane Sh. K., A. (M.) D. i Xh. E. zbog nedostatka pravnog interesa.
- 2- Žalbe uložene od strane Sh. Sh. i M. H. su prihvatljive.
- 3- Poništena je odluka KPCC/D/A/106/2011 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA28084 u delu koji se odnosi na parcelu 1893/2) pošto je ista doneta u nedostatku nadležnosti.
- 4- Odbacuje se zahtev M. M. P. br. KPA28084, povodom parcele 1893/2, pošto isti ne spada u okviru nadležnosti KIZK.
- 5- Troškove postupka određene u iznosu od 60 € (šezdeset evra) snosiće tuženik/podnosilac zahteva te isti trebaju biti plaćeni kosovskom budžetu u roku od 90 (devedeset) dana od dana dostave presude inače će doći do prisilnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

Zahtev:

Dana 27. februara 2007. godine, M. M. P. je podnela imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je tražila ponovni posed nad 1/3 idealnog dela parcele br. 1893 u Prištini, opisane kao njiva prve klase u površini od 83 ar i 75 m². Ona tvrdi da je parcela pripadala njenom pokojnom suprugu M. P., koji je preminuo dana 5. novembra 1999. godine.

U prilogu zahtevu dostavljeno je sledeće: odluka doneta u ostavinskom postupku od strane “Trećeg opštinskog suda u Beogradu”, od dana 19. decembra 2001. godine, broj spisa predmeta 2487/2001; posedovni list br. 1866, izdat od strane Katastarske uprave u Prištini pod brojem 952-01-1/96-347, od dana 23. jula 1998. godine na ime M. P. te i posedovni list br. 1866, izdat od strane UNMIK-a dana 28. septembra 2004. godine na ime J. P., M. M. P. i M. P.

U posedovnom listu iz 1998. godine, parcela br. 1893 je opisana kao njiva u površini od 1 ha 32 ar i 5 m². Na osnovu posedovnog lista iz 2004. godine, parcela br. 1893 više ne postoji. Umesto nje opisane su tri nove parcele: parcela br. 1893/2 u površini od 73 ar i 75 m², parcela br. 1893/7 u površini od 5 ari i parcela br. 1893/8 u površini od 5 ari, u celokupnoj površini od 83 ar i 75 m².

U spisu KAI (strana 225) nalazi se satelitska fotografija prikaza kako bi trebala da izgleda parcela br. 1893, koja je sada podeljena na nekoliko malih parcela – od prilike 18, koje su vidljive na ovoj fotografiji– od br. 1893/1 do br. 1893/18. U spisu ne postoji podatak kada i zbog čega se katastarski plan parcele br. 1893 transformisao podelom na 18 različitih parcela.

Satelitska fotografija takođe pokazuje da su od prilike 15 različitih zgrada, naj verovatnije kuće, izgrađene unutar granica parcele br. 1893. Nema podataka kada su izgrađene ove zgrade.

U svom zahtevu gđa. P. je izjavila da je zemljište uzurpirano od strane nepoznatog lica.

Dana 21. novembra 2007. godine, KAI je obavestila potencijalne zainteresovane strane povodom postupka postavljanjem znaka o obaveštenju. Znak je opisivao parcelu u predmetu kao parcelu br. 1893. Izveštaj o obaveštenju je glasio da zemljište nije zauzeto te i da nema zgrada na istom. Kasnije, dana 1. jula 2010. godine, KAI je ponovila obaveštenje na osnovu objavljivanja u KAI obaveštajnom listu br. 3. Ovo znači da obaveštenje obavljeno u 2007. godini nije bilo tačno.

U spisi predmeta ne postoje podaci da su zainteresovane strane izrazile interes da se uključe u postupku pred KAI, iako, ako što se može videti sa satelitskog snimka, imovina je zauzeta od strane nekoliko ljudi, koji su izgradili gore navedene kuće. KAI je procesuirala predmet kao nesporan ali dana 14. maja 2011. godine, nakon donošenja odluke na koju je uložena žalba, KAI je uručila najmanje 17 različitih lica obaveštenje o istoj odluci (koje se nalaze u KAI spisu od 129 do 144 strane).

Gore navedena odluka, kojom je zahtev bio osnovan, je doneta dana 13. maja 2011. godine pod brojem KPCC/D/A/106/2011.

Individualnom odlukom od dana 6. jula 2011. godine, pitanje zahteva i odluka su individualizirani kao 1/3 idealnog dela parcela od brojevima 1893/2, 1893/7 i 1893/8 u ukupnoj površini od 83 ar 75 m². Nije jasno u kojoj tački je promenjen zahtev za parcele pod brojevima 1893/2, 1893/7 i 1893/8. Sve dok podnosilac zahteva sada tuženik nije napao odluku niti je zatražio od KAI da je popuni, Sud smatra da je pitanje zahteva specificirano u individualnoj odluci koja reflektuje saglasnost podnosioca zahteva.

Žalbe:

Pet različitih lica su uložili žalbu na odluku: Sh. K., A. (M.) D., Xh. E., Sh. Sh. i M. H. Oni tvrde pravo na delove parcele br. 1893. Sh. K. tvrdi da je kupio parcelu br. 1893/1; A. D. parcelu br. 1893/16, Xh. E. parcelu br. 1893/5, Sh. Sh. 6 ar i 63 m² parcele br. 1893/2 i M. H. 10 ari iste parcele pod brojem 1893/2.

Sh. K. je predstavio kupoprodajni ugovor od dana 28. januara 2002. godine, zaključen između **S. K.** – njegovog oca i M. P. kao prodavca.

A. D. je predstavio ugovor sa istim prodavce od dana 15. januara 2001. godine. Dodatno, A. D. predstavlja ugovor između njega kao kupca i A. Sh. kao prodavca, na osnovu kojeg mu je dana 4. jula 2000. godine, kasniji prodao deo parcele br. 1893 u površini od 15 ari (nije jasno kako su ovih 15 ari individualizovana-diferencirana od ostatka parcele). Na osnovu ugovora od dana 1. juna 1986. godine, **A. Sh.** je kupio od M. P. parcelu 1893 u površini od 30 ari.

Xh. E. je predstavio ugovor od dana 10. 10. 2003. Godine.

M. P. je preminuo dana 5. novembra 1999. godine, na osnovu izvoda iz matične knjige umrlih.

Ugovori su mogli biti potpisani od strane H. H., kojem je tokom života, M. P. već dao punomoćje da proda parcelu br. 1893 – punomoćje od dana 16. jula 1998. godine. Moglo bi se obrazložiti da je dato punomoćje okončalo sa smrću gospodina P. - argumenat na osnovu člana 93 (3) Zakona o obligacionim odnosima iz 1978. godine, ali valjanost ovih ugovora se ne može razmotriti ovom odlukom pošto se oni odnose na parcele koje nisu predmet odluke na koju je uložena žalba. Odluka se ne odnosi na parcele pod brojevima 1893/1, 1893/16 i 1893/5, već jedino na parcele pod brojevima 1893/2, 1893/7 i 1893/8.

Sh. Sh. je kupio 6 ar i 63 m² od parcele br. 1893/2 dana 21. novembra 1998. godine a **M. H.** je kupio 10 ari od iste parcele dana 05. oktobra 1998. godine, što znači dok je M. P. još uvek bio živ. Valjanost ugovora i imovinska prava povodom ovih imovina su ocenjena od strane Opštinskog suda u Prištini, na osnovu odluke, izdate od strane ovog suda dana 8. jula 2005. godine, spis br. No. 963/2005. Sud je ustanovio sa du Sh. i H. dokazali njihovo imovinsko pravo pošto su isti kupili zemljište od P. Nije jasno kako je Sud ocenio postojanje imovina kao različitih delova zemljišta. Parcele su opisane u površini od 6,63 ari i 10 ari od parcele br. 1893/2 bez ikakve individualne karakteristike (kao u gore navedenom ugovoru Sh. i D.). Vredi navesti da je 2005. godini sud trebao uzeti u obzir da je parcela zemljišta neodeljiva imovina formirana granicama i graničnim tačkama, locirana u katastarskoj zoni i upisana u katastru kao parcela zemljišta sa jedinstvenim brojem. Zbog nedostatka individualizacije dva različita dela - jedan 10 ari i drugi 6,63 ari koji su bili unutar iste parcele br. 1893/2 – ne navodeći granične linije/tačke, u potpunosti je nejasno šta je bilo pitanje imovinskog prava, u odnosu na odluku. U 2005. godini, katastarsko zakonodavstvu je imalo eksplicitnu definiciju o tome šta je parcela - član 2, stav 2.9 Zakona br. 2003/25 o Katastru (04. decembar 2003. godine), zamenjen Zakonom br. 02/L-96 (26. januar 2007. godine, zamenjen Zakonom br. 04/-L-013 (29. jul 2011. godine).

Dana 26. oktobra 2009. godine, podnosilac zahteva, sada tuženik, zajedno sa M. i J. P. su podneli tužbu pred Opštinskim sudom u Prištini protiv H. K., H. M., S. T., H. N., M. Xh., A. D., S. K., Sh. Y., Sh. G. i Tahira Bytyqi povodom poništavanja ugovora u vezi 4179 m² parcele br. 1893. Nema podataka o stanju postupka po ovoj tužbi.

Sh. Sh. i M. H. nisu tužene strane u ovoj tužbi.

Odgovor na žalbe:

Tuženik, podnosilac zahteva u prvostepenom postupku, smatra žalbu Sh. K. kao neprihvatljivu. On nije bio stranka u postupku pred KAI, te prema tome nema pravo na žalbu. Alternativno o zasnovanosti žalbe, ako se razmatra od strane Suda, ona tvrdi da je ugovor između žalioca i njenog pokojnog supruga bio potpisan nakon njegove smrt. Ona tvrdi da je punomoćje dostavljeno od strane žalioca falsifikovano; ona se očigledno odnosi na punomoćje dato H. H. Tuženik nije izrazio mišljenje povodom ostalih žalbi.

Dana 15. juna 2012. godine, tuženik, M. P., je preko UNHCR kancelarije za imovinu podnela pismo, u kojem ona navodi da je u 1996. godini njen pokojni suprug prodao A. Sh. 30 ari parcele 1893/2. Očigledno je da je tuženik napravio pismenu grešku u vezi godine, pošto prodaja u pitanje datira 10 godina ranije-1986. Godine, kao što je gore navedeno.

Tuženik je takođe objasnio da je Sh. kasnije prodao 30 ari Sh. I., H. N., S. T., A. D. i M. Xh. Ona eksplicitno navodi da ona ne osporava pravo A. Sh. da proda ovih 30 ari, ali ona potvrđuje zahtev pod brojem KPA28084, povodom parcele 1893/2, 1893/7 i 1893/8. Očigledno ona traži pravo na deo parcele 1893/2, pošto se parcela u potpunosti sastoji od 83 ari i 75 m².

Ali nejasno je to kako je ova parcela, br. 1893/2, bila prodana u delovima kada nije bilo podele u katastru.

Pravno obrazloženje:

Povodom prihvatljivosti žalbe:

Žalbe su prihvatljive. Žalioци nisu bili obavješteni povodom postupka pred KAI na odgovarajući način, prema tome njihovo pravo na žalbu nije isključeno.

Član 10. 2 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 predviđa da bilo koje lice osim podnosioca zahteva koje tvrdi da ima pravo na imovinu koja je predmet zahteva, je strana u predmetu, uz uslov da to lice obavesti Izvršni sekretarijat o svojoj nameri da učestvuje u postupku u roku od trideset (30) dana od dana prijema obavještenja. Kako bi se ova namera dala na pažnju KAI to lice treba biti obavješteno povodom zasnovanog postupka. Zavisí od toga da li to lice odgovori na postupka pred KAI može se obraditi ili kao nesporan ili neka vrsta spornog – sporni postupak, uvek kada postoji tužena strana koja osporava zahtev – argumenat na osnovu člana 10.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

U spornim postupcima, stranke trebaju imati prilike da budu obavешtene o podnetim zahtevima i da komentarišu dokaze koje je dostavila druga strana. Uvek kada je osoba lišena ovih mogućnosti, njegovo/njeno pravo na pravedno suđenje je povređeno.

Osobenost postupaka pred KAI je različita od konvencionalnih građanskih predmeta, gde tužena strana nije u napred poznata, ali zakon smatra da može biti istih te prema tome zahteva od presudnih organa da “da preuzmu razumne napore da obaveste bilo koje lice koje može imati pravni interes nad imovinom”.

Kao što je već navedeno u članu 10.1 iste uredbe predviđeno je da Sekretarijat “čini razumne napore da obavesti bilo koje drugo lice koje može da ima pravni interes u vezi sa tom imovinom”. Ne predviđa specifičan opis šta „razuman napor“ znači sa izuzetkom da “u odgovarajućim slučajevima, ti razumni naponi se realizuju u vidu objava u službenoj publikaciji”. Gramatičko tumačenje teksta kao i zdrave logike postojećih običaja u uručivanje dokumenata i podataka strankama u parničnim postupcima se poziva na zaključak da je objavljivanje izuzetak i treba se primeniti samo u pojedinačnim slučajevima – jedna mogućnost je da ne postoje sredstva da se obavesti zainteresovana strana, kako na primer u nekim građanskim postupcima prihvaćeno je da se pozove osoba putem objavljivanja u državnom glasniku ako je osoba napustila adresu a nije dale podatke povodom nove. Međutim ovo rešenje ne može uvek biti prihvaćeno u postupcima pred KAI, pošto stranka pre i u početku postupka.

Do sada je prihvaćeno da je obavještenje obično obavljeno postavljanjem znaka (tabele) sa podacima povodom zahteva na 3 jezika (engleskom, albanskom i srpskom) na imovini u predmetu te i sve dok je znak postavljen na odgovarajućem mestu/objektu – parceli, kući itd. smatrano je da je obavještenje pravilno obavljeno te moguće zainteresovane strane su pravilno obavешtene povodom postupka pred KAI, sem ako ne postoji razlog da se veruje suprotno.

Osim ovoga, u maju mesecu 2011. godine nekoliko lica- najmanje 17 (za koliko ima podataka u spisu), među kojima je i žalilac – A. D., su bili obavешteni povodom već donete odluke KIZK. Ovo znači da

obaveštenje putem objavljivanja nije smatrano nepravilno obavljeno od strane samih službenika KAI- što znači ako je objavljivanje bilo dovoljno zbog čega bi KAI uručila obaveštenje o odluci ovim 17 ljudi?

Povodom žalbi Sh. K., A. D. i Xh. E.:

U ovom postupku Sh. K., A. D. i M. H., bez obzira na postojanje ili nepostojanje bilo koje imovinskog prava u njihovom nasledstvu nemaju pravni interes ulaganja žalbe na odluku KIZK pošto pitanje iste obuhvata jedino prava u vezi parcela pod brojevima Nos. 1893/2, 1893/7 i 1893/8. Ova tri žalioca tvrde prava povodom parcela 1893/1, 1893/5 i 1893/16. Ovo znači da oni nemaju pravni interes da napadaju odluku KIZK te postojanje pravnog interesa je međutim apsolutno pozitivan preduslov za dopuštenost žalbe u građanskim predmetima—član 196 u vezi sa članom 186.3 Zakona o parničnom postupku, koji je u primeni pred Vrhovnim sudom u žalbenim postupcima na odluke KAI (član 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50). Zakon predviđa da je žalba nedozvoljena ako je ista uložena od strane lica koje nema pravni interes.

Uslov pravnog interesa stoji u građanskim postupcima te vredi za sve stranke – argumenat na osnovu člana 2.4 Zakona o parničnom postupku. Zakon predviđa da stranka treba imati pravni interes u zahtevu i ostalim proceduralnim radnjama koje se mogu preuzeti u postupku.

U ovom žalbenom postupku žalioци nemaju pravni interes, te prema tome njihove žalbe su nedozvoljene.

Povodom žalbe Sh. Sh. i M. H.:

Žalbe su prihvatljive i dozvoljene ali postoji proceduralna smetnja za njihovo rešavanje.

U smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo da zahteva od Komisije ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojину nad privatnom nepokretnom imovinom, već takođe dokaže da on/ona nije u stanju da uživa to imovinsko pravo iz razloga okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. Februara 1998. Godine i 20. Juna 1999. Godine.

U kontekstu ustanovljavanja činjenica izjava podnosioca zahteva da je posed nad imovinom izgubljen zbog oružanog sukoba u 1998/1999. godini, u potpunosti ostaje neopravdan. Očigledno se može primetiti iz dokumenata u spisu kao što je gore opisano da kao prvo situacija katastarske parcele u predmetu je nejasna. Nije jasno kada i kako se formirala parcela 1893/2.

Nije jasno kako je u 1986. godini, gospodin P. prodao parcelu 1893 identifikovanu kao 30 ari te onda zašto je ova parcela u 1998. godini opisana u posedovnom listu na ime P. kao više od 1 ha – 1 ha 32 ar 5 m². Isto se odnosi na kupoprodaju delova parcela 1893 i 1893/2. Šta je očigledno iz ugovora iz 1986. godine – Sh. (Sh.) je to da je dosta vremena pre rata vlasnik, M. P., želeo da proda njegovu imovinu i uradio je isto (ili delimično), bez obzira na nedostatak jasne identifikacije toga šta je prodato. Isto razmatranje se odnosi na kupoprodaje Sh. Sh. i M. H. u 1998. godini, površine od 6 ar 63 m² i 10 ar. Ponovo, ne postoji identifikacija toga šta se u stvari prodato – ovde se odnosi argumenat na to šta je

parcela i kako je identifikovana kako što je prethodno navedeno povodom odluke Opštinskog suda u Prištini iz 2005. godine.

Bez obzira na to koji je bio pravni efekat ovih prodaja, relevantna činjenica u konkretnom predmetu je da je pokojni suprug podnosioca zahteva započeo sa otuđivanjem njegove imovine čak pre oružanog sukoba te se ne može tvrditi da je gubitak imovine povezan sa ratom.

Dalje, u predmetu gore navedeno otuđivanje delova parcela 1893 ili 1893/2 (*30 ar u 1986. godini i 16 ar 63 m² u 1998. godini – u potpunosti 10 ari i 6 ar. 63 sq m², od 73 ari 75 m² što je ukupna površina parcele 1893/2*), je proizvelo prenos imovinskog prava (u idealnim delovima nad parcelom 1893 ili 1893/2) ustanovljeno je su-vlasništvo između M. P. sa jedne strane i kupaca sa druge. Nakon smiri P. njegovo su-vlasništvo je nasledio njegov naslednik – što znači njegova supruga (podnosilac zahteva) i njihova deca, te pitanje povodom administracije/likvidacije njegovog su-vlasništva se treba rešiti od strane redovnog građanskog suda na Kosovu.

Prema tome, sud neće razraditi zasnovanosti ove dve žalbe, naime ovo je deo zasnovanosti odluke na koju je uložena žalba.

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 taksi 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 10.15 AN 2008/2), koja ne može biti veća od € 30.

Ove sudske troškove će snositi podnosilac zahteva/tuženik, pošto je podneo nedozvoljene imovinske zahteve koji ne spadaju u okviru nadležnosti KAI. U smislu člana 46 Zakona o sudskim taksama, kada je osoba sa prebivalištem u inostranstvu obavezna da plati kaznu, završni rok za uplatu ne može biti manji od 30 (trideset) dana a ni veće od 90 (devedeset) dana. Sud je odredio završni rok od 90 (devedeset) dana. 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.

Anne Kerber, EULEX predsedavajući sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar