

**SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA**

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

GSK-KPA-A-079/14

Priština, 16. decembar 2015.

U postupku

Z.K.

Stevana Mokranjca 37
Velika Plana
Srbija

Žalilac

protiv

A.G.

Staro Rujce
Lipljan

Tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Rolandus Bruin i Anders Cedhagen, sudije, o žalbi protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova (KPCC) br. KPCC/D/A/156/2012 (spisi predmeta registrovani u KAI pod brojem KPA29959), datum 6. jun 2012, nakon rasprave održane dana 16. decembra 2015, izdaje sledeću:

PRESUDU

1. **Žalba Z.K. a se prihvata kao osnovana.**
2. **Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/156/2012, od 6 juna 2012, onoliko koliko se tiče zahteva br. KPA29959 se modifikuje na sledeći način:**
 - a. **Z.K. je utvrdio da naslednik(ci) njegove pokojne bake S.K. je/su vlasnik (ci) parcele sa površinom 00.05.37 ha, koja se nalazi u mestu Selo Slogovi, parcela br. 225, katastarska zona Staro Rujice, u opštini Lipljan;**
 - b. **Z.K. ima pravo na ponovni posed parcele koja se spominje pod a;**
 - c. **Svaka druga osoba koja naseljava parcel koja se spominje pod a. mora da napusti parcelu u roku od 30 (trideset) dana u roku od uručenja ove presude;**
 - d. **Ukoliko se bilo koja druga osoba koja naseljava parcelu koja se spominje pod a. ne saglasi sa ovom presudom da napusti parcelu u okviru propisanog vremena ona ili on biće iseljeni sa parcele.**

Proceduralna i činjenična pozadina

1. Dana 1 juna 2007, Z.K. , kao tužilac, (u daljem tekstu:žalilac) i kao srodnik svoje bake S.K., uložio je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu, u kome traži da njegova baka bude prepoznata kao nosilac imovinskog prava i ponovni posed nad parcelom, pašnjakom 1. klase površine 00.05.37 ha, koji se nalazi na mestu zvanom selo Slogovi, katastarska zona Staro Rujice, parcela br. 225, u opštini Lipljan (u daljem tekstu: tražena imovina).
2. Žalilac tvrdi da je tražena imovina izgubljena dana 20. juna 1999 kao rezultat okolnosti na Kosovu tokom 1998/1999.
3. U prilog svom zahtevu, žalilac je dostavio KAP sledeća dokumenta:

- a) Posedovni list br. 47 iz katastarske kancelarije opštine Lipljan, katastarska zona Staro Rujice, datum 1. april 2002, koji pokazuje da je tražena imovina registrovana na ime S.K..
- b) Venčani list, izdat od strane opštine Velika Plana Srbija, 10. marta 1989, koji pokazuje da je u reg. knjizi brakova za godinu 1989 pod brojem 14 registrovan brak između žalioca i Z.R. i da je otac žalioca I.K. .
- c) Umrlicu izdatu od strane matičnog ureda, opština Velika Plana, dana 27. septembra 2002, koja pokazuje da je u registru umrlih u opštini Velika Plana pod brojem 51 za godinu 2002, registrovano da je I.K. , čija je majka S.K. , preminuo u Velikoj Plani u Srbiji 19. marta 2002. Mesto rođenja preminulog je Rujice Lipljan.
- d) Umrlica, izdata od strane matičnog ureda, opština Lipljan dana 4. januara 2008, koja pokazuje da je baka žalioca S.K. , čiji je otac bio A.A., preminuo 6. novembra 1979 u mestu Staro Rujice.

4. KAP je pozitivno verifikovao umrlice.

5. Dana 22. oktobra 2007, predstavnici KAP otišli su po prvi put na mesto gde se parcela navodno nalazi i utvrdili da je parcelu zauzeo A.G. (u daljem tekstu: tuženi). On je tvrdio da je kupio parcelu od vlasnika i da poseduje svu neophodnu dokumentaciju. Nakon što je primio obaveštenje o zahtevu 26. oktobra 2007 tuženi je potpisao prijavu da će učestvovati u postupku.

6. U prilog svoje tvrdnje tuženi je dostavio KAP sledeće:

- a) Neoveren ugovor o kupovini zaključen 8. maja 1995 između S.K.koju zastupa sin (na osnovu ovlašćenja Ov. br. 27/1995) u svojstvu prodavca i tuženog kao kupca. Predmet transakcije su parcele sa brojevima 229 i 230 u selu Avilja (0,29,29 ha)br. 214/1 u selu pored Sitnice (0.05.23 ha) i 394 u selu Slogovi, ali ne tražena imovina.
- b) Priznanice od 8. maja i 11. novembra 1995 kojima je prodavac S.K. potvrdila da je primila 30.000 DM (nemačka valuta) kao transakcioni iznos, od kupca.
- c) Posedovni list br. 46 koji je izdao Direktor za katastar, geodeziju i imovinu opštine Lipljan dana 9. januara 2002, ovaj posedovni list se odnosi na parcele br. 214/1, 229, 230, 287, 375 i 394 u mestu Staro Rujice, ali ne i na traženu imovinu.

d) Pismo tuženog od 26. oktobra 2007. U ovom pismu on objašnjava da je 8. maja 1995 sa J.K. zaključio Ugovor o kupovini parcele (dvorišta) i pašnjaka. On navodi da je kupio 00.29.29 ha dvorišta i 00.14.77 ha pašnjaka. Međutim u pismu tuženi ističe da pored pašnjaka J.K. postoji i 00.05.23ha rođaka I.K. a. Na osnovu dogovora između J.K. i I.K. a, oni su zamenili 00.05.23ha sa baštom, tako da je tuženi platio za 00.05.23ha, (kada je u pitanju parcela koja je predmet zamene). Ta parcela je bila blizu pašnjaka sa površinom od 00.14.77 ha.

7. Žalilac je u pisanom odgovoru KAI-u od 22. aprila 2009. osporio vlasničko pravo tuženog nad traženom imovinom tvrdeći da je ugovor o kupovini iz 1995 zaključen između njegove bake i tuženog ne sadrži parcelu 225 ni kao subjekat kupovine ni kao subjekat zamene.

8. I žalilac i tuženi su informisani od strane KAI o pogrešnom obaveštenju dana 22. oktobra 2007 (s. 066 KPA spisa). Obaveštenje o zahtevu je ponovljeno dana 23. novembra 2009 tako što je postavljen poster o zahtevu na parceli. Koordinate imovine koja se spominje u izveštaju o obaveštenju se razlikuju od koordinata parcele koja je bila predmet obaveštenja dana 22. oktobra 2007. Još jednom ustanovljeno je da je imovina zauzeta, ali osoba koja koristi imovinu nije mogla biti pronađena. Sledećeg dana izvršena je provera na osnovu ortofotografije i GPS koordinata i utvrđeno je da je ispravno. Niko nije podneo informaciju o učesću kao reakciju na drugo obaveštenje.

9. U međuvremenu KAI je uspela da verifikuje Posedovni list koji je dostavio žalilac. Prilikom verifikacije KAI je pronašla sertifikat o pravima na nepokretnu imovinu koji je izdala opštinska kancelarija katastra u Lipljanu dana 28. decembra 2007 (UL-71409081-0047) i *ex officio* dodala taj sertifikat u spise predmeta. Ovaj sertifikat ukazuje da je tražena imovina i dalje registrovana na ime S.K. .

10. KAI je takođe dodala u spise predmeta upit o komunikaciji od 15. maja 2012. Prema ovom dokumentu žalilac je u telefonskom razgovoru tog dana „*potvrdio da ne osporava da je tražena parcela broj 225 površine 00.05.37 ha bila predmet zamene zemljišta između njegovog oca i njegovog rođaka i da je sada prodana RP od strane njegovog rođaka J.K. “*

11. KPCC je odbila zahtev uz zaključak da žalilac nije pokazao vlasništvo ili bilo koje drugo imovinsko pravo nad traženom imovinom pre ili tokom konflikta iz

1998-1999. U svom obrazloženju (strav 11, 164-166 grupne odluke) KPCC se poziva na tvrdnje tuženog o neoverenom ugovoru o kupovini i potvrđi žalioaca u telefonskom razgovoru od 15. maja 2012 u kome tvrdi da je tražena imovina prodana tuženom i da prodaja nikada nije formalizovana.

12. Odluka je uručena tužiocu 07. novembra 2013 a tuženom 27. marta 2013.

13. Dana 29. novembra 2013 tužilac je uložio žalbu Vrhovnom sudu.

14. Žalba je uručena tuženom 29. aprila 2014. On nije odgovorio na žalbu.

Navodi žalioaca

15. Žalilac navodi da je odluka KPCC zasnovana na nepotpuno utvrđenoj činjeničnoj situaciji i pogrešnoj primeni materijalnog prava.
16. Žalilac tvrdi da je izjava na koju se oslonila KPCC prilikom odlučivanja o ovom zahtevu netačna. On navodi da je došlo do nesporazuma zato što imovina o kojoj se radi nikada nije bila predmet zamene. Njegov otac jeste zamenio deo jedne parcele za jednu drugu, ali ne deo parcele broj 225. U pitanju je deo parcele br. 395 površine 00.05.23 ha (ukupna površina parcele br. 395 je 00.14.24 ha, tako da je predmet zamene bilo 00.05.23 ha ove parcele). Tuženi je morao da koristi taj deo kao put do svoje parcele br. 394 (obrađiva zemlja sa površinom 00.14.77 ha) koju je kupio od J.K.
17. Žalilac ističe da se tražena imovina nalazi na drugoj strani puta i da se ne graniči sa parcelom koju je kupio tuženi. Štaviše on insistira da činjenica da je deo parcele 395 površine 00.05.23 zamenjen ne parcela broj 225 površine 00.05.27 ha, može biti potvrđena od strane svedoka koji su bili prisutni kada je zaključen sporazum kao i uviđajem na licu mesta uz prisustvo stranaka. Stoga, žalilac zahteva od Vrhovnog suda da odobri njegovu žalbu i da ga prizna kao vlasnika parcele br. 225.
18. Žalilac potkrepljuje svoju tvrdnju skicom koju je nacrtao na kojoj se vide lokacije spomenutih parcela, među njima i tražene parcele.

Pravno obrazloženje:

19. Žalilac je uložio žalbu u roku predviđenim u odeljku 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom uključujući

poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, kako je izmenjeno zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu UNMIK uredba 2006/50). Stoga je žalba prihvatljiva

20. Vrhovni sud dalje zaključuje, na osnovu umrlica, da je žalilac kao naslednik S.K., imao pravo da podnese zahtev u ovom predmetu u svoje lično ime i da uloži žalbu.

21. Pitanje na koje bi trebalo odgovoriti u ovom predmetu je da li odluka KPCC počiva na pogrešno ili nepotpuno utvrđenim činjenicama.

22. KPCC je zaključila da naslednik S.K. nije više vlasnik ili nosilac imovinskog prava tražene imovine zbog zamene imovine sa tuženim 1995. Ovako utvrđene činjenice ne stoje.

23. Kako je žalilac istakao, tuženi je mislio na drugu parcelu a ne na onu koja je tražena kada je naveo da je parcela bila predmet zamene. To proističe iz sledećih činjenica: KAI je u prvom stepenu istakao obaveštenje o zahtevu na parceli koju je koristio tuženi, ali ispostavilo se da je to druga parcela a ne ona koja je tražena. Kao drugo, kako žalilac navodi u svom odgovoru tuženi misli na zemljišnu parcelu druge veličine i drugog tipa (0.05.23 ha, obradiva zemlja) a ne onu koja se potražuje (00.05.37 ha, pašnjak I klase). Dalje, tražena imovina se ne spominje ni u jednom od dokumenata koji je tuženi dostavio KAI. Tuženik takođe nije uzeo učešća u postupku žalbe kako bi osporio navode tužioca.

24. Dokument od KAI o kontaktu sa žaliocem je u svetlu ovih činjenica neubedljiv i stoga ne vodi drugačijem zaključku.

25. Kako je KPCC utvrdila utvrđene činjenice su pogrešne, žalba je osnovana i odluka o zahtevu mora biti modifikovana.

26. Iz sertifikata o pravu na nepokretnu imovinu iz stava 9, proističe da je S.K. i dalje registrovana kao vlasnik imovine koja se potražuje. Stoga zahtev bi trebalo uvažiti u smislu da se njeni naslednici priznaju kao vlasnici tražene imovine i da se žalilac ponovo proglasi za posednika. Žalilac osim svojih navoda iz žalbe, nije dokazao da bi on trebalo da bude prepoznat kao jedini vlasnik tražene imovine.

27. Na osnovu gore pomenutog i u skladu sa odeljkom 13.3 (a) UNMIK uredbi 2006/50 Vrhovni sud je odlučio kao u izreci.

Pravni savet:

U skladu sa odeljkom 13.6 UNMIK uredbi 2006/50 ova presuda je konačna i primenjiva i ne može biti osporena redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Beshir Islami, Predsedavajući sudija

Rolandus Bruin, EULEX sudija

Anders Cedhagen, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX arhivator