

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

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

GSK-KPA-A-132/13

Priština, 08. juli 2015. godine

U postupku:

R I

D P

P

Žalilac

Protiv

B J

Z bb

34.. A , S

Tuženik

Žalbena 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 (u daljem tekstu: KIZK) KPCC/D/A/140/2012, od 29. februara 2012. godine, (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA43295), takođe u daljem tekstu: odluka KIZK, nakon zasedanja održanog dana 08. jula 2015. godine, donosi sledeće:

Presuda:

1. Usvaja se kao osnovana žalba **R I** na odluku **KIZK** pod brojem **KPCC/D/A/140/2012**, od dana **29. februara 2012. godine**.
2. Poništava se odluka **KIZK** pod brojem **KPCC/D/A/140/2012**, od dana **29. februara 2012. godine**, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan pod brojem **KPA43295**.
3. Odbacuje se imovinski zahtev pod brojem **KPA43295** podnet od strane **B J** jer isti stapa van okvira nadležnosti **Kosovske agencije za imovine**.

Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 14. novembra 2007. godine, **B J**, u daljem tekstu: tuženik, podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (**KAI**), kojim je potraživao potvrđivanje svojinskog prava nad parcelom br. 124, voćnjak III klase, u površini od 7 ari, u Surkiš, Podujevo, Fshati/Barica (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). On potražuje ponovni posed imovine kao i naknadu za prouzrokovanu štetu.
2. U aprilu mesecu 2008. godine, **KAI** je ex officio dodala spisu posedovni list br. 59, izdat dana 16. aprila 2008. godine. Na osnovu ovog posedovnog lista, koji je ažuriran u januaru mesecu 1987. godine, **J B (M)** je privatni nosilac imovinskog prava na 1/1 parcele 124, u katastarskoj zoni Surkish, u Fshati-Barica, Opština Podujevo, u površini od 7 ari.
3. Dana 20. juna 2008. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (**KIKZ**) je grupnom odlukom **KPCC/D/A/19/2008** prihvatila imovinski zahtevu u postupku u kojem je imovinski zahtev bio nesporan.
4. **KIZK** je rezolucijom br. **KPCC/RES/15/2010**, od dana 19. februara 2010. godine, poništila gore navedenu odluku jer imovinski zahtev nije bio valjano obrađen zbog toga što

imovina u zahtevu nije bila fizički identifikovana i valjano obaveštena.

5. Na osnovu Izveštaja o obrađivanju zahteva KAI, od dana 30. novembra 2011. godine (*str. 071 spisa*) obavljeno je ponovno obaveštenje zahteva dana 20. jula 2010. godine. Na osnovu Izveštaja o obaveštenju i potvrđivanju obavljenog dana 30. jula 2010. godine, (*str. 015 spisa*) imovinski zahtev je obavešten putem objavljivanja u Listu KAI.
6. Nijedna druga strana nije učestvovala u postupku pred KIZK.
7. Odlukom od dana 29. februara 2012. godine, KIZK je prihvatila imovinski zahtev u vezi svojine te je takođe izjavila da je tuženik imao pravo na posed imovine. KIZK je odbacila zahtev za naknadu. Iz obrazloženja po ovom imovinskom zahtevu KIZK se u individualnoj odluci odnosi na paragraf 12 Grupne odluke.
8. Dana 06. jula 2012. godine, odluka je uručena tuženiku.
9. Dana 06. juna 2013. godine, žalilac je uložio žalbu Žalbenom veću KAI Vrhovnog suda Kosova. Žalba je uručena tuženiku dana 09. oktobra 2013. godine.
10. Žalilac je *inter alia* priložio žalbi:
 - dve ručno napisane uplatnice za isplatu u iznosu od 360,000 i 140,000 dinara, od dana 31. marta i 30. aprila 1985. godine,
 - Izjava data pred notarom, od dana 20. juna 2013. godine; ovom izjavom žalilac izjavljuje sledeće: da je u 1979. godini kupio zemljište i kuću od M J R , koje su se nalazile pored imovine u zahtevu. Od 1979. do 1985 on je bio sused tuženika. Dana 31. Marta 1985. godine, oni su se dogovorili povodom kupoprodaje imovine u zahtevu. Oni su se dogovorili povodom isplate u dve rate, najkasnije do 30. aprila 1985. godine. On je isplatio kupoprodajnu cenu u prisustvu svedoka koji podržavaju njegovu izjavu pred notarom. Ugovor nije upisan usled zabrane kupoprodaje imovine između Albanaca i Srba u to vreme.
11. Tuženik nije odgovorio na žalbu.

12. Vrhovni sud je doneo nalog za obe strane. Vrhovni sud je naredio strankama da odgovore na sledeća pitanja:

1. *Da pruže detaljni opis, po mogućnosti podržan dokazima, povodom sledećeg:*
 - a. *ko je posedovao imovinu u zahtevu, parcelu br. 124, u katastarskoj zoni Surkiš, Opština Podujevo, na mestu zvanom Fshati/Barica, tokom oružanog, između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine,*
 - b. *u kakvim svrhama je korišćenja imovina u zahtevu u ovom vremenskom periodu, i*
 - c. *kako je izgubljen posed nad imovinom.*

Za žalioca:

2. *Da naglasi razlog, po mogućnosti podržan dokazom, zbog čega **R I** nije učestvovao u prvostepenom postupku u ovom predmetu pred KIZK.*
3. *Da izjavi, i po mogućnosti dokumentuje, kada i kao je **R I** bio obavešten povodom odluke KIZK KPCC/C/A/140/2012, od dana 29. februara 2012. godine, povodom imovinskog zahteva pod brojem KPA43295, podnetog od strane B J.*

Za tuženika:

4. *Da reaguje na navode i dokaze koje je žalilac dostavio Vrhovnom sudu.*
 - *da je u 1979. godini, kupio parcelu koja se nalazila pored imovine u zahtevu, te je time postao sused tuženika;*
 - *da je u 1985. godini kupio imovinu u zahtevu od tuženika;*
 - *da se kupoprodajna cena trebala isplatiti u roku od mesec dana;*
 - *da je isplata obavljena 31. marta 1985 i 30. aprila 1985. godine, te da su prisutni bili N S, N M i I U, i da su isti spremni da svedoče;*

Žalilac je dostavio dve priznanica ispisane rukom, jedna za isplatu u iznosu od 140 000 dinara za zemljište zvano 'bašta u Surkiš' i druga za isplatu u iznosu od 360 000 dinara za zemljište zvano 'mesto šljivan', od dana 31. marta i 30. aprila 1985. godine.

13. Žalilac je odgovorio na sudski nalog izjavom od dana 02. februara 2015. godine. On je izjavio sledeće: nakon kupoprodaje imovine u zahtevu od tuženika dana 30. aprila 1985. godine, on je izgradio kuću na imovini u zahtevu u 1991. godini. On živi tu od 1991. godine. Kao dokaz on je dostavio dokaz da još od tada koristi električno brojilo. On je takođe dostavio poreznu odluku i uplatnicu poreza od početka devedesetih. On je napustio kuću za samo tri nedelje kada ga je Srpska policija proterala sa sela. On je nakon toga koristio imovinu. On je dalje izjavio da nije učestvovao u postupku pred KIZK jer nije bio obavešten. Dana 04. jula 2013. godine, dva službenika su došla u Srukiš. Oni su ga obavestili povodom imovinskog zahteva tuženika. To je bio prvi put kada je bio obavešten povodom imovinskog zahteva.
14. Tuženik je odgovorio na sudski nalog putem pisma od dana 18. februara 2015. godine. On je zaključio kupoprodajni ugovor sa žaliocem povodom imovine u zahtevu u 1985. godini. Žalilac je platio 700,000 dinara. Žalilac je platio u ratama i potpisao uplatnicu. On mu još uvek duguje 200,000 dinara. Bez obzira na to što je nekoliko puta pozvao žalioca da mu isplati kupoprodajnu cenu kako bi zaključili ugovor i overili isti, žalilac je odbio da to uradi. Imovina u zahtevu, prema tome, nije prenet. Sve porezne obaveze spadaju na njega i veoma je dobro poznato da je imovina u zahtevu zauzeta bez ikakve naknade. Tuženik je izdao uplatnicu povodom kupoprodaje koju je dostavio žalilac. Svedoci koje je naveo žalilac nisu bili prisutni tokom sporazuma ili isplate, te je prema tome izjava lažna. Ako se žalilac slaže da isplati preostali dug, da se fiksira na 1000 evra, plati sve troškove prenosa imovinskog prava, tuženik je spreman da prenese imovinu u zahtevu

Navodi stranaka:

15. Tuženik je pred KIZK izjavio da mu je njegova majka dala imovinu u zahtevu. Kao osnov njegovog imovinskog zahteva on je dostavio dokumenta pod nazivom: "Ugovor o poklonu", od dana 12. Januara 1987. Godine, na osnovu ovog dokumenta njemu je majka dala ovu imovinu, među ostalog, te je on imao pravo da se upiše kao nosilac imovinskog prava.
16. Žalilac u žalbi navodi da je kupio imovinu od tuženika. Kupoprodajna cena je trebala da se plati unutar mesec dana. Isplata je obavljena dana 31. marta 1985. i 30. aprila 1985. godine. Žalilac izjavljuje da su svedoci N S , N M i I U bili prisutni i da su spremni da svedoče.

On je dostavi izjave povodom njegovih navoda koje su on kao i N S i N M dali dana 20. juna 2013. godine, pred notarom. Na osnovu ove izjave, žalilac je kupio parcelu pored imovine u zahtevu u 1979. godini te je time postao sused tuženika. Na osnovu ove izjave, u 1985. godini, žalilac je kupio imovinu u zahtevu. On je takođe izjavio da je od 1985. godine pa sve do završetka, kupoprodaja imovine između Albanaca i Srba bila zabranjena te s toga nije mogao da upiše svoju svojinu zbog diskriminirajućih zakona. Tuženik je dalje dostavio dve pismene uplatnice, jedna za uplatu u iznosu od 140 000 dinara kao isplata zemljišta zvanog 'bašta in Surkiš' i druga za u iznosu od 360 000 dinara za zemljište zvano "mesto šljivan", od dana 31. marta i 30. aprila 1985. godine, i još neka dokumenta.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

17. U smislu člana 10.2 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 UNMIK 2006/50) bilo koje lice osim podnosioca zahteva koje trenutno koristi imovinu ili tvrdi da ima pravo na imovinu koja je predmet zahteva, je stranka u postupku pred KIZK. Na osnovu člana 12.1 Zakona žalbu na odluku KIZK može uložiti (jedino) stranka u postupku. Međutim, žalba je ipak prihvatljiva čak i ako žalilac nije učestvovao u postupku pred KAI, ako je žalilac zainteresovana strana koja nije bila valjano obavještena povodom imovinskog zahteva (vidi presudu GSK-KPA-A-095/12) ili drugačije nije bila obavještena ili sa razlogom nije mogla da bude obavještena povodom podnetog zahteva pre ulaganja žalbe.
18. Žalilac nije bio stranka u postupku pred KIZK
19. .
20. U konkretnom slučaju, žalilac tvrdi da ima imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu. Prema tome, on je zainteresovana strana, ali nije bio obavješten povodom imovinskog zahteva od strane KAI. U spisu predmeta se ne nalazi nijedan dokaz koji potkrepljuje da je

žalilac bio obavešten ili je mogao biti obavešten povodom imovinskog zahteva pre nego što je uložio žalbu. U smislu ustanovljenog precedentnog prava ovog Suda, objavljivanje imovinskog zahteva u Listu KAI normalno nije dovoljno da bi se drugačije odlučilo. Prema tome, žalba je prihvatljiva.

Zasnovanost žalbe:

21. Među strankama je nesporno to da je tuženik vlasnik imovine u zahtevu i da je svojina upisana u katastarskom listu (posedovnom listu) na ime tuženika.
22. Navodi žalioca, međutim, dovode do pitanja da li je posed imovine u zahtevu izgubljen kao rezultat sukoba, jer u smislu člana 3.1 Zakona UNMIK 2006/50, KIZK je nadležna da reši imovinske zahteve kada je gubitak poseda nad nepokretnom imovinom povezan sa oružanim koji se dogodio u 1998/1999. godini.
23. Vrhovni sud zaključuje da je odgovor na ovo pitanje ne. Među strankama je nesporno to da su oni stekli (usmeni) sporazum povodom kupoprodaje imovine u zahtevu u 1985. godini te i da je žalilac nešto isplatio tuženiku. Žalilac dalje u detalje navodi kako je koristio imovinu u zahtevu pre i tokom oružanog sukoba. Tuženik nije dao nikakvu izjavu povodom toga da je neko drugi osim žalioca posedovao i koristio imovinu pre i tokom sukoba. Pod ovim uslovima, ustanovljeno je da navodni gubitak poseda imovine u zahtevu od strane tuženika nije povezan sa oružanim sukobom. Prema tome, KIZK nije bila nadležna da odluči povodom imovinskog zahteva te s toga odluka KIZK ne stoji te se ista poništava. Imovinski zahtev se odbacuje zbog nedostatka nadležnosti KIZK.
24. Prema tome, u smislu člana 3.1 Zakona UNMIK 2006/50, Vrhovni sud zaključuje kao u izreci ove presude.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6 Zakona UNMIK 2006/50 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