

**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-85/2014**

**Priština,  
14. juli 2016. godine**

U postupku:

**T.E.**

Sraradran

Istok

***Žalilac***

protiv

**M.Z.**

Ulica Lazarevački drum br. 7

Beograd

Republika Srbija

***Tuženik***

Žalbeno veće KAI vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Anna Bednarek, sudija EULEX-a i Krasmir Mazgalov, sudija EULEX-a, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/211/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA91342) od dana 21. avgusta 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 14. jula 2014. godine, donosi sledeće

## Presuda

1. Odbija se kao neosnovana žalba T.E. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/211/2013, od dana 21. avgusta 2013. godine.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/211/2013, od dana 21. avgusta 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA91342.

### Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 20. jula 2006. godine, tuženik (M.Z. ) je podnela imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), u svojstvu člana domaćinstva svog supruga, kojim je potraživala potvrđivanje imovinskog prava i ponovni posed parcela: deo parcele br. 2177/3 u delimičnoj površini od 00.13.00 ha (u daljem tekstu: imovina u zahtevu) parcele br. 2178/1 u površini od 00.24.24 ha, koje se nalaze u selu Vitimirica, Opština Peć. Tuženik tvrdi da su njen suprug i njegov brat, M. , stekli imovinsko pravo nad gore navedenim parcelama na osnovu kupoprodajnog ugovora nepokretne imovine br. 1397/90 od dana 26. decembra 1989. godine (u daljem tekstu: kupoprodajni ugovor br. 1397/90 od dana 26. decembra 1989. godine). Tuženik dalje objašnjava da je imovina u zahtevu ostala upisana na ime prethodnog vlasnika M.I. (u daljem tekstu: prethodni vlasnik) kao što je indicirano u Posedovnom listu br. 1050, koji je izdat dana 12. marta 2002. godine.
2. Kako bi podržala svoj imovinski zahtev, Tuženik je dostavila KAI sledeća dokumenta:
  - Kopija Izvoda iz matične knjige venčanih br. 200-2/99/530, izdat dana 9. juna 1999. godine, koji pokazuje porodičnu veću između tuženika i navodnog nosioca imovinskog prava.
  - Posedovni list br. 1050, izdat dana 12. marta 2002. godine, koji glasi da je M.I. vlasnik parcela: br. 2177/3 u ukupnoj površini od 00.08.69 ha i br. 2178/1 u ukupnoj površini od 00.11.74 ha.

- Kopija Kupoprodajnog ugovora nepokretne imovine br. 1397/90, od dana 26. decembra 1989. godine, zaključen između M.I. (kao prodavca), i M. i M. Z. (kao kupaca) o kupoprodaji parcela br. 2177/3 i 2178/1 u ukupnoj površini od 00.13.00 ha. Potpisi u ugovoru su overeni od strane Opštinskog suda u Peći dana 14. juna 1990. godine.
3. Imovinski zahtev je upisan u KAI pod brojem KPA13120. KAI je kasnije podelila imovinske zahteve i stvoren je novi imovinski zahtev pod brojem KPA91342. Originalni zahtev pod brojem br. KPA13120 odnosi se na parcelu br. 2178/1, dok se imovinski zahtev pod brojem KPA91342 odnosi na parcelu pod brojem 2177/3.
  4. Dana 28. decembra 2010. godine, obaveštenje imovinskog zahteva je obavljeno putem objavljivanja u KAI Obaveštajnom listu br. 10 i Biltenu UNCHR kancelarije za imovinu.
  5. Dana 28. decembra 2010. godine, Žalilac je podneo odgovor na imovinski zahtev gde je tvrdio zakonsko pravo nad imovinom. Kako bi podržao svoje navode, žalilac je dostavio KAI sledeća dokumenta:
    - Kopija ugovora o kupoprodaju nepokretne imovine br. 9596/02, od dana 25. januara 2002. godine (u daljem tekstu: Kupoprodajni ugovor br. 9596/02 od dana 25. januara 2002. godine), zaključen između M.I. (kao prodavca) i T.H.E. (kao kupca) o kupoprodaji nepokretne parcela br. 2177/2 u površini od 00.06.90 ha, br. 2177/1 u površini od 00.08.69 ha i br. 2178/1 u površini od 00.11.74 ha. Potpisi u ugovoru su overeni pred Opštinskim sudom u Šeli dana 7. novembra 2002. godine.
    - Kopija posedovnog lista br. 1050 od dana 22. decembra 2006. godine, koji glasi da je M.I. vlasnik parcele br. 2178/1 u površini od 00.06.33 ha.
    - Kopija posedovnog lista br. 585 od dana 22. decembra 2006. godine, koja glasi da je T.E. vlasnik parcele br. 2177 u površini od 00.21.00 ha.
    - Kopija katastarskog plana parcela: pod brojevima 2177/1, 2177/2, i 2178/1 od dana 20. marta 1992. godine, koja naglašava da je ukupna površina navedenih parcela 00.32.93 ha i da je vlasnik istih M.I. .
    - Kopija katastarskog plana parcele br. 2177, od dana 20. januara 2006. godine, koja glasi da je površina 00.21.00 ha.
    - Kopija sudskog veštačenja podneta od strane Odeljenja za geodeziju i katastar Opštine Peć u predmetu C. br. 600/10, koja se sastoji od katastarskog plana za

- parcele: br. 2177 (naglašena površina 00.21.00 ha), 2178/1 (naglašena površina 00.06.33 ha) i 2178/2 (naglašena površina 00.12.50 ha) od dana 1. marta 2011. godine.
- Kopija sudskog veštačenja Odeljenja za geodeziju i katastar Opštine Peć u predmetu C. br. 600/10 od dana 18. jula 2011. godine, koja identifikuje mere i postavlja granice parcele br. 2177 (u površini od 00.21.00 ha) i parcele br. 2178/1.
  - Kopija presude Ac. br. 24/12 Okružnog suda u Peći, od dana 5. marta 2012. godine, kojom je poništena presuda Opštinskog suda u Peći u predmetu C. br. 600/10 od dana 20. oktobra 2011. godine.
6. Dana 30. novembra 2010. godine, KAI je pozitivno verifikovala Izvod iz matične knjige venčanih br. 200-2/99/530, od dana 9. juna 1999. godine. Kancelarija za upis stanovništva je potvrdila da je izvod upisan u matičnim knjigama, koje se trenutno nalaze u Kragujevcu, Republici Srbiji. Istog dana je verifikovan kupoprodajni ugovor br. 1397/90 od dana 26. decembra 1989. godine u Opštinskom sudu u Peći. Kopija ugovora je priložena Izveštaju verifikacije.
7. Dana 9. decembra 2010. godine, KAI je pokušala da verifikuje Posedovni list br. 1050 od dana 12. marta 2002. godine, podnet od strane tuženika. U izveštaju verifikacije, KAI je naglasila da je Odeljenje za Katastar Opštine Peći potvrdilo postojanje posedovnog lista br. 1050; Međutim, Posedovni list je ažuriran na osnovu kupoprodajnog ugovora br. 9596/02 od dana 25. januara 2002. godine. Na osnovu ovoga, parcela br. 2178/1 je bila upisana u Posedovnom listu br. 1050 na ime M.I.; dok parcela br. 2177/3 nije postojala u katastarskim knjigama. Izveštaj o verifikaciji dalje primećuje da je parcela br. 2177 upisana u posedovnom listu br. 585 na ime žalioaca.
8. Dana 30. oktobra 2012. godine, KAI je pozitivno verifikovala Kupoprodajni ugovor br. 9596/02 od dana 25. januara 2002. godine, u Opštinskom sudu u Peći. Kopija ugovora je priložena Izveštaju verifikacije.
9. Dana 21. avgusta 2013. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je odlukom KPCC/D/A/211/2013 (u daljem tekstu: odluka KIZK) uvažila imovinski zahtev i odlučila da je bilo dovoljno dokaza da se odluči da je Tuženik vlasnik  $\frac{1}{2}$  idealnog dela imovine u zahtevu. U obrazloženju odluke (paragrafi 22-30), KIZK primećuje da je tuženik izjavila, da je njen suprug bio su-vlasnik dela parcele br. 2177/3 i 2178/1 u ukupnoj površini od 00.13.00 ha, gde nije specificirala koji su delovi svake parcele bili predmet kupoprodaje. U prilogu njenom zahtevu, tužena je dostavila

kupoprodajni ugovor br. 1397/90 od dana 26. decembra 1989. godine, i Posedovni list br. 1050 izdat dana 12. marta 2002. godine. KIZK dalje primećuje da je žalilac naveo da je kupio imovinu u zahtevu. Kako bi podržao svoje navode, žalilac je dostavio Kupoprodajni ugovor br. 9596/02 od dana 25. januara 2002. godine. KIZK je početno primetila nepodudarnosti u brojevima parcela u zahtevu kao što je indicirano u katastarskim knjigama. KIZK je zaključila da je parcela br. 2177/3 u površini od 00.08.69 pogrešno upisala u zastarelom Posedovnom listu br. 2177/1. KIZK dalje objašnjava promene u registraciji relevantnih parcela. Na osnovu Posedovnog lista br. 1050 od dana 12. marta 2002. godine, parcela br. 2177/1 je u površini od 00.08.69 ha, dok je parcela br. 2178/1 u površini od 00.11.24 ha. Slično tome, u Kupoprodajnom ugovoru br. 9596/02 od dana 25. januara 2002. godine, naglašene su parcele br. 2177/2 u površini od 00.06.90 ha, br. 2177/1 u površini od 00.08.69 ha i br. 2178/1 u površini od 00.11.74 ha. Nakon tog kupoprodajnog ugovora, parcele pod brojevima 2177/1, 2177/2 i deo parcele 2178/1 (tačnije 00.05.41 ha) su konsolidovane. Ove parcele su konsolidovane u novu parcelu pod brojem 2177 u ukupnoj površini od 00.21.00 ha. Konsolidovana parcela pod brojem 2177 je bila upisana u ime žalioca u ažuriranom Posedovnom listu br. 585, dok je površina parcele br. 2178/1 smanjena sa 00.11.24 ha na 00.06.33 ha i upisana u ažuriranom Posedovnom listu br. 1050 na ime prethodnog vlasnika.

10. Na osnovu navedene analize, KIZK je zaključila da je tuženik dostavio dovoljno dokaza za dokazivanje svojinskog prava nad parcelom br. 2178/1 u površini od of 00.06.33 ha (Imovinski zahtev KPA13120). Uzimajući u obzir da je tuženik kupio ukupno površinu od 00.13.00 ha bez naglašavanja kupljenih delova parcela, KIZK je zaključila da se preostali deo kupljene parcele (tačnije 00.06.67 ha) smatra kao deo parcele br. 2177. KIZK dalje primećuje da je prethodni vlasnik dva puta prodao parcelu br. 2177/1. Nakon zaključivanja kupoprodajnog ugovora u 1989. godini, prethodni vlasnik više nije posedovao imovinsko pravo nad parcelom br. 2177/1 u površini od 00.06.67 ha. Kao rezultat toga, kupoprodajni ugovor zaključen u 2002. godini sa žaliocem nije moga da prenese imovinsko pravo navedenog dela parcele na žalioca. Prema tome, KIZK je ustanovila da se treba prihvatiti imovinski zahtev upisan pod brojem KPA91342 u vezi površine od 00.06.67 ha parcele br. 2177.

11. Dana 20. decembra 2013. godine, odluka KIZK je uručena tuženiku. Žalilac je primio istu dana 17. decembra 2013. godine. Dana 9. januara 2014. godine, žalilac je uložio žalbu na odluku KIZK. Dana 21. maja 2014. godine, tuženik je podneo odgovor na žalbu.
12. Dana 9. novembra 2014. godine, Vrhovni sud je zahtevao od tužene da dostavi izvod iz matične knjige umrlih njenog supruga i ostavinsko rešenje, da objasni okolnosti pod kojima je izgubljena imovina, i da pruži informacije povodom toga da li je presuda Opštinskog suda u Peći postala pravosnažna. Dana 18. decembra 2015. godine, tužena je dostavila tražene informacije.

### **Navodi stranaka:**

13. Žalilac tvrdi da je odluka KIZK zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja i na pogrešnom i pogrešnu primenu materijalnog prava, i zahteva od Vrhovnog suda da poništi odluku KIZK. Žalilac dalje objašnjava da je kupio poljoprivrednu imovinu u površini od 00.21.00 ha u 1994. godini; međutim, nije bio u stanju da upiše prenos imovine u knjigama na svoje ime usled diskriminacionog zakonodavstva. Druga kupoprodaja je obavljena sa prethodnim vlasnikom u 2002. godini. Žalilac navodi da je KIZK pogrešno zaključila da je površina od 00.06.67 ha pripojena parceli br. 2177. Žalilac smatra da se ovaj deo zemljišta nalazi van parcele br. 2177 kao što je utvrđeno presudom Opštinskog suda u Peći u predmetu C. br. 191/12.
14. Dana 21. maja 2014. godine, tuženica je podnela odgovor na žalbu gde zahteva od Vrhovnog suda da odbije žalbe kao neosnovanu. Tuženik naglašava da se Kupoprodajni ugovor iz 1994. godine, dostavljen od strane žalioca, ne odnosi na parcelu pod brojem 2177. Ona je dalje izjavila da je KIZK pravilno razmotrila imovinski zahtev, osnovu dokumentacija koja je pred njom podneta. Što više, tuženik indicira da je žalilac nezakonito zauzeo njenu imovinu još od 1999. godine, te ulaganjem žalbe želi da odugovlači nezakonitu uzurpaciju.

### **Pravno obrazloženje**

15. Vrhovni sud Kosova nalazi da je ožalbena odluka doneta na osnovu potpunog i pravičnog utvrđivanja činjeničnog stanja te su po tom osnovu materijalno i proceduralno pravo pravilo primenjeni; Žalba se odbija kao neosnovana.

*Novi materijalni dokazi*

16. U smislu člana 12.11 Zakona br. 03/L-079 koji zamenjuje UNMIK Uredbu 2006/50 (u daljem tekstu: UNMIK Uredba 2006/50), *Vrhovni sud neće da prihvati niti da razmotri nove činjenice i materijalne dokaze koje prezentuje bilo koja strana u vezi žalbe osim ako se pokaže da te činjenice i dokazi nisu razumno mogli da budu poznati stranci koja ih je podnela.* Vrhovni sud primećuje da je žalilac u prilogu žalbe podneo Kupoprodajni ugovor nepokretne imovine, od dana 15. jula 1994. godine. Vrhovni sud primećuje da je ugovor prezentovan i nije razmotren od strane KIZK tokom prvostepenog postupka. Dalje, žalilac nije dostavio bilo kakvo opravdanje koje indicira razlog zašto Kupoprodajni ugovor nije podnet tokom prvostepenog postupka. Iz ovog razloga, Vrhovni sud smatra da se Kupoprodajni ugovor od dana 15. jula 1994. godine, kao novi dokaz, neće uzeti u obzir tokom odlučivanja u ovom predmetu.

*Zasnovanost predmeta*

17. Kao prvo, Vrhovni sud smatra da je zaključak Komisije, koji se odnosi na brojeve i površinu svih navedenih parcela, tačan. Analiza povodom ovoga je bila neophodna pošto je tuženica u svom imovinskom zahtevu naglasila pogrešne brojeve i površinu tadašnje i postojeće parcele. Žalilac, međutim, tvrdi da se imovina u zahtevu nalazi van parcele br. 2177, kao što je utvrđeno presudom Opštinskog suda u Peći donetom u predmetu C 191/12. Vrhovni sud primećuje da je postupak pred Opštinskim sudom u Peći zasnovan od strane Tuženika dana 5. februara 2008. godine, te je kasnije preinačen dana 10. septembra 2012. godine. Istovremeno, tuženica je podnela imovinski zahtev koji je pitanje ovog predmeta dana 20. juna 2006. godine. Prema tome, tuženica je zasnovala postupak povodom istog pravnog pitanja pred dve institucije, dok je prvi bio postupak pred KAI.

18. Vrhovni sud primećuje da je pitanje nadležnosti KAI u odnosi na nadležnost lokalnog suda regulisana članom 18 UNMIK Uredbe 2006/50, koji glasi: *Odredbe ove Uredbe primenjuju se na bilo koji zahtev iz člana 3.1 ove uredbe koji je podnet nadležnom sudu, pod uslovom da sudski postupak u vezi sa tim zahtevom nije započeo pre stupanja na snagu ove Uredbe.* Ova klauzula ustanovljava da se imovinski zahtevu podneti u KAI nakon stupanja na snagu UNMIK Uredbe 2006/50 rešavaju od strane KAI a ne od strane lokalnih sudova. Prema tome,

Vrhovni sud potvrđuje da je KAI bila nadležna da reši imovinski zahtev tuženice i činjenicu da presuda doneta u predmetu C. 191/12 od strane Opštinskog suda u Peći ne isključuje nadležnost KAI ako i Vrhovnog suda. Dakle, ovo se ne treba uzeti u obzir u konkretnom predmetu.

19. Iz ovog razloga, Vrhovni sud podržava obrazloženje KIZK koje objašnjava hronologiju upisa parcela pod brojevima br. 2177/1, 2177/2 i 2178/1, i smatra da je KIZK korektno utvrdila da je deo parcele br. 2177 u površini od 00.06.67 ha predmet imovinskog zahteva KPA91342.
20. Žalilac tvrdi da je vlasnik parcele br. 2177, pošto je kupio istu od prethodnog vlasnika u 2002. godini. sa druge strane, tuženik je predstavila kupoprodajni ugovor dela parcele br. 2177 zaključen sa prethodnim vlasnikom u 1989. godini. oba ugovora su overena pred Opštinskim sudom u Peći. Što više, KAI je verifikovala verodostojnost oba ugovora. Vrhovni sud smatra da je prethodni vlasnik dva puta prodao deo parcele br. 2177 u površini od 00.06.67 ha.
21. Vrhovni sud primećuje da član 51(1) i 52 Zakona o obligacionim odnosima (službeni glasnik SAP Kosovo br. 40/53 i 57/54) (u daljem tekstu: Zakon o obligacionim odnosima) predviđa da svaka ugovorna obaveza treba imati dozvoljen osnov, dok u ovom predmetu takvog osnova nema, te se smatra da je ugovor poništen. Vrhovni sud smatra da je prethodni vlasnik preneo imovinsko pravo nad delom parcele br. No 2177 u površini od 00.06.67 ha nakon zaključivanja Kupoprodajnog ugovora od dana 26. decembra 1989. Ovim ugovorom su premeta imovinska prava na supruga tuženika i njegovog brata. Prema tome, prethodni vlasnik nije imao pravo da ponovo prenese svojinsko pravo istog dela parcele br. 2177 na žalioca. Iz ovog razloga, Vrhovni sud potvrđuje odluku KIZK kojom je uvažen imovinski zahtev tuženika povodom parcele br. 2177 u površini od 00.06.67 ha.
22. Vrhovni sud dalje primećuje da član 54. Zakona o obligacionim odnosima glasi da *savestna stranka može zahtevati naknadu štete koju je pretrpela usled zaključenja ugovora koji nema pravno dejstvo*. U tom cilju, Žalilac zadržava pravo potraživanja štete pred nadležnim sudom.
23. Svi gore navedeni razlozi dovode do zaključka Vrhovnog suda da je KIZK donela tačnu odluku iz pravog razloga daka je prihvatila imovinski zahtev podnosioca zahteva.



24. Prema tome, odbija se žalba žalioca i potvrđuje se ožalbena odluka kao tačna i zasnovana na pravilnoj primeni zakona, u smislu člana 13.3 (c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

#### *Zaključak*

25. Na osnovu gore navedenog i u smislu člana 13.3.(c) Zakona br. 03/L-079 koji zamenjuje UNMIK Uredbu 2006/50 i člana 195. stav 1(d) Zakona o parničnom postupku, odlučeno je kao u izreci ove presude.

26. Ova presuda ne prejudicira pravo žalioca da se uputi nadležnom sudu izvan nadležnosti predviđene u članu 3.1 Zakona. br. 03/L-079.

#### **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.

**Beshir Islami, predsedavajući sudija**

**Anna Bednarek, sudija EULEX-a**

**Krasimir Mazgalov, sudija EULEX-a**

**Sandra Gudaityte, pisar EULEX-a**