

**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-233/2013

Priština,
16. novembar 2016.

U postupku:

S. V.

žalilac

protiv:

J. M.

tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Anna Bednarek, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova (KIZK) KPCC D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012. (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA47378), nakon zasedanja održanog dana 16. novembra 2017, donosi sledeće:

PRESUDA

1. **Odbija se kao neosnovana žalba koju je podneo S. V. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012.**
2. **Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012. u delu koji se tiče zahteva KPA 47378.**

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 16. novembra 2007, S. (P.) V. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI) tražeći potvrđivanje vlasništva nad jednospratnom kućom i dvorištem, kao i vraćanje u posed parcele br. 5879 koja se nalazi u ul. Svete Stefanovića 5, posedovani list br. 3370, katastarska opština Priština, opština Priština, površine 346 m² (u daljem tekstu: predmetna imovina). On je naveo da je bio vlasnik predmetne imovine, da je posed izgubio dana 20. juna 1999. usled oružanog sukoba, a da je predmetnu imovinu sada zauzeo J. M. Žalilac navodi da se zgrada sada koristi kao privatno obdanište.
2. U prilog zahtevu, on je dostavio KAI sledeće:
 - skicu lokacije na kojoj se nalazi predmetna imovina,
 - posedovni list br. 3370 katastarske opštine i opštine Priština od 23. februara 2000, u kome se vidi da su kuća i dvorište upisani na njegovo ime.
3. U izveštaju o obaveštenju o zahtevu, KAI je potvrdila da je predmetnu imovinu zauzeo J. M. i da je koristi kao privatno obdanište. Izvršni sekretarijat je naveo da su zahtev dostavili J. M., koji je bio prisutan dana 22. januara 2008, ali nije potpisao obaveštenje o učešću u postupku. Istoga dana, Izvršni sekretarijat je postavio plakat obaveštenja o zahtevu. Dana 10. februara 2010, KAI je potvrdila da je obaveštenje o zahtevu bilo ispravno. Niko se nije pojavio u svojstvu tuženog i nije podneo odgovor na objavu.
4. U izveštaju o verifikaciji, KAI je navela da je posedovni list br. 3370 pronađen i potvrđen u Kancelariji za katastar, kao i ažurirani posedovni list br. 3370 od 13. februara 2008, u kome se žalilac navodi kao nosilac imovinskog prava.
5. U izveštaju o verifikaciji od 22. februara 2012, KAI je navela da je predmetna imovina upisana na ime J. M. Upis je urađen po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 1292/2000 od 2. aprila 2000.
6. Dana 30. aprila 2008, KIZK je u odluci br. KPCC/D/R/15/2008 odlučila da je žalilac dokazao da je vlasnik predmetne imovine i da ima pravo na vraćanje u posed iste, bez saznanja o postojanju odluke Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (KSIZ).
7. KAI je po službenoj dužnosti saznala da je predmet rešen od strane Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (KSIZ), a odluka HPCC/D/189/2005/C od 30. aprila 2005. je doneta u istom predmetu i odnosi se na zahtev žalioca (isto lice: S. V. podnosilac zahteva i pred KIZK) koji je odbačen zbog nenadležnosti i upućen je nadležnom lokalnom sudu.

8. Dana 24. avgusta 2011, žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova je u presudi GSK-KPA-A-47/11 donetoj u istom predmetu odlučilo o žalbi (podnetoj od strane J. M. dana 29. marta 2011.) na odluku KIZK KPCC/D/R/15/2008 od 30. aprila 2008. Presuda je odbacila žalbu koju je podneo J. M. kao neprihvatljivu u i nije se bavila meritumom žalbe, uz obrazloženje da ta strana nije učestvovala u prvostepenom postupku i nije imala pravo da podnese žalbu.
9. Dana 10. februara 2012, Kosovska agencija za imovinu je zatražila od Vrhovnog suda da vrati spis predmeta GSK-KPA-A-47/11 zbog toga što su utvrđene nove činjenice u vezi sa prethodnom odlukom.
10. Izvršni sekretarijat KAI je obavestio Komisiju o postojanju odluke Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (KSIZ). Komisija je u odluci KPCC/RES/26/2011 od 7. decembra 2011. odlučila da poništi odluku KIZK KPCC/D/R/15/2008 od 30. aprila 2008. u delu koji se tiče zahteva br. KPA47378 i da zahtev uputi Izvršnom sekretarijatu na dalje postupanje, zbog greške u obradi koja je otkrivena u zahtevu po kome je Komisija prethodno postupala.
11. Dana 30. januara 2012, KAI je obavestila žalioaca u ovom predmetu da je Komisija poništila odluku, i žalilac je odgovorio na to obaveštenje dana 14. marta 2012.
12. U odluci KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012, KIZK je odbila zahtev žalioaca uz obrazloženje da nije dokazao da je imao vlasništvo ili bilo koje drugo imovinsko pravo nad predmetnom imovinom neposredno pre izbivanja oružanog sukoba iz 1998-99.
13. Druga odluka navodi da je „zahtev odbijen” uz obrazloženje iz stavova 38-42, da je imovina izgubljena usled transakcije, a ne zbog oružanog sukoba, i da navodi žalioaca da je zaključio ugovor pod prinudom nisu tačni, jer je ugovor zaključen na sudu u Kuršumliji, Republika Srbija. KIZK je održala ročište na koje je pozvan žalilac, ali on nije učestvovao. Shodno tome, KIZK je zaključila da se je žalilac svojevolejno odrekao prava nad imovinom i da nije dokazao da je imovinu izgubio usled oružanog sukoba, niti da je izgubio imovinska prava usled oružanog sukoba.
14. Dana 21. juna 2013, žalioacu je uručena odluka KIZK, dok je ista uručena J.M. (u daljem tekstu: tuženi) dana 8. maja 2013.
15. Dana 15. jula 2013, žalilac je podneo žalbu Vrhovnom sudu na navedenu odluku.
16. Dana 19. novembra 2013, tuženi je odgovorio na žalbu.

Navodi strana u postupku

Žalilac:

17. Žalilac navodi da mu nisu poznati osnovi po kojima je KIZK donela odluku i da je odluka doneta bez njegovog prisustva na ročištu KAI/KIZK zakazanom za 2. oktobar 2012, kao i bez ikakvog objašnjenja. On je takođe naveo da je tuženi zloupotrebio njegovo poverenje i iskoristio svedoke za svoje loše namere. Izjava svedoka u kojoj kaže da nije bio primoran da potpiše kupoprodajni ugovor je laž, jer neko ko nije ni bio prisutan tokom potpisivanja ne može da kaže da nije došlo do potpisivanja pod prinudom.
18. On navodi da je odluka KIZK doneta uz nepotpuno i pogrešno utvrđeno činjenično stanje i da je živio na predmetnoj imovini dok nije bio primoran da ode dana 29. jula 1999. Zbog opasnosti po svoj život i život članova svoje porodice, kao i zbog straha

- da će mu kuća biti uništena, žalilac je naveo da je morao da potpiše kupoprodajni ugovor koji nije overen na nadležnom sudu i datiran je na 1998.
19. Žalilac je takođe naveo da je punomoćje koje je dao licu po imenu E. M. (brat tuženog), E. M. zloupotrebio jer ga je iskoristio da pribavi korist za sebe, zbog čega je žalilac pretrpeo štetu, jer je E. M. prodao predmetnu imovinu za 160.000 DM, od čega žalilac nije dobio ništa. Prema žaliocu, punomoćje je dato bratu tuženog samo za potrebe bavljenja predmetnom imovinom.
 20. Žalilac takođe navodi da je njegova porodica napadnuta na putu Priština-Merdare kako bi im oduzeli dokumente od kuće. On je dodao da je njegova supruga ubijena dana 29. jula 1999. Žalilac je tražio da se poništi odluka KIZK KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012, a da odluka KPCC/D/R/15/2008 od 30. aprila 2008. ponovo postane pravosnažna.
 21. U prilog žalbi, podneo je presudu žalbenog veća KAI Vrhovnog suda GSK-KPA-A-47/11 od 22. avgusta 2011.

Tuženi:

22. Tuženi navodi da nije tačan navod žalioaca da su njegov i život njegove porodice bili u opasnosti prilikom zaključivanja kupoprodajnog ugovora. I članovi porodice žalioaca su potpisali ugovor (dana 20. decembra 1998.) i punomoćje (dato licu po imenu E. M. – brat tuženog), žalilac je obavio prenos predmetne imovine u Kuršumlji, Republika Srbija, gde nije bio pod prinudom. Pored toga, tuženi navodi da je punomoćje potpisano dana 2. avgusta 1999, u vreme kada E. M. naziva „prijateljem“, dok žalilac navodi da mu je Ejup pretio dana 29. jula 1999.
23. Što se tiče navoda žalioaca da nije dobio novac od prodaje predmetne imovine, tuženi navodi da je žalilac u svojoj tužbi od 30. maja 2003, koja je podneta pred Opštinskim sudom u Prištini (C.br. 916/03) naveo da je od prodaje predmetne imovine dobio iznos od 80.000 DM, a ne 160.000 DM, što i stoji u kupoprodajnom ugovoru. Shodno tome, u navedenoj tužbi je tražio da se takav ugovor poništi. Tuženi je dodao da na osnovu toga može da se vidi da je žalilac dobio kupoprodajnu cenu, ali da želi da nezakonito stekne predmetnu imovinu stvaranjem konfuzije.
24. Tuženi je takođe naveo da žalilac ne pominje činjenicu da je ista stvar bila predmet razmatranja KSIZ, odluka HPCC/D/189/2005/c od 30. aprila 2005, po osnovu čega, prema njegovim navodima: „*on (tuženi) je stekao vlasničko pravo nad predmetnom imovinom*“. Prema odluci KSIZ, HPCC/D/189/2005/c 30. aprila 2005, odlučeno je „*da se zahtev odbaci i da se predmet uputi nadležnom lokalnom sudu*“.
25. Tuženi tvrdi da je zahtev i trebalo da bude odbačen jer ovaj predmet predstavlja *res judicata* i da KKIZ nije bila nadležna da donese odluku u ovom predmetu po kome je već jednom postupano.
26. Tuženi je dodao da je odluka pravična i da treba da bude potvrđena od strane drugostepenog suda, a da se žalba žalioaca odbije kao neosnovana.
27. U prilog svojim navodima, tuženi je podneo fotokopiju punomoćja od 2. avgusta 1999, kojim je žalilac opunomoćio lice po imenu E. M. (brat tuženog) da izvrši prenos i upis predmetne imovine; kupoprodajni ugovor od 20. decembra 1999, zaključen između žalioaca i tuženog (koji je sa jedne strane potpisan od strane žalioaca, njegove supruge i njegovog oca, a sa druge strane ga je potpisao tuženi); kupoprodajni ugovor VR.br. 1292/2000 zaključen dana 25. jula 2000, između E. M., kao ovlašćenog zastupnika žalioaca i tuženog; tužbu koju je žalilac podneo pred

Opštinskim sudom u Prištini (u kojoj žalilac priznaje da je dobio ugovorenu cenu u iznosu od 80.000 DM, a ne celokupni iznos). Tuženi je takođe podneo i druge dokumente KAI, ali oni se ne smatraju relevantnim u ovom predmetu

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

28. Žalba je prihvatljiva. Podneta je u roku od 30 dana, shodno članu 12.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, kao što je izmenjeno i dopunjeno Zakonom br. 03/L-079.
29. Nakon razmatranja spisa predmeta i navoda žalioca, shodno članu Zakona br. 03/L-006 o parničnom postupku (Službeni glasnik Republike Kosovo br. 38/2008), sud je, nakon razmatranja presude po službenoj dužnosti i iz razloga navedenih u žalbi, kao i onih koji nisu navedeni u istoj, utvrdio sledeće:

žalba je neosnovana.

30. Osporena odluka KIZK br. KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012. je pravična, zakonita i zasnovana na potpuno i tačno utvrđenom činjeničnom stanju. Vrhovni sud napominje da je osporena odluka doneta nakon ročišta KIZK, na kome su saslušani svedoci koje je predložio tuženi i oni su dali svoje iskaze. Iako je propisno pozvan, žalilac nije bio prisutan na ročištu. Dokumenti na koje se pozvao tuženi su pronađeni i pozitivno verifikovani.
31. Vrhovni sud smatra da je krajnji zaključak KIZK, kada kaže da nije dokazao da je imao vlasnička ili bilo koja druga imovinska prava na predmetnom imovinom neposredno pre oružanog sukoba iz 1998-1999, shodno članu 3.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, pravičan i osnovan.
32. Žalilac je zaključio kupoprodajni ugovor sa tuženim dana 20. decembra 1999, po osnovu koga je prodao predmetnu imovinu tuženom, i gubitak imovine nije rezultat oružanog sukoba na Kosovu iz 1998-1999. Stav 39 odluke KIZK razjašnjava činjenice i okolnosti koje dovode do zaključka da žalilac nije bio pod pritiskom prilikom zaključivanja ugovora jer je isti zaključen na teritoriji Republike Srbije u prisustvu i uz saglasnost članova njegove porodice.
33. Međutim, što se tiče navoda žalioca da nije potpisao ugovor svojevolejno, s obzirom da su tuženi i njegov brat vršili pritisak na njega i primorali ga da obavi tu transakciju, Vrhovni sud prihvata zaključak KIZK da ugovor zaključen između žalioca i tuženog nije zaključen pod prinudom. Pored toga, isti ugovor su potpisali on (žalilac), njegova supruga i njegov otac.
34. Činjenica da je ugovor između žalioca i tuženog zaključen svojevolejno je potkrepljena i iskazima svedoka (H. M., N. U., R. F. i E. M.) sa ročišta KIZK održanog dana 2. oktobra 2012. U svojim iskazima, svedoci su rekli da je kupoprodajnu ugovor zaključen i potpisan od strane žalioca, njegove supruge i njegovog oca sa jedne strane, a sa druge strane ga je potpisao tuženi, u normalnom postupku, bez prinude i prisile.
35. Punomoćje od 2. avgusta 1999, overeno na Opštinskom sudu u Kuršumliji, Republika Srbija, koje je žalilac dao licu po imenu E. M. (brat tuženog), kojim ga je, između ostalog, opunomoćio da obavi prenos i upis predmetne imovine, je još jedan

- argument koji govori u prilog činjenici da je žalilac svojevrijedno prodao predmetnu imovinu.
36. Što se tiče zahteva, sud napominje da KIZK možda nije bila nadležna jer je po istom predmetu već doneta odluka od strane Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva, ali smatra da su ispitani navodi podnosioca zahteva, sada žalioca, što se tiče nedostataka ugovora potpisanog „pod pritiskom“, shodno članu 4.1 Administrativnog uputstva br. 2007/05 u vezi sa ugovorima koji su potpisani pod prinudom: „Komisija može da poništi i proglašava nevažećim svaki ugovor o raspolaganju vlasničkim pravom nad privatnom nepokretnom imovinom, i naknadu prodaju takve imovine, ukoliko je isti zaključen pod prinudom“.
 37. Shodno tome, Komisija je odbila zahtev, ali nije smatrala ovu stvar *res judicata* i odbacila zahtev, već ga je razmatrala i nije utvrdila činjenice da ugovor nije zaključen na dobrovoljnoj osnovi ugovorenih strana. Komisija je imala pravo da to uradi, shodno članu 4.1 Administrativnog uputstva br. 2007/05. KIZK je utvrdila da je ugovor potpisan u Kuršumlji i u prisustvu članova porodice žalioca. Ugovor je delimično izvršen jer je žalilac već primio iznos od 80.000 DM i nema dokaza da je bilo prinude.
 38. Činjenica na koju se oslanja KIZK u pogledu svog zaključka je da je žalilac, u svojoj tužbi (C.br. 916/03) za poništenje kupoprodajnog ugovora, koju je podneo pred Opštinskim sudom u Prištini dana 30. maja 2003, naveo da je dobio iznos od 80.000 DM, a da je ostatak trebalo da bude isplaćen kasnije. Ova tužba je pronađena na Osnovnom sudu u Prištini, a Vrhovni sud je dobio primerak spisa predmeta, gde stoji da je žalilac podneo tužbu za poništenje ugovora.
 39. Na kraju, Vrhovni sud se slaže sa KIZK u stavu da je izjava tuženog, preko njegovog zastupnika, da je kupio predmetnu imovinu od žalioca verodostojna.
 40. Što se tiče proceduralnih radnji Komisije, konkretno odluke o vraćanju na prethodno stanje, sud napominje da je takva praksa administrativnih organa dozvoljena i primenjuje se. U svojoj odluci KPCC/RES/26/2011 od 7. decembra 2011, odluka KIZK KPCC/D/R/15/2008 od 30. aprila 2008. je poništena u delu koji se tiče zahteva br. KPA47378, i isti je upućen Izvršnom sekretarijatu na dalje postupanje, zbog greške u obradi koja je otkrivena u zahtevu po kome je Komisija prethodno postupala. Odluka KIZK nije osporena od strana u postupku: ni od strane žalioca, niti od strane tuženog. KIZK je razmotrila odgovor žalioca na odluku KPCC/RES/26/2011 od 7. decembra 2011.
 41. Presuda Vrhovnog suda – žalbeno veće KAI, je proceduralne prirode, odnosi se na odluku KIZK KPCC/D/R/15/2008 od 30. aprila 2008, a meritum žalbe ili održivost odluke Komisije nisu razmatrane, jer je odluka poništena, ne postoji i, kao takva, nema pravno dejstvo.
 42. U principu, Vrhovni sud je odlučio po žalbi na odluku Komisije i predmet razmatranja Vrhovnog suda u ovom slučaju je osporena odluka KIZK KPCC/D/R/175/2012 od 22. oktobra 2012. Shodno tome, sud smatra da je KIZK pravilno obavila ispitivanje i procenu dokaza. Zbog toga, žalba žalioca je odbijena kao neosnovana, a odluka KIZK je potvrđena kao ispravna i zasnovana na pravilnoj primeni zakona.
 43. Shodno navedenom i shodno članu 13.3 (c) Uredbe UNMIK-a 2006/50, kao što je izmenjeno i dopunjeno Zakonom br. 03/L-079, i shodno članu 195 (d) Zakona o parničnom postupku (ZPP), odlučeno je kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

Shodno členu 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Beshir Islami, predsednik veća

Anna Bednarek, sudija EULEX-a

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a