

**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-227-236/14

Priština, 19. februar 2016.

U postupku:

A. K.

zastupnik: B.SH. L.,

žalilac/tuženi

protiv

naslednika **M. P.**

zastupnik: B. P., sin pokojnika

tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA32127, KPA32129, KPA93319, KPA93320, KPA93321, KPA93322, KPA93323, KPA93326, KPA93328 i KPA93329), nakon zasedanja održanog dana 19. februara 2016. godine, donosi sledeću

PRESUDU

1. Žalbe koje je izjavio A. K., upisane pod brojevima GSK-KPA-A-227/2014, GSK-KPA-A-228/14, GSK-KPA-A-229/2014, GSK-KPA-A-230/2014, GSK-KPA-A-231/2014, GSK-KPA-A-232/2014, GSK-KPA-A-233/2014, GSK-KPA-A-234/2014, GSK-KPA-A-235/2014 i GSK-KPA-A-236/2014, koje se tiču spisa predmeta KAI pod brojevima KPA32127, KPA32129, KPA93319, KPA93320, KPA93321, KPA93322, KPA93323, KPA93326, KPA93328 i KPA93329, se spajaju u jedan predmet pod brojem GSK-KPA-A-227/2014.
2. Odbijaju se kao neosnovane žalbe koje je izjavio A. K. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014, u delu koji se tiče zahteva KPA32127, KPA32129, KPA93319, KPA93320, KPA93321, KPA93322, KPA93323, KPA93326, KPA93328 i KPA93329.
3. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014, u delu koji se tiče zahteva KPA32127, KPA32129, KPA93319, KPA93320, KPA93321, KPA93322, KPA93323, KPA93326, KPA93328 i KPA93329.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 23. marta 2007, M. P. (u daljem tekstu: tuženi) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći vlasničko pravo nad katastarskim parcelama 90/1 i 91/1, katastarska opština Jahoc, opština Đakovica i vraćanje u posed.
2. U zahtevima je naveo da je predmetna imovina izgubljena usled okolnosti oružanog sukoba na Kosovu tokom 1998/99.
3. U prilog zahtevu je podneo sledeće:
 - posedovni list br. 1013 koji je izdalo Odeljenje za katastar, geodeziju i imovinu opštine Đakovica, koji dokazuje da je tuženi vlasnik parcele 90/1, po kulturi pašnjak, površine 1.27.15 ha I parcele 91/1, njiva II klase, površine 5.99.99 ha;
 - izjavu od 23. marta 2007, u kojoj tuženi navodi da je imao dogovor za podelu i prodaju parcela sa privatnom agencijom za promet nekretninama „K.“ čiji je vlasnik A. K.(žalilac);
 - ličnu kartu izdatu 31. marta 1982. Od strane SUP Aranđelovac, Republika Srbija.KAI je utvrdila da je posedovni list za parcele 90/1 i 91/1 izmenjen prema katastarskoj podeli parcela br. 00981 sa parcelama pod brojevima 90/1, 91/34, 91/35, 91/36, 91/37, 91/38, 91/39, 91/55, 91/56, 91/57, 91/60 i 91/61. Te katastarske parcele koje potražuje tuženi se nalaze u katastarskoj opštini Piskote, u mestu zvanom Jahoc. Još uvek su upisane na ime M. P. kako sledi:

Žalba i broj predmeta	Podaci o predmetnoj parceli
GSK-KPA-A-227/14 (KPA32127)	parcela br. 90/1 u mestu zvanom Jahoc površine 0.08.14 ha
GSK-KPA-228/14 (KPA32129)	parcela br. 91/34 u mestu zvanom Jahoc površine 0.13.03 ha
GSK-KPA-A-229/14 (KPA93319)	parcela br. 91/35 u mestu zvanom Jahoc površine 0.13.48 ha
GSK-KPA-A-230/14 (KPA393320)	parcela br. 91/36 u mestu zvanom Jahoc površine 00.13.30 ha
GSK-KPA-A-231/14 (KPA93321)	parcela br. 91/37 u mestu zvanom Jahoc površine 00.13.57 ha
GSK-KPA-A-232/14 (KPA93322)	parcela br. 91/38 u mestu zvanom Jahoc površine 0.14.12 ha
GSK-KPA-A-233/14 (KPA93323)	parcela br. 91/39 u mestu zvanom Jahoc površine 0.14.76 ha
GSK-KPA-A-234/14 (KPA93326)	parcele br. 91/55, 91/56 i 91/57 u mestu zvanom Jahoc površine 0.60.00 ha
GSK-KPA-A-235/14 (KPA93328)	parcela br. 91/60 u mestu zvanom Jahoc površine 00.02.00 ha
GSK-KPA-A-236/14 (KPA93329)	parcela br. 91/61 u mestu zvanom Jahoc površine 00.27.87 ha

4. Dana 22. jula 2008, 12. novembra 2013. i 6. februara 2014, KAI je izdala obaveštenje o zahtevima tako što je postavila znak na predmetnu imovinu. Prema izveštaju o obaveštenju od 12. novembra 2013, agencija je utvrdila da je imovina pravilno identifikovana putem ortofoto i GPS koordinata.

5. A. K., žalilac, je učestvovao u postupku. Naveo je da je tuženi prodao predmetnu imovinu preko njega kao zastupnika.
6. U prilog svojim navodima, žalilac je podneo sledeće:
 - punomoćje od 9. oktobra 2004, br. II 463/2004, overeno na Opštinskom sudu u Kragujevcu, Srbija, kojim je tuženi ovlastio agenciju za promet nekretninama „K” iz Peći, odnosno vlasnika agencije, A. K., da preduzme sve neophodne radnje u vezi sa merenjem i podelom predmetnih parcela 90/1 i 91/1 ukupne površine 07.27.14 ha koje su upisane u posedovni list br. 1013 u katastarskoj opštini Jahoc, opština Đakovica;
 - rešenje br. 952-02-347/04 koje je izdalo Odeljenje za katastar, geodeziju i imovinu opštine Đakovica od 25. aprila 2005, kojim se usvaja zahtev tuženog za fizičko odvajanje parcela 90/1 i 91/1 i stvaranje novih parcela. Među tim parcelama se nalaze i parcele izoz tabele iz stava 3;
 - izjavu br. 1394/2005 od 25. maja 2005. o dobrovoljnoj prodaji nepokretne imovine i prihvatanju dogovorene cene. Tuženi je naveo da je dobrovoljno prodao parcelu 91/46 preko A. K. Pored toga, naveo je da je prihvatio kupoprodajnu cenu koju je on odredio takođe za odbijanje ostalih zahteva ili poništenje kupoprodajnog ugovora i drugih izjava koje dokazuju prodaju parcela koje nisu predmet razmatranja odluke KIZK i, shodno tome, žalbe;
 - punomoćje br. 1928/2005 od 27. maja 2005, overeno na Opštinskom sudu u Mitrovici kojim je tuženi ovlastio agenciju za promet nekretninama „K” iz Peći, odnosno vlasnika agencije, A. K. da proda parcelu br. 91/45 i obavi transakciju;
 - punomoćje br. 2711/2005 od 25. jula 2005. overeno na Opštinskom sudu u Mitrovici kojim je tuženi ovlastio agenciju za promet nekretninama „K” iz Peći, odnosno vlasnika agencije, A. K. da proda parcelu br. 91/51 i obavi transakciju;
 - građansku tužbu tuženog protiv žalioca za plaćanje duga u iznosu od 155.00.00 EUR koja je podneta sudu u Đakovici dana 18. decembra 2006
 - rešenje br. 952-02-347/04 koje je izdalo Odeljenje za katastar, geodeziju i imovinu opštine Đakovica od 25. aprila 2005, kojim se odobrava fizičko odvajanje navedenih parcela;
 - razna druga dokumenta (ugovori, punomoćja i izjave tuženog), kao gore navedena, za prodaju parcela koje nisu predmet zahteva iz šeme i na koje se ne odnosi odluka KIZK, kao ni žalba u ovom slučaju.
7. Prema KAI izveštaju o verifikaciji, posedovni list sa izmenama (nakon podela) i dokumenta koje je podneo tuženi su pozitivno verifikovani.
8. KIZK je u svojoj odluci br. KPCC/D/A/227/2014 od 30. marta 2014. potvrdila da je tuženi dokazao da ima pravo vlasništva nad predmetnom imovinom u vezi sa zahtevima KPA32127, KPA32129, KPA93319, KPA93320, KPA93321, KPA93322, KPA93323, KPA93326, KPA93328 i KPA93329 i naložila da se predmetna imovina vrati M. P. u posed. KIZK je dalje naložila da žalilac ili bilo koje drugo lice koje je uzurpiralo predmetnu imovinu mora da je napusti u roku od 30 dana od uručenja odluke, I ukoliko to ne učini, da će biti

prisilno iseljen. KIZK je u istoj odluci dala obrazloženje da žalilac nije dostavio ni jedan zakonski dokaz kako bi dokazao svoje navode u vezi sa predmetnom imovinom.

9. Tuženi je preminuo dana 13. maja 2014. B. P. je njegov sin i jedan od njegovih naslednika.

Pravno obrazloženje:

Spajanje žalbi

10. Prema članu 13.4 UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, Vrhovni sud može da odluči da spoji žalbe kada bi takvo spajanje bilo odlučeno od strane KIZK, shodno članu 11.3 (a) tog zakona. Ovaj deo omogućava komisiji da se odluči za takvo spajanje zahteva kako bi donela odluku po istim zakonskim i dokaznim pitanjima.
11. Odredbe Zakona o parničnom postupku su primenjive na postupke pred žalbenim većem Vrhovnog suda shodno članu 12.2 UNMIK uredbe 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079. Član 408.1, u vezi sa članom 193 Zakona o parničnom postupku (Zakon br. 03/L006, u daljem tekstu: ZPP), predviđa mogućnost spajanja predmeta rešenjem ukoliko bi to doprinelo efikasnosti suda i sudskom postupku.
12. Vrhovni sud je primetio u tekstu žalbi koje je izjavio žalilac da osim drugačijeg broja predmeta za koji je podneta svaka žalba, činjenice, zakonski osnov i dokazna pitanja su isti u svim predmetima. Samo su drugačije katastarske parcele, predmet vlasničkih prava. Žalbe su zasnovane na istim izjavama i dokumentima. Pored toga, pravno obrazloženje koje je dala KIZK je isto za sve zahteve.
13. Žalbe upisane pod brojevima GSK-KPA-A-227/2014, GSK-KPA-A-229/2014, GSK-KPA-A-230/2014, GSK-KPA-A-231/2014, GSK-KPA-A-232/2014, GSK-KPA-A-233/2014, GSK-KPA-A-234/2014, GSK-KPA-A-235/2014 i GSK-KPA-A-236/2014 se spajaju u isti predmet pod brojem GSK-KPA-A-227/2014.

Prihvatljivost žalbi

14. Žalilac je primio odluku KIZK dana 12. juna 2014. i izjavio žalbu Vrhovnom sudu Kosova preko Kosovske agencije za imovinu dana 11. jula 2014.
15. S obzirom da je žalilac primi osporenu odluku dana 12. juna 2014, a žalbu je podneo dana 11. jula 2014, izjavio je žalbu u zakonskom roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 i, shodno tome, žalba je prihvatljiva.

Meritum žalbe:

Navodi žalilaca

16. Žalilac navodi da odluka KIZK sadrži fundamentalnu grešku, povredu odredaba postupka, pogrešnu primenu materijalnog prava i nepotpuno i pogrešno utvrđeno činjenično stanje.

On prvenstveno traži od Vrhovnog suda da preinači odluku KIZK i odbije zahteve tuženog kao neosnovane. Kao drugo, traži od Vrhovnog suda da se izjasni nenadležnim zbog principa *lis alibi pendens*, zbog toga što već postoji građanski predmet C. br. 196/12 koji je u postupku pred Osnovnim sudom u Peći: predmetna imovina je predmet tog postupka i strane u postupku su iste.

17. Žalilac je podneo ista dokumenta koja je podneo KAI u prvom stepenu. Pored toga, podneo je i ugovor za kupovinu parcele 91/60. Prema tom ugovoru, on zastupa tuženog kao prodavca.
18. Žalilac traži od Vrhovnog suda da naloži privremenu meru tuženom kako ne bi mogao da otuđi imovinu i kako ne bi došlo do prepravki u katastarskoj evidenciji pre okončanja spora
19. U stavovima 58 do 62 grupne odluke se navodi da tuženi traži potvrđivanje prava vlasništva i vraćanje imovine u posed. Izvršni sekretarijat je utvrdio da je predmetna imovina bila podvrgnuta ponovnoj parcelizaciji 2005. godine, a katastarska evidencija dokazuje da su parcele 90/1, 91/34, 91/35, 91/36, 91/37, 91/38, 91/39, 91/55, 91/56, 91/57, 91/60 i 91/61 u vlasništvu tuženog. Tuženi takođe navodi da je dobio punomoćje od tuženog za sprovođenje parcelizacije imovine i za njenu naknadnu prodaju. Tuženi, sada žalilac, nije uspeo da dokaže da su gore navedene parcele zakonito prodate.
20. Žalilac osporava obrazloženje Komisije iz stavova 58-62 grupne odluke zbog toga što njegovo ime kao tuženog nije navedeno. Pored toga, žalilac navodi da podelom imovine na manje parcele, neke od njih su pretvorene u put na osnovu dogovora strana tokom prodaje drugih parcela koje nisu predmet odluke KIZK. On navodi da će usvajanje zahteva stvoriti poteškoće kupcima drugih parcela i da će biti teško sprovesti i sam nalog.
21. Pored toga, žalilac navodi da je dobio punomoćje od M. P., tuženog, za podelu parcela 90/1 i 91/1 na manje katastarske jedinice, kao i da preduzme sve administrativne korake u ime tuženog. Po osnovu ovog punomoćja, žalilac je dobio pristanak vlasti u Đakovici i parcele 90/1 i 91/1 su podeljene na 49 manjih građevinskih parcela.
22. Nove parcele 91/55, 91/56, 91/57 i 91/60, prema žaliocu, iako su upisane kao vlasništvo M. P., tuženog, zapravo su vlasništvo žalioca. On je dobio te parcele kao nadoknadu za obavljene posao i troškove nastale u ime M. P., tuženog
23. Uz žalbu su priložena dokumenta za parcele koje su prodate uz saglasnost tuženog. U svim tim slučajevima su zaključeni ugovori i katastarski podaci su izmenjeni.
24. Konačno, žalilac navodi da je KIZK u svojoj odluci prekršila odredbe Evropske konvencije o ljudskim pravima i odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i da odluka kao takva treba da bude preinačena, a zahtevi tuženog treba da budu odbijeni. Tuženi mora da sačeka da stvar bude rešena pravosudnom sudskom odlukom u građanskoj parnici.

Navodi tuženog

25. Tuženi potvrđuje da je dao punomoćje za podelu predmetne imovine na manje parcele, ali kategorički poriče da je prodao predmetnu imovinu ili parcele koje su predmet odluke KIZK.

Obrazloženje Vrhovnog suda:

26. Što se tiče toga da žalilac navodi da Vrhovni sud treba da poništi odluku KIZK po osnovu nenadležnosti zato što je u toku druga parnica u vezi sa istom predmetnom imovinom, ovaj navod nije zasnovan na zakonu budući da član 3.1 Zakona br. 03/L-079 predviđa da je KIZK nadležna da rešava sledeće zahteve koji se tiču imovinskih prava koja ne mogu da se ostvare zbog okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su rezultat oružanog sukoba na Kosovu u periodu od 27. februara 1998. do 20. juna 1999: a) zahtevi koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu i b) zahtevi koji se tiču korišćenja prava nad privatnom nepokretnom imovinom kada tuženi iz obe kategorije ne može da ostvari takva svoja prava. Ovakva nadležnost KIZK iz člana 18 UNMIK uredbe 2006/50 je isključiva u odnosu na druge tužbe za vraćanje privatne nepokretne imovine koja je izgubljena usled sukoba ili okolnosti vezanih za sukob, a koje su podnete nakon 6. oktobra 2006.
27. Iz spisa predmeta se vidi da je tuženi imao imovinsko pravo nad predmetnom imovinom i da je isto izgubio usled sukoba. Sa druge strane, davanje punomoćja žalioocu za podelu parcela ne može da se smatra dobrovoljnim otuđenjem imovine nakon sukoba zbog toga što je punomoćje ograničeno na podelu i ne sadrži punomoćje za prodaju parcela. Činjenica da punomoćje ne uključuje i prodaju parcela je takođe dokazano činjenicom da su predmetne parcele još uvek upisane na ime tuženog u katastru, a da žalilac nije dokazao da su predmetne parcele kupljene.
28. Davanje i povlačenje punomoćja zavisi od volje davaoca punomoćja shodno odredbama ZPP. Tuženi je dao punomoćje za svaku prodaju koja je realizovana, ali te prodaje se ne odnose na predmetnu imovinu o kojoj se ovde radi. Stoga, KIZK smatra da žalilac nije predočio validne dokaze da ospori činjenicu da je predmetna imovina još uvek upisana na ime tuženog i ista nije otuđena.
29. Navod žalioaca da su podelom parcela 90/1 i 91/1 neke od predmetnih parcela promenile namenu i da us sada putevi ne menja vlasničke odnose. Te parcele su još uvek u vlasništvu tuženog. Navod da su nove parcele 91/55, 91/56, 91/57 i 91/60, iako se vode kao vlasništvo M. P. tuženog, postale vlasništvo žalioaca kao nadoknada za obavljen posao i troškove nastale na ime M. P., tuženog, je neosnovan i nije potkrepljen dokazima. Ne postoji dokaz da je ovaj prenos dogovoren između strana.
30. Žalilac je podneo dokument za prodaju parcele 91/60 (predmet br. 235/2014) od 8. septembra 2005. U tom ugovoru on zastupa tuženog kao prodavca. On nije dostavio opravdanje zašto nije podneo ovaj dokument KAI. Stoga, shodno članu 12.11 UNMIK uredbe 2006/50, Vrhovni sud ne može da prihvati ovaj dokaz u ovom postupku, Pored toga, KAI nije verifikovala ugovor i uz ovaj kupoprodajni ugovor nije dostavljeno

punomoćje kojim je žalilac opunomoćen da zastupa tuženog prilikom kupovine. Stoga, ovaj dokaz hne dokazuje navod da je tuženi prodao parcelu.

31. Pitanje isplate duga koje je u postupku pred Osnovnim sudom u Peći, građanska parnica C.Nr.196/12, prema članu 3.1 UNMIK uredbe 2006/50, ne potpada pod nadležnost KIZK zbog toga što je to zahtev za poravnanje duga, a ne zahtev za vraćanje utvrđenog vlasništva.
32. Žalilac ponavlja ranije navode koje je izneo pred KIZK. KIZK je s pravom odbila te navode. Pored toga, žalilac nije podneo nove dokaze koji nisu bili prethodno razmatrani od strane KIZK. KAI je verifikovala katastarske podatke i utvrdila da nema dokaza za svu predmetnu imovinu u ovom slučaju koji dokazuju da je tuženi prodao predmetnu imovinu.
33. Vrhovni sud smatra da je KIZK donela ispravnu odluku na osnovu celishodnog i adekvatnog postupka. Ostali predloženi osnovi za žalbu ne mogu da dovedu do drugačijeg zaključka. Stoga, nema ni povrede materijalnog prava, niti pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Vrhovni sud je utvrdio da je žalba neosnovana i da je odluka KIZK zakonita.

Pravna pouka

Shodno članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Beshir Islami, sudija

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEKS-a