

**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-021/13
Priština,**

03. april 2015. godine

U postupku:

A. B.

Adresa ...

Žalilac

protiv

M. A.

Adresa ...

Srbija

Tuženik/Podnosilac zahteva

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova (KIZK) KPCC/D/A/140/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA14801), od dana 29. februara 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 03. aprila 2015. godine, donosi sledeće

PRESUDA

- 1- **Prihvata se žalba žalioca A. B. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/140/2012 (u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA14801), od dana 29. Februara 2012. godine.**
- 2- **Poništava se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/140/2012, od dana 29. februara 2012. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA14801, jer je ista doneta u nedostatku nadležnosti.**
- 3- **Odbacuje se imovinski zahtev podnosioca zahteva u predmetu upisanom pod brojem KPA14801 usled nedostatka nadležnosti KIZK.**

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 04. decembra 2006. godine, M. A. je u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) podneo imovinski zahtev kojim je potraživao ponovni posed dve imovine – parcela pod brojevima 5/1 i 5/2 u Potok, Nikodim –Uroševac u površini od 83 ari i 3 m² i 7 ari 98 m² (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). Podnosilac zahteva je izjavio da je on vlasnik imovina i potražuje ponovni posed istih. U obrascu za prijem imovinskog zahteva kao datum gubitka poseda nad imovinom naveden je 13. june 1999. godine.
2. U prilogu imovinskom zahtevu, on je dostavio KAI odluku Opštinskog suda u Uroševcu od dana 08. jula 1997. godine, koja je doneta u ostavinskom postupku (u predmetu 77/96 istog suda) u vezi ostavštine S. A.
3. Dana 08. oktobra 2007. godine, KAI je obavestila potencijalne zainteresovane strane povodom imovinskog zahteva postavljanjem znaka na parceli. Naknadno, dana 31. avgusta 2010. godine, KAI je obavila novo obaveštenje ali ovog puta putem objavljivanja u KAI Listu za obaveštenje br. 8 i Biltenu UNHCR kancelarije za imovinu, pošto je ustanovljeno da je znak za obaveštenje postavljen na drugoj imovini. Nijedna strana nije odgovorila na ovo obaveštenje.

4. Odlukom KPCC/D/A/140/2012 (povodom spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA14801), od dana 29. februara 2012. godine, Komisija je prihvatila imovinski zahtev. Komisija je zaključila da je podnosilac zahteva dokazao svojinsko pravo na osnovu predstavljenog rešenja o nasleđu. Odluka je uručena podnosiocu zahteva dana 24. maja 2012. godine.
5. Dana 11. decembra 2012. godine, A. B. je uložio žalbu, i tvrdi da je kupio imovinu od strane zainteresovanog lica, Đ. P., na osnovu punomoćja Ov.br. 24/87. On nije primio odluku KIZK pošto nije bio stranka u postupku pred KAI već je saznao o imovinskom zahtevu tokom izvršne faze odluke.
6. U podršci svom navodima on je dostavio sledeće:
 - lična karta;
 - kupoprodajni ugovora sačinjen u pismenoj formi povodom kupoprodaje razne imovine, uključujući imovinu u imovinskom zahtevu, zaključen između Đ. P. i Đ. N. kao prodavca i A. B. kao kupca (ugovor nema datuma i nije overen pred sudom);
 - Punomoćje iz 1987. godine, overeno od strane Opštinskog suda u Uroševacu na osnovu kojeg je **S. (S.) A. dala ovlašćenje Đ. P.** da u njeno ime i na njen račun proda nepokretnu imovinu, uključujući sporne parcele – pod brojevima 5/1 i 5/2 – zapisnik od dana 09. februara 1992. godine, povodom izvršenja isplate nepokretne imovine, potpisano od strane N. Đ. kao prodavca i A. B. kao kupca.
7. Žalba je uručena podnosiocu zahteva (sada tuženiku). On je odgovorio na žalbu i zatražio od Suda da odbaci istu.
8. Nalogom Žalbenog veća KAI od dana 23. maja 2013. godine, zatraženo je od podnosioca zahteva/tuženika (u daljem tekstu: tuženik) da dostavi dodatne informacije povodom toga kako je izgubio posed nad imovinom u zahtevu te i da li je gubitak povezan sa oružanim sukobom koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine. On je napomenjen da će se njegov imovinski zahtev odbaciti u slučaju da se ne povinuje ovim nalogom u određenom vremenskom roku. Nalog je uručen tuženiku dana 28. maja 2013. godine, međutim, on nije odgovorio na isti.
9. Dana 05. marta 2014. godine, sudija Žalbenog veća KAI je poslao još jedan nalog koji je upućen KAI, kojim je zatraženo sledeće:
 - Da razjasni (a) da li gubitak imovine proizlazi iz oružanog sukoba koji se dogodio 1998-1999. godine i (b) da li je podnosilac zahteva napustio mesto pre sukoba ili nije;

- Da verifikuje da li su autentični dokumenti koje je žalilac priložio žalbi.

10. Nakon što je kontaktirala obe stranke (dva puta podnosioca zahteva), dana 04. aprila 2014. godine, KAI je odgovorila na nalog sudije Žalbenog veća kao i osobu kojoj je dato ovlašćenje da proda imovinu (P. Đ.), koja je navodno u 1987. godini kupila iste od strane bivšeg vlasnika (S. A.).

11. U odgovoru je navedeno sledeće:

- početno, tokom telefonskog razgovora od dana 21. marta 2014. godine, tuženik je potvrdio da nije živeo na Kosovu pre sukoba; međutim, njegov ujak se brinuo o imovini u zahtevu u njegovom odsustvu.

- Žalilac je dostavio izjave dva svedoka, od dana 24. marta 2014. godine, koji su u pismenom obliku potvrdili da je žalilac koristio imovinu u zahtevu još od 1992. godine. Oboje su izjavili da su početno u 1987. godini kupili imovinu od majke podnosioca zahteva, S. A. i prodali novom vlasniku na osnovu punomoćja datog P. Đ. u 1992. godini.

- ovo punomoćje je pozitivno verifikovano u Osnovnom sudu u Uroševacu od strane KAI.

- KAI je takođe kontaktirala N. Đ. putem telefona dana 01. aprila 2014. godine, koji je potvrdio date pismene izjave koje glase da je imovina u zahtevu prodana žalioocu u 1992. godini.

- KAI je na kraju ponovo kontaktirala tuženika. On nije odgovorio na navode žaliooca te je izrazio želju da se oslobodi tražene imovine jer nije potraživao bilo koje dalje zakonsko pravo nad istom. (vidi u spisu predmeta odgovor KAI na nalog sudije Žalbenog veća KAI).

Navodi stranaka:

Žalilac

12. Žalilac tvrdi da je kupio imovinu u zahtevu 1992. godine, od strane prethodnog vlasnika (S. lavice A.) na osnovu zaključenog ugovora između njega i Đ. P. kojoj je S. A. (majka podnosioca zahteva) dala ovlašćenje da proda istu. On tvrdi da je od tada bio u nesmetanom posedu.

Podnosilac zahteva/Tuženik

13. Žalilac smatra da je žalba neprihvatljiva jer žalilac nije učestvovao u postupku pred KAI.

14. Što se tiče zasnovanosti žalbe, on je u njegovom odgovoru naglasio da je njegova majka, S. A. bila živa do 1995. godine, te da mu nikada nije rekla da je bilo kome dala ovlašćenje da proda imovine. Iznos novca koji je dogovoren je neverovatan (263 000 DM). On kaže da je ovaj iznos veoma dalek od bilo koje realne cene kupoprodaje te imovine. Dalje, on tvrdi, da su sami ugovori nespretno sačinjeni kako bi izgledali autentični. Ugovor glasi, u delu koji se odnosi na prodavca, da N. Đ. zaključuje ugovor na osnovu navodnog punomoćja datog od strane majke podnosioca zahteva, dok je u tekstu punomoćja naglašeno da je P. Đ. ovlašćeno lice.
15. U njegovoj kasnijoj komunikaciji sa KAI putem telefona, on je prihvatio da je izgubio posed dugo pre oružanog sukoba na Kosovu.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

16. Žalba je prihvatljiva iako žalilac nije bio stranka u postupku pred KIZK. Ova okolnost ne može ići u štetu žalioca jer isti nije bio pravilno obavešten povodom imovinskog zahteva. Obaveštenje je obavljeno putem objavljivanja imovinskog zahteva u KAI Listu za obaveštenje i Biltenu UNHCR. Ovo, međutim, ustanovljava "razumne napore" za obaveštenje imovinskog zahteva kao što je određeno u članu 10.1 Uredbe, jedino u isključivim predmetima. Na osnovu dobro ustanovljene jurisdikcije Žalbenog veća KAI Vrhovnog suda u ovom pitanju, Sud ne može isključiti činjenicu da žalilac nije bio valjano obavešten povodom imovinskog zahteva, te se prema tome treba prihvatiti kao stranka u postupku i njegova žalba je prihvatljiva. Sud ne potvrđuje navode tuženika.

Nadležnost Vrhovnog suda:

17. Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda je nadležno da proceni žalbe na odluke KIZK u smislu člana 12 i 13 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079. Sud je nadležan da reši ovu žalbu.

Zasnovanost žalbe:

18. Nakon procenjivanja spisa predmeta, ožalbene odluke i navoda stranaka i izjava trećih strana, Vrhovni sud nalazi da je žalba osnovana.
19. Žalilac tvrdi da je kupio imovine u zahtevu od strane ovlašćenog lica. On je predstavio pismeni ugovor, zaključen nepoznatog dana između njega u svojstvu kupca i N. Đ. i P. Đ. u svojstvu prodavaca. On tvrdi da je kupoprodaja zasnovana na osnovu punomoćja koje je vlasnik imovine, S. A., dala P. Đ. Takođe tvrdi da je postojao sporazum između navodnog prodavca i kupca za isplatu celokupne vrednosti, koji je postavljen u pismenom obliku dana 08. februara 1992. godine.
20. U nedostatku overe pred sudom kao i u odnosu na datum samog ugovora, treba se zaključiti da se navodni prenos imovine obavio u vreme između davanja punomoćja dana 07. januara 1987. godine i predstavljenog sporazuma o isplati od dana 08. februara 1992. godine.
21. Na osnovu člana 20. Zakona o osnovama o svojinsko pravnim odnosima (SL SFRZ 6/1980) koji je bio u primeni u vreme navodnog prenosa imovine, imovinsko se pravo stiče samim zakonom, na osnovu pravnog prenosa (pravnog posla) ili nasleđem. Pitanje koje se treba razmotriti je da li kupoprodajni ugovor na koji se odnosi žalilac može potvrditi prenos svojinskog prava od upisanog vlasnika. Međutim, pre toga, nadležnost KIZK je pod znakom pitanja pošto postoje pismeni dokumenti, izjave i overeno punomoćje od strane suda koji sugeriraju prenos poseda imovine u zahtevu na žalioca u 1992. godini, pre sukoba.
22. U smislu člana 3.1. UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinsko pravo ili pravo korišćenja nad privatnom nepokretnom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, već takođe dokaže da ona ili on trenutno nije u stanju da uživa to imovinsko pravo usled okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine. U smislu ove odredbe, proizlazi da je nadležnost Komisije za imovinske zahteve Kosova (KIZK) isključivo ograničena da reši imovinske zahteve u vezi privatne nepokretne imovine, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu nad kojom je izgubljen posed usled oružanog sukoba.
23. Ovo pitanje zahteva dalje razjašnjenje, a posebno u odnosu na to kada i kako je izgubljen posed imovine i da li je gubitak povezan sa oružanim sukobom ili nije. Tuženik nije odgovorio na prvi nalog sudije Žalbenog veća KAI.

24. Na osnovu drugog naloga Žalbenog veća KAI, od dana 05. maja 2014. godine, ovog puta upućenom KAI, ista je stupila u kontakt sa obe stranke i pribavila više informacija u odnosu na gubitak poseda.
25. Sa dodatnim informacijama prikupljenim od strane KAI u žalbenom postupku, Vrhovni sud tvrdi da je kupoprodajni ugovor zaključen između navodnog zastupnika nosioca imovinskog prava i žalioca. Bez obzira na to da li takav ugovor ispunjava zakonske uslove prenosa svojinskog prava na kupca, nesporno je to da je imovina u zahtevu bila u posed žalioca još od 1992. godine.
26. Prema tome, Vrhovni sud zaključuje da je odluka KIZK doneta u nedostatku nadležnosti pošto gubitak imovine nije poveza sa oružanim sukobom već zbog kupoprodajnog ugovora zaključenog između P. Đ., kojoj je majka podnosioca zahteva dala opšte ovlašćenje da proda imovinu u zahtevu-kao što je KAI verifikovala na osnovu pregleda u javnim upisima- i žalioca. Što više, tuženik, kao što je i sam priznao, čak i nije posedovao imovinu pre oružanog sukoba. Prema tome, ovo pitanje spada van okvira nadležnosti KAI pošto posed nije izgubljen usled sukoba koji se dogodio između 1998 -1999. godine.
27. Prema tome, Vrhovni sud odlučuje kao u izreci presude u smislu člana 12.2. i 13.3. (a) UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079 i člana 198.1. Zakona o parničnom postupku (Zakon br. 03/L-006). Odluka KIZK se poništava jer je ista doneta u nedostatku nadležnosti i imovinski zahtev (u predmetu KPA14801) se odbacuje kao neprihvatljiv pošto ovo pitanje ne spada u okviru nadležnosti KIZK.
28. Ova presuda ne prejudicira pravo bilo koje stranke da potražuje imovinu ped nadležnim sudovima.

Pravni savet:

29. 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.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Esma Erterzi, EULEX sudija

Rolandus Bruin, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar