

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

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I PËR APELIT TË AKP-së
ŽALBENO VEÇE KAI**

GSK-KPA-A-212/15

**Priština,
10. maj 2018.**

U postupku:

D. B.

žalilac

protiv:

B. P.

tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Ragip Namani, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/255/2014 od 27. avgusta 2014. (spisi predmeta zavedeni u KAI pod brojem KPA24374), nakon zasedanja održanog dana 10. maja 2018, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je podneo D. B. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/255/2014 od 27. avgusta 2014.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/255/2014 od 27. avgusta 2014, a u delu koji se tiče zahteva KPA24374.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 13. februara 2007, D. B. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) u ime svog pokojnog oca (R. B.), tražeći vlasničko pravo i restituciju katastarske parcele br. 5396/28.
2. Žalilac je naveo da je njegov pokojni otac suvlasnik katastarske parcele br. 5396/28 na kojoj se nalazila stara kuća površine 52 m² i nova kuća površine 128 m², ukupne površine 00,03,00 ha (u daljem tekstu: predmetna imovina). Žalilac tvrdi da je predmetna imovina zauzeta. Pored restitucije, traži i nadoknadu za korišćenje predmetne imovine bez saglasnosti.
3. U prilog zahtevu, žalilac je dostavio sledeću dokumentaciju:
 - izvod iz matične knjige rođenih br. 200-1-1/986 iz Matične službe u Peći od 5. oktobra 1998. koji potvrđuje odnos između D. i R. B.,
 - posedovni list br. 3388 iz Direkcije za katastar i nepokretnu imovinu u Peći od 26. aprila 2006, gde se predmetna imovina vodi na R. B.,
 - odgovor na zahtev br. 135-174/06 koji je podneo D. B. dana 17. jula 2006. arhivi Opštine Novi Beograd u vezi sa verifikacijom punomoćja. Služba za opštu upravu arhive Opštine Novi Beograd je potvrdila da R. B. nije overio podneto punomoćje,
 - izvod iz matične knjige umrlih br. 203-02-2411/2007 iz Matične službe u Jagodini od 13. februara 2007, gde stoji da je R. B. preminuo dana 6. marta 2005. u Jagodini,
 - tužba sa Opštinskog suda u Peći od 30. marta 2007. koju je podneo R. B., u svojstvu tužioca, protiv lica po imenu in N. LL., u svojstvu tuženog. Tužilac traži poništenje kupoprodajnog ugovora,
 - rešenje o nasleđivanju br. 800/06 sa Opštinskog suda u Jagodini, pravosnažno od 13. septembra 2007, gde stoji da je D. B. nasledio predmetnu imovinu od svoga oca R.B.,

- rešenje C. br. 233/07 od 17. septembra 2009. sa Opštinskog suda u Peći, kojim je sud utvrdio da je ovlašćeni zastupnik tužioca (R.B.), N. H., povukao tužbu zbog smrti tužioca.
4. Dana 7. marta 2014, KAI je postavila obaveštenje o zahtevu i utvrđeno je da je predmetnu imovinu zauzeo B. P. (u daljem tekstu: tuženi), koji je tvrdio da je kupio predmetnu imovinu i sagradio novu kuću.
5. U prilog takvim navodima, U. P. (sin tuženog) je predočio sledeću dokumentaciju:
- punomoćje overeno na Opštinskom sudu u Čačku 8. decembra 2000. pod brojem 2681/2000, kojim je R. B. ovlastio N. L. da proda katastarsku parcelu br. 5396/2 koja se sastoji od kuće površine 52 m² i dvorišta površine 00,02,48 ha. Prema tom punomoćju, N. L. može da zaključi kupoprodajni ugovor, da primi iznos cene imovine i izvrši prenos imovine na kupca,
 - kupoprodajni ugovor br. 1909/00 zaključen između R. B. (koga zastupa N. L. po osnovu punomoćja br. 2681/2000) u svojstvu prodavca i S. I. u svojstvu kupca katastarske parcele br. 5396/2. Ugovor je overen na Opštinskom sudu u Peći dana 11. decembra 2000,
 - kupoprodajni ugovor br. 140/01 zaključen dana 16. januara 2001. između S.I. kao prodavca katastarske parcele br. 5396/2 i B. P. u svojstvu kupca,
 - izvod iz posedovnog lista br. 3388 iz izmeštenog Katastara u Peći, gde stoji da se katastarska parcele br. 5396/29 vodi na R. B. i P. L. kao suvlasnike ½ jednakih delova,
 - sertifikat o pravima nad nepokretnom imovinom UL-7161071-03388 iz Katastara u Peći od 28. septembra 2010, gde stoji da se katastarska parcela br. 5396-28 vodi na P. L.,
 - sertifikat o pravima nad nepokretnom imovinom UL-7161071-07055 iz Katastara u Peći od 28. septembra 2010, gde stoji da se katastarska parcela br. 5396-2 vodi na B.P.,
 - izjava svedoka od 3. marta 2014. gde D. D., B. P. i G. S. svedoče da je B. P. kupio zemljište površine 00,03,00 ha od P. L. 1982. Na zemljištu se nalazila prizemna kuća. Cena zemljišta je iznosila 52.000 DM (nemačka valuta) i isplaćena je u 2 (dve) rate,
 - priznanica sa Opštinskog suda u Peći od 3. marta 2014. kao potvrda da je B. P. platio takse za tužbu C.Nr.175/14.
6. Zbog toga što se u dokumentima koje su podnele stranke imovina pojavljuje u nekim dokumentima kao katastarska parcela br. 5396/2, a u drugim dokumentima kao katastarska

parcels br. 5396/28, Izvršni sekretarijat KAI se obratio Opštini Peć za objašnjenje u vezi sa dvema (2) katastarskim parcelama. Opština Peć je odgovorila na zahtev Izvršnog sekretarijata KAI dana 18. februara 2014. i priložila hronološki istorijat predmetne imovine i sledeće obaveštenje:

- godine 1956, katastarska parcela br. 5396/1, livada površine 00,92,15 ha i katastarska parcela br. 5396/2, obradivo zemljište površine 00,94,04 ha su upisane u posedovni list br. 2827 na lice po imenu B. K.,
- godine 1960, posedovni list br. 2827 je prenet na lice po imenu M. R. (supruga M.R.), ali Opština nema dokument koji služi kao zakonski osnov za prenos,
- godine 1961, prema rešenju 356/61, katastarska parcela br. 5396/2, livada površine 00,06,00 ha je prenet na lica po imenu P. L. i R. B., sa po 1/2 jednakih delova. Ova promena je upisana u posedovni list br. 3688,
- godine 1980, shodno rešenju br. 74/80, katastarska parcela br. 5386/2 je podeljena na katastarsku parcelu br. 5396/2 (kuća površine 52 m² i dvorište površine 00,24,88 ha) koja je upisana na R. B. i na katastarsku parcelu br. 5396/27 (kuća površine 60 m² i dvorište površine 00,24,00 ha) koja je upisana na ime P. L.,
- godine 1991, po osnovu zahteva br. 01-5/177 od 27. oktobra 1980, katastarska parcela br. 5396/27 je prepravljena u katastarsku parcelu br. 5396/28 i upisana na ime P. L.,
- godine 2001, katastarska parcela br. 5396/2 je prenet na lice po imenu B. P. po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 140/2001 od 16. januara 2001.

7. Izvršni sekretarijat KAI je pozitivno verifikovao sledeće dokumente:

- posedovni list br. 3388 iz Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar i nepokretnu imovinu od 26. aprila 2006, gde se predmetna imovina vodi na R. B.,
- sertifikat o pravima nad nepokretnom imovinom UL-7161071-03388 iz Katastara u Peći od 4. decembra 2011, gde stoji da se katastarska parcela br. 5396-28 vodi na P. L.
- rešenje o nasleđivanju br. 800/06, pravosnažno od 13. septembra 2007,
- kupoprodajni ugovor br. 1909/00 zaključen dana 11. decembra 2000. između R.B.(koga zastupa N. L. po osnovu punomoćja br. 2681/2000) u svojstvu prodavca i S. I. u svojstvu kupca,
- kupoprodajni ugovor br. 140/01 zaključen dana 16. januara 2001. između S. I. u svojstvu prodavca katastarske parcele br. 5396/2 i B. P. u svojstvu kupca.

8. Žalilac je potvrdio da je prvobitno predmetna imovina podeljena na parcele br. 5396/28 i 5396/2, i nakon podele, njegovom ocu je pripala katastarska parcela br. 5396/2, dok je, što se tiče kupoprodajne transakcije, tvrdio da je punomoćje br. 2681/2000 falsifikovano i da zbog toga transakcija ne važi.
9. Dana 27. avgusta 2014, KIZK je u odluci KPCC/D/R/255/2014 odbacila zahtev jer je Komisija utvrdila, po osnovu raznih verifikovanih dokumenata, da podnosilac zahteva nije dokazao da se njegov zahtev tiče okolnosti koje su direktno proistekle iz sukoba. Njegova trenutna nemogućnost da ostvari svoja imovinska prava proističe iz važenja kupoprodajne transakcije za predmetnu imovinu koju podnosilac zahteva osporava po više osnova.
10. Rešenje je uručeno žalioocu dana 3. decembra 2014. Dana 26. decembra 2014, žalilac je podneo žalbu.
11. Tuženi je primio rešenje dana 17. oktobra 2014.

Navodi žaliooca

12. Žalilac navodi da odluka KIZK sadrži fundamentalne greške ili tešku povredu materijalnog prava, kao i da je zasnovana na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju.
13. Žalilac navodi da su nalazi Komisije netačni jer nikada nije dao izjavu da se njegov zahtev ne tiče okolnosti sukoba iz 1988-1999, zapravo je suprotno, zbog sukoba njegova porodica ne može da ostvari svoja imovinska prava.
14. Nalaz da nemogućnost ostvarivanja imovinskog prava proističe iz kupoprodajne transakcije apsolutno nije tačan. Prema žalioocu, on je dostavio dovoljno dokaza Izvršnom sekretarijatu KAI koji dokazuju da nikada nije ni obavljena kupoprodajna transakcija jer njegov otac nikada nije dao punomoćje zastupniku da proda predmetnu imovinu i tvrdi da je punomoćje falsifikovano.
15. Na kraju, žalilac predlaže sudu da usvoji njegovu žalbu kao osnovanu i da mu potvrdi pravo na restituciju predmetne imovine.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

16. Žalba je prihvatljiva. Podneta je u roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079.
17. Član 3.1 Zakona br. 03/L-079 predviđa da podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za restituciju imovine ukoliko dokaže vlasničko pravo nad privatnom nepokretnom imovinom, kao i da nije u mogućnosti da ostvari takvo imovinsko pravo usled okolnosti koje su direktno povezane sa ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20 juna 1999.
18. KIZK je odlučila da nije nadležna za ovo pitanje jer do gubitka imovine nije došlo usled okolnosti oružanog sukoba, već usled prodaje iz 2000.
19. Nije sporno da je žalilac, odnosno njegova porodica, prvobitno izgubio imovinu usled okolnosti oružanog sukoba.
20. Međutim, iz dokaza koji su predloženi KIZK, proističe da je predmetna imovina, koja je prvobitno bila upisana na R. B., prodana trećem licu po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 1909/00 od 11. decembra 2000. Ugovor br. 1909/00 je zaključen po osnovu punomoćja br. 2681/2000 overenog na Opštinskom sudu u Čačku dana 8. decembra 2000.
21. Izvršni sekretarijat KAI je pozitivno verifikovao ugovor.
22. Žalilac osporava prodaju navodeći da je punomoćje na osnovu koga je obavljena transakcija falsifikovano.
23. Vrhovni sud napominje da važenje punomoćja i overa kupoprodajnog ugovora ne može da se ospori u postupku pred KAI i Vrhovnim sudom. Zbog toga što je kupoprodajni ugovor br. 1909/00 zaključen 2000, a punomoćje br. 2681/2000 je overeno na Opštinskom sudu u Čačku dana 8. decembra 2000, a ta činjenica nije u direktnoj vezi sa niti proističe iz okolnosti oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999.
24. Vrhovni sud je utvrdio da je žalilac pokrenuo tužbu pred Opštinskim sudom u Peći dana 30. marta 2007. Predmet tužbe je poništenje ugovora zbog falsifikovanog punomoćja po osnovu koga je prodana predmetna imovina. Kasnije, po osnovu rešenja C. Nr. 233/07 od 17. septembra 2009, Opštinski sud u Peći je utvrdio da je ovlašćeni zastupnik R. B. I N.H., povukao tužbu zbog smrti R. B.
25. Shodno tome, Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela ispravnu odluku time što je odbacila zahtev koji ne potpada pod njenu nadležnost.

26. Što se tiče nadoknade za korišćenje predmetne imovine, ni Komisija ni žalbeno veće KAI Vrhovnog suda nemaju mandat da donose odluke po pitanju nadoknade. Zakon br. 03/L-079 ne predviđa mehanizam za nadoknadu za uništenu imovinu.
27. Shodno navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.
28. Ova presuda ne sprečava žalioca da uputi predmet nadležnom sudu van nadležnosti predviđene članom 3.1 Zakona br. 03/L-079.

Pravna pouka

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

Beshir Islami, predsednik veća

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Ragip Namani, sudija

Timo Eljas Torkko, zapisničar EULEX-a