

**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-086/15

**Priština,
11. oktobar 2017. god.**

U postupku:

Žalioca

A. B.

Peć

protiv

Tuženika

S.B.

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, kao predsednik veća, Anna Bednarek i Shukri Sylejmani, sudije, odlučujući po žalbi izjavljenoj protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/254/2014 (spis predmeta zaveden kod KAI pod brojem 95005) od 18. juna 2014. godine, nakon većanja održanog 11. oktobra 2017. godine, donosi sledeću:

PRESUDU

1. Odbija se kao neosnovana žalba A.B. izjavljena protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/245/2014 od 18. juna 2014. godine, u delu koji se odnosi na tužbu zavedenu pod brojem KPA95005.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/245/2014 od 18. juna 2014. godine, u delu koji se odnosi na tužbu koja je kod Kosovske agencije za imovinu zavedena pod brojem KPA95005.

Činjenično stanje i istorijat postupka

1. Dana 3. decembra 2007. godine, S. B. (u daljem tekstu: „tuženik“) je Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: „KAI“) podneo tužbu tražeći potvrdu prava vlasništva nad stanom koji se nalazi u Peći, u ulici “Kralja Petra (Moše Pijade) I br. 41, ulaz br. 1, drugi sprat, stan br. 9, u površini od 55 m² (u daljem tekstu: „predmetna imovina“). Navodi da je vlasnik predmetne imovine, i da je gubitak poseda povezan sa oružanim sukobom koji se na Kosovu desio 1998/99, navodeći 1. jun 1999. godine kao datum gubljenja poseda.
2. U prilog svojoj tužbi, tuženik je KAI dostavio sledeća dokumenta:
 - Kopija kupoprodajnog ugovora br. 1044716 zaključenog 17. maja 1995. godine između Javnog preduzeća Železnički saobraćaj “Beograd” iz Beograda (Republika Srbija) u svojstvu prodavca, i S.M. u svojstvu kupca predmetne imovine. Potpisi na ugovoru su overeni pred Opštinskim sudom u Peći dana 17. maja 1995. godine pod brojem Ov. 2597/95.
 - Kopija uverenja br. 263-87/95 izdatog 22. maja 1995. od strane Javnog preduzeća Železnički saobraćaj “Beograd” iz Beograda, potvrđujući da je S. M. ispunio sve svoje obaveze iz kupoprodajnog ugovora zaključenog 17. maja 1995. godine.
 - Kopija punomoćja koje je dao S. M. svom sinu S. M., ovlašćujući ga da proda predmetnu imovinu, potpiše ugovor o prodaji i da overi ugovor pred Opštinskim sudom u Peći. Potpis tuženika je overen pred Opštinskim sudom u Beogradu pod brojem 227/98 dana 14. januara 1998. god.
 - Kopiju kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 17. januara 1998. godine između Slobodana Milićevića kao prodavca i S. B. kao kupca. Predmet prodaje je predmetna imovina.
 - Kopija odluke pod brojem 464-08-10614/98 koja je izdata 6. aprila 1998. od strane Ministarstva finansija Republike Srbije, kojom se odobrava zahtev S. M. za dobijanje dozvole za prodaju predmetne imovine S. B.
3. Notifikacija tužbe je urađena 9. juna 2011. god. Nađeno je da je predmetna imovina okupirana od strane A. B. (u daljem tekstu: „žalilac“). On je naveo da poseduje dozvolu koju je izdala Železnička stanica u Peći da koristi imovinu, koja mu je izdata 1. avgusta 2011. godine, i potpisao je obaveštenje o učestvovanju u postupku.
4. Dana 15. septembra 2011. godine, žalilac je podneo odgovor na tužbu. U prilog svojim navodima, žalilac je Izvršnom sekretarijatu KAI dostavio kopiju ugovora o zakupu br. 1250/2 zaključenog 1. avgusta 2011. godine između Železnice Kosovo AD, kao zakupodavac, i žalioca kao zakupca. Predmet ugovora je privremeni zakup stana koji se nalazi u ulici “Bill Clinton” (bivša Moše Pijade) br. 41, stan br. 9, Opština Peć (predmetna imovina).

5. Izvršni sekretarijat KAI je pozitivno verifikovao sva dokumenta koja je dostavio tuženik.
6. Odlukom KPCC/D/R/245/2014 od 18. juna 2014. godine, Komisija je priznala imovinsko pravo tuženika nad predmetnom imovinom, i oglasila da tuženik ima pravo na posed iste. Komisija je zaključila da su odredbe Zakona o prometu nepokretnosti (Službeni glasnik RS br. 42/98) u ovom slučaju ispunjene. Prema tome, na osnovu dokaza i nedostatka punovažne odbrane, KIZK je usvojila tužbu.
7. Dana 3. novembra 2014. godine, odluka KIZK je dostavljena sinu tuženika, V. B.. Žalilac je odluku KIZK primio dana 1. oktobra 2014. godine, a žalbu je izjavio 17. oktobra 2014.
8. Žalba je tuženiku dostavljena 30. marta 2015. godine. Tuženik je podneo odgovor 29. aprila 2015. god.

Navodi žalioaca

9. Žalilac osporava odluku KIZK jer se zasnivaju na pogrešnom i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, i sadrži pogrešnu primenu materijalnog prava. Po mišljenju žalioaca, zaključci Komisije su zasnovani na nevažećim dokazima i pogrešnoj primeni odredaba Zakona o prometu nepokretnosti, koji je važio u vreme kada je ugovor zaključen, jer je predviđao da ugovor treba biti u pismenoj formi i da potpisi stranaka trebaju biti overeni pred nadležnim sudom, i da je imovina trebala biti zavedena u javnim registrima nadležne opštine. Prema žalioacu, bivši vlasnik S. M. je imao samo ćerku i nijednog drugog naslednika, pa samim tim postoji osnovana sumnja u pogledu validnosti ugovora zaključenog između sina bivšeg vlasnika, kako je zaključeno u odluci Komisije. Zbog pomenutih razloga, žalilac traži od Vrhovnog suda da ukine odluku i da ponovo razmotri predmet.

Odgovor na žalbu

10. Tuženik tvrdi da je žalba žalioaca neosnovana. Ponovo potvrđuje da je zakoniti vlasnik predmetne imovine. Prema tuženiku, kupoprodajni ugovor je zaključen od strane sina prethodnog vlasnika putem važećeg punomoćja koje mu je dao prethodni vlasnik. Nakon zaključenja ugovora, kupoprodajna cena je u potpunosti isplaćena. Ugovor nije overen pred sudom zbog toga što je u vreme zaključenja nedostajao pristanak Ministarstva finansija, ali je taj pristanak dobijen kasnije. Ugovor je sačinjen u pismenoj formi i u potpunosti je sproveden, prema tome, potpuno je jasno da je on stekao vlasništvo nad predmetnom imovinom na zakoniti način. Žalilac je uz žalbu dostavio neka dokumenta koja je prethodno dostavio tuženik.

Pravno obrazloženje

11. Nakon razmatranja dokumenata prikupljenim u spisima predmeta, i nakon ocene ožalbene odluke i podnesaka obeju strana, Vrhovni sud nalazi da je žalba neosnovana. Po mišljenju Vrhovnog suda Kosova, ožalbena odluka KIZK je doneta na potpuno i ispravno utvrđenom činjeničnom stanju, ali da na takvom osnovu nije ispravno primenjeno procesno pravo. Prema tome, žalbu treba usvojiti, ukinuti odluku KIZK a tužbu odbaciti shodno članu 13.3(c) Zakona br. 03/L-079 i članu 195.1 (d) Zakona br. 03/L-006 o parničnom postupku, iz sledećih razloga.

12. Žalilac navodi da je kupoprodajni ugovor trebao biti zaključen u pismenoj formi, da su potpisi stranaka trebali biti overeni pred nadležnim sudom i da je imovina trebala biti upisana u javne registre nadležne opštine. Ti uslovi nisu ispunjeni u konkretnom slučaju.
13. Vrhovni sud Kosova napominje da shodno članu 4. stav 1. i 2. Zakona o prometu nepokretnosti (Službeni glasnik Republike Srbije br. 43/81 – u daljem tekstu „ZPN“), *“...Ugovor o prenosu prava na nepokretnosti između nosilaca prava vlasništva zaključuje se u pismenoj formi, a potpisi ugovarača overavaju se od strane suda ...”*. Međutim, stav 4. istog člana predviđa da *“... sud može da prizna pravno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti između nosilaca prava vlasništva, ako ne postoji zabrana prenosa, koji je zaključen u pisanom obliku ali na kome potpisi ugovarača nisu overeni od strane suda, pod uslovom da je ugovor ispunjen u celini, ili pretežnim delom, da je nepokretnost stečena u okviru zakona...”*
14. Na početku treba istaći da je tuženik u tužbi naveo da je bio u posedu predmetne imovine pre sukoba na Kosovu, i da okolnost nije osporena od strane žalioaca. Tuženik je takođe ukazao da je morao da napusti prostorije iz bezbednosnih i sigurnosnih razloga 1999. godine. Ni ova okolnost nije osporena od strane suprotne strane. Pored toga, žalilac je u svom odgovoru na tužbu opisao da koristi stan po osnovu ugovora o zakupu zaključenim sa železničkom kompanijom 2011. godine (ili 2008. godine). To bi značilo da je njegovo navodno pravo da zauzme prostorije nastalo nakon sukoba. Kao posledica toga, tužbu tuženika treba usvojiti, jer spor između stranaka nije povezan sa sukobom iz 1998/1999.
15. Drugo, Vrhovni sud je saglasan sa zaključkom Komisije da dokumentovani dokazi prikupljeni u predmetu pokazuju da su ugovorne strane ispunile svoje obaveze opisane u ugovoru. Dokumenta koja je podneo tuženik su pozitivno verifikovana od strane Izvršnog sekretarijata KAI. Posledično tome, Komisija je ispravno ocenila činjenično stanje i ispravno primenila stav 4. iz člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti.
16. Štaviše, tužioc treba da razume da čak i da drugi kupoprodajni ugovor ne može imati pravno dejstvo zbog uslova koje je on opisao u žalbi, prvi kupoprodajni ugovor: zaključen između Javnog preduzeća Železnički saobraćaj “Beograd” iz Beograda (Republika Srbija) u svojstvu prodavca i S.M. u svojstvu kupca, ispunjava sve uslove iz zakona koji je tada bio na snazi. U ovom slučaju Železnica Kosova AD svakako nije moglo raspolagati predmetnom imovinom ni 2008. niti 2011. godine u svoju korist.
17. Sa svih napred iznetih razloga, i shodno članu 13.3.(c) Zakona br. 03/L-079 i članu 195.1(d) Zakona o parničnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu ove presude.

Pouka o pravnom leku

Na osnovu člana 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je konačna i ne može se osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Beshir Islami, predsednik veća

Anna Bednarek, sudija EULEX-a

Shukri Sylejmani, sudija

Timo Eljas Torkko, pisar EULEX-a