

SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA

KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AGJENICISË KOSOVARE TË PRONËS-AKP-së
ŽALBENO VEĆE KOSOVSKE AGENCIJA ZA IMOVINU-KAI

GSK-KPA-A-050/15

Priština,

30. novembar 2016.

U postupku:

B.P.- sin i pravni naslednik M. P.

Žalilac

Protiv

A. K

zastupnik: B. L., advokat

Tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014. (Spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA93331, KPA93336, KPA93337 i KPA93355), nakon zasedanja održanog 30. novembra 2016, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Žalbe B.P, upisane pod brojevima GSK-KPA-A-050/2015, GSK-KPA-A-055/2015, GSK-KPA-A-056/2015 i GSK-KPA-A-62/2015, se spajaju u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-050/2015.
2. Žalbe B. P, podnete na odluku KPCC/D/A/228/2014 (upisane u KAI pod brojevima KPA93331, KPA93336, KPA93337 i KPA93355) od 13. marta 2014, odbijaju se kao neosnovane.
3. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014, od 13. marta 2014, u delu koje se tiče zahteva br. KPA93331, KPA93336, KPA93337 i KPA93355, se potvrđuje.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 23. marta 2007, M. P. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) je prvobitno podneo zahtev tvrdeći da je vlasnik parcele 90/1 i 91/1 na mestu zvanom "Piskota" ukupne površine 07.27.14 ha. Podnosilac zahteva dalje tvrdi da je ovlastio A.K. da podeli parcele i proda ih tražeći potvrdu vlasničkih prava i povraćaj katastarskih parcela koje su nakon podele imovine sledeće: Parcela br. 91/19 do 91/33 na mestu zvanom "Jahovac", površine 01.45.37 ha zahtev br. KPA93331; parcela br. 91/52 na mestu zvanom "Jahovac" površine 0.26.60 ha zahtev br. KPA93336; parcela br. 91/54 na the mestu zvanom "Jahovac", površine 00.27.18 ha zahtev. KPA93337; i parcela br. 91/46 na mestu zvanom "Piskote", površine 00.10.00 ha zahtev br. KPA93355.
2. Podnosilac zahteva je prvobitno izjavio da je predmetna imovina izgubljena usled oružanog sukoba, navodeći 15. juni 1999. kao datum gubitka, ali je posle ovlastio A. K. (u daljem tekstu: tuženi) da podeli predmetnu imovinu i napravi nove katastarske parcele sa ciljem da ih proda. Tuženi je zloupotrebio punomoćje koje mu je dato i manipulisao je predmetnom imovinom bez naknade.
3. Uz zahtev, podnosilac zahteva je podneo i sledeća dokumenta KAI:
 - Prepis posedovnog lista br. 1013 koji je izdao Geodetski zavod Republike Srbije, opština Đakovica, u kome se predmetna imovina vodi na njegovo ime. Prepis nema datum izdavanja.

- Pisanu izjavu podnosioca zahteva od 23. marta 2007. kojom je ovlastio tuženog, kao vlasnika agencije za nekretnine "Kontakti" iz Peći, preko gospođe M. M., vlasnice agencije za nekretnine „Horizont” iz Kragujevca, koji su ga kontaktirali i ponudili da posreduju u prodaji predmetne imovine. Prema izjavi, podnosilac zahteva se dogovorio sa tuženim da prodaju predmetnu imovinu za cenu od 1000 EUR po aru. Prva prodaja u ime podnosioca zahteva je obavljena od strane tuženog dana 28. decembra 2004. Kasnije, podnosilac zahteva je povukao punomoćje dato tuženom, ali je tuženi zloupotrebio povučeno punomoćje i prodao je deo imovine. Pored prodaje imovine bez saglasnosti podnosioca zahteva, tuženi je uzurpirao ostatak imovine i on do danas ne zna šta je tuženi uradio sa tom imovinom.
 - Umrlicu br. 203-790/2014 izdatu od strane Kancelarije za Civilnu Registraciju iz Aranđelovca od 23. maja 2014. u kojoj je naznačeno da je M. P. preminuo 13. maja 2014. Umrlicu je podneo B. P., sin M. P.
4. Prema nalazima Izvršnog sekretarijata KAI (izveštaj o verifikaciji iz 2013 i 06. februara 2014.) zaključeno je da je predmetna imovina (katastarska parcela 91/1) podeljena na nove katastarske parcele, kao i da su podneti novi zahtevi. Novi brojevi parcela i zahteva podnetih u vezi njih su sledeći:

Broj žalbe i zahteva u KAI	Podaci o predmetnoj parceli
GSK-KPA-A-050/15 (Zahtev br KPA93331)	Parcele br. 91/19 do 91/33 na mestu zvanom "Jahovac", površine 01.45.37 ha
GSK-KPA-A-055/15 (Zahtev br. KPA93336)	Parcele br. 91/52 na mestu zvanom "Jahovac", površine 0.26.60 ha.
GSK-KPA-A-056/15 (Zahtev br. KPA93337)	Parcela br. 91/54 na mestu zvanom "Jahovac", površine 00.27.18 ha
GSK-KPA-A-062/15 (Zahtev br. KPA93355)	Parcela br. 91/46 na mestu zvanom "Piskote", površine 00.10.00 ha

5. Obaveštenje o predmetnom zahtevu je postavljeno dana 06. februara 2014. i utvrđeno je da su predmetne imovine okupirane od strane tuženog koji nije bio prisutan u toku procesa obaveštavanja.
6. Izveštaj o verifikaciji od 7. februara 2014. pokazuje da je podela katastarskih parcela urađena po osnovu katastarskog rešenja br. 952-02-347/04 od 11. oktobra 2004, koje je doneto na zahtev ovlašćenog lica. Što se tiče predmetne imovine, službenici Direkcije za katastar Opštine Đakovica su potvrdili da je imovina pretrpela mnoge izmene. Izmene su se odnosile na promenu brojeva i površine parcela jer su stvorene nove katastarske parcele sa novim vlasnicima nakon prodaje predmetne imovine.
7. Pravni osnov za izdavanje ove odluke je takođe ugovor o kupoprodaji nepokretnosti overen u Opštinskom sudu u Đakovici br. 2390/95 od 09.09.2005.
8. Navedeni dokumenti su verifikovani kao pozitivni uz KAI izveštaj o verifikaciji od 02. februara 2014. i 10. februara 2014.
9. Odlukom KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je odbacila zahteve zbog nenadležnosti. U obrazloženju osporene odluke KIZK (stav 42. i 43.) ustanovljeno je da podnosilac zahteva nije izgubio predmetnu imovinu usled oružanog sukoba u periodu 1998-1999, već kao rezultat dobrovoljne prodaje nakon sukoba i, samim tim, zahtevi ne potpadaju pod nadležnost Komisije.
10. Podnosilac zahteva je preminuo dana 13. maja 2014.; Odluka KIZK-a je izdata kasnije. Odluka je uručena sinu podnosioca zahteva, B.P. dana 25. avgusta 2014. Dana 22. septembra 2014, B. P. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo žalbe na odluku KIZK. Žalbe su uručena A. K. (u daljem tekstu: tuženi) 12. februara 2014. On je odgovorio na žalbu 6. marta 2015.

Navodi strana u postupku

Žalilac

11. Žalilac je naveo da odluka KIZK –a sadrži bitne povrede odredaba postupka, kao i pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje, predlažući da se ožalbena odluka ukine i da se njegova imovina vrati u njegov posed.
12. Žalilac tvrdi da je predmetna imovina pripadala njegovom ocu (M. P.), a sada pripada njemu kao nasledniku. U obrazloženju odluke KIZK stoji da je njegov pokojni otac svojevlasno

otuđio predmetnu imovinu u korist trećeg lica, što nije tačno zbog toga što je do otuđenja došlo na nezakonit način, i pokrenuti su parnični i krivični postupak koji su u toku.

13. Konačno, žalilac traži da žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova zabrani dalje otuđivanje predmetne imovine do okončanja parničnog i krivičnog postupka, odnosno da ne odbaci zahteve.

Tuženi:

14. Odgovor tuženog se odnosi na odluku KIZK KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014. (tuženi je bio u svojstvu žalioaca kada je podneo žalbu na odluku KPCC/D/A/227/2014).
15. Tuženi je osporio navode žalioaca i izjavio da je žalilac prodao predmetnu imovinu preko njega kao posrednika, prema punomoćju podnosioca zahteva. Sva predmetna imovina koja je predmet zahteva su prešla na treća lica važećim i pravnim poslom.
16. Tuženi je potvrdio da je žalilac pokrenuo parnični postupak za isti slučaj koja se tiče nadoknade vrednosti imovine. Postupak je u toku pred Osnovnim sudom u Peći. Pored toga, tuženi je pružio detaljan opis u pogledu faza sudskog postupka. On traži od Vrhovnog suda da odbije žalbe žalioaca kao neosnovane. Prema tuženom, Vrhovni sud treba da se proglasi nenadležnim zbog sukoba interesa jer je građanska parnica koja se tiče predmetne imovine i istih stranaka već u toku pred Osnovnim sudom u Peći pod brojem C. br. 196/12.
17. U prilog odgovoru, tuženi je dostavio sledeće dokumente:
 - punomoćje br. 463/2004 overeno u Opštinskom sudu u Kragujevcu dana 9. oktobra 2004, kojim je žalilac ovlastio agenciju za nekretnine „Kontakt” iz Peći, odnosno njenog vlasnika, A. K., da preduzme sve radnje za promer i fizičku podelu predmetnih parcela 90/1 i 91/1, ukupne površine 07.27.14 ha, upisanih u posedovni list br. 1013 u katastarskoj zoni Jahoc, opština Đakovica.
 - Punomoćje br. 3206/2005 od 8. septembra 2005 overeno u Opštinskom sudu u Mitrovici, kojim su tuženi i njegova agencija za nekretnine „Kontakt“ iz Peći, ovlašćeni da prodaju, registruju ime trećih lica i da prihvati kupoprodajnu cenu u njegovo ime.
 - Potvrdu Skupštine Opštine Đakovica od 22. aprila 2005, kojom se daje saglasnost opštine za podelu imovine.
 - Odluka br. 952-02-347/04 koju je donela Direkcija za katastar Opštine Đakovica od 25. aprila 2005, kojim se usvaja zahtev žalioaca za fizičku podelu parcela 90/1 i 91/1 i

stvaranje novih parcela. Zahtev sadrži predmetne imovine koje su opisane u tabeli pod stavom 4. ove presude.

- Tužba je podneta Opštinskom sudu u Đakovici dana 18. decembra 2006. Tužbu za isplatu duga u iznosu od 155.00.00 EUR je podneo žalilac protiv tuženog.
- Ostale dokumente (punomoćja, sudski zapisnici) koji nisu relevantni za predmet.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

18. Žalbe su prihvatljive jer su podnete su u roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjene i dopunjene Zakonom br. 03/L-079 o rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, izmenjene i dopunjene Zakonom br. 03/L-079.

Spajanje žalbi

1. Prema članu 13.4 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, Vrhovni sud Kosova može da odluči o spojenim žalbama kada je takvo spajanje izvršila Komisija u skladu sa članom 11.3 (a) zakona. Ovaj član omogućava Komisiji da uzme u obzir pridruživanje ili spajanje zahteva, u cilju razmatranja i donošenja odluka kada postoje zajednička pravna ili dokazna pitanja.
2. Odredbe Zakona o parničnom postupku koje su primenjive na postupke pred žalbenim većem Vrhovnog suda Kosova, prema članu 12.2 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, kao i odredbe člana 408.1, u vezi sa članom 193. Zakona br. 03/L006 o parničnom postupku, predviđaju mogućnost spajanja zahteva putem rešenja ukoliko bi takvo spajanje obezbedilo efikasnost suda i smanjenje sudskih troškova u konkretnim pravnim stvarima.
3. U tekstu žalbi koje je žalilac podneo, Vrhovni sud je primetio da pored različitog broja predmeta, za koji je dotična žalba uložena, činjenice, pravni osnov i dokazna pitanja su potpuno ista u ova četiri predmeta. Samo parcele, koje su predmet imovinskog prava koje se navodi u svakom pojedinačnom zahtevu, su različite. Žalbe se zasnivaju na istom

obrazloženju i na istim dokumentima. Osim toga, pravno obrazloženje KIZK za takve zahteve je isto.

4. Žalbe upisane pod brojevima GSK-KPA-A-050/15, GSK-KPA-A-055/15, GSK-KPA-A-056/15 i GSK-KPA-A-062/2015, spojene su u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-050/15.

Nadležnost

5. Prema članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK je nadležna da odlučuje po zahtevima koji se odnose na oružani sukob, uključujući okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. Stoga, podnosilac zahteva ne treba samo da dokaže postojanje imovinskog prava nad privatnom nepokretnom imovinom, već i da nije u mogućnosti da ostvari takva svoja imovinska prava usled okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba.
6. KIZK je odlučila da ova stvar nije u njenoj nadležnosti jer do gubitka imovine nije došlo usled okolnosti oružanog sukoba, već je on posledica svojevoljnog otuđenja nakon sukoba.
7. Vrhovni Sud prihvata kao ispravan i zakonit pravni stav KIZK kada je utvrdila da vlasničko i pravo na posed predmetne imovine nisu izgubljeni usled oružanog sukoba iz 1998-1999 na Kosovu, nego kao rezultat dobrovoljnog otuđenja zasnovano na pravnim poslovima koje je žalilac sam prihvatio. Ovaj zaključak se zasniva na potvrdama katastarskih zvaničnika da su katastarski podaci ažurirani na ime novih vlasnika. Pored toga, otac žalioca je u pisanoj izjavi od 23. marta 2007. potvrdio da ga je tuženi kontaktirao i ponudio uslugu posredovanja za potrebe prodaje predmetne imovine. Žalilac se se dogovorio sa tuženim da prodaju predmetnu imovinu po ceni od 1000 EUR po aru. Prema pisanoj izjavi, prva prodaja u ime žalioca je obavljena od strane tuženog dana 28. decembra 2004. Ova činjenica koju stranke ne osporavaju, potvrđuje da je žalilac dobrovoljno prodao predmetnu imovinu.
8. Žalilac je takođe indirektno potvrdio prodaju tvrdeći da je do otuđenja imovine došlo nezakonito. Iz tog razloga je pokrenuo parnični postupak za nadoknadu vrednosti nepokretne imovine.
9. Vrhovni Sud smatra da na osnovu takve situacije slučaja, gubitak vlasništva nad predmetnom imovinom ne proizilazi iz oružanog sukoba koji se desio 1998-1999. Navodi žalioca u vezi punovažnosti otuđenja predmetne imovine ne mogu biti ispitani na ovom postupku Žalbenog Veća KIZK Vrhovnog suda zbog nenadležnosti.

10. Osporena odluka KIZK je doneta po osnovu potpuno i pravilno utvrđenog činjeničnog stanja i pravilnog sprovođenja procesnog i materijalnog prava. Osporena odluka ne sadrži bitne povrede odredaba postupka apsolutne prirode, shodno članu 194. ZPP, na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, a ni prirode koja utiče na pravičnost, zakonitost i pravilnost postupka.
11. Shodno tome, Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela ispravnu odluku kada je odbacila zahtev usled nenadležnosti. Zbog toga, žalba mora de se odbije kao neosnovana.
12. Shodno gore navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.
13. Ova presuda ne sprečava žalioca da potražuje svoje navodno pravo pred nadležnim sudom ukoliko je to neophodno.

Pravna pouka

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

Sylejman Nuredini, Predsednik Veća

Krassimir Mazgalov, Sudija EULEX-a

Beshir Islami, Sudija

Sandra Gudaityte, Zapisničar EULEX-a