

**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-1/10

Priština

26. avgust 2011. godine

U postupku:

N.A.

Žalilac

protiv

V.V.

Podnosilac zahteva/tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova sastavljeno od predsedavajućeg sudije Antoinette Lepeltier-Durel, sudija Anne Kerber i Sylejman Nuredini, u žalbi na odluku KPCC/D/A/23/2008 Komisije Kosovske Agencije za imovinu (spisi predmeta upisan u KAI pod brojevima KPA17068), od dana 28. avgusta 2008. godine, nakon zasedanja održanog 28 avgusta 2011. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1- Žalba uložena od strane N.A. je odbijena.

- 2- Odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/R/23/2008, od dana 28. avgusta 2008. godine, u predmetu registrovanom pod brojem KPA17068, je potvrđena.
- 3- Ž.N.A., će snositi troškove postupka utvrđene u iznosu od 130 evra (sto trideset evra), te će isti biće plaćeni Vrhovnom sudu u roku od 15 dana od dana prijema presude ili putem prinudnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 5. marta 2007. godine, V.V. je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je tražio da mu se potvrdi imovinsko pravo nad stanom koji se nalazi u ulici Rada Popovića, 66 A, 4 sprat-br. 20 u Gnjilanu, u površini od 56, 36 m².

U podršci svom zahtevu, on je dostavio KAI kupoprodajni ugovor stana br. 303-3 zaključen dana 30. januara 1992. godine, između Države SFRJ-SSNO vojna pošta 5374-1 Niš u svojstvu prodavca i njega u svojstvu kupca, overen 10. februara 1992. godine pod brojem Ov. br. 174/92 u Opštinskom sudu u Gnjilanu.

U izveštaju o obaveštenju, KAI je naznačila da je stan u sporu bio zauzet, ali zbog loše saradnje sa komšijama, nisu bili u stanju da identifikuje posednika koji nije bio prisutan. KAI je obavila objavljivanje zahteva dana 16. juna 2007. godine i tri puta obavila obaveštenje zahteva, 27. februara, 5. marta i 2. aprila 2008. godine, postavljanjem postera na stanu. Pošto nije bilo tužene strane da podnese odgovor na zahtev u određenom vremenskom roku, zahtev je smatran nespornim.

Izveštaj o verifikaciji KAI je potvrdio da je gore navedeni ugovor nađen u Opštinskom sudu u Gnjilanu.

U izveštaju o prerađi zahteva KKAI, je navedeno da je datum gubitka poseda 1. januar 1999. godine.

Odlukom od dana 28. avgusta 2008. godine, Komisija Kosovske agencije za imovinu (KAI) je odlučila da je podnosilac zahteva utvrdio svojinu nad imovinom koja je predmet zahteva i da je imao

posed nad navedenom imovinom te i da bilo koje lice koje je zauzelo imovinu treba napostiti istu u roku od 30 (trideset) dana o nada dostave odluke.

Dana 15. maja 2009. godine, podnosilac zahteva je primio odluku KKAI te je istog dana podneo zahtev o ponovnom posedu.

Dana 8. januara 2010. godine, N.A. (u daljem tekstu žalilac) je uložio žalbu u Vrhovnom sudu Kosova na gore navedenu odluku.

On je naveo da je živio u Švajcarskoj i saznao o obaveštenju zahteva odmah nakon njegovog povratka u stanu koji je predmet ovog spora. Pošto je zakasnio da odgovori na zahtev on je odlučio da uloži žalbu.

On je implicitno naveo u žalbi da je odluka protiv koje je uložena žalba doneta na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđenja činjenica: on je izjavio da je dana 7. septembra 2001. godine kupio stan od R.M. na osnovu ugovora br. 1773/2001 overenog u Opštinskom sudu u Gnjilanu i da je R.M. kupio isti od D.D. dana 26. jula 2001. godine na osnovu ugovora br. 1680/2001 takođe overenim u Opštinskom sudu u Gnjilanu dana 29. avgusta 2001. godine.

U podršci njegovoj žalbi, on je dostavio Vrhovnom sudu oba ugovora.

Tuženiku je uručena žalba 21. januara 2010. godine. On je dana 22. februara 2011. godine, odgovorio tražeći potvrdu odluke KKAI. On je naglasio da njegov kupoprodajni ugovor nikada nije bio poništen i dostavio Vrhovnom sudu dokaz o uplati kupoprodajne cene i priznanicu o uplati.

Nalogom od dana 13. maja 2011. godine, zatraženo je od žalioca da dostavi Vrhovnom sudu overen kupoprodajni ugovor br. 255/99 od dana 26. januara 1999. godine i dodatak br. 395/99 od dana 28. januara 1999. godine, koji su navedeni u ugovoru br. 1680/2001 kao prethodni kupoprodajni ugovori koji su dali vlasništvo D.D.. Takođe je traženo od žalioca da dostavi Vrhovnom sudu kupoprodajne ugovore istog stana zaključene između 1992. i 1999. godine.

Nalogom od dana 20. juna 2011. godine, žaliocu je produžen završni rok za povinovanje prethodnog naloga do 24. jula 2011. godine.

Dana 22. jula 2011. godine, žalilac je podneo odgovor u kome je naveo da je kupio predmetni stan te je kasnije saznao da su kupoprodajni ugovori koji su mu prikazani i ugovor koji je potpisao bili falsifikovana dokumenta. On je dostavio krivični izveštaj od dana 1. februara 2011. godine, poslat tužiocu u Gnjilane, u kojem je objasnio njegov strah da je R.M. počinio prevaru prodavanjem stana imajući na umu da je stan bio vlasništvo V.V..

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

Na osnovu odeljka 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 o rešavanju zahteva vezanih za nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i privrednu imovinu, stranka može uložiti žalbu u roku od trideset (30) dana od dana o obaveštenju o odluci.

U skladu sa odeljkom 10.3 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079: *“Lice koje ima pravni interes po pitanju zahteva koje nije obavешteno o zahtevu, može da bude strana u predmetu u bilo kojoj fazi postupka.”*

U konkretnom slučaju, niti je zahtev a ni prvo stepena odluka ikada uručena žaliocu. Prema KAI, N.A. se spontano pojavio u regionalnoj kancelariji KAI u Gnjilanu dana 8. januara 2010. godine, nakon što je otkrio poster o objavljivanju zahteva ispod vrata u stanu, te je izrazio želju da odgovori na zahtev.

U ovom spisu predmeta nema elemenata koji bi dopustili sudu da ospori izjavu N.A. da je njegovo boravište Švajcarska te i činjenica da živi daleko od Kosova su ga sprečile da odgovori na zahtev unutar određenog vremenskog roka. S toga, sud smatra da je on saznao o zahtevu i o odluci KKAI malo pre nego da se pojavi u regionalnoj kancelariji KAI u Gnjilanu..

Uzimajući u obzir vreme od kada je saznao za KKAI odluku, izveštaj KAI tvrdi da se to dogodilo u tom trenutku kada se N.A. pojavio u regionalnoj kancelariji. S toga, N.A. je uložio žalbu odmah nakon što je saznao o ovoj odluci. Iz ovoga, sud zaključuje da je on blagovremeno uložio žalbu.

Pošto žalilac pretendira da je on vlasnik imovine koja je predmet ovog zahteva, isti ima pravni interes u zahtevu.

Prema tome njegova žalba je dozvoljena.

Suština:

Član 20 Zakona o Osnovnim svojinsko-pravnim odnosima glasi:

“Svojinsko pravo stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđivanja. Pravo svojine stiče se i odlukom državnog organa, na način i pod uslovom određenim zakonom.”

Kupoprodajni ugovor je jedna od pravnih veza koja dozvoljava sticanje imovinskog prava.

Dalje, član 45 istog zakona glasi:

“Pravo svojine koje određeno lice ima na stvar prestaje kad drugo lice stekne pravo svojine na tu stvar.”

Na osnovu ovih odredbi jedino naknadno sticanje imovinskog prava može inducirati kraj prethodnog imovinskog prava. Drugačije rečeno, neprekidno lančani dalji prenos imovinskog prava je neophodan kako bi se utvrdilo da je prethodni prenos bio valjan.

U ovom slučaju, oboje, žalilac i tuženik, su dostavili sudu pismeni kupoprodajni ugovor spornog stana. Žalilac je takođe dostavio sudu kupoprodajni ugovor koji je prethodio njegov. Treba navesti da su sva tri ugovora bila overena u Skupštini opštine Gnjilane.

Međutim, žalilac nije dostavio dokaz da je kupoprodajni ugovor zaključen 30. januara 1992. godine, koji je zaključen sa tuženikom u svojstvu kupca prekinut.

Ugovori koje je on dostavio sudu su bili zaključeni 29. avgusta 2001. godine i 7. septembra 2001. godine. Stariji ugovor u 1 članu se odnosi na prethodni ugovor br. 255/99 od dana 26. januara 1999. godine, overen u Opštinskom sudu u Nišu, i na njegov dodatak br. 295/99 od 28. januara 1999. godine.

Slična dokumentacija nije dovoljna kako bi se dokazalo da se prenos imovinskog prava nad stanom u sporu ikada desio između 1992. godine i 1999. godine. Međutim, Vrhovni sud je formalno zatražio od žalioaca da dostavi kupoprodajni ugovor koji je izdat pre ugovora 255/99. On nije dostavio ovaj

dokumenat ali dostavio je krivični izveštaj u kome je prikazao njegove sumnje u vezi sa pravilnošću prometa.

Što više, Vrhovni sud ističe da ugovor od dana 26. januar 1999. godine, naveden u ugovoru od dana 29. avgusta 2001. godine, a nije dostavljen, bi navodno bio zaključen mesec dana nakon gubitka poseda nad stanom kako je naveo V.V. u KAI. Ovaj elemenat dovodi do diskusije u kojim je uslovima ovaj ugovor mogao proći.

Iz svih ovih razloga, Vrhovni sud zaključuje da imovinsko pravo stečeno od strane V.V. putem kupoprodajnog ugovora potpisanog dana 30. januara 1992. godine nikada nije prestalo i da ugovori koji su kasnije potpisani validno ne dopušta strankama u ovim ugovorima da valjano steknu imovinsko pravo nad stanom, što je slučaj u ovom predmetu.

Napadnuta odluka se s toga treba potvrditi.

Troškovi postupka:

Na osnovu člana 8.4 administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-79, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom. Međutim, isti izuzetci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom.

Kao posledica, standardni tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Vrhovnim sudom.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak:

- Tarifa sudske takse za ulaganje žalbe (član 10.11 AU 2008/2): 30 €
- Tarifa sudske takse za donošenje presude (član 10.21 i 10.1 of AU 2008/2), uzimajući u obzir da se vrednost imovine u predmetu razumno može proceniti u kompromisu između 20.000 €: $50 \text{ €} + (10.000 \text{ €} \times 0,5\%) = 100 \text{ €}$.

Sudsku taksu će snositi žalilac pošto je izgubio slučaj.

U skladu sa članom 45 Zakona o sudskim taksama, krajni rok o uplati takse je 15 dana od dana prijema presude. Kako posledica ne plaćanja takse u određenom vremenskom roku, narediće se prisilno izvršenje i kazna kao što je predviđeno članom 47 istog zakona.

Pravni savet

Prema članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-79, ova presuda je pravosnažna i važna te se ne može osporiti putem redovnih ili neredovnih lekova.

Antoinette Lepeltier-Durel, EULEX, predsedavajući sudija

Anne Kerber, EULEX, sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Urs Nufer, Eulex registrar