

**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-036/14

Priština,

04. decembar 2014. godine

U postupku:

**B. B.**

Đakovica

**Žalilac**

**Protiv**

**J. G.**

Srbija

**Tuženik**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Willem Brouwer, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/205/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA33837), od dana 11. juna 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 04. decembra 2014. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba žalioaca na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/205/2013, od dana 11. juna 2013. godine.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/205/2013, od dana 11. juna 2013. godine, u delu koji se odnosi na spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA33837.

### Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 25. maja 2007. godine, podnosi zahteva je podneo imovinski zahtev u KAI kojim je potraživao potvrđivanje svojinskog prava i ponovni posed nad spornom imovinom.
2. M. G. je u 1963. godini postao vlasnik parcele, sada poznate kao katastarska parcela br. 466/7, u katastarskoj zoni Đakovica Varoš, u Opštini Đakovica, u površini od 5 ar 35 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: sporna imovina) te je sagradio kuću na istoj.
3. Kuća je spaljena tokom rata u 1998/1999. godini.
4. M. G. je preminuo 27. januara 2001. godine. Njegovi naslednici su bili njegova supruga K. G, sinovi M. G. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) i J. G. (u daljem tekstu: tuženik) i ćerke S. G. D. G. Podnosilac zahteva je preminuo pre 25. marta 2014. godine.
5. B. B. (u daljem tekstu: žalilac) je nakon rata izgradio novu kuću na imovini u zahtevu.
6. U prilogu imovinskom zahtevu, podnosilac zahteva je dostavio sledeće: prepis posedovnog lista br. 651, izda dana 13. jula 2001. godine, od strane Katastarske opštine Đakovica, Opština Đakovica. M. G. je u posedovnom listu naveden kao privatni vlasnik.
7. KAI je pozitivno verifikovala posedovni list.
8. KAI je upisala zahtev pod brojem KPA33837. KAI je obavestila imovinski zahteva dana 10. januara 2008. godine.
9. Dana 18. januara 2008. godine, Žalilac je podneo obaveštenje o učešću i odgovorio na imovinski zahtev. Zajedno sa odgovorom na imovinski zahtev, tužena strana je dostavio pismene izjave dana 1. septembra 1998. i 4. i 13. januara 1999. godine povodom isplate u iznosu od DM 10.500,00.
10. Dana 11. juna 2013. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) je odlukom KPCC/D/R/205/2013 ustanovila da je M. G: "*vlasnik 1/1 idealnog dela imovine*", te i da podnosilac zahteva: "*ima pravo na ponovni posed nad navedenom imovinom*". U obrazloženju odluke – paragrafi 38, 41 KIZK primećuje sledeće: "...[žalilac] *tvrdi zakonsko pravo nad imovinom u zahtevu i navodi da je stekao svojinu (...) na osnovu usmenog kupoprodajnog ugovora zaključenog sa [M. G.] u 1998.*

*godini. Podnosilac zahteva osporava transakciju. Na osnovu [žalioca], on i [M. G.] su se sporazumeli da će se svojina preneti na ime [žalioca] nakon isplate celokupne kupoprodajne cene u iznosu od 20,000 DM. (...) [žalilac] je priznao da nije isplatio celokupnu kupoprodajnu cenu jer je u to vreme smatrao da je previsoka. (...) posedovni list izdat u 2001. godini identifikuje podnosioca zahteva kao vlasnika imovine u zahtevu što daje dovoljno pretpostavki svojine podnosioca zahteva što je tužena strana nije pobila. Na osnovu njegove [žalioca] lične izjave da bi jedino stekao svojinu nad imovinom u zahtevu nakon celokupne isplate kupoprodajne cene, ali je priznao da nikada nije isplatio celokupnu kupoprodajnu cenu ”.*

11. Dana 29. oktobra 2013. godine, odluka KIZK je uručena žaliocu. Žalilac je uložio žalbu na odluku KIZK dana 22. novembra 2013. godine.

12. Tuženik, brat podnosioca zahteva, podneo je odgovor na žalbu dana 25. marta 2014. godine.

### **Navodi stranaka:**

#### Žalilac:

13. Žalilac tvrdi da je kupio imovinu u zahtevu te je prema tome stekao zakonsko pravo nad imovinom. On je izjavio da je ugovor sa M. G. zaključen pre rata. Isti osporava legitimitet podnosioca zahteva jer je on obavio sve transakcije sa M. G. te i da je podnosilac zahteva bio jedan od naslednika. On je dalje izjavio da je u saglasnosti sa naslednicima M. G. preuzeo imovinu na kojoj je kasnije izgradio novu kuću. Dalje navodi da se sporazumeo sa naslednicima da će oni obaviti ostavinski postupak. On dodaje da je vlasnik imovine u zahtevu pošto je izgradio novu kuću, čija je vrednost veća od samog zemljišta te je i isplatio veći deo kupoprodajne cene. On još uvek želi da reši spor postizanjem dogovora sa naslednicima.

#### Tuženik:

14. Tuženik navodi da je pokojni nosilac imovinskog prava vlasnik imovine u zahtevu te je izjavio da je odluka KIZK pravedna. Pokojni nosilac imovinskog prava i njegova porodica su živeli na imovini u zahtevu do 1999. godine, kada su trebali da napuste Kosovo. Nećak žalioca se dogovorio sa Miloradom Grubićem povodom druge parcele. Odatle proizlazi potpis Milorada Grubića na pismenoj izjavi.

### **Pravno obrazloženje**

#### Prihvatljivost:

15. Žalba je prihvatljiva.
16. Ista je uložena unutar zakonskog roka od 30. dana.
17. Ignorišu se navodi žalioaca u vezi osporavanja legitimiteta podnosioca zahteva (i tuženika). Podnosilac zahteva i tuženik su članovi domaćinstva M. G., dok M. G. nije u više u stanju da podnese zahtev. Prema tome, podnosilac zahteva i tuženik imaju pravo da podnesu zahtev te i da budu stranke u žalbenom postupku u smislu člana 5.2 Administrativnog naređenja br. 2007/5, koji sprovodu UNMIK Uredbu 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu.

Nadležnost:

18. Nesporno je to da je imovina napuštena zbog oružanog sukoba koji se dogodio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine, te i da je kuća na imovini spaljena u tom periodu. Prema tome, imovinski zahtev je povezan sa oružanim sukobom te su KIZK i Vrhovni sud nadležni u ovom predmetu.

Zasnovanost:

19. Među strankama je nesporno da je pre 1998. godine M. G. bio zakonski vlasnik imovine u zahtevu. Posedovni list je takođe u skladu sa tom činjenicom. Vrhovni sud zaključuje da je nakon 1999. godine M. G. takođe zakonski vlasnik.
20. Navodi žalioaca da je kupio imovinu u zahtevu od M. G. u 1998. godini – ili pre rata – se ne mogu pratiti. Pismene uplatnice, prethodno navedene u paragrafu br. 9, nisu ubedljive kako bi se odlučili da je žalilac vlasnik imovine u zahtevu. Kao što navodi član 33. Zakona o Osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni glasnik RS br. 6/80) i član 13 Zakona o prometu nekretnina (Službeni glasnik RS br. 45/81), koji su bili na snazi u 1998/1999. godini, kao be se steklo svojinsko pravo nad imovinom licu je potreban kupoprodajnu ugovor sačinjen u pismenoj formi, čiji su potpisi overeni od strane nadležnog organa i sticanje upisano u Katastarskim knjigama. U konkretnom slučaju takav pismeni ugovor čak i nije predstavljen. Kopije uplatnica ne služe kao dokumentarni dokaz u vezi tog ugovora. Iste ne mogu zameniti kupoprodajni ugovor sačinjen u pismenoj formi kao i overu istog zahtevanu zakonom. Pored toga, žalilac je takođe lično izjavio da se još uvek nije dogovorio sa M.G. ili naslednicima povodom kupoprodajne cene te takođe nije u celosti ispratio prethodnu kupoprodajnu cenu, kao što je KIZK obrazložila, takođe na osnovu navoda žalilaca isti nije ispunio uslove kako bi kupio imovinu u zahtevu.

21. Navodi žalioca da je stekao svojinsko pravo nad spornom imovinom na osnovu izgradnje (kuće) kao što je predviđeno članom 24. Stav 1 Zakona o Osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni glasnik SFRJ br. 6/80) koji gladi: *“Lice ... koje izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na koje drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine i na zemljištu na kome je izgrađen građevinski objekat, ako i na zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu tog građevinskog objekta, ako nije znao niti je mogao znati da gradi na tuđem zemljištu, ...”*, ne menjaju odluku KIZK, jer Vrhovni sud u ovom postupku može uzeti u obzir okolnosti koje su povezane sa ratom koji se dogodio u 1998. i 1999. godini. Na osnovu izjava žalioca, on je izgradio kuću na zemljištu podnosioca zahteva nakon rata.
22. Vrhovni sud zaključuje da je odluka KIZK pravedna i zakonita te i da ista sadrži dovoljno obrazloženja. Ožalbena odluka se ne sastoji od bilo koje povrede materijalnog i proceduralnog prava koja su predviđena u članu 12.3 UNMIK Uredbe br. 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, izmenjene Zakonom br. 03/L079. Na osnovu ovoga, žalba se odbija kao neosnovana.

**Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Willem Brower, predsedavajući sudija**

**Esma Erterzi, EULEX sudija**

**Sylejman Nuedini, sudija**

**Urs Nufer, EULEX zapisničar**