

**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-140/2014

**Priština,
3. februar 2016.**

U postupku:

J.S.

ul. Mihajlo Pupin br. 3

Peć

žalilac

protiv:

M.M.V.

ul. Dimitrija Katića 9

11000 Beograd

Republika Srbija

tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Anna Bednarek i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/219/2013 od 27. novembra 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA08943), nakon zasedanja održanog dana 3. februara 2016. godine, donosi sledeću

PRESUDU

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je izjavio J.S. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/219/2013 od 27. novembra 2013.**

2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/219/2013 od 27. novembra 2013. u delu koji se tiče zahteva br. KPA08943.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 4. aprila 2007, podnosilac zahteva, M.M.V. (u daljem tekstu: tuženi), je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći vraćanje poseda nad komercijalnom imovinom bez objekta (zemljište/šuma), livada IV klase, zemljišna parcela br. 265/6 površine 0.09,00 ha, koja se nalazi u mestu zvanom Bellopole/Belo Polje (u daljem tekstu: predmetna imovina). On je naveo 12. juli 1998. kao datum gubitka imovine.
2. Uz zahtev, tuženi je podneo KAI posedovni list br. 261 od 12. decembra 2006, u kome je on naveden kao vlasnik predmetne imovine.
3. Predmet je upisan u KAI pod brojem KPA08943.
4. Obaveštenje o zahtevu je izdato dana 30. jula 2013. Utvrđeno je da je parcelu zauzeo J.S. , koji je bio prisutan na imovini i potpisao je obaveštenje o učešću. On tvrdi da ima zakonsko pravo nad imovinom i navodi da je imovinu kupio. Identifikacija imovine je urađena na osnovu katastarskih podataka, ortofoto i GPS koordinata.
5. Dana 13. avgusta 2013, J.S. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo odgovor na zahtev u kome je tražio da mu se prizna zakonsko pravo nad predmetnom imovinom. U obrazloženju je naveo da je kupio zemljišnu parcelu od tuženog po ceni od 22.000 EUR i da je kupoprodajni ugovor overen dana 4. decembra 2002. pod brojem Vr. 5786/20.
6. Uz odgovor na zahtev, žalilac je podneo i sledeće KAI:
 - fotokopiju kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 7. oktobra 2002. između tuženog kao prodavca, koga je zastupao U.S. i žalioca kao kupca, po osnovu čega je predmetna imovina navodno prodana po ceni od 22.000 EUR. Ugovor je overen na Opštinskom sudu u Peći pod brojem 9841/02;
 - fotokopiju izjave koju je potpisao tuženi kojom potvrđuje da je primio kupoprodajni iznos zajedno sa spiskom novčanica koji je dostavio U.S. . Potpis primaoca je overen na Osnovnom sudu u Belom Polju dana 4. oktobra 2002. pod brojem 5784/2002;
 - fotokopiju izjave koju je potpisao tuženi gde navodi da je zaključio kupoprodajni ugovor sa žaliocem „slobodnom voljom, bez prinude ili pretnje“. Potpis je overen na Osnovnom sudu u Belom Polju dana 4. oktobra 2002. pod brojem 5785/2002;
 - fotokopiju opšteg punomoćja kojim je U.S. opunomoćen, između ostalog, da zaključi kupoprodajni ugovor sa kupcem od koga je već primio kompletan iznos kupoprodajne cene. Potpis je overen na Osnovnom sudu u Belom Polju dana 4. oktobra 2002. pod brojem 5786/2002.

7. Prema izveštaju o verifikaciji od 20. avgusta 2013, posedovni list br. 261 od 12. decembra 2006. koji je podneo žalilac, kao i punomoćje za U.S. da zaključi kupoprodajni ugovor sa kupcem, kao i sertifikat o imovinskim pravima UL-71611004-00261 su negativno verifikovani od strane KAI. KAI je pozitivno verifikovala kupoprodajni ugovor.
8. Dana 27. novembra 2013, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK), u odluci KPCC/D/A/219/2013 (u daljem tekstu: odluka KIZK) je usvojila zahtev: utvrdila je da je tuženi vlasnik predmetne imovine 1/1 i naložila je vraćanje poseda nad predmetnom imovinom. U obrazloženju odluke (stavovi 48-53), KIZK je navela da su prema nalazima Izvršnog sekretarijata, katastarski podaci ažurirani na ime žalioca godine 2002. Nakon što je tuženi, M.V., suočen sa navodima žalioca, on je izjavio da nije ni dao punomoćje U.S. , niti da je prodao predmetnu imovinu. Pokušaji Izvršnog sekretarijata da verifikuje dokumenta koja su navodno overena na osnovnom sudu u Belom Polju su bili neuspešni, jer je taj sud negirao da je na njemu ikada overeno takvo punomoćje. Pod takvim okolnostima, KIZK je navela da se dokumenti ne mogu smatrati dovoljnim dokazima da je tuženi opunomoćio U.S. da proda predmetnu imovinu u njegovo ime i da ta navodna transakcija treba da se smatra ništavnom. Shodno tome, ažurirani sertifikat o imovinskim pravima, prema kome je žalilac vlasnik predmetne imovine, je neispravan i ne može se smatrati dokazom. Žalilac nije uspeo da odbrani svoja tvrdnja.
9. Odluka KIZK je uručena žaliocu dana 31. marta 2014. Dana 17. aprila 2014, žalilac izjavio žalbu na odluku KIZK.

Navodi strana u postupku

10. Žalilac traži od Vrhovnog suda Kosova da izmeni odluku KIZK i da odbije zahtev kao neosnovan. U isto vreme, žalilac traži da mu se prizna imovinsko pravo nad predmetnom imovinom, čime bi tuženom bilo onemogućeno da ometa posed žalioca nad imovinom. U žalbi je naveo da je odluka KIZK zasnovana na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, kao i da sadrži fundamentalnu grešku i tešku povredu materijalnog i procesnog prava. Po mišljenju žalioca, stekao je imovinsko pravo nad predmetnom imovinom po osnovu kupoprodajnog ugovora, i, u slučaju da tuženi smatra da je došlo do manipulacije prilikom overavanja njegovog potpisa, treba da podnese zahtev za to, a ne samo da traži raskid ugovora.
11. Pokušaj UNHCR kancelarije za imovinska pitanja u Beogradu da uruči tuženom fotokopiju žalbe zajedno sa prevodom nije uspeo, jer je pošiljka vraćena poštom kao neisporučena.

Pravno obrazloženje

12. Vrhovni sud Kosova smatra da je osporena odluka KIZK doneta po osnovu potpunog i pravilno utvrđenog činjeničnog stanja i da je i materijalno i procesno pravo adekvatno primenjeno. Stoga, žalba se odbija kao neosnovana.
13. Žalilac je naveo da je stekao pravo vlasništva nad predmetnom imovinom u skladu sa zakonom. Dokumenti koje je podneo ne dokazuju te okolnosti. Žalilac je naveo pred KIZK i u žalbi da je kupio zemljište tako što je zaključio kupoprodajni ugovor sa

tuženim, koga je zastupao brat žalioca, preko punomoćja koje je overeno na Osnovnom sudu u Belom Polju u Crnoj Gori. Kada je tuženi bio suočen sa tim navodom, on je porekao da je ikada dao punomoćje bratu žalioca, a odgovornost je strane u postupku koja tvrdi da je zakonito zaključila ugovor da to i dokaže. Nasuprot onome što je tvrdio žalilac, nije bilo na tuženom da dokazuje da nikada nije dao punomoćje. Žalilac je obavešten o položaju tuženog i izjavio je da može da predoči dodatne dokaze koji bi potkrepili njegov navod, ali nikad to nije uradio: žalilac nije podneo dokaze koji bi dokazali da je taj potpis na dokumentu punomoćja zaista potpis tuženog.

14. Pored toga, Izvršni sekretarijat je pokušao da utvrdi autentičnost dokumenata koje je žalilac podneo kao dokaz i zaključak je da ti dokumenti nisu pouzdani i validni. Izjave i punomoćje koje je podneo žalilac su navodno overeni na Osnovnom sudu u Belom Polju pod brojevima 5784/2002, 5785/2002 i 5786/2002. Kao što može da se vidi iz dopisa koji je KAI primila od tog suda, poslednji broj koji je upotrebljen za overu dokumenata 2002. je broj 3567. Iz tog razloga, bilo je nemoguće overiti dokument pod brojem 5784-5786 godine 2002. na Osnovnom sudu u Belom Polju.
15. Važno je istaći da postoji sumnja u vezi sa autentičnošću overe dokumenata i zbog toga što je punomoćje dokument koji prvi treba da se overi, jer predstavlja osnov za zaključivanje ugovora u ime tuženog. Taj dokument nosi poslednji broj, što znači da je overen kao poslednji dokument.
16. Takođe, treba reći i da navodno zaključen ugovor dana 7. oktobra 2002. sadrži podatke tuženog, kao što je lični broj: 2604950930001. Lična karta koja se nalazi u spisu predmeta dokazuje da je lični broj tuženog 2507934934967. Pored toga, broj lične karte tuženog koja je važila dana 7. oktobra 2002, a koji je naveden u ugovoru, i onaj koji je tuženi priložio uz zahtev, se ne slažu.
17. Iz svih gore navedenih razloga, Vrhovni sud smatra da žalilac nije uspeo da dokaže da ima zakonsko pravo poseda nad predmetnom imovinom. Prema mišljenju suda, po osnovu prikupljenih dokaza, žalilac ni sada ni ranije nije bio vlasnik predmetne imovine. Dokumenti dostavljeni KIZK koji se nalaze u spisu predmeta se ne mogu smatrati dokazima zakonskog prava žalioca i ne potkrepljuju njegov zahtev za povrat predmetne imovine.
18. Pored toga, Vrhovni sud želi da razjasni da, nasuprot navodu žalioca, ne treba tuženi, već sam žalilac, koji je imao zakonski interes, da podnese zahtev za nadoknadu potencijalne štete protiv osoba koje su mu pomogle da zaključi kupoprodajni ugovor od 7. oktobra 2002.
19. Shodno tome, žalba žalioca se odbija kao neosnovana, a osporena odluka KIZK se potvrđuje kao ispravna i zasnovana na pravilnoj primeni zakona, shodno članu 13.3 (c) UNMIK uredbe 2006/50 koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079.

Zaključak

20. Na osnovu gore navedenog i shodno članu 13.3.(c) Zakona br. 03/L-079 i članu 195, stav 1(d) Zakona o parničnom postupku, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.

21. Ova presuda ne sprečava žalioaca da uputi predmet na nadležni sud izvan nadležnosti predviđene članom 3.1 Zakona br. 03/L-079.

Pravna pouka

Shodno članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50, kao što je izmenjeno i dopunjeno Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Anna Bednarek, sudija EULEKS-a

Beshir Islami, sudija

Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a