

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I PËR APELIT TË AKP-së  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-052/13**

**Priština**

**27. februar 2014. godine**

U postupku:

**X. (Q.) M.**

**V. (C.) S.**

E.

Đ.

***Tužene strane/Žalioci***

protiv

**R. K.**

B. B. 34

2. N. S.

S.

***Podnosilac zahteva/Tuženi***

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Elka Filcheva-Ermenkova, predsedavajuće sudija, Dag Brathole i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 (spis predmeta upisan pod brojem KPA13879), od dana 05. septembra 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 27. februara 2014. godine, donosi sledeće:

## PRESUDA

- 1- Odbija se kao neosnovana žalba X. (Q.) M. i V. (C.) S..
  
- 2- Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA13879), od dana 05. septembra 2012. godine.

### Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 01. novembra 2006. godine R. K. u svojstvu člana domaćinstva nosioca imovinskog prava J. (J.) K.<sup>1</sup> je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) povodom ponovnog poseda nekoliko imovina. Podnosilac zahteva je objasnio da je nosilac imovinskog prava preminuo te i da su on i njegova dva brata R. K. i S. K. naslednici. Njih troje su nasledili imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu u jednakim idealnim delovima.
2. Predmet zahteva su parcele 164, 165, 166, 167, 168, 169 i 170, te se sve nalaze u selu E. na osnovu katastarskog plana koji je bio u primeni u 1998. godini. Imovine su listirane u posedovnom listu br. 114, izdatom 18. aprila 1998. godine, od strane relevantnog katastarskog organa u to vreme (to jest: Republičkog geodetskog instituta, Centar za nepokretnu imovinu u Đ.). Posedovni list je izdat na ime oce podnosioca zahteva V.K..
3. Podnosilac zahteva je dalje objasnio da je imovina početno pripadala njegovom ocu Velimiru Kneževiću (zbog toga je imovina upisana na njegovo ime). V. K. je ubijen dana 06. avgusta 1998<sup>2</sup>. godine. Njegova naslednica je bila majka podnosioca zahteva, J.K., koja je preminula 27. aprila 2005. godine<sup>3</sup> te su onda podnosilac zahteva i njegova dva brata bili njeni naslednici.
4. Podnosilac zahteva je naveo da je njegova porodica trebala da napusti imovine dana 11. novembra 1998. godine.

---

<sup>1</sup> U različitim dokumentima ime je drugačije napisano: J., J., J. Međutim nesporno je da je ovo ista osoba. U izvodu iz matične knjige umrlih, na šta se dalje odnosi odluka, ime je navedeno kao J.

<sup>2</sup> Izvod iz matične knjige umrlih br. No. 13-203-1/1022 od dana 18. avgusta 1998. godine, izdat u S., Opština Đ..

<sup>3</sup> Izvod iz matične knjige umrlih br. 05-203 od 11. maja 2005. godine, izdat u Kraljevu za Opštinu K. M.

5. U prilogu njegovom imovinskom zahtevu, podnosilac zahteva je dostavio KAI kopiju posedovnog lista br. 114, izdatog dana 18. avgusta 1998. godine (gore naveden); izvod iz matične knjige umrlih oba njegova roditelja, njegove majke i oca, koji potvrđuje njihovu smrt; pismenu izjavu podnosioca zahteva i njegova dva brata od dana 03. maja 2011. godine, koja izjavljuje da nijedan od njih nikada nije otuđio imovine nasleđene od njihovih roditelja. KIZK je pozitivno verifikovala dokumenta dostavljena od strane podnosioca zahteva.
6. KIZK je *ex officio* ustanovila postojanje ostavinskog rešenja O. br. 79/2002 od dana 17. maja 2005. godine, izdatog od strane Opštinskog suda u Đ. povodom činjenice da je Jelislava Knežević nasledila imovine u zahtevu od njenog supruga, V. K..
7. Obavljeno je fizičko obaveštenje parcela. Nađeno je da su iste bile zauzete od strane tužene strane, sada žalioca, X. M. i tužene strane C. Sh.. Oboje su zasnovali svoje imovinsko pravo na kupoprodajni ugovor sa J. (J.) K. dana 24. juna 2005. godine. Navodno, J. K. je zastupala osoba pod imenom D. J., koga je ona navodno ovlastila dana 27. aprila 2005. godine Kragujevcu<sup>4</sup>, na dan kada je i preminula, na osnovu izvoda iz matične knjige umrlih.
8. KIZK je pokušala da verifikuje ovo punomoćje ali nije uspela u tome. Isti nije nađen u Opštinskom sudu u K., gde je navodno izdat.
9. Tužena strana, X. M. je takođe predstavio certifikat o pravima nad nepokretnom imovinom koji je izdat na njegovo ime.
10. Dana 05. septembra 2012. godine, KIZK je odlukom na koju je uložena žalba prihvatila imovinski zahtev u ime majke podnosioca zahteva, J. K..
11. Komisija je prihvatila da je J. K. bila vlasnik imovine u zahtevu pre njene smrti.
12. Što se tiče izjava tuženih strana, Komisija je prihvatila da kupoprodajni ugovor, na koji su tužene strane zasnovale svoje navode, nije bio valjan, jer je isti bio zaključen na osnovu nevažećeg punomoćja. Povodom toga, Komisija nije prihvatila certifikat o pravima nad nepokretnom imovinom kao dokumenat koji daje imovinsko pravo pošto je isti izdat na osnovu prenosa koji nije bio važeći.
13. Dana 18. marta 2013. godine, odluka je uručena podnosiocu zahteva.
14. Dana 29. januara 2013. godine, odluka je uručena tuženoj strani X. (Q.) M.j. U spisu predmeta nema podataka da je odluka uručena drugoj tuženoj strani.
15. Dana 27. februara 2013. godine, obe tužene strane su uložile žalbu u Vrhovnom sudu.

#### **Navodi žalilaca:**

---

<sup>4</sup> Punomoćje, navodno potpisano od strane J. K. i overeno od strane sudije u Opštinskom sudu u K. – predmet br. 1935/2005

16. Navodi su da je odluka doneta na osnovu pogrešne primene materijalnog i proceduralnog prava i pogrešnog i nepotpunog ocenjivanja dokaza.
17. Oni navode da spor ne spada u okviru nadležnosti KIZK, pošto isti ne proizlazi iz oružanog sukoba u 1998. i 1999. godini. Tužene strane su kupile imovine od majke podnosioca zahteva te je ona primila isplatu. Prema tome tužene strane/sada žalioци nisu nezakonски posednici imovina.
18. Svojina žalilaca je dokazana certifikatom o pravima nad nepokretnom imovinom UL-70705030-00114 KZ E.. Tužene strane su upisane u Registru o pravima nad nepokretnom imovinom (ZORPNI). Ovaj javni registar stvara pretpostavku tačnosti, autentičnosti i zakonitosti sve dok se ne popravi postupkom ustanovljenim zakonom (član 7.2 ZORPNI). Ovo znači da su tužene strane upisani vlasnici te i da su zaštićeni statusom upisa. Oni ne trebaju da dokažu svoje svojinsko pravo sve dok se ovaj registar ne popravi, na osnovu ustanovljenog postupka u navedenom Zakonu. KIZK je trebala da uputi podnosioca zahteva, sada tuženika, da zahteva izmene registra.
19. Imovina nije bila zauzeta do 2005. godine kada je prodana. Prema tome, spor ne spada u okviru nadležnosti KIZK. Podnosilac zahteva je moga da uživa svoja prava bez smetnje.
20. Nije istina da je Punomoćje iz 2005. godine falsifikovano. Ovo se može overiti putem grafološkog veštačenja.
21. Komisija nije nadležna da proglasi da li je određeni prenos valjan ili nije (povodom prenosa imovine koji se dogodio nakon izdavanja punomoćja).
22. Žalioци zahtevaju od VS da preinači odluku ili prihvati žalbu kao osnovanu ili poništi odluku i odbaci imovinski zahtev.
23. Tuženik, podnosilac zahteva u prvom stepenu nije odgovorio na žalbu.

#### **Pravno obrazloženje:**

24. Žalba je prihvatljiva. U smislu člana 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu zamenjena Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu Zakon br. 03/L-079), stranka može da uloži žalbu *“u roku od trideset (30) dana od dana kada Kosovska agencija za imovinu obavesti strane o odluci Komisije”*. odluka je uručena prvom žaliocu dana 29. januara 2013. godine dok ista nije uručena drugom žaliocu. Obojica su uložili žalbu dana 27. februara 2013. godine što znači unutar vremenskog roka od 30. dana kao što je predviđeno zakonom u slučaju prvog žalioца. Vremenski rok od trideset dana nikada nije započeo za drugog žalioца pošto njemu nikada nije uručena odluka. Prema tome, njegova žalba se takođe smatra kao prihvatljiva.

25. Žalba je neosnovana.
26. Odluka KIZK se ne sastoji od fundamentalne greške niti pogrešne primene materijalnog i proceduralnog prava u primeni {osnovi za žalbu u smislu člana 12.3 (a) Zakona 03/L-079}, niti se ne oslanja na netačno i pogrešno ustanovljavanje činjenica {osnovi za ulaganje žalbe u smislu člana 12.3 (b) *ibid*}.

**Nadležnost:**

27. Nesporno je to da je porodica podnosioca zahteva napustila Kosovu u 1998. godini zbog oružanog sukoba koji se u to vreme vodio. Žaliocu su naveli da se podnosilac zahteva ili njegova porodica vratila i koristila imovinu pre 2005. godine. Uzimajući u obzir političku situaciju i etničke tenzije nakon oružanog sukoba na Kosovu u 1998/999. godini, Vrhovni sud nalazi da je veoma jasno da ovo ne može biti moguće za podnosioca zahteva, te i da oni nisu bili u stanju da uživa svoje imovinsko pravo do sada. Prema tome, predmet spada u okviru nadležnosti Žalbenog veća KAI i KIZK u smislu člana 3.1 Zakona 03/L-079.

**Zasnovanost (relevantne činjenice i zakon u primeni):**

28. Nesporno je to da je pre 1998. godine imovina pripadala ocu podnosioca zahteva, V.K.. Nesporno je to da nakon smrti njegovog oca u 1998. godini, njegovi naslednici su bili njegova žena J. K. i njegova deca, podnosilac zahteva i njegova dva brata. Druga neosporna činjenica je ta da su nakon smrti Jelislave Knežević jedini nasledni bili trojica prethodnih - podnosilac zahteva i njegova braća. Prema tome, imovina u zahtevu je pre 2005. godine bila u vlasništvu J. K. te nakon njene smrti ista je postala imovina podnosioca zahteva i njegove braće. U odnosu na ovu odluku irelevantno je da se objasni kako je došlo do nasleđa pošto nasleđe nikada nije osporeno.
29. Nesporno je to da je J. K. preminula dana 27. aprila 2005. godine (izvod iz matične knjige preminulih koji je kasnije izdat – 11. maja 2005. godine, ali sve dok ne postoji podatak koji bi osporio ovo treba se prihvatiti da je datum smrti datum upisan u izvodu iz matične knjige umrlih).
30. Pozitivno je ustanovljeno od strane prvog stepen – KIZK, da Punomoćje koje je navodno potpisano od strane Jelislava Knežević toga istoga dana u Kragujevcu nikada nije nađeno u registru Suda.
31. Navod da se autentičnost Punomoćja moglo ustanoviti grafološkim veštačenjem je tehnički tačno. Međutim, i da je punomoćje potpisano od strane J. K. u K. dana 27. aprila 2005.

- godine, što na osnovu izvoda iz matične knjige umrlih je na dan njene smrti, isto bi se ipak smatralo nevažećim iz sledećih razloga:
32. Punomoćje nije nađeno u Sudu u K. te ne postoji indikacija da je isti ikada overen od strane sudije. Ovo rezultira sa nepostojanjem ovog punomoćja. Kako bi punomoćje imalo pravni efikasnost isto treba biti sačinjen na način predviđen zakonom za pravni prenos za koji je punomoćje dato.
  33. Povodom prenosa nepokretne imovine, Punomoćje treba biti sačinjeno u istom obliku kao ugovor o prenosu imovine. Što znači u pismeno sa potpisima overenim od strane suda {argumenat na osnovu člana 90. Zakona o obligacionim odnosima iz 1978. godine (Službeni glasnik SFRJ br. 29/1978)<sup>5</sup>, u daljem tekstu Zakonom o obligacionim odnosima i člana 4 (2) Zakona o prometu nepokretne imovine (Službeni glasnik SRS br. 43/1981)<sup>6</sup>, oba zakona u primeni u vreme Punomoćja i nakon prenosa – 2005. godine}.
  34. Sud primećuje da na osnovu trenutne legislacije na Kosovu uslovi pismenog oblika i overenja još uvek postoje, ali nisu u primeni kako bi se ova odluka odnosila na iste.
  35. Forma ugovora, naime punomoćja je način postojanja samog zakonskog prenosa – to je forma *ad substantiam*. Ako je forma povređena onda smatra se da je pravna radnja nevažeća ili zakonski nultna. Punomoćje treba biti overeno od strane suda, što znači da kopija istog treba biti sačuvana u pisarnici suda u kojem je obavljeno overenje. Ako dokumenat (punomoćje) nije nađen u pisarnici suda, kao u ovom slučaju, onda se treba prihvatiti da punomoćje nikada nije bilo overeno u Kragujevcu, prema tome, nikada nije ni postojalo. Dakle, navodno ovlašćeno lice nije bilo ovlašćeno.
  36. Neovlašćeno lice nema prava da preuzme bilo koji zakonski prenos, *per argumentum a contrario* na osnovu člana 91 (1) Zakona o obligacionim odnosima<sup>7</sup>.
  37. Ugovor zaključen u nedostatku punomoćja bi bio obligacioni za zastupanog (onaj koji je zastupan bez punomoćja) jedino ako ona/on naknadno odobri taj ugovor – član 88 Zakon o obligacionim odnosima<sup>8</sup>.
  38. Međutim, u ovom slučaju, ova mogućnost nikada nije postojala, jer je “glavni zastupljeni”, t.j. Jelislava Knežević preminula čak pre sklapanja ugovora – 24. juna 2005. godine.

---

<sup>5</sup> Član 90 Zakona o obligacionim odnosima: “Forma propisana zakonom za neki ugovor ili koji drugi pravni posao važi i za punomoćje za zaključenje tog ugovora, odnosno za preduzimanje tog posla.”

<sup>6</sup> Član 4 (2) Zakona o prometu nepokretne imovine: “Ugovor o prenosu prava između nosioca prava svojine ... zaključuje se u pismenom obliku, a potpiše ugovorača overavaju od strane Suda”.

<sup>7</sup> Član 91 (1) Zakona o obligacionim odnosima: “Punomoćnik može preduzimati samo one pravne poslove za čije je preduzimanje ovlašćen.”. Ako nije bilo punomoćja zastupnik ne može preduzeti bilo koju radnju.

<sup>8</sup> Član 88 (1) *ibid.*: “Ugovor koji neko lice zaključuje kao punomoćnik u ime drugoga bez njegovog ovlašćenja obavezuje neovlašćeno zastupanog samo ako on ugovor naknadno odobri”.

39. Na kraju, čak i da je punomoćje od 27. aprila bilo valjano (što nije u ovom slučaju) ne bi ništa promenilo jer bi isto prestalo sa smrću J. K., bez obzira na to da li se dogodilo pre 27. aprila 2005. godine ili bilo kojeg drugog dana pre 11. maja 2005. godine, kada je izdat izvod iz matične knjige umrlih.<sup>9</sup>
40. Prema tome ugovor zaključen na gore navedeni datum nije imao bilo koji pravni efekat. S toga, Sud smatra da nije nepotrebno da komentariše povodom navoda žalilaca da Komisija nije imala pravo da „smatra bilo koji prenos kao nevažećim“. Valjanost ugovora u predmetu je pravna činjenica koja se treba oceniti od strane Komisije kao preduslov materijalnog pitanja za valjano rešavanje imovinskog spora u ovom predmetu.
41. Ustanovljeno je da su na osnovu istog prenosa (od dana 24. juna 2005. godine) žalinci bili upisani kao vlasnici imovina u Registru prava nad nepokretnom imovinom. Tačno je, kao što žalinci označavaju, da upisi u ovom registru uživaju pretpostavku “tačnosti, poverljivosti i zakonitosti”, argumenat na osnovu člana 7. 2 Zakona o ustanovljavanju registra o pravima nad nepokretnom imovinom iz 2002. godine, u daljem tekstu ZORPNI<sup>10</sup>. Pretpostavke je međutim pobijena. U ovom spisu predmeta postoji dokaz da su upisi u registru pogrešni, što znači da je pretpostavka pobijena. Ustanovljeno je da je prenos obavljen bez punomoćja te i da imovina nikada nije preneti (kao što detaljnije gore objašnjeno).
42. Pitanje ko treba zasnovati postupak, na koji način, i pred kojim relevantnim organima, kako bi se upisi u registru popravili i podudarali sa postojanjem ili nepostojanjem materijalnog prava spora, spada van predmeta ovog spora.
43. U zaključku Sud ponavlja da nema pogrešnog ustanovljavanja činjenica niti pogrešne primena proceduralnog ili materijalnog prava koji bi uticala na rezultat odluke KIZK. Prema tome, u smislu člana 13.3. c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 žalba se odbija kao neosnovana i potvrđuje se odluka KIZK.

### **Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

---

<sup>9</sup> Član94 (3) *ibid.*: “Punomoćje prestaje prestanom pravnog lica odnosno smrću lica koje je ga je dalo, osim ako se započeti posao ne može prekinuti bez štete po pravne sledbenike ili ako punomoćje važi i za slučaj smrti davaoca, bilo po njegovoj volji, bilo c obzirom na prirodu posla”.

<sup>10</sup> Zakon 2002/5 o Osnivanju registra za prava na nepokretnu imovinu, koji je stupio na snagu dana 20. decembra 2002. godine (UNMIK/REG/2002/22), zamenjen Zakonom br. 2003/13 (UNMIK/REG/2003/27) i zamenjen i dopunjen Zakonom br. 04/4L-009, Skupštine Kosova.

*Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX predsedavajući sudija*

*Dag Brathole, EULEX sudija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Holger Engelmann, EULEX zapisničar*