

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

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

GSK-KPA-A-034/2014

Priština, 31. mart 2016.

U postupku:

G.R.

selo Smac
opština Đakovica
žalilac

protiv

V.T.

Dositejeva 154/9
Krajlevo
Srbija
tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsednik veća, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/208/2013 od 11. juna 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA15162), nakon zasedanja održanog dana 31. marta 2016, donosi sledeće:

PRESUDA

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je izjavio G.R. na odluku KIZK br. KPCC/D/C/208/2013 od 11. juna 2013.**

2. **Potvrđuje se odluka KIZK br. KPCC/D/C/208/2013 od 11. juna 2013. u delu koji se tiče zahteva br. 15162.**

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 7. septembra 2006, V.T. (u daljem tekstu: tuženi) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći potvrđivanje vlasničkog prava nad delom zgrade – poslovni prostor – koji se nalazi u sastavu poslovnog centra (Mlečna pijaca) u bivšoj ulici Mlečna pijaca, sada ulica Abedin Terbeshi, u Đakovici, lokal br. 26 površine 33.37 m² (u daljem tekstu: predmetna imovina) i kompenzaciju. Poslovni prostor je upisan u katastar pod brojem 0-70705029-01771-1-66-0-26-0. Tuženi je naveo da je predmetnu imovinu izgubio dana 12. juna 1999. usled okolnosti na Kosovu iz 1998/1999.

2. Tuženi je podneo KAI sledeća dokumenta:

- zapisnik sa sudskog poravnanja br. 379/98 pred Opštinskim sudom u Đakovici dana 3. avgusta 1998. između opštine Đakovica i tuženog (u daljem tekstu: sudsko poravnanje). Prema ovom poravnanju, opština je ustupila predmetnu imovinu tuženom i on je postao isključivi vlasnik predmetne imovine;
- potvrdu iz Katastra nepokretnosti Đakovica br. 952-01-1-261/98 od 20. oktobra 1998. (u daljem tekstu: potvrda iz katastra iz 1998.). Katastar nepokretnosti je izjavio da je utvrđeno da je tuženi podneo zahtev za sprovođenje sudskog poravnanja; Katastar nepokretnosti je dalje naveo da katastar nije formiran i da zbog toga ne može da izda kopiju plana ili posedovni list u vezi sa predmetnom imovinom, a potvrda služi kao dokaz za upis prava nad predmetnom imovinom koji će biti sproveden kada se steknu uslovi za upis u katastar nepokretnosti;
- potvrdu Direkcije za katastar, geodeziju i imovinu od 4. marta 2011, br. 952-01-202/11 (u daljem tekstu: potvrda iz katastra iz 2011.); Direkcija navodi da je tuženi vlasnik predmetne imovine i da ju je stekao po osnovu sudskog poravnanja; on dalje navodi da je potvrda izdata jer Direkcija nema podatke o upisu u katastar za temelj i spratove višespratne zgrade;

- sertifikat o imovinskim pravima iz Kosovske agencije za katastar od 19. aprila 2011, br. 707050029-05248; prema ovom sertifikatu, jedinica 0-70705029-01771-1-66-0-26-0, tj. predmetna imovina, je u posedu tuženog.

3. KAI je izdala obaveštenje o zahtevu dana 16. oktobra 2012. tako što je postavila obaveštenje o zahtevu na zgradu.

4. P.R. je učestvovao u postupku pred KAI/KIZK i podneo je odgovor na zahtev, gde je naveo da je on nosilac imovinskog prava nad predmetnom imovinom i da je predmetnu imovinu kupio dana 27. januara 2006. od lica pod imenom P.M. i podneo je i sledeće KAI:

- kupoprodajnu ugovor za nepokretnu imovinu od 25. januara 2006, overen na Opštinskom sudu u Đakovici dana 27. januara 2006, br. 210/06, zaključen između lica pod imenom P.P.M. kao prodavca i lica pod imenom P.D.R. kao kupca (u daljem tekstu: kupoprodajni ugovor); prema tom ugovoru, P.R. je kupio poslovni prostor, lokal br. 26, koji se nalazi u poslovnoj zgradi, lamela B u Đakovici u ul. Abedin Terbeshi, površine 33.37 m²;
- potvrdu Direkcije za katastar, geodeziju i imovinu od 27. jula 2009, br. 952-013-29/09; Direkcija navodi da je P.R. poslovnog prostora koji se nalazi u Đakovici, ul. Abedin Terbeshi, lamela B, lokal br. 26, površine 33.37 m²; on dalje navodi da je potvrda izdata jer Direkcija nema podatke o upisu u katastar za temelj i spratove višespratne zgrade.

5. KAI je obradila zahtev i verifikovala dokumenta koja su podnele strane u postupku. KAI je pozitivno verifikovala sudsko poravnanje i potvrdu iz katastra iz 1998. dana 10. decembra 2008, kao i potvrdu iz katastra iz 2011. dana 22. februara 2013. KAI je po službenoj dužnosti pridodala spisu predmeta sertifikat o imovinskim pravima nad nepokretnom imovinom iz Kosovske agencije za katastar od 22. februara 2011, br. 707050029-05248, koji se odnosi na katastarsku parcelu br. 1771-1; prema ovom sertifikatu, tuženi je (još uvek) u posedu jedinice br. 0-70705029-01771-1-66-0-26-0, tj. predmetne imovine.

Dana 27. marta 2013, KAI je takođe verifikovala kupoprodajni ugovor koji je podneo žalilac. Prema izveštaju od 27. marta 2013, Osnovni sud u Đakovici je potvrdio da je kupoprodajni ugovor uredan, ali, prema Odeljenju za katastar, predmetna imovina koja je predmet kupoprodajnog ugovora je upisana na ime tuženog. Zbog toga je KAI negativno verifikovala kupoprodajni ugovor.

Tokom obrade zahteva, KAI je takođe pribavila sledeće po službenoj dužnosti:

- ugovor o zajedničkom ulaganju vlastitih finansijskih sredstava za izgradnju poslovnog prostora u vlasništvu, br. 539/1, od 6. avgusta 1996, overen u Opštinskom sudu u Đakovici dana 9. jula 2001, br. 830/2001, zaključen između Javnog stambenog preduzeća u Đakovici i P.P.M. (u daljem tekstu: ugovor o udruživanju sredstava); prema ovom ugovoru, M. se pridružio Javnom stambenom preduzeću sa sopstvenim finansijskim sredstvima za izgradnju poslovnog prostora br. 26 koji se nalazi u poslovnoj zgradi, lamela B u Đakovici u ul. A. Terbeshi, ukupne površine od 33.37 m²; u skladu sa članom 6. Ugovora, M. će postati vlasnik poslovnog prostora;
 - ugovor o poklonu od 8. juna 2012, overen od strane nadležnog suda 11. juna 2012, br. 2263/2012; prema ovom ugovoru, P.R. je preneo predmetnu imovinu na svog sina, žalioca;
 - crteže katastarske parcele br. 1771-1; na crtežu se vidi gde se nalaze jedinice 11 i 26 u zgradi.
6. U svojoj preporuci za KIZK od 18. maja 2013, KAI je navela da je Agencija za katastar objasnila da postoje dva različita poslovna prostora u istoj zgradi, jedan upisan na ime tuženog, a drugi na ime žalioca, ali da su dve različite nepokretnosti upisane pod istim brojem 26. Imovina žalioca bi trebalo da bude upisana pod brojem 11.
7. KIZK je prihvatila žalioca kao stranu u postupku umesto njegovog oca P.R. nakon podnošenja ugovora o poklonu, usvojila zahtev i odlučila u odluci KIZK da je utvrđeno da je tuženi vlasnik predmetne imovine i ima pravo poseda i da žalilac morao da napusti predmetnu imovinu. KIZK je odbacila zahtev za naknadu štete s obzirom da zahtev ne potpada pod njenu nadležnost. U obrazloženju (stavovi 18, 19

- i 28), KIZK navodi da je tuženi dostavio sertifikat za nepokretnu imovinu koji ga identifikuje kao vlasnika predmetne imovine. Odbrana žalioca se nije odnosila na predmetnu imovinu. Na osnovu dokaza koje je predočio tuženi, KIZK je odlučila da usvoji zahtev.
8. Odluka je uručena žalioцу dana 14. avgusta 2013, a tuženom dana 5. novembra 2013.
9. Žalilac je izjavio žalbu na odluku KIZK dana 5. decembra 2013. On je uz žalbu podneo i dokument „istorijat“ od 12. novembra 2013, br. 952-03-62/2013, iz Direkcije za katastar, geodeziju i imovinu. Direkcija navodi da je poslovni prostor koji se nalazi u Đakovici, ul. Abedin Terbeshi, lamela B, površine 33.37 m² bio u vlasništvu Javnog stambenog preduzeća Đakovica do 2008, a 2008. je prenet u vlasništvo M.a po osnovu ugovora o udruživanju sredstava, a nakon toga na P.R., a onda 2012. na žalioца.
10. Žalba je uručena tuženom dana 9. marta 2014. On nije podneo odgovor na žalbu.
11. Vrhovni sud je izdao nalog od 10. novembra 2015. za tuženog i za KAI. Od tuženog je zatraženo da pojasni da li je i kada ušao u posed predmetne imovine. Vrhovni sud je zatražio od KAI da, što se tiče potvrda iz Direkcije za katastar, geodeziju i imovinu, pojasni kako može da se zaključi da se žalilac u svom odgovoru na zahtev i u žalbi poziva na drugi poslovni prostor, a ne na predmetnu imovinu.
12. U svom odgovoru od 26. novembra 2015 KAI je, nakon razgovora sa Opštinskom katastarskom kancelarijom i pribavljanja nekih dokumenta, obavestila Vrhovni sud da nijedan od podnetih dokumenata ne daje pojašnjenja koja je zatražio Vrhovni sud. KAI navodi da različiti dokumenti ukazuju na tuženog ili žalioца kao vlasnike predmetne imovine. KAI preporučuje da se obiđe predmetna imovina i da se konstatuju neslaganja. KAI je takođe dostavila neka navedena dokumenta, dopis koji je KAI uputila katastru i onaj koji je katastra uputio KAI. Takođe je podnela primerak rukom zavedene evidencije u katastarskim knjigama koja pokazuje da su i sudsko poravnanje - pod br. 16 - i ugovor o udruživanju sredstava - pod br. 55 – upisani u katastar.
13. U svom odgovoru na sudski nalog, tuženi naveo da je do 17. juna 1999. redovno obilazio predmetnu imovinu čija je izgradnja bila završena osim priključka za vodu. On je napustio Đakovicu zbog ratnih okolnosti.

14. Nalogom suda od 8. januara 2016, Vrhovni sud je dao žalioocu priliku da da komentar na odgovor KAI od 26. novembra 2015. na prethodni nalog suda. Žalilac u svom odgovoru nije naveo da je Javno stambeno preduzeće bilo vlasnik predmetne imovine pre oružanog sukoba pa do 2008. i da tuženi nije bio vlasnik. On navodi da je predmetna imovina prenetna na njegovog pretka M.a po osnovu ugovora o udruživanju sredstava.

Navodi žalioaca

15. Žalilac navodi da KIZK nema nadležnost da odlučuje po zahtevima s obzirom da je Javno stambeno preduzeće Đakovica bilo vlasnik predmetne imovine mnogo pre rata na Kosovu sve do 2008, a da je žalilac sada zakoniti vlasnik.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe

16. Žalba je prihvatljiva zbog toga što je izjavljena u roku od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koja je izmenjena i dopunjena zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: UNMIK uredba 2006/50).

Meritum žalbe

17. Vrhovni sud zaključuje da i tužilac i žalilac pretenduju na imovinsko pravo nad (istom) predmetnom imovinom. Iako neki crteži koje je KAI kopirala iz katastra pokazuju da, pored poslovnog prostora br. 26, predmetne imovine, postoje i druge prostorije, npr. poslovni prostor br. 11 u istoj zgradi, iz dokumenata podnetih od strane obe strane u postupku koji su po službenoj dužnosti pridodati spisu predmeta KAI sledi da obe strane misle na isti poslovni prostor br. 26.
18. Prvo treba odgovoriti na pitanje u ovom slučaju je da li je tuženi stekao imovinsko pravo nad predmetnom imovinom po osnovu sudskog poravnjanja. Drugo pitanje je da li je ovo

imovinsko pravo efikasno osporeno navodima žalioca da je M. stekao pravo prvenstva nad imovinom po osnovu ugovora o udruživanju sredstava.

19. Tuženi je mogao da stekne imovinsko pravo nad imovinom 1998. po osnovu sudskog poravnanja jer je ovo sticanje imovinskog prava zasnovano na pravnom poslu – sudsko poravnanje pred Opštinskim sudom - kao što je predviđeno članom 20. Zakona o osnovnim imovinskim odnosima (Službeni glasnik SFRJ, br. 6/80), koji je bio na snazi u to vreme. Sudsko poravnanje je izvršeno podnošenjem zahteva katastru za upis imovinskog prava. Tuženi je takođe nesporno počeo da koristi predmetnu imovinu sve dok nije napustio Kosovo 1999.
20. Ugovor o udruživanju sredstava zaključen između navodnog pretka žalioca i Javnog stambenog preduzeća je zaključen 1996. pre sudskog poravnanja iz 1998. Međutim, ovaj ugovor je overen od strane suda tek 2001. Stoga, ovaj ugovor o prenosu ne može da ima zakonsko dejstvo prema trećim licima pre tog datuma. To znači da je žalilac stekao pravo prvenstva nad imovinom koje preovladava u odnosu na kasnije pravo (pretka) žalioca.
21. Navod žalioca u žalbi da su imovinska prava nad predmetnom imovinom utvrđena tek 2008, kada su imovinska prava nad poslovnim prostorom upisana u katastar, nije zasnovan na činjenicama. Prenos prava vlasništva nad nepokretnom imovinom, nad poslovnim prostorom u zgradi je obavljen 1998, kada je tuženi stekao svoja prava, nezavisno od upisa u katastar. Osim toga, zahtev za upis imovinskog prava tuženog je već potvrdio katastar 1998.

Zaključak

22. Shodno tome i shodno članu 13.3 c) UNMIK uredbe 2006/50, Vrhovni sud je odlučio kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

23. Shodno članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Beshir Islami, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEX-a

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a