

**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-080/2013

**Priština,
29. septembar 2015.**

U postupku:

R M
ul. F R br. 137/A
P

žalilac

vs.

M (J) R
D
Klina

tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 od 5. septembra 2012. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA01143), nakon zasedanja održanog dana 29. septembra 2015. godine, donosi sledeću:

PRESUDU

Odbacuje se kao neprihvatljiva žalba R M na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 od 5. septembra 2012, u delu koji se odnosi na zahtev br. KPA01143.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 11. oktobra 2007, M (J) R (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) tražeći potvrđivanja prava svojine i vraćanje u posed parcele br. 1925/2, katastarska opština Drsnik, na lokaciji poznatoj kao „Prline-Kod Hana”, Klina, površine 0 ha 4 ar 8 m² (u daljem tekstu: predmetna imovina).
2. U prilog zahtevu, podnosilac zahteva je podneo *inter alia* i sledeća dokumenta:
 - posedovni list br. 511 od 3. jula 2006. za parcelu (polje, druga klasa) 1925/2 na ime M J R ;
 - fotokopiju plana br. 6 od 14. novembra 2006, koju je izdala Kancelarija za katastar i imovinu opštine Klina, gde je kao vlasnik parcele 1925/2 naveden I A R ;
 - posedovni list br. 632 od 30. oktobra 2006, koji je izdala Kancelarija za katastar i imovinu opštine Klina – pod grbom Misije Ujedinjenih nacija na Kosovu (UNMIK). U tom posedovnom listu stoji da je predmetna imovina upisana na ime I (A) R ;
 - ličnu kartu podnosioca zahteva br. 2609969932026 izdatu u Republici Srbiji dana 24. juna 1996.
3. Dana 6. avgusta 2008, KAI je izdala obaveštenje o zahtevu tako što je postavila plakat sa informacijama o zahtevu na zgradu koja se nalazi na predmetnoj imovini. A R je zauzeo predmetnu imovinu, sin I R . On je rekao da je dobio dozvolu da bude na predmetnoj imovini od R M i njegovog sina I M, i da je predmetna imovina kupljena od tih lica. Pored toga, u izveštaju o obaveštenju stoji da je A R potpisao obaveštenje o učešću. Dana 29. marta 2010, potvrda o obaveštenju o predmetnoj imovini je pokazala da je obaveštenje o predmetnoj imovini ispravno.

4. Dana 19. oktobra 2011, I (A) R (u daljem tekstu: tuženi) podneo je odgovor da je učestvovao u postupku pred KAI. On je poricao navode podnosioca zahteva i tvrdio da ima zakonsko pravo nad predmetnom imovinom.
5. U prilog svojim navodima i odgovoru podneo je i sledeće dokumente:
 - punomoćje od 17. maja 2002; punomoćje nosi pečat za overu br. II/1620-2002; gde je podnosilac zahteva (R J M) ovlastio R M da u njegovo ime zaključi i potpiše kupoprodajni ugovor u vezi sa predmetnom imovinom;
 - kupoprodajni ugovor od 5. maja 2003. u vezi sa predmetnom imovinom, zaključen između I R M sa jedne strane i tuženog i M K sa druge strane; ugovor je overen pečatom Opštinskog suda u Klini VR.nr.772/2003 od 12. maja 2003; u daljem tekstu: kupoprodajni ugovor iz 2003;
 - ugovor o podeli predmetne imovine i druge parcele između tuženog i M S K (1/2 za svakoga); ugovor je overen pečatom Opštinskog suda u Klini VR.nr. 805/2003 od 14. maja 2003;
 - fotokopiju plana od 16. maja 2003, koji je izdala Kancelarija za katastar i imovinu opštine Klina, sa lokacijom i granicama predmetne imovine;
 - posedovni list be. 632 od 16. maja 2003, koji je izdala Kancelarija za katastar i imovinu opštine Klina, gde je parcela br. 1925/2 upisana na ime tuženog;
 - kupoprodajni ugovor VR.nr. 796/2002 od 24. maja 2002. kojim je podnosilac zahteva, preko punomoćnika R M, prodao parcelu br. 1926/2 njegovom sinu I R M;
 - urbanističku dozvolu 07 br. 350-94/2003 od 24. juna 2003, koju je izdala Opština Klina, kojom je tuženom odobrena izgradnja stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj imovini;
 - urbanističku dozvolu 07 br. 351-93/03 od 27. juna 2003, kojom je tuženom odobrena izgradnja stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj imovini;
 - sertifikat o pravima nad nepokretnom imovinom UL-71010027-00632 od 22. marta 2011. U tom dokumentu stoji da je parcela br. 1925/2 (predmetna imovina) upisana na ime tuženog.
6. Na osnovu KAI konsolidovanog verifikacionog izveštaja od 21. juna 2012, punomoćje OV.br. 1620/02 od 17. maja 2002. iz stava 5, nije moglo da bude verifikovano na sudu. Ostali dokumenti iz stava 2 i 5, naročito posedovni list br. 511 na ime podnosioca zahteva/tuženog i posedovni list br. 632 na ime tuženog su pozitivno verifikovani.

7. Dana 5. septembra 2012, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK), putem odluke KPCC/D/A/163/2012, usvojila je zahtev i utvrdila da je podnosilac zahteva vlasnik predmetne imovine 1/1.

U obrazloženju odluke (nrs. 62-65) KIZK je utvrdila da tuženi nije mogao da stekne vlasničko pravo nad predmetnom imovinom na osnovu kupoprodajnog ugovora VR.nr. 772/2003 od 12. maja 2003. (kupoprodajni ugovor iz 2003) „*kao treća strana koja je navodno bila u svojstvu opunomoćenog zastupnika podnosioca zahteva, a u stvari nije bila zakonski opunomoćena da proda imovinu*“. U istoj odluci stoji i da Komisija nije mogla da se osloni na posedovni list br. 632 od 16. maja 2003. u kome se tuženi navodi kao nosilac vlasničkog prava, nego je mogla da se osloni na verifikovani posedovni list br. 511 od 3. jula 2006, gde se podnosilac zahteva navodi kao nosilac vlasničkog prava nad predmetnom imovinom. Pored toga, u odluci stoji da „*podnosilac zahteva poriče da je prodao predmetnu imovinu i navodi da nije dao nikakvo punomoćje, niti poznaje osobu koju je navodno opunomoćio da proda predmetnu imovinu...*“.

8. Dana 13. decembra 2012, tuženi je dostavio dodatna dokumenta KAI:
- izjavu R S od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od podnosioca zahteva 1984;
 - izjavu Cenë Gashi od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od R S 1985;
 - izjavu N N od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od C G in 1985.
9. Odluka KIZK je uručena podnosiocu zahteva (u daljem tekstu: tuženik) dana 15. februara 2013, dok ju je tuženik dobio 13. marta 2013.
10. Dana 4. aprila 2013, R M (u daljem tekstu: žalilac) je podneo žalbu KAI veću Vrhovnog suda Kosova. Dana 22. januara 2014, tuženik je primio žalbu.
11. Kako bi potkrepio svoje navode, žalilac je podneo *inter alia* i sledeća dokumenta:
- izjavu R S od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od podnosioca zahteva 1984;

- izjavu C G od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od R S 1985;
- izjavu N N od 4. decembra 2012, gde navodi da je kupio predmetnu imovinu od C G in 1985;
- odgovor od 11. februara 2013. na zahtev u postupku pred Osnovnim sudom u Peći, odsek u Klini, predmet br. 234/09, između tuženika kao podnosioca zahteva i žalioaca, I M i tuženog kao tuženih u tom postupku.

12. Vrhovni sud je dana 12. avgusta 2015. izdao sudski nalog za žalioaca. Žalilac je odgovorio na sudski nalog dana 8. septembra 2015.

Navodi strana u postupku:

Žalilac:

13. Žalilac prvo navodi da je predmetna imovina prodata 1984. R S , koji je isplatio dogovorenu kupoprodajnu cenu i odmah ušao u posed imovine. Žalilac navodi da je kupovina imovine dokazana izjavom R S koja je data 4. decembra 2012, navodeći da je predmetna imovina kupljena od M J R . Žalilac navodi da pre nego što je kupio predmetnu imovinu od N N, imovina je već dva puta bila prodata. Žalilac navodi da tuženik nije bio u posedu niti je koristio imovinu od 1984. Žalilac se takođe oslanja i na svoj stav u postupku pred Osnovnim sudom u Peći, odeljenje u Klini. U tom postupku, predmet br. 234/09, tuženik tvrdi da je kupoprodajni ugovor iz 2003. poništen. Takođe, žalilac navodi da je u tom postupku tuženik prodao predmetnu imovinu 1984. R S i na kraju je žalilac dobio imovinu. Žalilac dalje navodi da prenos vlasništva sa tuženika na njega 2003, zasnovan na kupoprodajnom ugovoru iz 2003, nema zakonske posledice.

On je tada mislio da je postupak prenosa vlasništva mnogo jednostavniji. On navodi da nije sačinio nikakvo punomoćje. Čak je i dokazano da je punomoćje pogrešno, tako da žalilac tvrdi da tuženik nije prodao imovinu i da je još uvek vlasnik.

Pored toga, žalilac dodaje da kada su kupili parcelu od N N , tamo su se nalazili neki temelji koji su kasnije dopunjeni i on je pretvorio parcelu u baštu u kojoj su u kontinuitetu radili od 1986. do 1999.

Žalilac smatra da osporena odluka „nije zasnovana na činjenicama i ubedljivim dokazima“. Stoga, on traži od Vrhovnog suda da se predmet vrati na ponovno suđenje u KAI/KIZK.

Tuženik/podnosilac zahteva:

14. Tuženik tvrdi da je on nosilac vlasničkog prava nad predmetnom imovinom iako je svestan činjenice da je predmetna imovina upisana na ime žalioca u katastru. Tuženik nije prodao predmetnu imovinu i poriče da je ovlastio žalioca I M da proda istu, jer je bio raseljen u Beogradu, Srbija od 1999.

U svom odgovoru na žalbu, tuženik tvrdi da su navodi žalioca neosnovani, da žalilac nikada nije kupio predmetnu imovinu i da su predloženi svedoci lažni. Navodi žalioca da je predmetna imovina kupljena 1984. nisu tačni.

On da je navodi da je opšte poznato da su stanovnici sela Drsnik otišli iz svojih kuća u junu 1999. iz bezbednosnih razloga. On je pokrenuo postupak čim je saznao da mu je imovina uzurpirana.

Tuženik navodi da predočene izjave date pred advokatom i navodno punomoćje nemaju zakonski efekat i da kao takvi nisu relevantni za konkretni predmet. Tuženik traži od Vrhovnog suda da odbije žalbu kao neosnovanu i da potvrdi odluku KAI.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

15. Žalba je neprihvatljiva u pogledu proceduralnih osnova jer žalilac nije učestvovao u postupku u prvom stepenu (član 13.3 (b) UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu koja je dopunjena Zakonom br. 03/L-079; u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

16. Član 12.1 Zakona br. 03/L-079 propisuje sledeće: „U roku od trideset (30) od obaveštenja strana od strane Kosovske agencije za imovinu o odluci KIZK po zahtevu, strana može da podnese [...] žalbu na takvu odluku“. Takođe, član 176.1 Zakona br. 03/L-006 o parničnom postupku (u daljem tekstu: ZPP) predviđa da (samo) strane u postupku mogu da izjave žalbu na prevostepenu presudu.

17. Strana u vezi sa zahtevom i relevantnim postupkom je „*bilo koje lice pored podnosioca zahteva koje trenutno koristi ili navodno ima imovinsko pravo koje je predmet zahteva i/ili bilo koje drugo lice koje ima pravni interes u vezi sa predmetnom imovinom [...] pod uslovom da to lice obavesti Izvršni sekretarijat o svojoj nameri da učestvuje u upravnom postupku u roku od trideset (30) dana nakon uručenja obaveštenja o zahtevu od strane Izvršnog sekretarijata, u skladu sa članom 10.1*” (član 10.2 Zakona br. 03/L-079).
18. U ovom konkretnom predmetu, žalilac nije učestvovao i nije obavestio KAI o svojoj nameri da učestvuje kao strana u prvostepenom postupku pred KAI/KIZK. Žalilac u svojoj žalbi nije predočio opravdane razloge za svoje odsustvo u vezi sa prvostepenim postupkom.
19. Dana 6. oktobra 2008, KAI jedinica za obaveštenje je izdala obaveštenje o zahtevu tako što je postavila plakat na lokaciji predmetne imovine. Utvrđeno je da je imovinu zauzeo A R , koji je naveo da ima dozvolu da bude na predmetnoj imovini od žalioca i njegovog sina I M , i da je predmetna imovina kupljena od tih lica. Pored toga, dana 29. marta 2010, KAI je potvrdila da je obaveštenje o zahtevu ispravno na osnovu ortofotografskih i GPS kordinata.
20. Dana 27. avgusta 2015, Vrhovni sud je izdao sudski nalog žaliocu tražeći od njega da dostavi podatke potkrepljene dokazima zbog čega nije učestvovao u postupku pred KAI/KIZK. U svom odgovoru od 8. septembra 2015, žalilac je naveo da „*...nije učestvovao u postupku pred Kosovskom agencijom za imovinu (...), jer nikada nije propisno pozvan*“. On je takođe naveo i sledeće: „*Naročito, ni na jedan način nije pozvan da učestvuje u postupku i zbog toga nije bio u mogućnosti da učestvuje u postupku u ovom konkretnom predmetu*“.
21. Vrhovni sud smatra da je KAI preduzela neophodne korake za obaveštenje o zahtevu tako što je postavila plakat na predmetnoj imovini. Žalilac nije pokazao interes da učestvuje u postupku pred KAI/KIZK. Vrhovni sud takođe smatra da odgovor žalioca da nije pozvan od strane KAI da učestvuje u postupku (pred KAI/KIZK) nije dovoljno opravdanje za ne učestvovanje u prvostepenom postupku.
22. Na osnovu predočenih razloga i shodno članu 13.3 (b) Zakona o parničnom postupku, u vezi sa članom 186.3 ZPP, odlučeno je kao što stoji u dispozitivu presude.

Pravna pouka

Shodno členu 13.6 zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Krassimir Mazgalov, sudija EULEKS-a

Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a