

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

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

**GSK-KPA-A-055/13**

**Prishtinë/Priština,  
3 April 2015**

U postupku:

**B B**

S

P

**Žalilac/Tužena strana**

protiv.

**S (S) J**

VV

11... B–RBG

S

**Tuženik/Podnosilac zahteva**

Žalbeno veća KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA56727), od dana 05. septembra 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 3. aprila 2015. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

1. Odbacuje se kao neosnovana žalba B B na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 od dana 05. septembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA56727.
2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/163/2012 od dana 05. septembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA56727, se potvrđuje.

### Proceduralni i činjenični istorijat:

1. Dana 3. decembar 2007, S (S) J (*u daljem tekstu* podnosilac zahteva) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (*u daljem tekstu* KAI) u kome traži imovinsko pravo i povraćaj poseda parcele br. 746, površine od 19 ar 86 m<sup>2</sup>, registrovane u posedovnom listu br. 378, katastarske zone Sofali/Sofalija, opština Priština (*u daljem tekstu* predmetna imovina). On izjavljuje da je zajedno sa svojom majkom nasledio predmetnu imovinu od njegovog oca, odnosno supruga, S J, u 1996. godini u vreme kada je on preneo predmetnu imovinu na njeno ime (1/2 idelnog dela svakom pojedinačno). Podnosilac zahteva još navodi da je nakon smrti njegove majke - Z J, njen deo od 1/2 idealnog dela predmetne imovine nasledio njegov brat T (S) J u suvlasništvu na osnovu odluke o nasleđu.

Podnosilac zahteva navodi da je izgubio posed nad imovinom 12 juna 1999. godine kao rezultat okolnosti iz 1998/1999.

2. U prilogu njegovog zahteva, podnosilac zahteva je pored ostale podneo i sledeću dokumentaciju:
  - Odluku o nasleđu VBr. 184/78, izdatu od strane opštinskog suda u Prištini, datiranog 14. septembra 1978. Shodno ovoj odluci, T (S) J – brat podnosioca zahteva, koji je inače suvlasnik predmetne imovine je oglašen naslednikom iza Z J za više zemljišnih parcela. Ova odluka o nasleđu ne obuhvata parcelu-predmetnu imovinu koja je predmet ovoga spora, (to jest citirana odluka se ne odnosi na predmetnu imovinu.);
  - Posedovni list broj. 378, izdat od strane Katastarskog centra nepokretne imovine, Republički geodetski zavod, katastarska opština Sofalija, opština Priština Republika Srbija, datiran 22. novembra 2001. Shodno ovom dokumentu predmetna imovina je registrovana u ime podnosioca zahteva i njegovog brata kao suvlasnike svako od njih sa 1/2 idealnog dela);

- Umrlica S J (oca podnosioca zahteva br. 203-9073/03-IV), izdata od strane opštine u Nišu, Republika Srbija, datirana od 16. aprila 2003. Ovo uverenje potvrđuje da je otac podnosioca zahteva preminuo 8. januara 1996;
  - Umrlica oca podnosioca zahteva 203-124-06-08/16307, izdato od strane Priština opština Niš, Republika Srbija, datirana 18 jula 2006;
  - Izvod rođenih oca podnosioca zahteva br. 200-12964/09-08-34529, izdato od strane Priština opština Niš, Republika Srbija, datiran 27. augusta 2009;
  - Uverenje o sklopljenom braku između oca podnosioca zahteva (S J) i majke (Z Đ – J) br. 202-1604/09-08-34527, izdato od strane Priština opština Niš, Republika Srbija, datirann 27 August 2009;
  - Lična karta podnosioca zahteva br. 1012944910028, izdata 2. novembra 1999. izdato od strane Republike Srbije..
3. Shodno konsolidovanom izveštaju o verifikaciji datiranog 13. jula 2012, jasno se vidi da je KAI pozitivno verifikovala dokumenta navedena iznad podneta od strane podnosioca zahteva (izuzev uverenja o sklopljenom braku br. 202-1604/09-08-34527 datiranog 27. augusta 2009. godine i odluku o nasleđu VT.Nr.184/78 datiranu 14. septembra 1978. Dok shodno prethodnom izveštaju to jest onoga datiranog 15 maja 2008. Može se videti da je jedinica za verifikaciju KAI *ex officio* pribavila posedovni list br 378, izdat od strane Ujedinjenih Nacija Misije na Kosovu (UNMIK) datiran 14 maja 2008. godine, shodno kome je između ostalih predmetna imovina registrovana u ime podnosioca zahteva i njegovog brata (Γ (S) J kao suvlasnike – svako sa svojim ½ idealnim delom.
4. Dana 5. augusta 2008. godine, B B (u daljem tekstu: tužena strana) se obratio KAI tražeći zakonsko pravo nad predmetnom imovinom tako što je potpisao obaveštenje o uzimanju učešća u postupku. U izjavi koju je on dao u formularu zahteva tuženik navodi da je on “utvrđivao iznos” kupio predmetnu imovinu od lica po imenu R (S) J (kasnije tužena strana navodi ovo lice kao S J), kao i da mu je predao iznos od 2000DM. On još navodi da želi isplatiti preostali iznos kao dug ovome vlasniku predmetne imovine, ali prema kupoprodajnom iznosu određenom od strane sudskog veštaka kao stvarne tržišne vrednosti. U prilogu njegovih navoda, tužena strana je podneo sledeću dokumentaciju:
- Njegovu izjavu datiranu 5. septembra 2008 godine. Shodno njegovoj izjavi, tužena strana izjavljuje da je on kupio predmetnu imovinu i da je osoba po imenu R (S) J (kasnije tužena strana navodi ovo lice kao Sretena Jovanovića) njemu dozvolila da izgradi kuće na predmetnoj imovini.
  - Uverenje izdato od strane Kosovske policije (KPS), policijska stanica sever, istražna jedinica u Prištini, datirano 17. augusta 2007. godine Ovo izdato uverenje potvrđuje da je tužena strana

prijavio policiji slučaj broj 00/15445, o tome da mu je stambena kuća izgorjela kao i da je pretrpeo materijalnu štetu;

- Dopis datiran 25 jula 2011. Godine od strane tužena strana – preko njegovog ovlašćenog predstavnika pravnika Hasim Loshi, u kome se on obraća izvršnom direktoru KAI. U ovom dopisu tužena strana obaveštava KAI da je takođe u pogledu istog pitanja iniciran sudski postupak pred opštinskim sudom. On dalje pruža objašnjenje o istorijatu navodne kupovine predmetne imovine od Sreten Jovanović (u poređenju kada je tužena strana navodio njega pre kao R (S) J);
- Fotografiju, (verovatno predmetne imovine) i mapu bez broja i datuma; i
- Ličnu kartu tužena strana broj ID03187821 izdatu od strane Ministarstva Unutrašnjih poslova (MUP) Republike Srbije datirana 21 maja 2010.

5. Dana 7 marta 2012. Preko svoga zakonskog predstavnika – pravnika H L tužena strana se opet obratio izvršnom direktoru KAI, u kome mu objašnjava iste činjenice i navode kao i u prošlom dopisu od 25 jula 2011.

U odgovoru na dva navedena dopisa podnetih od strane tužena strana, podnosilac zahteva, (dopis su potpisani od strane njegovog brata koji je inače suvlasnik predmetne imovine T (S) J) prvobitno 26. novembra 2011. i nakon toga takođe 26. decembra 2012. je podneo pisane izjave sa dva skoro identična sadržaja u kome navodi da su on i njegov brat suvlasnici predmetne imovine kao i da je nikada nisu prodali. On još potražuje povraćaj poseda predmetne imovine.

6. Dana 5 Septembra 2012. Komisija za imovinske zahteva Kosova (KIZK) svojom odlukom KPCC/D/A/163/2012, je odobrila zahtev. U paragrafu 50, grupne odluke koja prema potvrđenoj individualnoj odluci datirane 27 decembra 2012. koja se naročito odnosi na ovaj zahtev navodi se da je između ostale dokumentacije podnosilac zahteva podneo u prilog njegovog zahteva posedovni list broj 378 od 14 maja 2005. koji je pozitivno verifikovan od strane izvršnog sekretarijata KAI. Ovaj posedovni list kao takav potvrđuje da je predmetna imovina registrovana u ime podnosioca zahteva i njegovog brata kao suvlasnike (svako od njih sa ½ idealnog dela predmetne imovine pojedinačno). U paragrafu 51 iste odluke navodi se da tužena strana izjavljuje da je on kupio predmetnu imovinu u 2000. Na osnovu kupoprodaje i kupoprodajnog ugovora sa ocem podnosioca zahteva. Ovaj paragraf još navodi “[...medutim, podnosilac zahteva je podneo pozitivno verifikovanu umrlicu svoga oca, koja dokazuje da je otac podnosioca zahteva preminuo u 1996]”. Dok paragraf 52 na kraju zaključuje “[na osnovu pruženih svedočenja komisija smatra da se ne može osloniti na navodnu kupoprodaju i kupoprodajni ugovor podnet od strane tuženika. Prema tome ovaj zahtev se stoga odobrava]”.

7. Odluka KPCC je uručena podnosiocu zahteva (u daljem tekstu: tuženiku) dana 25 februara 2013. Dok je tuženoj strani uručena 31 januara 2013. Dana 19 februara 2013. tužena strana (u daljem tekstu: žalilac) se žalio na odluku KAI žalbenom veću Vrhovnog suda. Žalbu podnetu od strane žalioaca je podneta tuženiku 5 aprila 2013. Dok je 29 aprila 2013. on podneo odgovor na žalbu. Vrhovni sud je dobio spis predmeta 12 aprila 2013.

**Navodi žalioaca:**

***Žalilac/Tuženik:***

8. Žalilac u njegovoj žalbi navodi da KIZK odluka sadrži fundamentalne greške, naime pogrešnu primenu materijalnog prava pošto se zasniva na pogresnom i nedovoljno utvrđenom činjeničnom stanju.
9. U postupku pred KAI/KIZK , žalilac navodi da je on i njegov komšija L F, u 2000. godini, usled kupoprodaje isplatio unapred S J (ocu podnosioca zahteva) iznos od 20.000DM. Shodno navodima žalioaca, S J im je tada dao – njemu i njegovom komšiji L F) izjavu u kojoj je on svedočio da je on primio ovaj iznos u novcu. žalilac isto navodi da su on i njegov komšija sklopili sporazum sa S J da nakon jednog meseca, on (S) će im predate kompletnu dokumentaciju na graničnom prelazu Merdare kako bi ostvario kupoprodaju predmetne imovine. Međutim, on nije došao i nije doneo originalnu dokumentaciju kao što je to obećao, tako da su oni (žalilac i komšija) izgubili kontakt sa njime, jer Sreten Jovanović im više nije odgovarao na telefonske pozive. Žalilac još navodi da dokumentaciju koju mu je predao S J (najverovatnije se odnosi na izjavu o unapred primljenom novcu) je izgorela u 2000. Godini kada je njegova kuća takođe izgorela. Kako bi ovo dokazao žalilac je ponudio verifikacioni izveštaj izdat od strane Kosovske policije istražna jedinica, datiran 17 augusta 2007. Koji potvrđuje da je B B – žalilac – prijavio slučaj njegove izgorele kuće. Na kraju, žalilac, navodi da je bio prevaren od strane S J (iako žalilac ne navodi da li je S J bio pogrešna osoba kojoj je on isplatio navedeni iznos novca) je pokazao svoju želju da isplati tuženiku (S J) i njegovom bratu T J (suvlasniku predmetne imovine) stvarnu tržišnu cenu, koju bi utvrdio stručnjak, predmetne imovine u ime kupoprodaje ili da komezuje predmetnu imovinu sa drugom imovinom u Sofaliji ili nekom drugom selu nastanjenom Srpskim stanovništvom.
10. U njegovoj žalbi pred vrhovnim sudom Kosova, žalilac je ponovio iste navode kao i one predočene pred KAI/KIZK , ali sa razlikom u tome da su on i njegov komšija kupili predmetnu imovinu od tuženika (a ne od S J) u 2000. Žalilac još navodi da su oni (on i njegov komšija) dobili odobrenje tuženika radi izgradnje kuća na predmetnom imovini. Na kraju žalilac još navodi da nikad nisu

sklopili sporazum sa vlasnicima predmetne imovine jer su oni tražili previsoku cenu od stvarne tržišne cene.

Shodno tome, zahtev žalioca Vrhovnom sudu Kosova je bio da se njegova žalba preispita i navedena odluka na koju je uložena žalba izmeni kao i da se predmet vrati KAI/KIZK radi ponovnog razmatranja.

***Tuženik/Žalilac:***

11. Tuženik navodi da su on i njegov brat T J suvlasnici svako sa ½ idealnog dela predmetne imovine na osnovu ostavinskog postupka nakon smrti njihove majke Z J. tuženik (žalbu je potpisao njegov brat takođe) navodi da on i njegov brat kao suvlasnici nisu prodali predmetnu imovinu nakon smrti njihove majke kao i da su oni isključivi vlasnici te imovine. Prema njihovim navodima oni nikome nisu dali na korišćenje predmetnu imovinu kao i da nisu nikome dozvolili ili dali pristanak da izgradi neki objekat na njoj. Oni još navode da nisu prodali predmetnu imovinu, dok je žalilac pribavio posedovni list predmetne imovine bez ikakvog zakonskog osnova bez njihovog pristanka i dozvole. Shodno kazivanju **tuženika**, navodi žalioca da je sklopio ugovor sa S (shodno korespondenciji od 30 decembra 2009. između KAI i tuženika, ime "S" je pseudonym imena "S") što nije tačno, jer lice sa tim imenom i prezimenom (njihov otac) je preminuo 8 januara 1996. Što znači da je preminuo pre rata na Kosovu. Oni su ovo dokazali time što su podneli uverenje koje potvrđuje isti dan navodne smrti S J. Oni navode da nikada nisu uspostavili kontakt sa žaliocem kao i da osim lične karte on ne poseduje nijedan imovinski materijalni ili bilo kakav dokaz tako da on nema moralno niti osnovno pravo da osporava njihovo imovinsko pravo nad predmetnom imovinom.
  
12. Isto tako, u odgovoru na žalbu podnetu 12 aprila 2013. tuženik je ponovio iste navode kao i pred KAI/KIZK, ali navodeći dodatno u žalbi da je u 2000. Godini on sklopio sporazum sa Stanimirom Jovanovićem (a ne sa S J) što nije istina. Štaviše, prema njihovom kazivanjima žalilac je namerno izmenio imena osoba sa kojima je mavadno sklopio kupoprodaju i kupoprodajni ugovor kako bi doveo u zabunu sud. Na kraju tuženik u odgovoru na žalbu (žalbu je potpisao njegov brat takođe inače suvlasnik) navodi da je pokušavao da nađe miroljubivi način kako bi rešio ovaj spor ald da je žalilac pretio drigim ljudima koju su ga pokušavali kontaktirati kao vlasnika predmetne imovine.

**Pravno obrazloženje**

13. Žalba je podneta unutar 30 dana od vremenskog kao što je predviđeno članom 12.1. UNMIK Uredbe 2006/50, o Rešavanju rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu,

uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu (u daljem tekstu Zakon br. 03/L-079) i kao takva je prihvatljiva.

14. The KIZK je zasnovala svoju odluku na činjenici da je KAI, između ostale dokumentacije koju je podneo tuženika, pozitivno verifikovalo posedovni list br. 378, od 14 maja 2005. Ovaj posedovni list potvrđuje da je predmetna imovina registrovana u ime tuženika i njegovog brata T J, svako od njih sa ½ dela predmetne imovine.
15. Vrhovni sud Kosova potvrđuje da je žalbena odluka zasnovana na činjenici da žalilac nije predočio nijedan dokaz o kupoprodaji ili kupoprodajni ugovor koji bi poslužio kao osnov dokaza njegovih tvrdnji o tome da je žalilac kupio predmetnu imovinu. U stvari, sud isto navodi da žalilac, vezano za potencijalnu prodaju i kupoprodaju predmetne imovine nije postupio u skladu sa kriterijumima člana 4, paragraf 2, Zakona o prenosu nepokretne imovine (OG iz RS br. 42 datiran 18 novembra 1998) koji je bio u primeni kada je navodna kupoprodaja sklopljena, gde je jedanod potrebnih uslova bio da prodaja i kupoprodajni ugovor nepokretnosti mora postojati u pisanoj formi sa potpisanima stranaka i overen u sudu.
16. Sudu smatra konstatacijom iz KIZK odluke da lice S J (otac tuženika) sa kojim žalilac navodi da je sklopio kupoprodajni ugovor u 2000. nije mogao biti stranka u postupku navodne kupoprodaje kao pravičnom i zakonskom. Ovo je usled toga jer shodno umrlici podnetoj KAI je potvrđeno da je on (Sreten Jovanović), preminuo u 1996. Shodno tome Vrhovni sud smatra da su navodi iz žalbenog zahteva neosnovane i neprihvatljive u vezi imovinskog prava nad predmetnom imovinom..
17. Na osnovu pregleda predmetnog spisa podnetog pred KAI/KIZK kao i uložene žalbe, sud ističe da žalilac ne navodi u skladu imena osoba sa kojima je navodno on sklopio kupoprodaju i kupoprodajni ugovor predmetne imovine. On nekada navodi ovo lice R (S) J i nekad kao S J. Na kraju žalilac navodi da je lice sa kojim je on sklopio kupoprodaju i kupoprodajni ugovr u 2000. godini bio lično tuženik (S J).
18. Sud smatra da žalilac, sa podnetim dokumentima pred oboje KAI/KIZK i pred sudom nakon podnošenja žalbe nije dokazao navodni sporazum o kupoprodaji tako da pokušaj da se predstavi istinitom činjenica o tome da je on kupio predmetnu imovinu ostaje samo na nivou nedokazane izjave. Prema tome, žalilac nije dokazao ni na koji način bilo koje imovinsko pravo nad predmetnomimovinom i isto tako nije uspeo uspesno da ospori nalaze iz KIZK pružene u odluci

KPCC/D/A/163/2012, od 05 septembra 2012. o tome da je tuženik vlasnik od 1/2 dela predmetne imovine.

19. Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela pravednu i zasnovanu odluku na osnovu potpunog i utvrđenog činjeničnog stanja kao i usled pravilne primene materijalnog prava. Shodno tome, vrhovni sud zaključuje da je žalba neosnovana
20. U smislu gore navedenog, i na osnovu člana 13. 3 (c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, odbacivanjem zahteva kao nedozvoljen, odlučeno je kao u izreci ove presude.

**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.

**Sylejman Nuredini, predsedavajući sudii**

**Rolandus Bruin, EULEX Sudija**

**Esmā Eterzi, EULEX Sudija**

**Urs Nufer, EULEX Zapisničar**