

**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-159/14

**Priština,
19. maj 2015. godine**

U postupku:

Ž.B.

Žalilac

Protiv

F. R.

Tuženik

Žalbeno veće 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/C/224/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA50175) od dana 27. novembra 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 19. maja 2015. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba Ž. B. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/224/2013, od dana 27. novembra 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA 50175.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/224/2013, od dana 27. novembra 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA 50175.

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 16. oktobra 2007. godine, Ž. B. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva), podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu kojim je potraživao potvrđivanje su-vlasničkog prava i ponovni posed parcele br. 1844/1, na kojoj se nalazi kuća i automehaničarska radnja, u površini od 200 m², gde je ukupna površina parcele je 00.03.46 ha, koja se nalazi u Opštini Uroševac, ulica "Trajka Grkovića" br. 23 (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). Imovinski zahtev je upisan pod brojem KPA50175.
2. Podnosilac zahteva je izjavio da je posed nad imovinom izgubljen dana 17. juna 1999. godine, usled oružanog sukoba u 1998/1999. godini.
3. Kako bi podržao imovinski zahtev, on je, *inter alia*, dostavio KAI posedovni list br. 872 izdat od strane Odeljenja za katastar i geodeziju Republike Srbije od dana 17. avgusta 2007. godine. Na osnovu posedovnog lista, podnosilac zahteva je upisan kao su-vlasnik 1/7 idealnog dela imovine u zahtevu.
4. Dana 19. aprila 2010. godine, KAI je obavila obaveštenje imovine. Ispostavilo se da su i kuća i radnja bila uništene. Oba objekta je zauzela Z. K. koja je tvrdila zakonsko pravo ali nije podnela obaveštenje o učešću. Međutim, drugo lice, F. R. (u daljem tekstu: tužena strana) je učestvovao u postupku pred KAI sa navodom da je kupio imovinu u zahtevu od zakonskog vlasnika.
5. U podršci svojim navodima tužena strana je dostavila Kupoprodajni pred-ugovor overen pre Opštinskim sudom u Uroševcu sa referentnim brojem br. 4962/08, od

dana 02. septembra 2008. godine. Ugovor je zaključen između Lj. B. i O.Š./B. (brata i sestre podnosioca zahteva) kao prodavaca i tužene strane sa P. H. kao kupci. Među ostalim imovinama, imovina u zahtevu je takođe navedena kao predmet kupoprodajnog pred-ugovora. Član 2. istog glasi da su se stranke složile da kupoprodajna cena imovine bude 280.000 evra i da će kupac platiti na sledeći način:

“Nakon potpisivanja kupoprodajnog pred-ugovora kupac će platiti 200.000 evra do preostali iznos od 80.000 evra kupac plaća nakon što svi su-vlasnici imovine u zahtevu potpišu kupoprodajni ugovor.”

6. Izvršni sekretarijat KAI je primetio da je Lj.B. (brat podnosioca zahteva, su-vlasnik imovine u zahtevu i prodavac imovine u zahtevu) podneo je imovinski zahtev “C” kategorije u Direkciji za stambena i imovinska pitanja (DSIP) u vezi imovine u zahtevu. Imovinski zahtev je bio nesporan. KRSIZ je odlukom HPCC/D/193/2005/C od dana 17. juna 2005. godine, odlučila da prihvati imovinski zahtev i vratila posed imovine u zahtevu podnosiocu zahteva C kategorije (bratu žaliooca). Zatim, u 2007. godine, brat žaliooca je podneo zahtev u KAI (imovinski zahtev pod brojem KPA16015) gde je takođe potraživao potvrđivanje su-vlasničkog prava. Dalje u 2008. godine, on je prodao imovinu u zahtevu tuženoj strani.
7. Na osnovu izveštaja o verifikaciji iz 2008. godine, KAI je pozitivno verifikovala kupoprodajni pred-ugovor br. 4962/08 od dana 02. septembra 2008. godine. Nađeno je da je Certifikat o pravima na nepokretnu imovinu ažuriran na osnovu Rešenja o nasleđu T. br. 19/2005 od dana 02. maja 2005. godine, na osnovu kojeg je su-vlasnik, Lj. B. (prodavac imovine u zahtevu) nasledio 1/7 idealnog dela drugog su-vlasnika, Lj. B. (najverovatnije njegove majke) i postao su-vlasnik ukupno 2/7 idealnog dela imovine u zahtevu. Nema drugih promena koje se mogu primetiti u Certifikatu o pravima na nepokretnu imovinu.
8. Izvršni sekretarijat je kontaktirao podnosioca zahteva dana 25. jula 2013. godine. On je potvrdio prodaju imovine u zahtevu, ali je izjavio da nije bio zadovoljan time pošto još uvek nije primio celokupnu kupoprodajnu cenu koju mu duguje za prodaju njegove 1/7 idealnog dela. Što više, podnosilac zahteva je izjavio da je on u kontaktu sa kupcem i ostalim su-vlasnicima kako bi podelili celokupan iznos novca međusobno te onda da potpišu pravosnažni kupoprodajni ugovor pred Opštinskim sudom u Uroševcu i prenese imovinsko pravo na ime prodavca.

9. KIZK je odbacila oba imovinska zahteva (imovinski zahtev podnosioca zahteva KPA50175 i imovinski zahtev brata imovinskog zahteva KPA16015) usled nedostatka nadležnosti pošto je podnosilac zahteva potvrdio da su oni ili njihovi članovi porodice prodali imovinu u zahtevu trećoj strani nakon sukoba na osnovu valjanog kupoprodajnog ugovora. Pod ovim okolnostima, Komisija nalazi da podnosioci zahteva u ovim imovinskim zahtevima nisu izgubili posed kao rezultat sukoba iz 1998-1999. godine, već usled dobrovoljne prodaje nakon sukoba, te prema tome imovinski zahtev spada van okvira nadležnosti Komisije.
10. Dana 31. marta 2014. godine, odluka Komisije je uručena podnosiocu zahteva dok je tuženoj strani dostavljena dana 06. februara 2014. godine. Ž. B. (u daljem tekstu: žalilac) uložio je žalbu dana 15. aprila 2014. godine.
11. Žalba je uručena tuženiku dana 27. avgusta 2014. godine, ali on nije odgovorio na istu.

Navodi stranaka

Žalilac

12. Žalilac je napao odluku KIZK gde navodi da nikome nije prodao imovinu. U njegovoj žalbi on navodi da KIZK nije mogla da rešila njegov imovinski zahtev i imovinski zahtev njegovog brata Lj. B. na isti način, istom odlukom pošto činjenični i pravni osnovi nisu bili isti.
13. Žalilac je izjavio da je on su-vlasnik 1/7 idealnog dela imovine u zahtevu. Ostali su-vlasnici su njegova braća i sestre. Njegov brat, Lj. Bo. i sestra O.B., zaključili su kupoprodajni pred-ugovor i proglasili prodaju njihovog dela su-vlasništva, te su jedino mogli da prenesu na prodavca pravo koje su oni imali dok njegov deo su-vlasništva kao i deo ostale braće i sestara nije bio predmet kupoprodaje.

Tuženik

14. Tuženik nije odgovorio na žalbu, međutim, u prvostepenom postupku, on je tvrdio da je kupio imovinu u zahtevu od su-vlasnika (brata i sestre podnosioca zahteva) i dostavio je kupoprodajni pred-ugovor, kao što je gore navedeno u paragrafu 5.

Pravno obrazloženje

15. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena u vremenskom roku od 30. dana predviđenom u članu 12.1 Zakona br. 03/L-079. Vrhovni sud je nadležan nad ovom žalbom.
16. Nakon pregleda i procene dostavljenih dokumenata u spisu predmeta, ožalbene odluke i navoda žalioca, Vrhovni sud smatra da je žalba neosnovana.
17. Vrhovni sud treba da nađe da li je KIZK bila nadležna pod ovim uslovima.
18. U smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinu nad privatnom nepokretnom imovinom već takođe dokaže da ona ili on trenutno nije u stanju da uživa to imovinsko pravo usled okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
19. Nesporno je među strankama da je žalilac, ili njegova porodica, početno izgubio posed imovine u zahtevu usled okolnosti koje su povezane sa oružanim sukobom.
20. Međutim, iz ispitivanja celokupnih dokaza u spisu, ustanovljeno je imovina u zahtevu bila predmet rešavanja pred KRSIZ na zahtev podnet od strane brata žalioca (za više detalje vidi paragraf 6). KRSIZ je odlukom HPCC/D/193/2005/C od dana 17. juna 2005. godine, vratila posed imovine u zahtevu bratu žalioca. KRSIZ se odnosi na imovinu u zahtevu u celini bez naglašavanja idealnih delova. Ovo znači da se u 2005. godini prekinula uzročna veza sa gubitkom imovine koji je rezultirao usled sukoba. Brat žalioca je povratio navedene imovine nakon sukoba.
21. Što više, tuženik tvrdi da je kupio parcelu br. 1844/1 u 2008. godini. Kupoprodaja imovine je navodno obavljena dana 02. septembra 2008. godine, između Lj. B., O. Š./B. i tuženika, što znači dugo vremena nakon sukoba. U kupoprodajnom predgovoru br. 4962/08, nije navedeno da li prodavci prodaju jedino njihov idealni deo su-vlasništva. Član 2 ugovora glasi da će se kupoprodajni iznos platiti u dve rate: prva rata u iznosu od 200.000 evra plaća se nakon potpisivanja ugovora dok se ostatak u iznosu od 80.000 evra plaća nakon što svi su-vlasnici imovine u zahtevu potpišu kupoprodajni ugovor, što znači da je predmet kupoprodaje bila celokupna imovina.
22. Sam žalilac je potvrdio prodaju pred Izvršnim sekretarijatom KAI (paragraf 8 presude), ali je izjavio da nije bio zadovoljan pošto još uvek nije primio celokupnu

kupoprodajnu cenu za prodaju njegove 1/7 idealnog dela. Ovo ne spada u nadležnost KIZK.

23. Bez obzira na to da li takav kupoprodajni pred-ugovor sačinjen sa nekoliko su-vlasnika (za celokupnu imovinu) može valjano preneti svojinsko pravo na novog kupca (tuženika) ili ne, konkretno pitanje ovde je da li je KIZK bila nadležna da ispita to. U stvari, gubitak poseda žalioaca više ne proizlazi iz oružanog sukoba već jednostavno iz kupoprodajnog ugovora zaključenog između tuženika i brata žalioaca koji je primio deklarativni nalog KRSIZ u 2005. godine, i povratio posed te kasnije prodao istu tuženiku u 2008. godini. Da li je žalilac bio zadovoljan uslovima kupoprodaje, cenom ili podelom dobijenom iznosa su-vlasnika je nevažno u odnosu na gubitak poseda. Nesporno je to da je tuženik u posedu imovine u zahtevu na osnovu kupoprodajnog pred-ugovora zaključenog sa nekoliko su-vlasnika u 2008. godini a ne kao rezultat okolnosti i na način uzurpiranja iste tokom/nakon oružanog su.
24. U smislu člana 2.1 Administrativnog naređena 2007/5, ...“Svako lice koje je imalo vlasničko pravo ili pravo zakonskog posedovanja nad privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, **koji u vreme podnošenja zahteva nije u stanju da ostvaruje svoje imovinsko pravo usled okolnosti koje proističu ili su direktno povezane sa oružanim konfliktom**”. Konkretni imovinski zahtev je podnet 2007. godine u KAI. Međutim, porodica je već povratila posed imovine u zahtevu 2005. godine na osnovu deklarativnog naloga izdatog od strane KRSIZ. Prema otme, predmet spada vam okvira nadležnosti KIZK pošto gubitak imovine ne rezultira iz oružanog sukoba već od 2007. godine kada je podnosilac zahteva podneo zahtev u KAI.
25. Vrhovni sud smatra da je odluka KIZK tačna kada je istom odbačen imovinski zahtev zbog nedostatka nadležnosti KIZK u smislu člana 11.4. c UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, te se ista potvrđuje.
26. Na osnovu gore navedenog i u smislu člana 13.3.b. Zakona 03/L-079, odlučeno je kao u izreci presude.
27. Ova presuda ne prejudicira pravo žalioaca da potražuje svoja prava u vezi podele prihoda kupoprodaje između su-vlasnika ili poseda imovine ili bilo kojeg drugo pitanje pred nadležnim lokalnim sudom.

Pravni savet:

28. U smislu člana 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Esmā Erterzi, EULEX sudija

Rolandus Bruin, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar