

**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-93/14

**Priština,
6. april 2016**

U postupku:

D.P.

Vrbica n.n.
34300 Aranđelovac
Republika Srbija

Žalilac

protiv

T.I.

Bardosan
Đakovica

Tuženik 1

A.S.

ul. Sadik Stavileci br. 23

Đakovica

Tuženik 2

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Anna Bednarek i Rolandus Bruin, sudije, odlučujući o žalbi protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/212/2013 (spis predmeta registrovan u KAI pod brojem KPA 35730) od 21. avgusta 2013 nakon rasprave održane 6. aprila 2016 izdaje sledeću:

PRESUDU

- 1. Žalba D.P. a protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/212/2013 od 21. avgusta 2013 onoliko koliko se tiče predmeta registrovanog pod KPA35730, se odbija kao neosnovana;**
- 2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/212/2013 od 21. avgusta 2013 onoliko koliko se tiče predmeta registrovanog pod KPA35730 se potvrđuje.**

Proceduralna i činjenična pozadina

1. Dana 13. aprila 2007, D.P. (u daljem tekstu: žalilac) uložio je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu u svojstvu člana porodice nosioca imovinskog prava – naime njegove majke M.P., tražeći ponovni posed nad nepokretnom imovinom koja se nalazi u Đakovici, Carev Potok, katastarska parcela br. 4398/4 površine 00.01.50 ha, sa pašnjakom bez zgrada – grmlje/šuma (u daljem tekstu: tražena imovina). On je naveo da je izgubio posed nad nepokretnom imovinom dana 17. juna 1999 zbog okolnosti u vezi sa oružanim konfliktom.

2. U prilog svom zahtevu, žalilac je dostavio Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: Agencija) *inter alia*:
- Posedovni list br. 969 datum 10. mart 1998 koji je izdao katastarski institut za opštinu Đakovica, koji navodi Republiku Srbiju kao vlasnika a M.P. kao korisnika tražene imovine;
 - Ovlašćenje koje je potpisala M.P., kojim daje sinu D.P. ovlašćenje da je zastupa pred svim sudovima i državnim organima u vezi sa imovinskim pravima nad nepokretnom imovinom, registrovanom u posedovnom listu br. 969 kao i da je proda pod uslovima i za cenu navedenu u ovlašćenju. Istim ovlašćenjem, M.P. je povukla ovlašćenje dato ranije V.I. da deluje u njeno ime i zastupa žalioca i da u njeno ime potpiše ugovor o prodaji u vezi sa imovinom registrovanom u gore pomenutom posedovnom listu. Ovlašćenje je naknadno verifikovano u Opštinskom sudu u Aranđelovcu dana 14. novembra 2002 pod brojem 3797/2002;
 - Kopija zahteva podnetog u Opštinskom sudu u Đakovici protiv T.I. za poništenje ugovora o prodaji nepokretne imovine zaključenog 11. maja 1996.
 - Odluka opštinskog direktorata za katastar, geodeziju i konsolidaciju u Đakovici datum 22. septembar 2004, br. 952-04-437/04 u vezi sa izmenama posedovnog lista br. 969 u vezi sa imenom vlasnika nepokretne imovine, u posedovnom listu br. 969 tražena imovina će biti evidentirana na ime T.I. .
 - Ugovor o prodaji nepokretne imovine zaključen usmeno u junu 1999. Sam ugovor nosi datum 11. maj 1996, prema ugovoru M.P. koju zastupa V.I. prodala je *inter alia* traženu imovinu T.I. . Potpisi na ugovoru su overeni od strane Opštinskog suda 12. juna 2001.
 - Kopija umrlice M.P. iz koje se vidi da je navodni nosilac imovinskog prava preminuo 1. maja 2010
 - Kopija žalbe uložene Okružnom sudu u Peći protiv presude donete u predmetu C 447/10 dana 27. jula 2012 od strane A.S. a kao i "Izmena žalbe" sa datumom 3. oktobar 2012.
 - Kopija presude koju je izdao Opštinski sud u Đakovici 27. jula 2012 u predmetu br. C 447/10 kojom je tuženik u spomenutom predmetu bio u obavezi da napusti

nepokretnu imovinu registrovanu u posedovnom listu br. 969 i da je preda podnosiocu zahteva u predmetu T.I. .

- Rukom pisani ne potpuno nečitak sporazum sa datumom 6. jun 2001.
- 3. Prvobitno je izvršeno obaveštenje dana 11. maja 2007, ali je smatrano netačnim. Naknadno, 17. juna 2010 obaveštenje je dato putem objave u sl. listu br. 2 i u listu UNHCR imovinske kancelarije.
- 4. Dana 20. juna 2013 veštak iz Izvršnog sekretarijata posetio je traženu imovinu. Izgledalo je da je traženu imovinu zaposeo A.S. koji je tvrdio da ima zakonsko pravo nad imovinom i potpisao je informaciju o učešću.
- 5. U izveštaju sa posete terena kao stranka je naveden: T.I. . Ova osoba je potpisala informaciju o učešću dana 11. aprila 2013 i navela je da ima zakonsko pravo nad traženom imovinom. On je naveo da je kupio traženu imovinu od sada preminule M.P. za iznos 200.000,00 DM.
- 6. Dana 5 avgusta 2013 A.S. (u daljem tekstu: žalilac 2) dostavio je odgovor na zahtev. On je objasnio da se sastao sa D.P. u Rožaju (Crna Gora) i tokom razgovora obojica su se složili da prodaju traženu imovinu A.S. za određeni novčani iznos. Tuženik 2 je dodao da nikada nije platio taj iznos D.P., pošto on “nikada nije pripremio taj dokument za njega”. Pored toga on je spomenuo da je majka D.P. a prodala traženu imovinu T.I., ali cena nikada nije plaćena. Međutim T.I. koji je naveden u posedovnom listu kao jedini vlasnik odbio je da vrati traženu imovinu D.P.. Uz odgovor on je dostavio i kopije dokumenata u vezi sa predmetom br. C447/10 koje obrađuje Opštinski sud u Đakovici.
- 7. Izvršni sekretarijat KAI verifikovao je posedovni list br. 969 kao i ovlašćenje overeno od strane Opštinskog suda u Arandjelovcu 14. novembra 2002 pod br. 3797/2002 pozitivno.
- 8. Grupnom odlukom KIZK br. KPCC/D/C/212/2013 od 21. avgusta 2013 zahtev žalioca je odbačen zbog činjenice da je nosilac imovinskog prava ostvarila svoja prava kada je prodala traženu imovinu putem ovlašćenog predstavnika T.I. tokom konflikta u junu 1999 i da je ugovor naknadno overen 2001. Komisija je zaključila da nosilac imovinskog prava nije izgubio posed kao rezultat konflikta iz 1998-1999 već kao rezultat dobrovoljne prodaje koja se dogodila u toku konflikta.

Shodno tome, zahtev pada van nadležnosti Komisije i biće odbačen (KPCC/D/C/212/2013 datum 21. avgust 2013, stavovi 36-40)

9. Odluka KIZK uručena je žalioocu dana 23. januara 2014. Oba tuženika primila su odluku dana 28. februara 2014.
10. D.P. je uložio “zahtev za ispravljanje odluke” 12. februara 2014.
11. Kopije žalbe su uručene na ispravan način tuženicima 19 maja 2014 (A.S.) i 17. juna 2014 (T.I.), ali niko od tuženika nije uložio odgovor na žalbu.

Navodi žaliooca

12. Žalilac je objasnio da on nije uložio žalbu obzirom da nije dobio uputstvo da u slučaju da se žalba smatra neosnovanom on bi bio u obavezi da plati sudske troškove. On je naveo da je obrazloženje Komisije u paragrafu 38 bilo ispravno, obzirom da nikada nije primio ni jedan “deo kupovne cene”.

Pravno obrazloženje

13. Žalilac je uložio „zahtev za ispravljanje odluke“ i naveo je da on nije dostavio žalbu pošto nije želeo da plaća sudske takse u slučaju da se žalba ne smatra osnovanom. Imajući u vidu da zakon na snazi ne predviđa mogućnost za ulaganje druge žalbe, već samo žalbe, stoga se podnesak D.P. a smatra žalbom.
14. Vrhovni sud Kosova je utvrdio da je ožalbena odluka KIZK izdata uz punu i pravično utvrđenu činjeničnu situaciju i na tim osnovama su ispravno primenjeni i proceduralno i materijalno pravo. stoga žalba mora biti odbačena kao neosnovana.
15. Žalilac je tvrdio da nije naveo tokom postupka pred Komisijom da je dobio pola kupovne cene i na tom osnovu je zasnovao svoju žalbu. Vrhovni sud je mišljenja da činjenica da li je žalilac dobio pola te cene, ili celu sumu, ili nije dobio ni jednu ratu ostaje bez značaja na izdavanje pravosnažne presude.
16. Samu činjenica da su stranke: M.P. koju zastupa ovlašćena osoba s jedne strane kao prodavac i T.I. sa druge strane kao kupac, zaključile ugovor o kupovini, stranke u postupku nisu dovele u pitanje. Ugovor je naknadno overen od strane

nadležnog Opštinskog suda, i tu činjenicu ni jedna stranka u postupku nije dovela u pitanje. Shodno tome, ugovor o kupovini sa datumom 11. maj 1996 mora se smatrati validnim i sa pravnim dejstvom. To je bio validan osnov za izmene u posedovnom listu kada je u pitanju vlasnik tražene imovine.

17. Važno je na ovom mestu podvući, da su stranke navele da je ugovor zaista potpisan 1999 ali je anti datiran zbog konflikta. Ta okolnost međutim nema uticaja na konačni zaključak da je ugovor obavezujući i da ima pravno dejstvo. Ta činjenica potvrđuje da je vlasnik tražene imovine nije izgubio posed nad istom zbog konflikta i da je bio u mogućnosti da ostvaruje pravo tako što se dobrovoljno odrekao prava 1999. godine.
18. Žalilac je tvrdio da je dobio ni jedan deo prodajne cene tražene imovine. Međutim ni ta činjenica nema važnost u vezi sa konačnom procenom osnovanosti žalbe. Ne isplaćivanje ukupne prodajne cene ili jednog dela ne diskvalifikuje ugovor i nema efekta na njegovu valjanost. Transfer imovinskog prava 1999 i 2001 g. se desio u trenutku kada je potpisan sporazum i kada su overeni potpisi od strane opštinskog suda. Ovo proističe iz člana 20 Zakona o osnovama svojinskih odnosa (O.G.SFRJ br. 6/80) čitan u skladu sa članom 4 stav 2 Zakona o prenosu nepokretne imovine (O.G. SRS br. 43/81) koji su bili na snazi u to vreme. Ako jedna od stranaka ne ispuni obaveze iz ugovora, druga stranka ima pravo da uloži zahtev nadležnom sudu tražeći da prisili drugu stranu da ispuni svoje obaveze. (npr. plati prodajnu cenu).
19. M.P. je navela tokom postupka pred KIZK da je ona povukla ovlašćenje koje je dala supruzi T.I. ja koje je korišćeno pri potpisivanju Ugovora o kupovini. U svakom slučaju, ovlašćenje je povučeno 2002 što znači nakon što je ugovor zaključen i overen od strane nadležnog suda. Iz tog razloga povlačenje ovlašćenja ne utiče na sam ugovor.
20. Vrhovni sud je mišljenja da žalilac nije dokazao da još uvek ima zakonsko pravo nad traženom imovinom. Žalilac prema prikupljenim dokazima nikada nije bio vlasnik tražene imovine. Izvršen je efektivni transfer zakonskog prava nad imovinom od strane njegove pokojne majke.
21. Svi gore spomenuti argumenti navode Vrhovni sud na zaključak da je KIZK donela ispravnu odluku iz pravih razloga kada je odbacila zahtev žalioca i

primenila odeljak 11.4(b) čitan u skladu sa odeljkom 3.1 Zakona br. 03/L-079 kojim se menja UNMIK uredba br. 2006/50. KIZK je bila u pravu kada je smatrala da žalilac nije uspeo da dokaže da je izgubio imovinsko pravo nad imovinom zbog okolnosti u vezi sa konfliktom iz 1998/99.

22. Shodno tome, žalba žalioca se odbija kao neosnovana i ožalbena odluka KIZK se potvrđuje kao ispravna i zasnovana na ispravno primenjenom zakonu, shodno odeljku 13.3 (c) UNMIK uredbe 2006/50 izmenjene zakonom br. 03/L-079.

Zaključak

23. Na osnovu gore spomenutog i shodno odeljku 13.3 (c) zakona br. 03/L-079 i člana 195 stav 1 (d) Zakona o parničnom postupku odlučeno je kao u izreci ove presude.

24. Ova presuda ne prejudicira pravo žalioca da uputi ovaj predmet nadležnom sudu van nadležnosti predviđenih odredbama odeljka 3.1 Zakona br. 03/L-079.

Pravni savet

Shodno odeljku 13.6 UNMIK uredbe 2006/50 izmenjene Zakonom 03/L-079 ova presuda je konačna i primenjiva i ne može biti osporena putem redovnih niti vanrednih pravnih lekova.

Beshir Islami, Predsedavajući sudija

Anna Bednarek, EULEX sudija

Rolandus Bruin, EULEX sudija

Sandra Gudaityte, EULEX arhivator