

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

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AGJENICISË KOSOVARE TË PRONËS-AKP-së
ŽALBENO VEÇE KOSOVSKE AGENCIJA ZA IMOVINU-KAI**

GSK-KPA-A-045/15

Priština
8. mart 2017.

U postupku:

B.P.

žalilac

protiv:

A. K.

koga zastupa:
B.L., advokat iz Peći

tuženi

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Anna Bednarek i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbama na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014. (spis predmeta upisan u KAI pod brojevima: KPA32128, KPA93324, KPA93332, KPA93338, KPA93339 i KPA93356), nakon zasedanja održanog dana 8. marta 2017, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Žalbe koje je podneo B. P., zavedene pod brojevima GSK-KPA-A-045/2015, GSK-KPA-A-046/2015 i GSK-KPA-A-51/2015, GSK-KPA-A-057/2015, GSK-KPA-A-058/2015 i GSK-KPA-A-063/2015 se spajaju u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-045/2015.
2. Odbijaju se kao neosnovane žalbe koje je B. P. podneo na odluku KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014. (spis predmeta upisan u KAI pod brojevima: KPA32128, KPA93324, KPA93332, KPA93338, KPA93339 i KPA93356).
3. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014, u delu koji se tiče zahteva KPA32128, KPA93324, KPA93332, KPA93338, KPA93339 i KPA93356.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 23. marta 2007, M. P. je podneo tri zahteva Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), tražeći potvrđivanje vlasničkog prava i restituciju katastarske parcele br. 260/1, obradivo zemljište površine 03.00.00 ha (KPA32128), katastarske parcele br. 91/1, obradivo zemljište površine 5.99.99 ha (KPA32129) i katastarske parcele br. 90/1, livada površine 1.27.15 ha (KPA32127); koje se sve nalaze na mestu zvanom „Piskote”, opština Đakovica (u daljem tekstu: predmetna imovina).
2. M. P. je prvobitno naveo da je posed nad ovom imovinom izgubljen usled oružanog sukoba, navodeći 15. jun 1999. kao datum gubitka, ali je kasnije ovlastio lice po imenu A. K. (u daljem tekstu: tuženi) da podeli predmetnu imovinu i stvori nove katastarske parcele sa ciljem da ih proda. Ovaj drugi je zloupotrebio punomoćje koje mu je dato i zloupotrebio je predmetnu imovinu.
3. M. P. je dostavio KAI sledeće dokumente uz zahtev:
 - punomoćje kojim je opunomoćio agenciju za nekretnine „Kontakt” iz Peći, odnosno njenog vlasnika A.K., da preduzme sve radnje u vezi sa promerom i fizičkom podelom sledećih katastarskih parcela: 90/1 i 91/1, ukupne površine 07.27.14 ha, upisane u posedovni list br. 1013, katastarska opština Jahoc, opština Đakovica. Potpis M. P. na punomoćju je overen na Opštinskom sudu u Kragujevcu dana 9. oktobra 2004, pod brojem 463/2004;
 - rešenje br. 952-02-347/04 izdato od starne Direkcije za katastar Opštine Đakovica od 25. aprila 2005, kojim je odobren zahtev tuženog za fizičku podelu katastarskih parcela br. 90/1 i 91/1 i stvaranje novih katastarskih parcela;
 - posedovni list br. 93 od 20. juna 2005. koji je izdala Direkcija za katastar, geodeziju i imovinu Opštine Đakovica, u kome se M. P. navodi kao suvlasnik 4/5 idealnog dela katastarske parcele br. 260/1;
 - izvod iz posedovnog lista br. 1013 koji je izdao Geodetski zavod Republike Srbije, opština Đakovica, u kome stoji da se predmetna imovina vodi na ime M. P. (bez datuma izdavanja);
 - fotokopiju krivične prijave od 19. decembra 2006, koju je M. P. podneo Opštinskom tužilaštvu u Đakovici protiv tuženog zbog osnovane sumnje da je počinio krivično delo prevare;
 - tužbu od 15. januara 2007. koju je M. P. podneo Opštinskom sudu u Đakovici protiv tuženog i lica po imenu I. P., kojom je M. P. zatražio da sud odredi privremenu meru u vezi sa predmetnom imovinom;
 - pisanu izjavu M. P. od 23. marta 2007, u kojoj stoji da ga je tuženi, u svojstvu vlasnika agencije za nekretnine „Kontakti” iz Peći, uz asistenciju M. M., vlasnice agencije za

nekretnine „Horizont” iz Kragujevca, kontaktirao i ponudio mu usluge posredovanja u prodaji predmetne imovine. M. P.ć se dogovorio sa tuženim da proda predmetnu imovinu po ceni od 1000 EUR po aru. Tuženi je obavio prvu prodaju u ime M. P. dana 28. decembra 2004. Kasnije, on je povukao punomoćje koje je dao tuženom, ali ga je ovaj drugi zloupotrebio i nastavio da prodaje delove predmetne imovine. Pored toga, tuženi je zauzeo ostatak imovine, i, do sada, M. P.nije imao saznanja šta je tuženi uradio sa imovinom;

- odgovor koji je M. P. (na navode tuženog) podneo KAI dana 12. decembra 2013, u kome je potvrdio da su tuženi i I. P. zaključili kupoprodajni ugovor u vezi sa katastarskom parcelom br. 260/1. Ugovor je overen (br. 2418/05) na Opštinskom sudu u Mitrovici dana 18. septembra 2005;
 - fotokopiju izvoda iz matične knjige umrlih 203-790/2014 iz Matične službe Opštine Arandelovac od 23. maja 2014, u kome stoji da je M. P. preminuo dana 13. maja 2014. Izvod je dostavio B. P., sin pokojnog M. P.
4. Iz nalaza Izvršnog sekretarijata KAI (izveštaji o verifikaciji od 7. i 13. februara 2014.) može da se zaključi da je predmetna imovina (katastarske parcele 90/1 i 91/1) podeljena na nove katastarske parcele, i da su podneti zahtevi pod novim brojevima. U nastavku se nalaze brojevi zahteva i katastarskih parcela M. P.:

Žalba i broj predmeta kod KAI	Podaci o predmetnim parcelama
GSK-KPA-A-045/15 KPA32128	Parcela br. 260/1 koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote”, površine 03.00.00 ha
GSK-KPA-A-046/15 (prvobitni br. KPA32129, novi br. KPA93324)	Parcele br. 91/47, 91/48 i 91/49 koje se nalaze na mestu zvanom „Piskote”, površine 03.00.00 ha
GSK-KPA-A-051/15 (prvobitni br. KPA32127, novi br. KPA93332)	Parcela br. 91/40 koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote”, površine 00.09.62 ha
GSK-KPA-A-057/15 (prvobitni br. KPA32127, novi br. KPA93338)	Parcela br. 91/59 koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote”, površine 00.20.00 ha
GSK-KPA-A-058/15 (prvobitni br. KPA32127 novi br. KPA93339)	Parcela br. 91/62 koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote”, površine 00.20.00 ha
GSK-KPA-A-063/15 (prvobitni br. KPA32127 novi br. KPA93356)	Parcela br. 91/51 koja se nalazi na mestu zvanom „Piskote”, površine 00.50.00 ha

5. Obaveštenje o zahtevu u vezi sa parcelom br. 260/1 je postavljeno dana 18. novembra 2013. Utvrđeno je da je nepoznato lice zauzelo predmetnu imovinu.
6. Obaveštenje o zahtevu u vezi sa parcelama br. 91/47, 91/48, 91/49, 91/40, 91/59, 91/62 i 91/51 je postavljeno dana 12. novembra 2014. Utvrđeno je da ih je zauzeo tuženi.
7. Tuženi tvrdi da ima zakonsko pravo nad predmetnom imovinom i podneo je sledeće dokumente u prilog svojim navodima:
 - kupoprodajni ugovor br. 164/03 zaključen dana 21. januara 2003. na Opštinskom sudu u Đakovici između M. P. kao prodavca i R. K. kao kupca. Prema ugovoru, M. P. je prodao površinu od 00.60.00 ha od katastarske parcele br. 260/1;

- punomoćje kojim je tuženi ovlašćen da u ime M. P. proda katastarsku parcelu br. 260/1 I. P. i da preduzme sve neophodne radnje u vezi sa prenosom navedene parcele na ime kupca. Potpis M. P. na punomoćju je overen pod brojem 3203/2005 na Opštinskom sudu u Mitrovici dana 8. septembra 2005;
 - izjavu M. P. u kojoj stoji da je prodao predmetnu parcelu br. 260/1 I. P. preko ovlašćenog lica (tuženi). Prodaja je obavljena njegovom slobodnom voljom i dobio je kupoprodajnu cenu od kupca. Potpis M. P. na punomoćju je overen pod brojem 3224/2005 na Opštinskom sudu u Mitrovici dana 8. septembra 2005;
 - dodatni kupoprodajni ugovor zaključen dana 11. januara 2006. na Opštinskom sudu u Đakovici (br. 65/06) između M. P. (koga zastupa tuženi), u svojstvu prodavca, i I. P., u svojstvu kupca. Po osnovu ovog ugovora, izmenjena je tačka 1 kupoprodajnog ugovora br. 2418/05 od 12. septembra 2005. M. P. i R. K. su upisani kao suvlasnici katastarske parcele br. 260/1, obradivo zemljište površine 2.40.00 ha i katastarske parcele br. 260/5, obradivo zemljište površine 00.60.00 ha. M. P. je prodao I. P. svoj deo imovine bez uticaja na idealni deo suvlasnika, R. K.;
 - Certifikat o pravima nad privatnom nepokretnom imovinom br. 00093 od 18. jula 2013. iz Direkcije za katastar Opštine Đakovica, u kome se I. P. navodi kao suvlasnik 4/5 idealnog dela katastarskih parcela br. 260/1 i 260/5. Podaci su ažurirani dana 2. avgusta 2011.
8. Izveštaj o verifikaciji od 7. februara 2014. u kome stoji da je podela katastarskih parcela obavljena po osnovu katastarskog rešenja br. 952-02-347/04 od 11. oktobra 2004, koje je doneto po zahtevu tuženog u svojstvu ovlašćenog lica. Direkcija za katastar je potvrdila da je predmetna imovina pretrpela mnoge promene vlasnika. Uz izveštaj o verifikaciji je priložen i istorijat br. 952-03-8-2010 od 12. februara 2010, koji sadrži obrazloženje o izmenama u vezi sa svakom katastarskom parcelom. Trenutna situacija je kako sledi:
- katastarska parcela br. 260/1 je prodana licu po imenu I.P. po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 164/03 zaključenog dana 21. januara 2003. na Opštinskom sudu u Đakovici;
 - katastarska parcela br. 91/47 je prodana licu po imenu A. H. po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 1929/05 od 4. avgusta 2005;
 - katastarska parcela br. 91/40 je prodana licu po imenu Q. H. po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 2390/05 od 9. septembra 2005;
 - katastarska parcela br. 91/59 je prodana licu po imenu C. D. po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 2268/05 od 30. avgusta 2005;
 - katastarska parcela br. 91/62 - 4/5 idealnog dela, je preprodana licu po imenu T. S. od strane lica po imenu Xh. T., a 1/5 idealnog dela licu po imenu L. I., sve po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 1394/06 od 31. maja 2006;
 - katastarska parcela br. 91/51 je prodana licu po imenu S. K.
9. U svojoj odluci KPCC/D/A/228/2014 od 13. marta 2014, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je odbacila zahteve. KIZK je navela u obrazloženju da M.P. nije izgubio posed nad predmetnom imovinom usled oružanog sukoba iz 1998-1999, već po osnovu dobrovoljnog otuđenja nakon sukoba, zbog čega zahtev ne potpada pod nadležnost Komisije.
10. M. P. je preminuo dana 13. maja 2014, nakon donošenja odluke KIZK. Odluka je uručena sinu pokojnog M. P., B. P., dana 25. avgusta 2014. Dana 22. septembra 2014, B. P. (u daljem tekstu: žalilac), je podneo žalbu na odluku KIZK. Žalba je uručena tuženom dana 12. februara 2014. On je odgovorio na žalbu dana 6. marta 2015.

Navodi strana u postupku

Žalilac

11. Žalilac je naveo da odluka KIZK sadrži fundamentalne greške i ozbiljnu povredu materijalnog prava, kao i da je zasnovana na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju.
12. Žalilac je naveo da je predmetna imovina pripadala njegovom ocu (M. P.), a da sada pripada njemu, kao nasledniku. Obrazloženje odluke KIZK koje navodi da je njegov pokojni otac dobrovoljno otuđio predmetnu imovinu u korist trećeg lica nije tačno, zbog toga što je do otuđenja došlo na nezakoniti način, zbog čega su pokrenuti i građanska parnica i krivični postupak koji su još uvek u toku.
13. Na kraju, žalilac traži od žalbenog veća KAI Vrhovnog suda Kosova da zabrani dalje otuđivanje predmetne imovine dok se ne okončaju građanska parnica i krivični postupak, odnosno da ne odbaci njegove zahteve.

Tuženi

14. Odgovor tuženog se odnosi na odluku KIZK br. KPCC/D/A/227/2014 od 13. marta 2014. Tuženi poriče navode žalioaca i tvrdi da je žalilac prodao predmetnu imovinu preko zastupnika.
15. Tuženi poseduje dokumentaciju iz koje se vidi da je žalilac pokrenuo i građansku parnicu po istom pitanju, u kojoj traži nadoknadu u vrednosti predmetne imovine. Postupak je u toku pred Osnovnim sudom u Peći. Pored toga, tuženi je dao detaljno objašnjenje u vezi sa fazama sudskog postupka. On traži od Vrhovnog suda da odbije žalbe žalioaca kao neosnovane. Prema tuženom, Vrhovni sud treba da se proglasi nenadležnim po osnovu *lis pendence*, jer već postoji predmet br. 196/12 koji je u toku na Osnovnom sudu u Peći u vezi sa predmetnom imovinom, a i sa istim stranama u postupku.
16. U prilog svojim navodima, tuženi je podneo sledeće dokumente žalbenom veću KAI Vrhovnog suda Kosova:
 - punomoćje kojim je opunomoćio agenciju za nekretnine „Kontakt” iz Peći, odnosno njenog vlasnika A. K. ovlasava B.L, da preduzme sve radnje u vezi sa promerom i fizičkom podelom sledećih katastarskih parcela: 90/1 i 91/1, ukupne površine 07.27.14 ha, upisane u posedovni list br. 1013, katastarska opština Jahoc, opština Đakovica. Potpis M. P. na punomoćju je overen na Opštinskom sudu u Kragujevcu dana 9. oktobra 2004, pod brojem 463/2004;
 - potvrdu Skupštine Opštine Đakovica od 22. aprila 2005, kojom daje svoju saglasnost za podelu parcela;
 - rešenje br. 952-02-347/04 od 25. aprila 2005. iz Direkcije za katastar Opštine Đakovica kojim se usvaja zahtev M. P. za fizičku podelu parcela 90/1 i 91/1 i stvaranje novih parcela. Zahtev se odnosi na predmetnu imovinu iz tabele iz stava 4 ove presude;
 - tužbu od 18. decembra 2006. koju je M. P. podneo Opštinskom sudu u Đakovici protiv tuženog za isplatu duga u iznosu od 155.00.00 EUR.

Pravno obrazloženje

Spajanje žalbi

17. Shodno članu 13.4 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, Vrhovni sud je odlučio da spoji žalbe, s obzirom da je Komisija odlučila da spoji zahteve, u skladu članom 11.3 (a) zakona. Prema ovom članu, Komisija može da spoji zahteve za potrebe njihovog razmatranja i donošenja odluka o njima kada postoje zajednička pravna i dokazna pitanja koja treba da budu razmotrena.
18. Odredbe Zakona o parničnom postupku su primenjive na postupke pred žalbenim većem KAI Vrhovnog suda, shodno članu 12.2 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, kao i odredbe člana 408.1, u vezi sa članom 193 Zakona br. 03/L006 o parničnom postupku, gde je predviđena mogućnost spajanja zahteva putem rešenja ukoliko bi takvo spajanje doprinelo bržem i efikasnijem postupanju u predmetu.
19. Što se tiče sadržaja žalbi koje je podneo žalilac, Vrhovni sud je primetio da pored različitog broja predmeta za koji je žalba podneta, činjenice, zakonski osnov i dokazna pitanja su potpuno isti u svih 6 predmeta. Samo se razlikuju katastarske parcele, koje su predmet potraživanja vlasničkog prava. Žalbe su zasnovane na istom obrazloženju i na istoj dokumentaciji. Pored toga, pravno obrazloženje KIZK je isto za sve zahteve.
20. Žalbe zavedene pod brojevima GSK-KPA-A-045/2015, GSK-KPA-A-046/2015 i GSK-KPA-A-51/2015, GSK-KPA-A-057/2015, GSK-KPA-A-058/2015 i GSK-KPA-A-063/2015 su zbog toga spojene u jedinstveni predmet pod brojem GSK-KPA-A-045/2015.

Nadležnost

21. Prema članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK ima nadležnost da rešava zahteve koji se tiču okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su proizašle iz oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. Shodno tome, obaveza tužioca je da tokom postupka dokaže ne samo svoje vlasničko pravo nad predmetnom imovinom, već i da dokaže da nije u mogućnosti da ostvari takva imovinska prava usled okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su proizašle iz oružanog sukoba.
22. KIZK je odlučila da ova stvar ne potpada pod njenu nadležnost jer do gubitka poseda nije došlo usled okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su proizašle iz oružanog sukoba, već je to rezultat dobrovoljnog otuđenja nakon sukoba.
23. Vrhovni sud zaključuje da vlasničko pravo i posed nad predmetnom imovinom nisu izgubljeni usled oružanog sukoba na Kosovu iz 1998-1999. Ovaj zaključak je zasnovana na ažuriranoj katastarskoj evidenciji gde stoje imena novih vlasnika predmetnih parcela. Pored toga, otac žalioca je, u pisanoj izjavi od 23. marta 2007, potvrdio da mu je tuženi ponudio svoje usluge posredovanja u prodaji predmetne imovine po ceni od 1000 EUR po aru. Prema toj izjavi, tuženi je obavio prvu prodaju u ime M. P. dana 28. decembra 2004.
24. Nije sporno da je otac žalioca bio nosilac imovinskog prava nad predmetnom imovinom do 2004, ali je do gubitka imovinskih prava došlo po osnovu navodnog kupoprodajnog ugovora. Pored toga, otac žalioca je jasno naveo da je tražio od KAI da tuženom zabrani da prodaje ostatak predmetne imovine.
25. Prva prodaja predmetne imovine se navodno dogodila dana 28. decembra 2004, i obavljena je između oca žalioca i tuženog, što znači neko vreme nakon sukoba, a onda su usledile ostale prodaje (dokumenti u spisu predmeta KAI su iz 2003, 2005. i 2006.)
26. Žalilac navodi da je došlo do prodaje predmetne imovine na nezakoniti način i zbog toga je pokrenuo građansku parnicu za nadoknadu vrednosti predmetne imovine.
27. Ipak, okolnost da li su ugovori zakonski važeći nije relevantna u trenutnom postupku. KIZK ili Vrhovni sud ne mogu da se bave navodima o falsifikovanju. Navodni ugovori, bez obzira da li su falsifikovani ili ne, su iz 2003. i 2006, što ukazuje na to da spor između strana u

- postupku nije u direktnoj vezi sa, niti je rezultat oružanog sukoba na Kosovu iz 1998/99. Sporno pitanje među stranama u postupku, da li su ugovori falsifikovani ili potpisani pod pritiskom, ne potpada pod nadležnost KIZK jer nije u direktnoj vezi sa oružanim sukobom.
28. Osporena odluka KIZK je doneta po osnovu potpuno i tačno utvrđenog činjeničnog stanja, kao i putem pravilne primene materijalnog i procesnog prava.
 29. Shodno tome, Vrhovni sud zaključuje da to što je KIZK odbacila zahteve jer ne potpadaju pod njenu nadležnost je bila ispravna odluka. Stoga, žalbe moraju da budu odbijene kao neosnovane.
 30. Shodno gore navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.
 31. Ova presuda ne sprečava žalioca da potražuje svoje navodno pravo pred nadležnim sudom ukoliko smatra da je to neophodno.

Pravna pouka

32. Shodno članu 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

Anna Bednarek, sudija EULEX-a

Beshir Islami, sudija

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a