

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

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
AGJENCIONI KOSOVAR PËR PRONA, KOLEGJI I APELIT TË AKP-së  
KOSOVSKA AGENCIJA ZA IMOVINU, ŽALBENO VEĆE KAI**

GSK-KPA-A-213/15

**Priština,  
28. februar 2018.**

U postupku:

**N. A.,**

**koga zastupa G.H., advokat iz Prištine**

**žalilac**

protiv:

**I. H.**

**tuženi**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, predsednik veća, Anna Bednarek i Ragip Namani, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/263/2014 od 21. oktobra 2014. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA01102), nakon zasedanja održanog dana 28. februara 2018, donosi sledeće:

## PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je podneo N. Aj. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/263/2014 od 21. oktobra 2014, u delu koji se tiče zahteva br. KPA01102.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/236/2014 od 21. oktobra 2014, u delu koji se tiče zahteva br. KPA01102.

### Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 31. avgusta 2007, N. A. (u daljem tekstu: žalilac) podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI) tražeći restituciju kuće površine 37 m<sup>2</sup> i dvorišta površine 66 m<sup>2</sup> koji se nalaze na katastarskoj parceli br. 6098/1, katastarska opština Priština (u daljem tekstu: predmetna imovina).
2. Uz zahtev, dostavio je KAI i sledeće dokumente:
  - neformalni kupoprodajni ugovor zaključen dana 29. januara 1997. između S. M., u svojstvu prodavca, i N.A., u svojstvu kupca predmetne imovine. Član II ugovora navodi da je prodavac, S.M., prvobitno kupio imovinu od M. D.
  - punomoćje od 17. jula 2008. koje je dao advokatu po imenu G.H. iz Prištine, overeno na Opštinskom sudu u Prištini – odeljenje u Gračanici pod brojem Ov.Br. 4433/08;
  - tužba C.Nr.1371/2008 za potvrđivanje vlasničkog prava nad predmetnom imovinom, koju je tužilac podneo protiv S. M. dana 11. februara 2008;
  - izjava od 6. avgusta 2009. u kojoj je A. R. posvedočio da je bio prisutan kada je zaključen neformalni kupoprodajni ugovor;
  - zahtev upućen Opštinskom sudu u Prištini od strane zastupnika žalioaca, kojim traži da mu se dostave podnesci u predmetu C.Nr.1712/2001;
  - krivična prijava žalioaca protiv lica pod imenom I. H.;
  - tužba C.Nr.361/10 koju je žalilac podneo dana 23. juna 2010. Opštinskom sudu u Prištini, a kojom traži da se poništi kupoprodajni ugovor;
  - zapisnik sa suđenja u predmetu C.Nr/1371/2008 održanog 23. juna 2010.
3. Obaveštenje u vezi sa imovinom je postavljeno dana 1. jula 2008. i 9. marta 2010, i utvrđeno je da je predmetna imovina zauzeta i da se na njoj nalazi novosagrađena kuća.
4. I. H. je potpisao obaveštenje o učestvovanju u postupku dana 18. jula 2008, i naveo je da je predmetnu imovinu kupio od S. D.
5. U prilog svojim navodima, podneo je kupoprodajni ugovor br. Vr.Nr.2411/2001 overen na Opštinskom sudu u Prištini. Ugovor je zaključen između tuženog, u svojstvu kupca, i S. D., u svojstvu prodavca, a koju je zastupao advokat B.R.

6. Prema Izvršnom sekretarijatu KAI, dana 2. septembra 2014, ugovor je pozitivno verifikovan. Pored toga, Izvršni sekretarijat KAI je pribavio Sertifikat o imovinskim pravima od 3. aprila 2010, u kome stoji da je predmetna imovina upisana na lice po imenu I.H.
7. Dana 21. oktobra 2014, KIZK je odlukom KPCC/D/R/263/2014 (u daljem tekstu: odluka KIZK) odbacila zahtev jer ne potpada pod nadležnost Komisije, s obzirom da posed nad imovinom nije izgubljen usled oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu tokom 1998-1999.
8. Žalilac je primio odluku KIZK dana 16. januara 2015, a žalbu je podneo dana 19. januara 2015. Tuženi je primio primerak žalbe dana 21. septembra 2015, ali nije podneo odgovor.

### **Navodi žalioaca**

9. Žalilac je pogrešio adresu i žalbu uputio Posebnoj komori Vrhovnog suda, međutim, iz sadržaja se videlo da je upućena žalbenom veću KAI Vrhovnog suda. U žalbi, navodi da je kupio predmetnu imovinu od S. M. godine 1997. po ceni od 43000 DEM, dok ju je S. M. kupio od M. D. godine 1978.
10. Žalilac smatra da je odluka KIZK doneta po osnovu pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, u suprotnosti sa ljudskim pravima i propisima o KAI. Prema žalioacu, trenutni stanar, I. H, je imovinu kupio krivotvorenim dokumentima nakon što je žalilac na silu proteran sa predmetne imovine, a S. D. nikada nije bila vlasnica tog zemljišta. Kako bi dokazao istinitost navoda, dostavi o je i kompaktni disk (CD) sa slikama koje dokazuju da je na predmetnoj imovini živeo pre 1999.
11. Žalilac obaveštava sud da je pokrenuo postupak za potvrđivanje vlasničkog prava i poništenje ugovora pred nadležnim sudom.
12. Prema dokumentima, predlaže sudu da usvoji žalbu, da poništi odluku KIZK i da mu prizna vlasničko pravo nad predmetnom imovinom.

### **Pravno obrazloženje**

13. Žalba je podneta u roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079 i prihvatljiva je.

### **Meritum žalbe**

14. Vrhovni sud Kosova je razmotrio žalbu shodno odredbama člana 194 ZPP, i nakon procene žalbenih navoda je utvrdio da je žalba neosnovana.
15. Shodno članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK je nadležna da postupa po zahtevima koji „uključuju okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine“. predmetna imovina je otuđena usled transakcije iz 2001, iako žalilac navodi da se to dogodilo bez njegovog znanja. Ukoliko Komisija utvrdi da je posed nad imovinom izgubljen pre ili nakon navedenih

- datuma, ili da do gubitka imovine nije došlo usled oružanog sukoba, odbacuje zahtev po osnovu člana 11.4 (b) Zakona br. 03/L-079.
16. U spisu predmeta postoji dokaz da je predmetna imovina pretrpela promene, odnosno, porodica D. je bila prvobitni vlasnik katastarske broj 6098 površine 0,01,53 ha. Godine 1979, od katastarske parcele broj 6098 je nastala katastarska parcela broj 6098/1. Od godine 2001, katastarska parcela broj 6098/1 je upisana kao vlasništvo I. H.
  17. To znači da je spor oko imovine nastao van vremenskog perioda predviđenog članom 1 Zakona br. 03/L-079 i do gubitka imovine nije došlo usled oružanog sukoba. Shodno tome, KIZK i Vrhovni sud nisu nadležni da razmatraju druge elemente koji se odnose na pitanje verodostojnosti kupoprodajnog ugovora ili postupka upisa predmetne imovine u javne knjige.
  18. Ovo dovodi Vrhovni sud do zaključka da je KIZK donela odluku na pravičnim osnovama kada je odbila zahtev žalioaca. Komisija je bila u pravu kada je navela da žalilac nije dokazao da je imovinu izgubio neposredno pre ili tokom sukoba iz 1998/99. Okolnosti i procena verodostojnosti kupoprodajnog ugovora ne potpadaju pod nadležnost KIZK.
  19. U vezi sa zahtevom žalioaca da se održi rasprava i da žalilac bude pozvan na istu, Vrhovni sud navodi sledeće: član 5.3 Aneksa III uputstva UNMIK/AD/2007/5 o sprovođenju Uredbe UNMIK-a br. 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, predviđa sledeće: „Postupak pred Komisijom se zasniva na podnescima i dokumentima, a kada je to u interesu pravde, održava se usmena rasprava“. Prema članu 11.2 Uredbe UNMIK-a br. 2006/50, po zahtevima će se odlučivati na osnovu podnesaka strana u postupku uključujući i dokumentovane dokaze. Pored toga, Vrhovni sud smatra da, shodno članu 19.2 Administrativnog uputstva 2007/5, koji predviđa: „*Vrhovni sud može da održi usmeno saslušanje povodom određenih osporenih pitanja u vezi sa činjenicama i dokazima upućenim Komisiji kada je razmatrala imovinski zahtev*“, u ovom predmetu nije potrebno održati usmenu raspravu za dodatna pojašnjenja jer nema spornih pitanja u ovoj fazi postupka.
  20. Presuda ne potvrđuje neko pravo neke od strana u postupku nad predmetnom imovinom i ne sprečava žalioaca da svoje pravo potražuje pred nadležnim sudom ukoliko smatra da je to neophodno.
  21. Shodno navedenom i shodno članu 13.3 (c) Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.

### **Pravna pouka**

Shodno članu 13.6 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može da se ospori redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

**Beshir Islami, predsednik veća**

**Anna Bednarek, sudija EULEX-a**

**Ragip Namani, sudija**

**Bjorn Olof Brautigam, zapisničar EULEX-a**