

**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-015/2014

Priština, 20. april 2016.

U postupku:

F.A.

Devet Jugovića

žalilac

protiv:

D.M.S.

Kralja Petar Prvog 116/2, st. 23I
Smederevska Palanka,
Srbija

tužena

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/205/2013 od 11. juna 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem 21215), nakon zasedanja održanog dana 20. aprila 2016, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je izjavio F.A. na odluku KPCC/D/R/205/2013 od 11. juna 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem 21215).
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/205/2013 od 11. juna 2013, u delu koji se tiče zahteva KPA21215.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 14. marta 2007, D.M.S. (u daljem tekstu: tužena) je podnela zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) prvobitno i ime svoje preminule babe – preminula 1987. - B.S., tražeći vraćanje u posed $\frac{1}{4}$ idealnog dela parcele 194/1 površine 96 m² sa pomoćnim objektima, dvorište površine of 05.00 ar i voćnjaka II klase površine 5.54 ar koji se nalaze u Devet Jugovića u Prištini (u daljem tekstu: predmetna imovina). Tužena je naknadno podnela Sertifikat o imovinskim pravima br. 011-095-43684 od 4. decembra 2012. koji je izdala Kancelarija za katastar opštine Priština, u kome se ona navodi kao suvlasnik predmetne imovine sa $\frac{1}{7}$ idealnog dela i zahtev je obrađen u ime podnosioca zahteva u svojstvu vlasnika imovinskog prava. Navela je da je izgubila posed nad imovinom usled oružanog sukoba iz 1998/99, navodeći 28. jun 1999. kao datim gubitka. Zahtev je upisan u KAI pod brojem KPA21215.
2. Tužena je dostavila sledeća dokumenta KAI uz zahtev:
 - posedovni list br. 109 od 23. marta 2006, koji je izdao Centar za geodeziju i nepokretnu imovinu opštine Priština, u kome se baba tužene navodi kao vlasnik $\frac{1}{4}$ idealnog dela predmetne imovine;
 - rešenje o nasleđivanju O. br. 196/96 od 17. aprila 2002, koje je doneo (paralelni) Opštinski sud u Prištini, po kome se vidi da je tužena nasledila $\frac{1}{8}$ celokupnog nasledstva;

- sertifikat o imovinskim pravima br. 011-095-43684 od 4. decembra 2012. koji je izdala Kancelarija za katastar opštine Priština, u kome se tužena navodi kao vlasnik 1/7 idealnog dela predmetne imovine.
3. Prema konsolidovanom izveštaju o verifikaciji od 24. aprila 2013, KAI je sve gore navedene dokumente pozitivno verifikovala.
 4. Obaveštenje o zahtevu je prvobitno fizički postavljeno dana 7. jula 2008. S obzirom da prvo obaveštenje nije bilo ispravno, drugo obaveštenje je postavljeno dana 1. marta 2012. Posle drugog obaveštenja je utvrđeno da se radi o kući i da je imovinu zauzeo F.A. (u daljem tekstu: žalilac), koji je bio lično prisutan prilikom postavljanja obaveštenja. On je tvrdio da ima imovinsko pravo nad predmetnom imovinom i potpisao je obaveštenje o učešću dana 1. marta 2012.
 5. On je nastupio u svojstvu tužene strane u postupku pred KAI, navodeći da ima zakonsko pravo nad predmetnom imovinom i podneo je sledeća dokumenta u prilog svojim navodima:
 - ugovor o prodaji nepokretne imovine (katastarske parcele br. 193 i 194/6) od 21. avgusta 2000, zaključen između D.S. kao prodavca i F.A. kao kupca. Ugovor je zaključen pred advokatom J.M.;
 - ugovor o prodaji nepokretne imovine (katastarske parcele br. 194/1, 2, 3) od 11. decembra 2005, zaključen između S.S. kao prodavca i F.A. kao kupca. Ugovor je zaključen pred advokatom J.M.;
 - tužbu podnetu Opštinskom sudu u Prištini dana 26. januara 2011, kojom traži potvrđivanje vlasništva nad parcelama br. 193, 194/1, 2, 3, 6.
 6. KIZK je putem odluke KPPC/D/R/205/2013 od 11. juna 2013. usvojila zahtev, obrazlažući da je podnosilac zahteva vlasnik 1/7 idealnog dela predmetne imovine, po osnovu predloženih dokaza, i u odsustvu adekvatne odbrane od starne tuženog.
 7. Odluka je uručena žalioocu dana 23. oktobra 2013. Dana 19. novembra 2013, on je izjavio žalbu na odluku.
 8. Tužena je, zajedno sa G.S., poslala odgovor na žalbu dana 14. jula 2014.

9. Dana 30. oktobra 2015, sud je izdao nalog tuženoj da dostavi dokaze kojima bi pojasnila kada i kako je postala vlasnik 1/7 predmetne imovine.
10. Dana 23. novembra 2015, tužena je poslala odgovor sudu i dostavila dokumenta koja ne ispunjavaju zahtev suda.

Navodi strana u postupku

11. Žalilac osporava odluku KIZK tvrdeći da je došlo do ozbiljne povrede materijalnog i procesnog prava. On je naveo da u ovom slučaju nije došlo do gubitka imovine usled oružanog sukoba iz 1998-99. On tvrdi da je tužena izgubila posed nad predmetnom imovinom zbog kupoprodajne transakcije iz 2005, koju je obavio S.S.. On je znao da S.,S. nije jedini vlasnik predmetne imovine, ali ga je tako doživeo. On ne osporava idealni deo tužene. On takođe navodi da je podneo tužbu na redovnom sudu tražeći potvrđivanje vlasničkog prava nad predmetnom imovinom. Žalilac navodi da nije imao pristup dokazima i da su navodi tužene, D.S., kao naslednika njene babe, lažni. On je dodao da on nije uzurpirao predmetnu imovinu, već da je zakonski vlasnik predmetne imovine. Stoga, zahteva od Vrhovnog suda da usvoji njegovu žalbu.
12. Tužena je, u svom odgovoru na žalbu, navela da žalilac nema nikakve dokaze koji bi potkrepili njegove navode. Ona je navela da su navodi žalioaca da je kupio predmetnu imovnu netačni jer ne može da dokaže da ih je kupio od suvlasnika zbog toga što S.S.i D.S. nisu bili jedini suvlasnici predmetne imovine. Zbog toga, tužena traži od Vrhovnog suda da odbije žalbu žalioaca.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

13. Žalba je prihvatljiva. Izjavljena je u roku od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.1 Uredbe UNMIK-a o rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

Meritum

14. Nakon razmatranja spisa predmeta i navoda žalioca, shodno odredbama člana 194 ZPP, Vrhovni sud je utvrdio da je žalba neosnovana. Žalilac traži potvrđivanje vlasničkog prava nad predmetnom imovinom zasnivajući svoje navode na dva nezvanična ugovora, jedan iz 2000, a drugi iz 2005. Prema „Zakonu o prometu nekretnina SRS“ (Službeni glasnik Socijalističke Republike Srbije, 43/81, 1. avgust 1981, p. 3050 i njegovim izmenama i dopunama objavljenim u Službenom glasniku br. 28/97, 6/89, 40/89), član 4, stav 2, prema kome „ugovori o prenosu prava nad nepokretnom imovinom između nosioca vlasničkog prava se zaključuju u pisanoj formi; potpisi ugovornih strana moraju da se overe na sudu”, što znači da ugovori koje je podneo žalilac ne ispunjavaju zakonske uslove predviđene ovim zakonom i nisu validni za strane. U svakom slučaju, iz dokaza proističe da u ugovoru iz 2005, koji se odnosi na predmetnu imovinu, prodavac nije vlasnik celokupne imovine, nego samo jednog dela. Stoga, shodno Zakonu o osnovnim imovinskim odnosima (Službeni glasnik br. 6/80) član 14, stav 2, predviđeno je da je prodaja nepokretne imovine čiji su vlasnici više suvlasnika validna samo ukoliko postoji saglasnost svih suvlasnika. Pored toga, žalilac je bio svestan da S.S. nije bio jedini vlasnik imovine iz ugovora iz 2005, dok je svrha ugovora bila otuđenje celokupne imovine. Shodno tome, ugovor nije validan i nema uticaj na pravo žalioca nad predmetnom imovinom.
15. Što se tiče navoda žalioca u vezi sa ostavinskim postupkom, Vrhovni sud smatra da su navodi neosnovani, jer sertifikat o vlasničkim pravima koji je KAI pribavila po službenoj dužnosti se zasniva na istom rešenju o nasleđivanju. Nakon verifikacije rešenja o nasleđivanju, kancelarija za katastar je upisala tuženu kao vlasnika 1/7 dela predmetne imovine.
16. Stoga, osporena odluka ne sadrži ozbiljnu povredu niti pogrešnu primenu materijalnog i procesnog prava.
17. Shodno gore navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, sud je odlučio kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

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

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Rolandus Bruin, sudija EULEX-a

Sandra Gudaytite, zapisničar EULEX-a