

**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-224/2014

Priština, 4. maj 2016. godine

U postupku:

B. S.

Žalilac/Tužena strana

Protiv

R. (N.) P.

Tuženik/Podnosilac zahteva

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Beshir Islami i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/235/2014 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA14871), od dana 30. aprila 2014. godine, nakon zasedanja održanog dana 04. maja 2016. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba B. S. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/235/2014 od dana 30. april 2014. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA14871.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/235/2014 od dana 30. aprila 2014. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem.

Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 11. decembra 2006. godine, Radovan Perović (u daljem tekstu: tuženik) podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI) kojim je potraživao svojinsko pravo i ponovni posed parcele br. 452, u površini od 51 ari i 44 m², upisane u Posedovnom listu br. 60, Katastarska zona Mazgit, Opština Obilić (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). On navodi da porodica S. koristi imovinu bez ikakvog zakonskog prava.
2. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, tuženik je među ostalog dostavio sledeća dokumenta:
 - Posedovni list br. 60 izdat dana 6. septembra 2004. godine, od strane Instituta za katastar i nepokretnu imovinu Prištine, koji dokazuje da je katastarska parcela br. 452, u površini od 51 ari i 44 kvadratnih metara upisana na ime N. P., oca tuženika;
 - Lična karta izdata od strane nadležnog organa u Obiliću, dana 2. juna 1997. godine, sa adresom prebivališta u selu Mazgit;
 - Dana 27. decembra 2013. godine, u odgovoru na zahtev žalilac – tada tužena stranu, I. I.S. je dostavio Rešenje o nasleđu O.br.238/2010, od dana 24. novembra 2010. godine, izdato od strane Opštinskog suda u Prištini, koje dokazuje da je tuženik proglašen vlasnikom 1/1 parcele koja je predmet imovinskog zahteva;
 - Certifikat prava na nepokretnu imovinu P-72614046-000452-0 koji dokazuje da je tuženik upisan kao vlasnik u Katastarskoj kancelariji;
 - Kopija plana od dana 24. decembra 2010. godine.
3. Na osnovu konsolidovanog izveštaja o verifikaciji od dana 12. decembra 2013. godine, KAI je pozitivno verifikovala posedovni list i certifikat prava na nepokretnu imovinu koje je dostavio tuženik.

4. Dana 25. septembra 2007, 30. avgusta 2010. i 19. marta 2014. godine, KAI je obavestila imovinski zahtev i objavila isti u KAI Listu za obaveštenje br. 7 gde je naglasila da je poslednje obaveštenje obavljeno dana 19. marta 2014. godine, bilo tačno na osnovu GPS koordinata.
5. Dana 11. oktobra 2013. godine, B. S. (u daljem tekstu: Žalilac) odgovorio na na imovinski zahtev gde je izjavio da je njegov pokojni otac kupio imovinu gde je plaćen deo kupoprodajne cene, ali prodavac nije došao da uzme preostali deo iznosa kako bi preneo imovinu na kupca. Ugovorene stranke su u međuvremenu preminule i naponi žalioaca da ispuni ugovor kao član domaćinstva su bili uzaludni te je isti odbio da to uradi. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, tužena strana je dostavila sledeća dokumenta:
 - Pre-ugovor zaključen između N. P., oca tuženika, i I. S., oca žalioaca. Predmet ovog ugovora je bila nepokretna imovina koja se nalazila u selu Mazgit, u površini of 70 ari, po kulturi kuća, dvorište i njiva bez specifičnog broja parcele, za kupoprodajnu cenu od 50,000 DM (pedeset hiljada Nemačkih maraka),
 - izjava I. S. koja izjavljuje da je kupac isplatio 9000 DM prodavcu na dan potpisivanje ugovora te će preostali iznos od 41,000 DM biti plaćen 31. decembra 2000. godine;
 - List serijskih brojeva novčanica koje su uručena i primljene od strane stranaka sa njihovim potpisima;
 - beleške telefonskog razgovora između stranaka (rukom napisano od strane žalioaca).
6. Dana 22. februara 2008. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) je odlukom KPCC/D/A/8/2008, našla da je N. P., otac tuženika, dokazao da je vlasnik 1/1 parcele br. 452, te je odlučila da vrati posed žalioacu i naredila drugim licima da napuste imovinu u roku od 30 dana pod pretnjom prisilnog izvršenja.
7. Rešenjem KPCC/RES/15/10 od dana 16. februara 2010. godine, KIZK je poništila odluku i vratila predmet na ponovno rešavanje usled pogrešnog obaveštenja imovinskog zahteva.
8. Odlukom KPCC/D/A/235/2014 od dana 30. aprila 2014. godine, KIZK je našla daje Tuženik dokazao da je vlasnik 1/1 katastarske parcele br. 452, te je odlučila da tuženiku vrati ponovni posed i naredila da bilo koje lice koje koristi imovinu napusti istu u roku od 30. dana pod pretnjom prisilnog izvršenja
9. U paragrafima 78-80 Grupne odluke, KIZK je obrazložila da je Tuženik dokazao da je vlasnik na osnovu ostavinskog rešenja iz 2010. godine, dok je Žalilac dostavio pre-ugovor koji ne specificira imovinu u zahtevu, i koji tuženik poriče. KIZK je zaključila da Žalilac nije dostavio valjane dokaze te da se imovinski zahtev usvaja.

10. Odluka je uručena podnosiocu zahteva/tuženiku dana 22. septembra 2014. godine, dok je žalilac primio odluku dana 11. septembra 2014. godine. Dana 26. septembra 2014. godine, žalilac je uložio žalbu na odluku pred Žalbenim većem Vrhovnog suda. Žalba je upućena Posebnoj komori Vrhovnog suda Kosova, ali pošto je uložena na odluku KIZK, jasno je da je namerena za Žalbenu Veće KAI. Žalba je uručena tuženiku dana 04. novembra 2014. godine, te je isti dana 25. novembra 2014. godine podneo odgovor na žalbu. Vrhovni sud je primio spis predmeta dana 30. oktobra 2014. godine.

Navodi stranaka:

Žalilac:

11. Žalba je upućena Posebnoj komori Vrhovnog suda, ali na osnovu sadržaja i predmeta žalbe jasno je bilo da je stranka nameravala da uputi žalbu Žalbenom veću KAI. Žalilac navodi da KAI odluka sadrži bitnu grešku, naime pogrešnu primenu proceduralnog prava te i da je ista zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja.
12. Žalilac tvrdi da je Komisija za rešavanje stambenih i imovinskih pitanja rešila predmet DS 302 odlukom HPCC/D/204/2005/C od dana 18. juna 2015. godine, kojom je imovinski zahtev odbijen i predmet je upućen nadležnom sudu.
13. U postupku pred KPA/KPCC, Žalilac navodi da je u to vreme stupio u transakciju sa vlasnikom i da su zaključili pred-ugovor i da je isplatio deo dogovorene cene. Neispunjavanja ugovora kako to Žalilac tvrdi, dogodilo se zato što je porodica Sollova izgubila kontakt sa porodicom Perović, pa čak i uprkos naporima nisu bili u stanju da okončaju transakciju.

Tuženik:

14. Tuženik poriče, osim navoda da nije siguran ko je žalilac, jer se druga osoba pojavljuje u žalbenom postupku, da je imovina prodana, i tvrdi da je nakon ostavinskog rešenja O. br. 230/2010 i 328/2010 on vlasnik imovine u zahtevu.

15. Navodi povodom postojanja pred-ugovora ne stoje jer pred-ugovor može biti valjan 13 godina ako nije formalizovan redovnim ugovorom. Prema tome, on smatra da je ovo pokušaj Žalioca da produži postupak a ne argumenativna odbrana.

Pravno obrazloženje

16. Žalba je blagovremeno uložena unutar vremenskog roka od 30. dana predviđenog u članu 12.1. UNMIK Uredbe 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu zamenjena Zakonom br. 03 / L-079 (*u daljem tekstu: Zakon br. 03 / L-079*), te je prema tome prihvatljiva.
17. KIZK je zasnovala svoju odluku na činjenicu da je Izvršni sekretarijat KAI, među dokumentima dostavljenih od strane tuženika, pozitivno verifikovao Certifikat prava na nepokretnu imovinu iz 2010. godine. Ovaj Certifikat indicira da je imovina u zahteva upisana na ime tuženika. KIZK se dalje odnosi na pravosnažno ostavinsko rešenje O.Br.230/2010 izdato od strane Opštinskog suda u Prištini kojim je tuženik proglašen vlasnikom.
18. Vrhovni sud nalazi da je napadnuta odluka takođe zasnovana na činjenicu da Žalilac nije dostavio bilo kakav kupoprodajni ugovor koji bi služio kao osnov u prilog svojim navodima, da je Žalilac kupio imovinu u zahtevu. U stvari, Sud takođe nalazi da se otac Žalioca u toj prodaji nije povinovao uslovima propisanim u članu 4. stav 2 Zakona o prometu nepokretne imovine (SG RS br. 42. od dana 18. novembra 1998. godine) koji, kao zakon u primeni u vreme kupoprodaje, zahteva postojanje kupoprodajnog ugovora nepokretne imovine u pismenom obliku sa potpisima stranaka koji je overen pred sudom.
19. Sud nalazi da je zaključak KIZK tačan i zakonit. Tuženik je dokazao da je vlasnik na osnovu rešenja o nasleđu iz 2010. godine, dok Žalilac nije dostavio valjani dokaz te se iz ovog razloga imovinski zahtev prihvatio. Prema tome, Vrhovni sud smatra da su žalbeni navodi u odnosu na imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu neosnovani.
20. Iz uvida u spis predmeta dostavljenog od strane KAI/KIZK i žalbe, Sud primećuje da se žalilac odnosi na predmet rešen od strane Komisije za stambene i imovinske zahteve odlukom HPCC/D/204/2005/C u predmetu DS 302 426 od dana 18. juna 2005. godine, kojom je imovinski zahtev odbijen i predmet je odbačen i upućen nadležnom lokalnom sudu.
21. Sud nalazi da se HPCC/D/204/2005/C, od dana 18. juna 2005. godine, po predmetu DS 302 426 451 odnosi na drugu parcelu, pod brojem 451, u površini od 0.21.51 ha i koji uključuje stambenu imovinu – kuća i pomoćne zgrade, dok je u konkretnom slučaju predmet imovinskog zahteva

parcela br. 452, po kulturi njiva, II klase. Ovo znači da se odluka KRSIZ odnosi na drugu imovinu. Odluka u vezi tog imovinskog zahteva, suprotno tome šta žalilac izjavljuje u žalbi, bi se smatrala *res judicata* u istom predmetu.

22. Kao posledica toga, Žalilac nije dokazao bilo koje svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu, i nije uspešno napao zaključke KIZK u odluci koji glase da je tuženik vlasnik imovine u zahtevu.
23. Vrhovni sud nalazi da je odluka KIZK pravična i zakonita i da je zasnovana na valjanom i potpunom utvrđivanju činjeničnog stanja. Ista je takođe zasnovana na tačnoj primeni materijalnog prava. Prema tome, Vrhovni sud zaključuje da je žalba neosnovana.
24. U smislu gore navedenog i na osnovu člana 13.3. (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6. UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Sylejman Nuredini, sudija

Beshir Islami, sudija

Rolandus Bruin, sudija EULEX-a

Sandra Gudaityte, arhivista EULEX-a