

**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-148/11**

**Priština,  
29. novembar 2012. godine**

U postupku:

**S.B.,**  
Zastupan od strane **S.B.**

*Žalilac/Tužena strana*

**D.M.**

*Žalilac*

Protiv

**R.M.**

*Podnosilac zahteva/Tuženik*

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/85/2010 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 10112), od dana 2. septembra 2010. Godine, nakon zasedanja održanog dana 29. novembra 2012. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

- 1- Žalba D.M. je odbačena kao nedozvoljena zbog nedostatka pravnog interesa.
- 2- Žalba uložena od strane S.B., koga zastupa S.B. je prihvatljiva.
- 3- Odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/85/2010 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 10112), od dana 2. septembra 2010. godine je poništena pošto je ista doneta u nedostatku nadležnosti.
- 4- Zahtev R.M. br. KPA10112, u vezi parcele pod brojem 517 je odbačen pošto isti ne spada u sklopu nadležnosti KKAI.
- 5- Troškove postupka određene u iznosu od € 60 (šezdeset evra) će snositi tuženik R.M. te isti trebaju biti plaćeni kosovskom budžetu u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema presude inače će doći do prinudnog izvršenja.

### ***Proceduralni i činjenični istorijat:***

Dana 24. avgusta 2006. godine, R.M. je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao ponovni posed nad imovinom koja se nalazila u Lipljanu, Veliki Alaš, parcela br. 517, obradivo zemljište IV klase, u površini od 71 ar 36 m<sup>2</sup>. Dalje, isti je potraživao naknadu za neovlašćeno korišćenje. Zahtev je upisan pod brojem KPA 10112.

U prilogu njegovom zahtevu, isti je dostavio KAI sledeću dokumentaciju:

- Posedovni list br. 20, Opštine Lipljan, katastarska zona Veliki Alaš, od dana 7. februara 2003. godine, koji potvrđuje da je predmetna imovina upisana na ime V.M. i J.(J.)M.;
- Izvod iz matične knjige umrlih (br. 203-3-1599/04-8-1674) J.M. (datum smrti 10. novembar 1984. godine), izdat od strane Opštine Lipljan (Republika Srbija) dana 29. jula 2004. godine;
- Lična karta, izdata dana 2. avgusta 1993. godine u Lipljanu (Republika Srbija);
- Izvod iz matične knjige umrlih (br. 203-3-1594/04-8-1673) V.M. (datum smrti 10. novembar 1981. godine) izdat dana 29. jula 2004. godine, od strane Opštine Lipljan (Republika Srbija)

- Izvod iz matične knjige rođenih R.M., izdat dana 19. jula 2007. godine, od strane Opštine Lipljan (Republika Srbija), koji potvrđuje da su J.(J.)M. i V.M. bili roditelji R.M..

Dana 19. juna 2007. godine, službenici KAI su otišli na parceli i postavili znak koji je indicirao da je imovina predmet zahteva i da zainteresovane strane trebaju podneti svoj odgovor u roku od 30 dana. Nađeno je da je imovina bila zauzeta od strane tužene strane, S.B., te je isti bio prisutan kada je obavljeno obaveštenje.

Dana 22. juna 2009. godine, S.B., u ime njegovog oca, S.B., kao tužene strane, posetio je kancelariju KAI i izjavio da su oni kupili katastarske parcele 515, 520, 521 i 552 od strane D.B., dok su na parceli br. 517, u saglasnosti sa istom osobom kao nosiocem imovinskog prava, oni (porodica B.) izgradili kuću. Dalje, on je izjavio da je postignut usmeni kupoprodajni sporazum za brzu kupovinu sporne imovine između njih i nosioca imovinskog prava.

U prilogu njegovom odgovoru, isti je dostavio KAI sledeću dokumentaciju:

- Kupoprodajni ugovor zaključen dana 10. maja 2006. godine, overen pred Opštinskim sudom u Lipljanu dana 30. juna 2006. godine (Vr. br./Ov.br. 2101/2006);
- Potvrda o porezu nad imovinom br. 432-2-725, izdata dana 15. maja 2006. godine, od strane Odeljenja za budžet i financije Opštine Lipljan;
- Porezna potvrda br. 02/2-333, izdata dana 12. maja 2006. godine, od strane Odeljenja za imovinski porez Opštine Liljan i
- UNMIK Lična karta, izdata dana 21. septembra 2004. godine.

KAI je pozitivno verifikovala kupoprodajni ugovor br. 2101/2006 od dana 30. juna 2006. godine.

Dana 2. jula 2009. godine, KAI je uručila podnosiocu zahteva odgovor tužene strane.

Dana 21. jula 2009. godine, podnosilac zahteva je dostavio KAI pismeni odgovor. On je naveo da je vlasnik parcela pod brojevima 516 i 517 bila njegova pokojna majka, J.(J.)M.; navodi tužene strane nisu istiniti te i da nakon smrti njegove majke on je vlasnik ovih imovina. On (podnosilac zahteva) nikada nije razgovarao sa navodnim kupcem/tuženom stranom, niti je prodao parcele čak i ne poznaje navodnog kupca. On je tražio iseljenje osobe koja je zauzela imovinu.

Dana 4. februara 2010. godine, tužena strane (S.B.) je podneo pismenu izjavu. On je naveo da je u podnetom zahtevu njegov sin pogrešno izjavio da "*mi koristimo parcelu br. 517*". Dalje, u njegovoj izjavi on je naveo da su u

stvari koristili parcele pod brojevima 516, 520, 521 i 522 te i da on poseduje dokumentaciju povodom ovih parcela.

U prilogu njegovoj izjavi, on je dostavio sledeća dokumenat:

- Istu dokumentaciju koju je dostavio njegov sin KAI, naime, posedovni list br. 20, kupoprodajni ugovor br. 2101/2006, certifikat poreza br. 02/2-333 i certifikat o imovinskom porezu br. 432-2-725;
- Kopija otvaranja ličnog računa i sporazum o kartici i
- UNMIK ličnu kartu, izdatu dana 8. aprila 2009. godine.

Dana 22. marta 2010. godine, Izvršni sekretarijat je kontaktirao gđin.-a S.B. i upitala ga povodom protivurečnosti između njegove izjave u ime njegovog oca/tužene strane i izjave date lično od strane tužene strane. U njegovom odgovoru S.B. je izjavio da kada je podneo odgovor, nije bio siguran u vezi brojeva parcela te je na kraju izjavio da ne osporava parcelu u zahtevu pod brojem 517.

Dana 16. jula 2010. godine, KAI je kontaktirala tuženu stranu i upitala ga da li želi da povuče njegov odgovor na zahtev pošto je isti izjavio da nema zakonski interes nad predmetnom parcelom te je greškom podneo odgovor. On je izjavio da želi da povuče odgovor te je obećao da otići u regionalnoj kancelariji KAI da popuni obrazac za povlačenje. Istom je dat vremenski rok od 30 dana te mu je rečeno da u slučaju ne povuče odgovor u datom vremenskom roku zahtev će biti procesuiran kao sporan.

Tužena strana nije odgovorila te nije povukla svoje navode; prema tome Agencija je procesuirala zahtev kao sporan.

Odlukom KPCC/D/A/85/2010 od dana 2. septembra 2010. godine, Komisija Kosovske agencije za imovinu (KKAI) je odlučila da je podnosilac zahteva dokazao da je J.M. bila vlasnik 1/1 predmetne imovine te je naložila da R.M. ima pravo na posed navedene imovine, te i da tužene strane, i bilo koje lice koje je zauzelo imovinu treba napustiti istu u roku od 30 dana od dana prijema naloga te u slučaju da se tužena strana ili bilo koje lice ne povinuje ovim nalogom za napuštanje predmetne imovine u navedenom vremenskom roku, isti će biti iseljeni sa imovine. KKAI je odbacila zahtev za naknadu gubitka korišćenja zbog nedostatka nadležnosti.

Dana 15. avgusta 2011. godine, odluka je uručena tuženoj strani.

Dana 18. avgusta 2011. godine, D.M. je uložio žalbu Vrhovnom sudu na gore navedenu odluku KKAI. On smatra da je odluka doneta na osnovu ozbiljno pogrešne primene proceduralnog ili materijalnog zakona u primeni. U njegovoj žalbi isti je naveo da je zemljište, takođe kuću i tri parcele, kupio njegov otac te i da je otac tuženika, V.M., njima prodao 12 ari. On je živio na ovoj imovini bez ikakve smetnje od strane bilo kojeg lica. Žalilac izjavljuje da je prodao zemljište S.B..

Dana 5. septembra 2011. godine, S.B. (koji je zastupao S.B.) je uložio žalbu Vrhovnom sudu Kosova na gore navedenu odluku, koja po njemu, sadrži fundamentalnu grešku i ozbiljno pogrešnu primenu proceduralnog i materijalnog prava te je ista zasnovana na nedovoljno činjenica. On je osporio odluku, jer je podnosilac zahteva pogrešno smatran nosiocem imovinskog prava, dok je faktički vlasnik sporne parcele bio njegov stric, D.M., na osnovu prenosa koji se desio pre 50 (pedeset) godina te je sporne parcele koristio isti a ne tuženik. On je izjavio da je otac D.M. podigao temelj porodične kuće, koju su koristili do 1999. godine, kada se ista spalila i oni napustili selo. Prema gđin-u B., kada je D.M. posedovao i koristio navedenu parcelu, tuženik nikada nije osporio njegovo svojinsko pravo ali je to radio kada je saznao da je S.B. stupio u ugovorne odnose povodom sporne parcele br. 517, za koje on još uvek nije ispatio ugovornu cenu te će mu ista biti plaćena kada D.M. bude dokazao svojinsko pravo nad navedenom parcelom.

Dalje, u njegovoj žalbi žalilac izjavljuje da na osnovu zahteva koji su uputili njemu, D.M. je otišao u KAI i dao izjavu povodom sporne imovine. Žalilac ističe činjenicu da su oni sklopili ugovor sa D.M. i imali njegovu dozvolu da ponovo izgrade kuću na spornim parcelama te i nakon što su takođe upitali ljude koji tu žive i nakon dobijenih odgovora da imovina pripada D.M., oni su započeli sa izgradnjom kuće, dok je zaključen kupoprodajni ugovor između S.B. i D.M. za ostale parcele. Isti kupoprodajni ugovor je overen pred Opštinskim sudom u Lipljanu.

Pre sklapanja navedenog ugovora sa D.M., pitanje pred-ugovorne diskusije je takođe bila parcela br. 517, ali nakon konsultacija sa advokatom ova parcela je isključena iz ugovora.

Na kraju, on je izjavio da konflikt/spor o svojinskim pravom nad spornim parcelama je između D.M. i tuženog, R.M. a ne između S.B. i tuženika.

Žalilac zahteva od Vrhovnog suda da ukine i poništi odluku Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/85/2010 od dana 2. septembra 2010. godine, te da nakon toga na osnovu kompletne verifikacije činjeničnog stanja odluči povodom (nepriznavanja) priznavanja imovinskog prava tuženika.

Dana 10. januara 2012. godine, Vrhovni sud je izdao nalog te je zatražio od D.M. da obavesti Sud povodom

njegove trenutne adrese, da obavesti zbog čega nije odgovorio na obaveštenje od dana 19. juna 2007. godine, da obavesti Sud da li je čitava parcela 517 prodana njegovom ocu ili samo 12 ari, da li je kupoprodajni ugovor obavljen pismeno te i da li je isti overen. Takođe je traženo od žalioca da dostavi adrese svedoka koje je on zatražio da budu saslušani.

Sud je takođe zatražio od tuženika, R.M. da odgovori na navod da je parcela pre pedeset godina (ca. 1960) prodana ocu D.M..

Nalog nije uručen D.M. jer: na osnovu podataka pribavljenih od strane KKAI dana 1. marta 2012. godine, on je promenio adresu te ne živi više u Gračanici. Sud je zatražio da se osoba kontaktira putem telefona te je ustanovljeno da je njegova trenutna adresa u Srbiji, gde mu je uručen nalog.

Dana 26. aprila 2012. godine, žalilac D.M. je dostavio odgovor. Povodom obaveštenja od dana 19. juna 2007. godine, on je objasnio da nikada nije primio nikakvo obaveštenje, te prema tome nije dostavio nikakav odgovor. On naglašava da je njegov otac kupio jedino 12 ari parcele br 517, gde su oni izgradili njihovu kuću i živeli do 1999. godine. Ugovor je bio u usmenoj formi. Dalje, on opisuje da je živio na ovoj parceli 50. godina, kada je on gradio njegovu kuću, R. mu je obećao da će preneti 12 ari na njegovo ime, ali on to nije uradio. Žalilac je upitao podnosioca zahteva da prodaju parcelu br. 517, koja obuhvata 12 ari, pošto je čitava parcela bila na ime R. oca, ali podnosilac zahteva je odgovorio da ne želi da proda njegovu njivu, ali da on (Dušan) može prodati njegovih 12 ari ako želi. Oni su imali dogovor da R. prenese ovih 12 ari na ime S.B. ali on uradi isto.

Dana 15. juna 2012. godine, Vrhovni sud je izdao nalog i zatražio od R.M. da odgovori na navode D.M..

Dana 5. novembra 2012 godine, R.M. je poslao pismo kojim je objasnio da parcela je 517 (12 ari od iste) bila prodana od strane njegovog pokojnog ocu V.M. njegovom stricu I.M., ali zemljište nikada nije u potpunosti isplaćeno, bili su, u izrazu tuženog “jedino unutrašnji ugovori ”. Ovi ugovori nikada nisu overeni pred Opštinskim sudom. Što više, on izjavljuje da on ima posedovni list br. 517 izdat od strane Opštine. On takođe navodi da je on (R.M.) obavestio svedoka I.I. da on ne treba otuđiti imovinu koju on (R.M.) poseduje i koju je nasledio od njegovog oca, V.M..

### ***Pravno obrazloženje:***

#### **Žalba D.M.:**

Žalba D.M. je nedozvoljena zbog nedostatka pravnog interesa ulaganjem žalbe na odluku KKAI povodom sporne parcele. Ovaj žalilac tvrdi da je prodao imovinu trećem licu – žaliocu S.B., te prema tome on ne tvrdi da je on vlasnik parcele 517 (12 ari ove parcele), već drugo lice – gore navedeni gđin. B.. Ovo znači da on, D.M. nema pravni interes napadanjem sporne odluke KKAI. Postojanje pravnog interesa je apsolutno pozitivan proceduralni preduslov za dozvoljavanje žalbe u građanskom postupku – član 196 u vezi sa članom 186.3 Zakona o parničnom postupku, koji je u primeni pred Vrhovnim sudom u žalbenim postupcima na odluke KAI (član 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50). Zakon propisuje da je žalba nedozvoljena kada je ista uložena od lica koja nema pravni interes.

Uslov pravnog interesa stoji u svim građanskim postupcima te je primenljiv za sve stranke – arg. na osnovu člana 2.4 Zakona o parničnom postupku. Zakon predviđa da stranka treba imati pravni interes u zahtevu u ostalim proceduralnim radnjama koje se mogu preuzeti u postupku.

Prema tome, žalilac nema pravni interes u konkretnom slučaju te se njegova žalba odbacuje kao nedozvoljena.

Nedostatak pravnog interesa stvara nepotrebnu elaboraciju da li je žalba prihvatljiva/neprihvatljiva iz osnova da D.M. nije bio stranka u prvostepenom postupku.

#### **Žalba S.B., zastupanog od strane S.B.:**

Žalba S.B., zastupanog od strane S.B. je prihvatljiva i dozvoljena. Ista je uložena na odluku KKAI, od stranke u predviđenom vremenskom roku od 30 dana, nakon obaveštenja o odluci, kao što je predviđeno članom 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu; Uredba 2006 ili Uredba).

#### **Pravni interes S.B., kojeg zastupa S.B. da bude stranka u konkretnom postupku:**

Sud smatra kao potrebnom elaboraciju pravnog interesa ovog žalioca u ovom predmetu jer je tokom postupka on (lično ili putem njegovog zastupnika) dao različite i protivurečne izjave u vezi njegovog interesa

u sporu. U prvostepenom postupku on je tvrdio pravo nad parcelom 517, onda je objasnio da nije tvrdio bilo kakvo pravo nad ovom parcelom, ali je istovremeno naveo da je izgradio kuću na istoj parceli. Dalje, kada je bio pozvan od strane KAI da pojasni njegov položaj ili da povuče njegove navode, on nije to uradio. Nakon toga isti je uložio žalbu na odluku na koju, pored svih njegovih navoda, kaže da ovo nije spor između njega i podnosioca zahteva već između podnosioca zahteva i drugog žalioca. Bez obzira na ove konfuzije i protivurečne izjave, Sud prihvata da ovaj žalilac tvrdi pravo povodom parcele 517 jer je izgradio kuću na istoj te prema tome Sudu je jasno da su legitimne stranke (oni sa materijalno pravnim interesom u smislu člana 2.4 Zakona o parničnom postupku) u ovom pravnom sporu podnosilac zahteva, R.M. i tužena strana S.B., koji sada *de facto* poseduje zemljište i izgradio je kuću na istom.

Međutim, postoji proceduralna prepreka za rešavanje ove žalbe:

U smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe zamenjene Zakonom br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo da zahteva od Komisije ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže vlasništvo nad privatnom imovinom već takođe i dokaže da on/ona nije u stanju da uživa to pravo iz razloga okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine.

U sadržaju ustanovljenih činjenica izjava podnosioca zahteva da je posed imovine izgubljen zbog oružanog sukoba u 1998/1999. godini ostaje neopravdana. On objašnjava da je u prošlosti, pre rata njegov otac, V.M. „prodao“ ovu imovinu njegovom stricu I.M., ali imovina nikada nije bila plaćena u potpunosti. Međutim, nesporno je da nakon ovog neformalnog dogovora otac podnosioca zahteva, V.M. nije zauzeo zemljište i nikada ga nije koristio, posed zemljišta, fizička okupacija parcele (ne imovinsko pravo) je preneto drugoj osobi- navodnom „kupcu“ u neformalnom dogovoru te se ovo dogodilo dosta pre rata, te prema tome proces u kompletu nije povezan sa a niti zasnovan zbog bilo kojeg konflikta. Bez obzira na to od kakvog je pravnog efekata bio ovaj „neformalni dogovor“ – verovatno i nije bilo nikakvog, *de facto* otac podnosioca zahteva je izgubio posed nad imovinom pre oružanog sukoba. Prema tome, ne može se tražiti ponovni posed nad ovim zemljištem u posebnom postupku pred KAI i Žalbenim većem KAI Vrhovnog suda (arg. na osnovu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006). Bilo kakav običan imovinski spor ili novčana naknada se treba rešiti pod nadležnosti redovnog građanskog suda.

Na osnovu ovoga, Sud ne treba razraditi zasnovanost žalbe S.B..

Uzimajući u obzir da zahtev R.M. spada van okvira nadležnosti KAI, odluka na koju je uložena žalba se treba poništiti pošto je ista doneta u nedostatku nadležnosti te se zahtev treba odbaciti.



*Troškovi postupka:*

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 Administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-079, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom. Međutim, isti izuzeci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom. Prema tome, standardna tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Žalbenim većem.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak:

- Tarifa sudske takse za ulaganje žalbe (član 10.11 AU 2008/2): 30 €;
- Tarife sudske takse za donošenje presude – odbacivanje zahteva (10.21, 10.15 i 10.1 of AD 2008/2): € 30.

Podnosilac zahteva/tuženik, koji je podneo nedozvoljene zahteve van nadležnosti KAI, će snositi ove troškove postupka. Isti trebaju biti plaćeni u roku od 15 dana nakon uručenja obaveštenja o presudi. Član 47. stav 3. predviđa da u slučaju da stranka ne plati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, ista će trebati da plati novčanu kaznu u iznosu od 50% od iznosa kazne. U slučaju da stranka ne isplati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, sprovedeće se prisilno izvršenje.

***Pravni savet:***

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, ova presuda je konačna i primenljiva i ne može biti osporena korišćenjem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Anne Kerber, EULEX predsedavajući sudija**

**Sylejman Nuredini, sudija**

**Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija**

**Urs Nufer, EULEX zapisničar**