

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

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I PËR APELIT TË KPA-së  
ŽALBENO VEĆE KPI**

**GSK-KPA-A-1/11**

**Priština**

**7. jul 2011. godine**

U postupku:

**J.B.**

*Žalilac*

protiv

**M.S.**

*Podnosilac zahteva/Tuženik*

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova sastavljeno od predsedavajućeg sudije Antoinette Lepeltier-Durel, sudija Anne Kerber i Sylejman Nuredini, u žalbi na odluke Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/19/2008 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 44306) od dana 20. juna 2008. godine, nakon zasedanja održanog 7. jula 2011. godine, donosi sledeće:

**PRESUDA**

- 1- Žalba J.B. je prihvaćena kao osnovana.
- 2- Odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/19/2008, od 20. juna 2008. godine, u predmetu upisanim pod br. KPA 44306, je poništena.

- 3- **Zahtev podnet od strane M.S. dana 28. marta 2007. godine, upisan u KAI pod brojem KPA 44306, je odbijen.**
  
- 4- **Troškove postupka određeni u iznosu od € 80 (osamdeset evra) će snositi tuženik, M.S., te će isti biti plaćeni Kosovskom budžetu u roku od 90 (devedeset) dana od dana uručenja presude ili putem prinudnog izvršenja.**

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

Dana 28. marta 2007. godine, M.S.S. je podneo zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je tražio da mu se potvrdi imovinsko pravo i ponovni posed nad parcelom koja se nalazi na mestu zvanom "Karacica", katastarska zona Slovinje, u opštini Lipljan, u površini od 0, 08, 57 ha. On je naveo da je njegov pokojni otac S.S., bio vlasnik ove imovine, da je on stekao istu putem nasleđa i da je parcela bila nezakonito zauzeta od strane nepoznatog lica.

U podršci njegovom zahtevu, podnosilac zahteva je dostavio KAI posedovni list br. 99 izdat od strane Opštine Lipljan, katastarske zone Slovinje, od dana 13. juna 2007. godine, koji pokazuje da je parcela u sporu upisana na ime S.S., te i rešenje o nasleđu izdato od stane Opštinskog suda u Obrenovcu dana 15. septembra 2000. godine, koji pokazuje da su naslednici S.S. njegova supruga R.S.  $\frac{1}{4}$  idealnog dela i sin M.S.  $\frac{3}{4}$  idealnog dela. On je takođe dostavio izvod iz matične knjige umrlih njegovog oca od dana 24. septembra 1999. godine.

U izveštaju o obaveštenju zahteva, KAI je primetila da je sporna parcela obrađena i zauzeta ali, zbog loše saradnje sa komšijama, oni nisu mogli identifikovati posednika koji nije bio prisutan. Dana 23. oktobra 2007. godine, KAI je obavila obaveštenje zahteva putem postavljanja postera na parceli te je obavila objavljivanje zahteva dana 5. novembra 2007. godine. Pošto nije bilo odgovorne strane da podnese odgovor u vremenskom roku od 30 dana nakon objavljivanja, zahtev je smatran nespornim.

Izveštaj o verifikacije KAI je potvrdio da su dostavljeni dokumenti nađeni i potvrđeni od strane Opštinskog suda u Obrenovcu i Katastarske uprave. Izvršni sekretarijat obuhvatio u spisu predmeta i certifikat o pravu nad nepokretnom imovinom u vezi sporne parcele od dana 27. decembra 2007. godine, u kome je navedeno da je S.S. vlasnik.

U izveštaju o obradi zahteva KKAI, navedeno je da se gubitak imovine dogodio 16. juna 1999. godine zbog situacije na Kosovu.

Odlikom od 20. juna 2008. godine, Komisija Kosovske agencije za imovinu (KKAI) je odlučila da je podnosilac zahteva dokazao vlasništvo nad  $\frac{3}{4}$  idealnog dela parcele u predmetu i da ima pravo poseda navedene imovine te i da bilo koje lice koje je zauzelo imovinu napusti istu u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema odluke.

Podnosila zahteva je primio odluke KKAI dana 18. februara 2009. godine, te je istog dana podneo zahtev za ponovni posed.

Dana 25. oktobra 2010. godine, J.B. (u danjem tekstu žalilac) je uložio žalbu Vrhovnom sudu na gore navedenu odluku koja, po njemu, sadrži fundamentalnu grešku i pogrešnu primenu materijalnog zakona u primeni te i da je ista doneta na pogrešnim i nepotpunim utvrđivanjem činjenica. Njemu je uručena odluka KKAI kao „zainteresovanoj strani“ dana 30. septembra 2010. godine.

On je objasnio da je 22. decembra 2009. godine, kupio imovinu ugovorom br. 3862/09 koji je priložio žalbi. On je takođe dostavio Vrhovnom sudu priznanicu isplate kupoprodaje. On je naveo da nikada pre kupoprodajnog ugovora nije koristio parcelu.

U odgovoru na nalog Vrhovnog suda izdatog dana 11. aprila 2011. godine, žalilac je dostavio overen ugovor sa datumom i punomoćje koje dopušta R.S., prodavcu, da proda parcelu u njeno ime i takođe u ime tuženika.

Preporučena pošta je upućena tuženiku 25. januara 2011. godine, ali pošto Vrhovni sud nema dokaza da je ova pošta u kojoj se nalazila žalba uručena tuženiku, pismom od dana 11. aprila 2011. godine, traženo je od Izvršnog sekretarijata da navede da li je žalba uručena tuženiku, te ako nije, da odradi uručenje žalbe tuženiku. Izvršni sekretarijat je odradio drugo uručenje žalbe koju je tuženik primio 20. aprila 2011. godine. Tuženik je naveo da nije želeo da dostavi odgovor i da nije u određenom vremenskom periodu.

### Pravno obrazloženje:

Žalba je dozvoljena (1) i osnovana (2). S toga, odluka KKAI će biti poništena. Vrhovni sud primećuje, iako odluka KKAI je u potpunosti tačna uzimajući u obzir činjenice koje su bile poznate u prvostepenom postupku, da su nove činjenice koje nisu mogle biti poznate u to vreme podnete u podršci žalbi te će se uzeti u obzir u konkretnoj presudi. Naravno, žalilac je podneo valjani kupoprodajni ugovor parcele u sporu koji je potpisana nakon donošenja odluke KKAI i koji je, stoga, sprečio izvršenje odluke KKAI.

1- Žalba je prihvatljiva.

Na osnovu odeljka 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079 o rešavanju zahteva u vezi privatne nepokretne imovine, uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, stranka može uložiti žalbu u roku od trideset (30) dana od obaveštenja o odluci.

Na osnovu odeljka 10.3 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079: *“Lice koje ima pravni interes po pitanju zahteva koje nije obavješeno o zahtevu, može da bude primljeno ka strana u predmetu u bilo kojoj fazi postupka.”*

U konkretnom slučaju, zahtev nije dostavljen žalioocu. Odluka KKAI je uručena žalioocu dana 30. septembra 2010. godine.

Sud smatra da on nije bio obavješten o zahtevu i o odluci KKAI kada mu je uručena ista odluka. S toga, Sud zaključuje da je on blagovremeno uložio žalbu dana 25. oktobara 2010. godine.

Pošto žalilac pretendira da je on vlasnik imovine u predmetu, on ima pravni interes u zahtevu.

Prema tome, njegova žalba je dozvoljena.

2- Žalba je osnovana.

Odeljak 12.3 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079 o rešavanju zahteva vezanih za privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu glasi:

*“Žalba se može podneti na osnovu toga:*

- (a) Što odluka sadrži fundamentalnu grešku ili ozbiljnu pogrešnu primenu važećeg materijalnog ili proceduralnog prava; ili*
- (b) Što je odluka zasnovana na pogrešnom ili nekompletnom utvrđivanju činjenica”.*

Odeljak 12.11 iste uredbe glasi:

*“Vrhovni sud neće da prihvati niti da razmatra nove činjenice i materijalne dokaze koje prezentuje bilo koja strana u vezi žalbe osim ako se pokaže da te činjenice i dokazi nisu razumno mogli da budu poznati strani...”*

Zajedno sa žalbom, J.B. donosi nove činjenice u vezi kupovine konkretne parcele i traži da se prizna kao zakonski nosilac imovinskog prava. Međutim, kupoprodajni ugovor, priložen žalbi, se dogodio 22. decembra 2009. godine, što znači 18 meseci nakon donošenja KKAI odluke od dana 20. juna 2008. godine. KKAI nije mogla uzeti i obzir činjenicu koja se još uvek nije dogodila, te stoga nije mogla ispitati da li je imovinsko pravo nad konkretnom parcelom validno preneto na novog vlasnika. Što više, čak ni žalilac nije mogao biti stranka pred KKAI pošto, u vreme postupka pred Komisijom, on još uvek nije bio u poziciju da potražuje bilo kakvo pravo nad navedenom parcelom.

Nije bilo drugog argumenta koji bi napao odluku KKAI koja je u potpunosti bila tačna u vreme kada je doneta. Kao rezultat, priznavanje imovinskog prava tuženiku je bilo tačno te je tuženik mogao valjano da proda imovinu. Čak je i žalilac mogao da se osloni na ovu odluku, da je znao, kako bi bio siguran da može kupiti imovinu od strane tuženika.

Međutim, Vrhovni sud je uveren da je zakonski nosilac imovinskog prava promenjen u međuvremenu kada je doneta i u vreme trenutnog postupka žalioaca. Ova nova činjenica vodi do smatranja da se odluka KKAI više ne odnosi na potpunom i trenutnom utvrđenju činjenica.

Član 20 Zakona imovinsko pravnim odnosima (Službeni glasnik SFRZ, br. 6/80) glasi:

*“Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđem. Pravo svojine stiče se i odlukom državnih organa, na način i pod uslovima određenim zakonom.”*

Kupoprodajni ugovor je jedan od pravnih poslova koji dozvoljava sticanje imovinskog prava.

U konkretnom slučaju, žalilac je dostavio sudu pismeni kupoprodajni ugovor Ov br. 3862/2009 parcele u predmetu, potpisan od strane R.S. u svojstvu prodavca, sa overenim ovlašćenjem za prodaju parcele u ime tuženika. Tuženik nije osporio ovaj ugovor.

Takav dokumenat sadrži valjani dokaz da je prenos imovinskog prava nad konkretnom parcelom obavljeno 22. decembra 2009. godine.

Iz gore navedenih razloga, Vrhovni sud smatra da je žalba osnovana te da će odluka KKAI, pošto je zasnovana na nepotpunom utvrđivanju činjenica kao što je predviđeno odeljkom 12.1 (b) UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, biti poništena.

Takođe iz gore navedenog obrazloženja, Vrhovni sud, modificiranjem odluke KKAI na osnovu člana 13.3 (a) UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, zaključuje da je svojinski zahtev podnet KAI od strane M.S. od dana 28. marta 2007. godine odbijen.

#### **Troškovi postupka:**

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-79, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom.

Međutim, isti izuzetci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom.

Kao posledica, 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 €
- Tarifa sudske takse za donošenje presude (član 10.21, i 10.1 AU 2008/2), uzimajući u obzir vrednosti imovine u predmetu, kao što je navedeno u kupoprodajnom ugovoru, smatra se između 5,001 i 10,000 €: 50 €.

Ove sudske takse će snositi tuženik pošto je izgubio slučaj.

U smislu člana 46 Zakona o sudskim taksama, završni rok za plaćanje takse za osobe koje žive van granica ne treba biti manji od 30 dana i ne viši od 90 dana. Vrhovni sud odlučuje da će, u konkretnom slučaju, žalilac platiti sudsku taksu u roku od 90 dana od dana prijema presude.

### **Pravni savet**

Prema članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-79, ova presuda je završna i važna te se ne može osporiti putem redovnih ili neredovnih lekova.

**Antoinette Lepeltier-Durel, EULEX Predsedavajući sudija**

**Anne Kerber, EULEX sudija**

**Sylejman Nuredini, sudija**

**Urs Nuffer, EULEX registrar**