

**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 KAI**

**GSK-KPA-A-60/11**

**Priština,**

**01. mart 2012. godine**

**U postupku:**

**A.T.**

*Žalilac*

Protiv

**B.M.**

*Podnosilac zahteva/Tuženik*

Žalbeno veće 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/92/2010 (predmet upisan u KAI pod brojem KPA15124), od dana 28. oktobra 2010. godine, nakon zasedanja održanog dana 1. Marta 2012. Godine, donosi sledeće

## PRESUDA

- 1- **Žalba A.Z. je prihvaćena kao osnovana.**
- 2- **Odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/A/92/2010, od dana 28. oktobra 2010. godine, u delu koji se odnosi na predmet upisan pod brojem KPA15124, je poništena i predmet vraćen na ponovno razmatranje.**
- 3- **Troškovi postupka će biti odlučeni od strane KKAI.**

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

Dana 5. septembra 2006. godine, B.M. je podnela zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je tražila da se prizna kao vlasnik idealne podele od 2/3 od 1/5 (to jest: 2/15) parcele stečene nasleđem i potraživala ponovni posed. Ona je navela da je njen pokojni suprug nasledio idealni deo od 1/5 te je ona nasledila ovaj idealni deo od 2/3. Zahtev je u vezi parcele br. 147/2, koja se nalazi na mestu zvanom "Mali Koskovic", katastarska zona Babin Most u opštini Obilić, njiva 5 klase u površini od 0 h 83 a i 58 m<sup>2</sup>. Podnosilac zahteva je naveo da je imovina bila izgubljena dana 12. juna 1999. godine kao rezultat okolnosti na Kosovu u 98/99. godini.

Kako bi podržala svoj zahtev, ona je dostavila KAI sledeću dokumentaciju:

- Posedovni list br. 171 Opštine Priština, katastarske zone Babin Most, izdat od strane Republike Srbije dana 12. novembra 1997. godine, koji pokazuje da je parcela u zahtevu kao i ostale parcele upisana na ime M. (P.) B. (deo: 2/15) M. (M.) N. (deo: 1/15);
- Rešenje o nasleđu Opštinskog suda u Prištini O.br. 14/96, izdato dana 16. juna 1996. godine, na osnovu kojeg je B.M. nasledila 2/3 imovine njenog pokojnog supruga; među nasleđenom imovinom je pravo na 1/5 imovine koja se nalazi na katastarskoj parceli 147/2, katastarskoj zoni Babin Most na mestu zvanom "Mali Koskovic", njiva 5 klase u površini od 83 a 58 m<sup>2</sup>.

Oba dokumenta su verifikovana od strane KAI. Posedovni list 171, izdat od strane Privremene administracije Ujedinjenih nacija dana 12. septembra 2007. godine, koja pokazuje da navodna parcela ima šest različitih nosioca imovinskog prava, među kojima je i podnosilac zahteva sa pravom na 2/15

imovine. Podnosilac zahteva je takođe upisan u certifikatu na pravo nad nepokretnom imovinom izdat dana 16. oktobra 2007. godine (UL-72602001-00171).

Dana 27. jula 2007. godine, službenici KAI su otišli na mestu na kome se navodno nalazila imovina i postavili znak koji je označavao da je imovina predmet zahteva te i da zainteresovana lica mogu podnetu svoj odgovor u vremenskom roku od 30 dana.

Pošto je nađeno da parcela nije bila zauzeta te i da niko nije odgovorio na zahtev, KAI je obradila predmet kao nesporan te je dana 19. decembra 2007. godine, u svojoj odluci KPCC/D/A/5/2007, KKAI odlučila u dobit podnosioca zahteva.

Kasnije je nađeno da svi podneti zahtevi trebaju proći kroz postupak ponovne identifikacije imovine i upoređenja dostupnih podataka sa katastarskim podacima kako bi se izbegla moguća pogrešna identifikacija imovine. S toga odluka KKAI povodom imovine u zahtevu je smatrana nevažeća.

Prema tome, u 2010. godini, obnovljeno je obaveštenje. Ovoga puta, zahtev je objavljen u Službenom listu KAI br. 6 i u Biltenu UNHCR Kancelarije za imovinu. Dana 28. jula 2010. godine, ekipa za objavljivanje je dala List načelniku sela Babin Most koji je prihvatio da prosledi isti zainteresovanim strankama. Ekipa je takođe postavila obaveštenje na ulazu i izlazu sela. Dalje, Službeni list i lista su bili objavljeni u Opštini Prištine kao i u Katastarskoj kancelariji, Opštinskom sudu u Prištini i Regionalnoj kancelariji KAI u Prištini. Službeni glasni i lista su takođe dostavljeni načelniku kancelarija UNHCR, Ombudspersonu, Kosovskoj katastarskoj agenciji, Danskom savetu za izbeglice (DRC), kancelariji UNMIK-a u Gračanici. Međutim, KAI nije postavila znak koji je obaveštavao o potraživanju parcele.

Dana 28. Oktobra 2010. godine, u svojoj odluci KPCC/D/A/92/2010 KKAI je odlučila da je podnosilac zahteva dokazao vlasništvo nad 2/15 tražene imovine te i da ima pravo poseda nad navedenom imovinom.

Dana 6. Juna 2011. godine, odluka je uručena podnosiocu zahteva.

Već 24. maja 2011. godine, A.T. (u daljem tekstu: žalilac) je uložio žalbu Vrhovnom sudu Kosova na gore navedenu odluku koja je, po njemu, osnovana na nedovoljnim činjenica i pogrešnom ocenjivanju dokaza. On je naveo da je imovina bila privatizovana od strane KPA te i da je on bio vlasnik.

Kako bi podržao svoje navode, on je dostavio Vrhovnom sudu Certifikat o pravina na nepokretnu imovinu – UL-72602001-00187 – izdat dana 3. novembra 2009. godine od strane Katastarske agencije Kosova. Ovaj Certifikat pokazuje da je vlasnik/posednik predmetne imovine “Z” na 1/1 deo (Certifikat je ažuriran dana 18. oktobra 2007. godine) te i da je A.T. imao pravo korišćenja svih 132 parcele koje su nabrojane u certifikatu, među kojima je i parcela u sporu, na 99. godina (certifikat je bio ažuriran dana 12. decembra 2008. godine).

U daljem postupku, žalilac je izjavio da nije bio obavešten o zahtevu te i da nije primio nikakvo obaveštenje. On je dalje naveo da je dana 23. jula 2007. godine potpisao ugovor sa KPA u vezi kupoprodaje imovine. On je dostavio sudu kopije sledećih dokumenata:

- Odluka o akcijama sa generalnog sastanka akcionara, potpisana dana 23. jula 2007. godine od strane P.A., predsedavajućeg borda KPA, prema kojoj je KPA odlučila da preduzeće „X“ (preduzeće) izda na akciju, koja je u poverenju KPA u ime Društvenog Preduzeća „Y“ (DP); te i da asetima PDS mogu biti preneti na Preduzeće;
- Kopija strane 6 **nacrta** u vezi prenosa imovine, na osnovu kojeg je, među ostalim, parcela br. 147/2, upisana u posedovnom listu br. 187 Babin Most, bila u posedu PDS i prenetu Preduzeću; dodatno, bilo koje pravo korišćenja ove imovine se treba preneti u zakup na 99. godina, počevši od dana stupanja na snagu uredbe o zemljištu (9. maj 2003. godine);

Žalilac je zatražio od Vrhovnog suda da odbije zahtev.

Podnosilac zahteva (u daljem tekstu tuženik) je odgovorila da, koliko ona zna, A.T. nije nikada kupio zemlju te stoga implicitno traži od Vrhovnog suda da potvrdi odluku KKAI.

Tuženik navodi da nakon smrti njene majke, B.D., njena kći i sestra tuženika, V.D., je nasledila parcelu br. 147, polje 5 klase u površini od 1 h 89 a 58 m<sup>2</sup>, upisane u posedovnom listu pod br. 99 Babin Most (vidi presudu Opštinskog suda u Prištini, izdatu dana 5. decembra 1969. godine, nečitljiv broj predmeta).

Dok kopija posedovnog lista br. 99, dostavljenog od strane tuženika izdatog dana 7. aprila 1969. godine, pokazuje da je Ž.M. nosilac imovinskog prava nad parcelom br. 147.

Tuženik je takođe dostavio presudu Opštinskog suda u Prištini, na osnovu koje je utvrđeno da su B., D., A., M. i M. M. već 1967. godine prodali V.S. deo od 58 a parcele 147, upisane u posedovnom listu br. 99. Tuženik je objasnio da prenos nikada nije bio upisan, pošto S. nije želeo da plati porez.

Prema tuženiku, 1974. godine, V.D. je zamenila svoj nasleđeni deo sa "Z". Priloženi sporazum pokazuje da je V.D. zamenila deo parcele br. 427 i deo parcele br. 1064, obe upisane u posedovnom listu br. 262. Međutim, parcela 147, upisana u posedovnom listu br. 99 nije spomenuta.

### **Pravno obrazloženje:**

Žalba je prihvaćena i osnovana. S toga, odluka KKAI se treba poništiti. Pošto obrazloženje žalioaca nije uzeto u obzir od strane KKAI, predmet se treba vratiti KKAI na ponovno razmatranje.

U vezi prihvatljivosti: Žalilac je uložio žalbu unutar vremenskog roka propisanog članom 12.1. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079. Pošto odluka KKAI nije uručena žalioцу, vremenski rok još uvek nije započeo te prema tome još uvek nije istekao.

Član 10.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 predviđa: "*Po prijemu zahteva, Izvršni sekretarijat obaveštava i šalje kopiju zahteva bilo kom licu koje nije podnosilac zahteva, a koje trenutno koristi ili tvrdi da ima pravo na imovinu koja je predmet zahteva i čini razumne napore da obavesti bilo koje drugo lice koje može da ima pravni interes u vezi sa tom imovinom.*". Ovde, međutim, Vrhovni sud nalazi da napori KAI da obavesti nisu bili dovoljni:

- Obaveštenje o zahtevu obavljeno 2007. godine (postavljanjem znaka na mestu gde se navodno nalazila parcela) nije smatrano valjanim od strane same KAI, te je ista obnovila obaveštenje 2010. godine.
- Međutim, 2010 godine, KAI je ograničila objavljivanje zahteva i raspodelu Glasnika kao i liste u selu i u ostalim institucijama. Ovo se ne može smatrati „razumnim naporom“ u smislu člana 10.1. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079. KAI je trebala postaviti znak na spornoj parceli, i ovo bi znatno pojačalo mogućnost zainteresovane strane da bude obavestena o zahtevu. Postaviti znak ne bi bilo više od potrebnog „razumnog napora“. Sud je primetio da je ova vrsta obaveštenja odabrana od strane KAI u većini

slučajeva, obaveštenje putem objavljivanja putem objavljivanja je obavljeno kao dodatna mera. Dalje, 2007. godine, KAI je obavila obaveštenje parcele u sporu na ovaj način.

Žalilac je naveo da nije bio obavešten o postupku pred KAI. Iako on ne daje objašnjava povodom ovoga, Sud ne može isključiti da se ovaj nedostatak obaveštenja dogodio zbog nedovoljnog obaveštenja.

S toga, žalilac ne samo da treba biti prihvaćen kao stranka u predmetu, već i odluka KKAI se treba poništiti i predmet vratiti na ponovno razmatranje pošto sud nalazi ozbiljno kršenje proceduralnog zakona u primeni.

Kao posledica nedovoljnog obaveštenja, žalilac nije mogao učestvovati u postupku pred KAI, nije moga predstaviti svoje mišljenje i činjenice koje su značajne za njega već je bio primoran da predstavi ove činjenica jedino u žalbenom stepenu.

Stranka, međutim, obično ima pravo da bude saslušana ne samo u jednom stepenu (u ovom predmetu: žalilac), već najmanje u dva stepena. Ako stranka – kao u ovom slučaju- je lišena prava fundamentalnom greškom prvog stepena, ovo se treba smatrati kao bitna povreda odredbi. Sud takođe nalazi bitnu povredu odredbi parničnog postupka, (član 182.1 Zakona br. 03/L-006 o Parničnom postupku u vezi člana 13.5 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079). Činjenica da Komisija nije razmotrila odgovor je takođe jednaka bitna povreda zakona kao bitne promene navedene u članu 182.2 (h) i (i) – donošenje presude na osnovu nepovinovanja stranke ili odsutnosti suprotno od odredbi zakona. S toga, predmet se treba vratiti na ponovno zasedanje i odluka (član 195.1 (c) Zakona br. 03/006 o Parničnom postupku), iako je sud svestan da postupci KAI i Žalbenog veća KAI trebaju biti brzi.

U novom postupku, KKAI treba razmotriti argumente žalioaca kao i nove činjenice predstavljene od strane tuženika – ako se odnose na spornu imovinu.

### **Troškovi postupka:**

Pošto je odluka KKAI poništena i predmet vraćen na ponovno razmatranje, troškovi postupka će se odlučiti od strane KKAI kao prvi stepen (član 465.3 ZPP).

**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*

*Elka Ermenkova, EULEX sudija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Urs Nufer, EULEX registrar*