

**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-14/12

Priština, 7. avgust 2012. godine

U postupku:

M. F.

Mitrovica

Žalilac

Protiv

M. T.

Srbija

Podnosilac zahteva/tuženi u žalbenom postupku

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/100/2011 od 23. februara 2011. godine, (u vezi spisa predmeta upisanih u KAI pod brojem KPA40258), nakon većanja održanog 7. avgusta 2012. godine, donosi sledeću

PRESUDU

1. Žalba M. F. je prihvatljiva.
2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/100/2011 od 23. februara 2011. godine (u vezi spisa predmeta upisanih u KAI pod brojem KPA40258), je poništena i predmet se vraća na ponovno razmatranje
3. O troškovima postupka odlučuje KZIK.

Proceduralni i činjenični istorijat :

Dana 17. decembra 2007, M. T. (u daljem tekstu: "podnosilac zahteva"), kao član porodice nosioca imovinskog prava (NIP) M. T. je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) radi utvrđivanja prava vlasništva NIP nad parcelom 381 od 65 ari i 96 kvadratnih metara, opisanom kao njiva 4. klase u Slatini, Vučitrnu, Gornje Polje. Podnosilac zahteva je "utvrdio" da se zahtev odnosi na nepokretnu privatnu imovinu koja je izgubljena kao rezultat oružanog sukoba 98./99. godine i datum gubitka je bio 1. jun 1999. godine.

Da bi potkrepio zahtev predstavio je sledeća dokumenta: posedovni list br 22, izdat 1993. godine od strane Opštinske geodetskog uprave u Vučitrnu, koji pokazuje da je parcela 381 upisana na ime M.T.; izvod iz matične knjige rođenih podnosioca zahteva, koji pokazuje da je M. T. je njegov otac. Nema indicija o tome zašto NIP nije lično podneo zahtev. Prema zahtevu NIP je pokojnik, ali umrlica nije predstavljena.

Dana 27. marta 2008. godine KAI službenici su otišli na mesto gde se navodno parcela nalazi i postavili znak koji pokazuje da je imovina bila predmet tužbe i da zainteresovane strane treba da podnesu svoj odgovor u roku od 30 dana. Prema izveštaju o obaveštenju zemljište je bilo nezauzeto.

2 godine i 4 meseca kasnije, 31. avgusta 2010. godine napravljeno je novo obaveštenje ovog puta putem objavljivanja u Lisu obaveštenja KAI br. 7. Objava je prikazana na ulazu i izlazu sela Slatina, Opštini u Vučitrnu i katastru u istoj zgradi i u Opštinskom sudu *Ibid* i u regionalnoj kancelariji KAI u Mitrovici. Pored toga, list i glasnik su bili podeljeni UNHCR-u, RO-u Ombudspersonu FO, DRC, KAP-u, UNMIK-u, OEBS-u. Obaveštenje se smatra pravilno i korektno urađenim.

Niko nije odgovorio na zahtev.

Na osnovu prikazanih dokumenata, dostupne baze podataka i preduzetih proceduralnih mera u skladu sa odeljkom 11.3 (c) i (d) UNMIK/REG/2006/50, izmenjenom i dopunjenom Zakonom br. 03/L-079, KIZK je utvrdila da je podnosilac zahteva dokazao vlasništvo NIP nad predmetnom imovinom. U tom smislu je doneta odluka u korist podnosioca zahteva – grupna odluka KPCC/D/A/100/2011 od 23. februara 2011. godine i odluka za identifikaciju imovine od 05. maja 2011. godine. Imovina se smatrala nespornom.

Odluka je dostavljena podnosiocu zahteva 8. septembra 2011. godine.

Dana 22. decembra 2011. godine M. F., u daljem tekstu "žalilac" je uložio žalbu na odluku KZIK-a, samo za 28 ari imovine, tvrdeći da je kupio parcelu 381 1979. – 1980. godine, i u isto vreme je preneo vlasništvo. Onda je pokrenut proces konsolidacije 1983.-1985. godine. On predstavlja posedovni list iz katastarske kancelarije u Vučitrnu. Isti se odnosio na parcele sa brojevima 23 i 57. On je predstavio neformalni, bez datuma, pisani, neoveren ugovor između M. F. kao kupca i J. K., kao prodavca, u vezi sa prodajom imovine u površini od 54,90 ari. Tekst dokumenta kaže da prodavac nije dobio uplatu, ali da će istu dobiti nakon legalizovanja ugovora. On takođe predstavlja punomoćje, od 20. avgusta 2004. godine od strane Ž. K. kojim ovlašćuje njegovu suprugu D. K. da potpiše ugovor o spornoj imovini.

Podnosilac zahteva, sada tužena strana nije odgovorio na žalbu.

Dana 25. aprila 2012. godine, Žalbeno veće VS je zahtevalo od KAI da objasni kako je tačno i kada je obaveštenje o imovini napravljeno. Da li je znak, od 27. marta 2008. godine postavljen na parceli 381 ili ne i zašto je bilo neophodno kasnije – 2010. godine, da se napravi obaveštenje putem objavljivanja. KAI je odgovorila "pravnim memorandumom", objasnivši da, prema odluci o konsolidaciji zemljišta, od 01. juna 1987. godine parcela 381 je prebačena na parcelu 53k. Parcela 53k, koju potražuje žalilac, ima površinu od 92.34a dok je parcela 381, čiji je vlasnik podnosilac zahteva, pre konsolidacije imala površinu 65.96 a. Jedan deo od oko 28 a je prebačen na parcelu 57k u vlasništvu A. (M.) F. a drugi deo je prebačen na parcelu 56k u vlasništvu S. Ž. K. Činjenični zaključak je da je obaveštenje o parceli 381 objavljivanjem bilo zasnovano na starim katastarskim podacima pre konsolidacije i da se ne poklapa sa trenutnom stanjem i lokacijom imovine.

Istog dana sud je zatražio od žalioaca da objasni zašto nije obavestio KAI da želi da učestvuje u postupku u vezi sa imovinom. Žalilac nije odgovorio u datom roku od 30 dana.

Pravno obrazloženje:

Žalba je prihvatljiva. Žalilac nije bio propisno obavešten o toku postupka pred KAI, stoga njegovo pravo na žalbu nije isključeno.

Odeljak 10.2 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/L-079 predviđa da svako lice, osim podnosioca zahteva koje tvrdi da ima pravo nad spornom imovinom će postati stranka u postupku, pod uslovom da je to lice obavestilo Izvršni Sekretarijat o njegovoj/njenoj nameri da učestvuje u postupku u roku od 30 dana od dana obaveštavanja o zahtevu. Da bi se o ovoj nameri obavestila KAI osoba o kojoj se radi mora da bude obaveštena o postupku koji je pokrenut. U zavisnosti od toga da li će takva osoba reagovati, postupak pred KAI bi mogao da se razvija ili kao čisto nesporan, ili bi se mogao razviti u neku vrstu građanskog- suparničkog postupka, kad god postoji tuženik koji će osporiti početnu tužbu - argument prema odeljku 10.1 UNMIK/REG/2006/50 izmenjene i dopunjene Zakonom br. 03/L-079.

U suparničkom postupku, stranke moraju da imaju priliku da upoznaju i da se izjasne o podnetoj tužbi i dokazima koje je iznela druga strana. Kad god je osoba lišena ove prilike, njegovo/njeno pravo na pravično suđenje je prekršeno.

Osobenost postupka pred KAI je da za razliku od okvira konvencionalnih građansko parničnih predmeta tuženi nije poznat unapred, ali Zakon pretpostavlja da možda on/oni postoje stoga zahteva od organa koji sudi "da učini opravdane napore kako bi obavestio bilo koje drugo lice koje može da ima pravni interes za tu imovinu".

Kao što je već navedeno Zakon u članu 10.1 *ibid* predviđa da će Sekretarijat "učiniti opravdane napore da obavesti bilo koje drugo lice koje može imati pravni interes u imovini". Zakon ne predviđa tačan opis onoga šta "opravdani naponi" znači, sa izuzetkom da "u odgovarajućim slučajevima, takvi opravdani naponi mogu da budu u obliku objavljivanja putem službene objave". Gramatička interpretacija teksta, kao i opšta logika i postojeći običaji prilikom dostavljanja dokumenata i informacija strankama u suparničkom postupku dovode do zaključka da je objavljivanje izuzetak i da će biti primenljivo samo u određenim slučajevima, samo kada bi postojala prikladna - jedna mogućnost i ne postoje druga sredstva da se obavesti zainteresovana osoba, na primer, u nekim građanskim postupcima je prihvatljivo da se pozove osoba sa objavom u državnom listu, ako je lice ostavilo njegovu /njenu poznatu adresu i nije obezbedilo novu. Međutim, ovo rešenje bi bilo potpuno neprihvatljivo u postupku pred KAI jer tuženi nije poznat na početku.

Do sada je prihvaćeno od strane Suda da se, po pravilu, obaveštenje vrši postavljanjem znaka (ploče) sa informacijama u vezi zahteva na 3 jezika (engleskom, albanskom i srpskom) u /na dotičnu imovinu i dokle god je znak postavljen u/na ispravnom mestu/objektu - parceli, kući, itd obaveštenje se smatra korektno urađenim a moguće zainteresovane strane uredno obavestene o postupku pred KAI, osim ako ne postoji razlog da se veruje drugačije.

U ovom slučaju nije sporno da 2008. godine znak obaveštenja nije stavljen na pravom mestu. Nakon toga, 2010. godine napravljeno je novo obaveštenje, ali kroz objavu. Kao što je objašnjeno u memorandumu od 22. maja 2012. godine obaveštenje objavljivanjem je bilo zasnovano na starim katastarskim podacima i nije se uzelo u obzir da je parcela 381 već prebačena na nove parcele: 53k, 56k i 57k. U tom smislu, zbog pogrešnih katastarskih podataka (čak i ako je drugo obaveštenje korektno urađeno stavljanjem ploče, umesto objavljivanjem reklamnim obaveštenjem) nije propisno mogao biti obavestjen niko ni konkretno žalilac, koji nije znao da parcelu koju on koristi potražuje neko drugi pod različitom brojem i površinom.

U tom smislu žalba je prihvatljiva a takođe i novi materijalni dokazi koje je predstavio žalilac - argument posle odeljka 12.11 *ibid*.

S obzirom da je žaliocu uskraćeno pravo da učestvuje u postupku pred prvostepenim sudom, a to je KAI, Sud, u skladu sa članom. 197. ZPP, na koji UNMIK/REG/2006/50 upućuje u odeljku 12.2, mora da poništi odluku i vrati predmet na ponovno suđenje/ponovno razmatranje od strane KAI. U toku postupka KAI mora da uzme u obzir sledeće:

Odeljak 11.1 *ibid* predviđa da se odredbe Zakona o upravnom postupku primenjuju *mutatis mutandis* u postupku KZIK, osim ako je drugačije propisano u Uredbi UNMIK-a 2006/50 dopunjenoj Zakonom br. 03/L-79 i UNMIK/DIR/2007/5 kojom se sprovodi Uredba. Član. 39.2 Zakona o upravnom postupku, Zakon br. 02/L-28 propisuje da bez obzira na odredbe iz stava 1 ovog člana, organ javne administracije, ako je moguće, koriguje zahtev zainteresovanih strana, bez predrasuda o pravnom interesu zainteresovanih strana. Ova rezolucija je manifestacija principa zakonitosti, kao što je određeno u Članu.

3.1 *Ibid*, prema kojem organi javne uprave vrše administrativne delatnosti u skladu sa važećim zakonima na Kosovu, u okviru nadležnosti koje su im zadate i u svrhu za koju su takve nadležnosti date. Čl. 55. *Ibid* takođe predviđa da će nadležni organ **tražiti i biće upoznat sa svim činjenicama neophodnim za donošenje konačne odluke**, angažujući sva sredstva verifikacije predviđene Zakonom. Ova rezolucija sistematski sledi princip objektivnosti upravnog postupka u skladu sa čl. 7.1 *ibid*: "Tokom administrativne delatnosti, organi uprave razmatraju i mere sve faktore koji se odnose na određeni upravni akt". Istovremeno, Član. 53.1 *ibid* kaže da tokom upravnog postupka, službeno lice koje vodi postupak razmatra sve relevantne faktore za konkretan predmet, i mora propisno da proceni svaki faktor i princip objektivnosti, kao osnovni princip.

Kao što je navedeno u "pravnom memorandumu" KAI od 22. maja 2012. godine, parcela N 381 je bila uključena u konsolidaciji zemljišta 1987. godine, a nakon toga je apsorbovana parcelama NN 53k, 56k i 57k. U skladu sa tim pravo svojine nad parcelom 381 je transformisano u pravo svojine *nad* idealnim delovima novih parcela.

U tom smislu KZIK treba da istraži trenutnu katastarsku situaciju (shodno principu objektivnosti), koja obuhvata katastarsku istoriju zemlje koja je nekada bila individualizovana kao parcela 381 i *ex officio* (u skladu sa načelom zakonitosti - Član 3.1 u vezi sa članom 39.2 *ibid*) ispravi zahtev tako da odražava stvarnu katastarsku situaciju predmetne imovine i volje podnosioca zahteva

Odluka kao što je sada nema identifikaciju međa, nema stvarni katastarski broj da bi se odredilo koji deo zemljišta odgovarajuće treće strane treba da napuste. Kako bi odluka bila sprovodljiva/izvršna treba da se odnosi na deo zemljišta koji se razlikuje od susednih delova zemljišta - sa jedinstvenim brojem (stvarni broj, koji se odražava na stvarni plan. U slučaju nejasnoće u vezi stvarnog katastra granice i granične međe će biti neophodne). U tom smislu treba uzeti u obzir odredbe katastarskog zakonodavstva. Npr: prema Članu 2., stav 2.9 Zakona br. 2003/25 o katastru (04. decembar 2003. godine), izmenjen i dopunjen Zakonom br. 02/L-96 (26. jan 2007. godine, zamenjen Zakonom br. 04/-L -013 (29. jul 2011. godine), odnosno koji je na snazi i primenljiv u vreme postupka pred KAI), zemljišna parcela je nepodeljena zemljišna imovina koja je formirana granicama i graničnim tačkama, koje se nalaze u okviru jedne katastarske zone i upisana u Katastru kao parcela sa jedinstvenim brojem.

Odredba Člana. 28.1 Zakona o izvršnom postupku koja objašnjava koji su dokumenti pogodni za izvršenje, treba se takođe uzeti u obzir u ovom pogledu - samo dokumenti koji imaju objekat su pogodni za izvršenje - u slučajevima kada odluka kojom se nalaže da se nepokretna imovina oslobodi, objekat je sama imovina i ona mora da bude individualizovana.

Pored toga, katastarske promene na koje se odnosi "pravni Memorandum" stvaraju utisak da se spor u vezi sa delom zemlje koji se nalazio u okviru parcele 381 pre konsolidacije 1987. godine dogodio davno pre oružanog sukoba 1998./1999. godine. Nije poznato kada se u roku između 1987. i 1998. godine desila katastarska promena i da li je vlasništvo izgubljeno kao rezultat konsolidacije i/ili katastarske promene, ili kao posledica sukoba nekoliko godina kasnije.

Kao što je definisano u UNMIK/REG/2006/50 (član 3.1) jedan od uslova za prihvatljivost zahteva na osnovu ovog specifičnog procesnog mehanizma, je da se zahtev odnosi na okolnosti koje proističu iz oružanog sukoba, a ne zbog pojave činjenica, nevezanih ili koje ne proizilaze iz sukoba.

Ukratko:

U toku novog postupka KAI treba da:

- istraži (prema potrebi, koliko je to moguće) da li je vlasništvo nad imovinom bilo izgubljeno kao rezultat oružanog sukoba ili pre toga, kao posledica drugih skupova činjenica i okolnosti;
- nakon toga, ako nadležnost nije problem, istražiti katastarske promene - ako je potrebno uz pomoć katastarskog veštaka, ispraviti zahtev tako da isti odražava stvarno katastarsko stanje sporne imovine i volju podnosioca zahteva;
- izvršiti novo obaveštenje, koje odgovara stvarnom katastarskom stanju (ovo uključuje stavljanje znaka obaveštenja sa ispravnim katastarskim informacijama na pravom mestu/mestima);
- i na kraju analizirati glavne tačke zahteva i tvrdnje žalioaca (koji je tuženi u zahtevu);

Troškovi postupka:

Što se tiče troškova postupka pred VS, s obzirom da je osporena odluka poništena i predmet se vraća na ponovno razmatranje, o troškovima postupka će biti odlučeno u prvom stepenu (čl. 465.3 Zakona o parničnom postupku).

Pravni savet:

Shodno odeljku 13.6 Uredbe UNMIK-a 2006/50 izmenjene i dopunjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda se ne može osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Anne Kerber, EULEX Predsedavajući sudija

Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar