

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

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
AGJENCIONI KOSOVAR PËR PRONA, KOLEGJI I APELIT TË AKP-së
KOSOVSKA AGENCIJA ZA IMOVINU, ŽALBENO VEĆE KAI**

GSK-KPA-A-186/15

**Priština
24. januar 2018.**

U postupku:

I. L.

Žalilac

protiv

L. K.

Tuženi br. 1

B. V.

Tuženi br. 2

T. H.

Tuženi br. 3

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu sudija Beshir Islami, predsedavajući sudija, Anna Bednarek i Shukri Sylejmani, sudije, rešavajući po žalbi na odluku Kosovske Komisije za imovinske zahteve br. KPCC/D/A/244/2014 od 18. juna 2014. godine (spisi predmeta upisani u

Kosovsku agenciju za imovinu pod brojem KPA36254), nakon većanja održanog 24. januara 2018. godine, donosi sledeće:

PRESUDA

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba izjavljena od strane I. L. na odluku Kosovske Komisije za imovinske zahteve br. KPCC/D/A/244/2014 od 18. juna 2014. godine, u vezi sa zahtevom upisanim u Kosovskoj agenciji za imovinu pod brojem KPA36254.**
- 2. Potvrđuje se odluka Kosovske Komisije za imovinske zahteve KPCC/D/A/244/2014, od 18. juna 2014. godine, u vezi sa zahtevom upisanim u Kosovskoj agenciji za imovinu pod brojem KPA36254.**

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 27. aprila 2007. godine, I. L. (u daljem tekstu „žalilac“) podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu „KAI“) kojim je tražio ponovni posed nad katastarskom parcelom br. 573/1, površine od 0.41.46 ha, koja se nalazi na mestu zvanom „Kosač“, Brestovik- opština Peć/xx (u daljem tekstu „potraživana imovina“), tvrdeći da je on vlasnik parcele i da je posed izgubio usled okolnosti vezane za oružani sukob, i da je imovina trenutno uzurpirana. Kasnije, u dopunskoj izjavi, tvrdio je da je njegovu imovinu prodao U. B. iz Peći, bez njegovog odobrenja, čime je prevazišao dato punomoćje.
2. Uz zahtev, on je podneo KAI *inter alia sledeća dokumenta*:
 - Kopiju posedovnog lista 102. koju je izdala Opštinska direkcija za geodeziju u Peći 10. juna 2004. godine, koja pokazuje da je žalilac bio vlasnik potraživane imovine.
 - Kopiju kupoprodajnog ugovora zaključenog 11. maja 2007. godine između I. L. u svojstvu prodavca i U. B. u svojstvu kupca. Ugovor je overen u Prvom opštinskom sudu u Beogradu pod brojem 7443/07.
 - Kopiju punomoćja koju je žalilac dao U. B. 8. februara 2007. godine, gde je precizirano da je žalilac ovlastio U. B. da definiše katastarske granice katastarske parcele br. 573/1 i da pripremi parcelu za transformaciju u građevinsko zemljište. Punomoćje je overeno u Direkciji za lokalnu upravu Kragujevca pod brojem 1828.
 - Kopiju punomoćja koju je žalilac dao U. B, kojim žalilac ovlašćuje U. B. da preduzme radnje u vezi sa katastarom, tako što će definisati granice parcele i prodati imovinu. Punomoćje je overeno u Direkciji za lokalnu upravu Kragujevca pod brojem 1828. (molimo da proverite broj)

- Kopiju pred-ugovora o kupoprodaji zaključenog 7. februara 2007. godine, potpisanog od strane I. L. u svojstvu prodavca i U. B. u svojstvu kupca. Preko ovog pred-ugovora, čiji je predmet bila prodaja potraživane imovine, strane su se dogovorile da kupovna cena bude 40.000,00 evra i da najkasnije do 31. jula 2007. godine zakluče ugovor pred sudom. Isplaćen je iznos od 6,000.00 u ime akontacije, a na kraju Ugovora je rukom napisana potvrda o prijemu akontacije.
 - Kopiju izvoda umrlih, izdate od strane upravnog organa grada Beograda 22. januara 2014. godine, koja pokazuje da je M. V. preminuo 30. jula 2011. godine u Beogradu.
 - Kopija sažetka optužnice PP. br. 883/11 Kancelarije tužilaštva u opštini Peć, protiv M. Z. zbog nezakonitog uzurpiranja imovine koja pripada žalioocu, ali ne potraživane imovine.
 - Kopiju Potvrde o nepokretnoj svojini br. 00102 od 05.06.2011. godine, izdate od strane Katastarske kancelarije opštine Peć, koja pokazuje da je potraživana imovina upisana na ime žaliooca.
 - Kopiju presude koja je doneta u predmetu P. br. 245/08 od 19. maja 2008. godine kojom je U. B. proglašen krivim za izmenu sadržaja pravog dokumenta radi sticanja koristi, čime je počinio krivično delo opisano u članu 332. Privremenog krivičnog zakona Kosova.
 - Podnesak žaliooca kojim je obavestio KAI da su B.V, L. K. i T. H. izgradili nove kuće na potraživanoj imovini.
 - Kopiju Krivične prijave protiv M. M. za neovlašćene katastarske izmene radi sticanja koristi.
 - Kopiju presude donetu u predmetu C. br. 697/07 Opštinskog suda u Peći 4. februara 2008. godine, kojom se kupcu priznaje pravo vlasništva na katastarskoj parceli 566/1,3, 4 i 5.
Ova presuda je ukinuta rešenjem Okružnog suda u Peći, donetim u predmetu Ac. br. 201/08 dana 22. juna 2008. godine
 - Podnesak žaliooca kojim je obavestio da je posednik parcele 566/1 izgradio stambenu kuću koja je takođe proširena na deo parcele 573/1.
 - Kopije fotografija stambenih zgrada izgrađenih na potraživanoj imovini.
3. Izvršni sekretarijat KAI posetio je imovinu 5. juna 2008. i 7. oktobra 2013. Zahtev je objavljen u službenom listu KAI br. 7 dana 30. avgusta 2010. godine. Tokom poslednje posete, kako je izraženo u Izveštaju o obaveštenju od 7. oktobra 2013. godine, imovina je bila uzurpirana, sa novosagrađenim stambenim kućama.
4. Dana 11. oktobra 2013. godine, Tuženi br. 1: L. K. je tvrdio da je kupio 00.03.00 ha zemljišne parcele 573/1. U prilog svojih navoda, on je dostavio KAI:
- Kopiju punomoćja koju je žalilac dao U. B. 8. februara 2007. godine. Punomoćje je overeno u Direkciji za lokalnu upravu Kragujevca, pod brojem 1828.
 - Kopiju pred-ugovora o kupoprodaji zaključenog između žaliooca, koga zastupa U. B, kao prodavac i L. H, kao kupac 00.03.00 ha od katastarske parcele 573/1 za cenu od 4,350.00 evra, sa posebnim ratama i sa prvom ratom isplaćenom 25. oktobra 2007. godine, a druga rata je isplaćena 30. decembra 2007. godine.
 - Kopiju izjave koju su overili javni notari F. K. i Gj.J, kojom ova lica pod punom odgovornošću izjavljuju da su posrednici i prisutni pri zaključenju predgovora.

5. Dana 3. oktobra 2013. godine, tuženi br. 2 B. V. je tvrdio da je kupio 00.03.00 ha zemljišne parcele 573/1. U prilog svojih navoda, on je podneo KAI sledeće:
 - Kopiju punomoćja koju je žalilac dao U. B. 8. februara 2007. godine. Punomoćje je overeno u Direkciji za lokalnu upravu Kragujevca, pod brojem 1828.
 - Kopiju pred-ugovora o kupoprodaji zaključenog između žalioaca, koga zastupa U. B, kao prodavac i B. V., kao kupac 00.03.00 ha od katastarske parcele 573/1 za cenu od 4,400.00 evra, sa posebnim ratama i sa prvom ratom isplaćenom 25. oktobra 2007. godine, a druga rata je isplaćena 30. decembra 2007. godine.
 - Kopiju izjave koju su overili javni notari F. K. i Gj. J, kojom ova lica pod punom odgovornošću izjavljuju da su posrednici i prisutni pri zaključenju predgovora.

6. Dana 11. oktobra 2013. godine, tuženi br. 3 T.H. se predstavio u Agenciji i tvrdio da je kupio 00.04.00 ha od zemljišne parcele 573/1. U prilog svojih, on je dostavi KAI sledeće:
 - Kopiju punomoćja koju je žalilac dao U. B. 8. februara 2007. godine. Punomoćje je overeno u Direkciji za lokalnu upravu Kragujevca, pod brojem 1828.
 - Kopiju pred-ugovora o kupoprodaji zaključen između žalioaca, koga zastupa U. B., kao prodavac i T. H, kao kupac 00.04.00 ha od katastarske parcele 573/1 za cenu od 2,700.00 evra.
 - Kopiju izjave koju su overili javni notari F. K. i Gj. J., kojom ova lica pod punom odgovornošću izjavljuju da su posrednici i prisutni pri zaključenju predgovora.

7. Svi žalioци su priložili ista dokumenta kao i žalilac
8. Prema izveštajima o verifikaciji od 30. januara 2014. godine, dokumenti su pronađeni i pozitivno verifikovani. Potraživana imovina je registrovana u katastru na ime žalioaca.
9. Dana 18. juna 2014. godine, KKIZ je svojom Odlukom KPCC/D/A/244/2014 (u daljem tekstu: Odluka KKIZ, "Odluka") odbacila zahtev, jer spada van nadležnosti Komisije, pošto posed potraživane imovine nije izgubljen kao rezultat oružanog sukoba koji se desio na Kosovu tokom 1998-1999. Stav 18. Odluke KKIZ-a glasi da "na osnovu dokumenata koje je podnela strana i onih koje je Sekretarijat KAI po službenoj dužnosti izneo, čini se da nemogućnost korišćenja imovine od strane podnosioca zahteva ne proizilazi iz sukoba ili okolnosti vezane za sukob, stoga, zahtev ne spada u nadležnost KKIZ". Takođe, u stavu 82, KKIZ je odlučila da odbaci zahtev za nadoknadu štete ili korišćenje imovine, jer ne spada u nadležnost KKIZ.
10. Odluka KKIZ je uručena žalioцу 20. oktobra 2014. godine. On je podneo žalbu 13. novembra 2014. godine.
11. L. K., tuženi br. 1 primio je kopiju žalbe 22. jula 2015, ali nije odgovorio na žalbu. B. V., tuženi br. 2 primio je kopiju žalbe 15. jula 2015. godine, ali nije odgovorio na žalbu. T. H, tuženi br. 3 primio je kopiju žalbe 15. jula 2015. ali nije odgovorio na žalbu.

Navodi žalioaca

12. Žalilac navodi da je Ugovor o kupoprodaji zaključen na osnovu falsifikovanog ovlašćenja. On priznaje činjenicu da je imovina otuđena, ali to se dogodilo zbog činjenice da je ovlašćeno lice prekoračilo dato ovlašćenje i falsifikovalo originalno ovlašćenje, koje je bilo izdato isključivo za regulisanje parcela u katastru, a ne da U. B. raspolaže imovinom, na primer putem prodaje imovine. On tvrdi da je bez njegove saglasnosti imovina podeljena na zemljišne parcele i prodana je trećim licima, koja su izgradila najmanje dve nove kuće na potraživanoj imovini. Na kraju, on traži od Vrhovnog suda da ukine Odluku KKIZ-a i da donese presudu kojom se priznaje pravo vlasništva i vraća posed imovine.

Pravno obrazloženje

13. Vrhovni sud je razmotrio osporenu odluku u skladu sa odredbama člana 194. Zakona o parničnom postupku br. 03 L-006 (u daljem tekstu: ZPP) i nakon ocene žaliočevih navoda, zaključio je da je žalba prihvatljiva i blagovremena u skladu sa članom 186. stav 1. u vezi sa članom 196. ZKP.
14. Vrhovni sud je, nakon razmatranja navoda iz žalbe i sadržaja spisa predmeta, utvrdio da Odluka KPCC-a nije zahvaćena nikakvom bitnom pogrešnom primenom važećeg materijalnog prava, niti je zasnovana na nepotpuno i pogrešno utvrđenim činjenicama. Prema tome, žalba se ne može usvojiti.
- Na osnovu člana 3.1. Zakona br. 03/L-079, KKIZ je nadležna za rešavanje imovinskih zahteva povezanih sa sukobom koji uključuju okolnosti "koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999.". Imovina je izgubljena kao posledica transakcije iz 2004. godine, i ako podnosilac zahteva tvrdi da je to bilo bez saglasnosti vlasnika. Ako Komisija utvrdi da je vlasništvo nad predmetnom imovinom izgubljeno pre ili nakon gore navedenih datuma ili da gubitak poseda nije bio povezan sa sukobom, ona će odbaciti tužbu na osnovu člana 11.4 (b) Zakona br. 03/L-079. Ispitivanje drugih elemenata koji se odnose na pitanje valjanosti kupoprodajnog ugovora ne spada u nadležnost KKIZ i Žalbenog veća.
15. Kao što se može videti iz spisa predmeta, imovina je otuđena i prodana najmanje dvojici lica, a katastarska evidencija ukazuje na to da je katastarska parcela 566 registrovana na ime drugih lica i da je to uključivalo deo parcele 573/1 koja je predmet zahteva i žalbe. To je takođe tvrdio i žalilac, ali on insistira da je transakcija izvršena na osnovu falsifikovanog ovlašćenja i bez njegove volje.
16. Prilikom podnošenja žalbe, žalilac je izjavio da je izgubio posed nad potraživanom imovinom, jer je U. B. falsifikovao punomoćje i izvršio prodaju istih imanja. Dalje, žalilac je dostavio kopiju Odluke Suda kojom je U. B. proglašen krivim za izmenu sadržaja dokumenta.
17. Nakon razmatranja dokaza prikupljenih u ovom predmetu, Vrhovni sud je zaključio da žalilac nije dokazao da je gubitak poseda nad predmetnom imovinom bio povezan sa sukobom. S druge strane, presuda Opštinskog suda u Peći/xx potvrđuje krivicu U. B. zbog izvršenja krivičnog dela falsifikovanja i izmene sadržaja dokumenta, i to nije sporno od strane bilo koje strane. To je u stvari uzrok gubitka poseda, bez prejudiciranja valjanosti pred-ugovora i prekoračenja ovlašćenja.

18. Žalilac je stupio u ugovorni odnos sa U.B. takođe i potpisivanjem pred-ugovora i prijemom depozita od 6 hiljada evra. Ovaj pred-ugovor zaključen je 7. februara 2007. godine u Agenciji za promet nepokretne imovine "Stan Promet" u Kragujevcu, zbog čega je stvar pretvorena u ugovorni spor zbog zloupotrebe ovlašćenja.
19. To je dovelo do toga da Vrhovni sud zaključi da je KKIZ donela ispravnu odluku iz pravih razloga kada je odbila zahtev žalioaca. Komisija je bila u pravu kada je smatrala da žalilac nije dokazao gubitak imovinskog prava nad tom imovinom neposredno pre ili tokom sukoba 1998./99. Međutim, ove okolnosti i procena potencijalne valjanosti ovih ugovora ne spadaju u nadležnost KKIZ-a. S druge strane, osporavanje ugovora potpisanih u 2007. godini znači da se ne bavimo gubitkom poseda tokom ili nakon sukoba. Ova pretpostavka se može ponovo osporiti pred nadležnim sudom. Shodno tome, Vrhovni sud zaključuje da je Odluka KKIZ-a ispravna i da je zasnovana na važećem zakonu. Prema tome, žalba je neosnovana i treba je odbiti.
20. Vrhovni sud je utvrdio da odbacivanjem zahteva, KKIZ nije prejudicirala vlasničko pravo žalioaca, ali je odlučila ispravno kada je utvrdila da sadržaj zahteva ne spada u nadležnost KKIZ. Stoga, ova presuda ne prejudicira imovinsko pravo strana, niti predstavlja prepreku za pokretanje postupka pred nadležnim organom ili nadležnim sudom.
21. Na osnovu navedenog i, shodno članu 13.3 (c) Uredbe UNMIK 2006/50, izmenjene i dopunjene Zakonom br. 03/L-079, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Pravna pouka

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

Beshir Islami, predsedavajući sudija

Anna Bednarek, sudija EULEX-a

Shukri Sylejmani, sudija

Bjorn Olof Brautigam , zapisničar EULEX-a