

**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-229/2013

Priština,
29. septembar 2015.

U postupku:

I. A.,

Vitina

žalilac/tuženi

protiv

R. I.

Srbija

tuženik/podnosilac zahteva

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve KPCC/D/R/197/2013 od 18. aprila 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA24390), nakon zasedanja održanog dana 29. septembra 2015. godine, donosi sledeću:

PRESUDU

1. Odbija se kao neosnovana žalba I. A. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/197/2013 od 18. aprila 2013.
2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/197/2013 od 18. aprila 2013. se potvrđuje u delu koji se odnosi na zahtev upisan u KAI pod brojem KPA24390.

Istorijat postupka i činjenično stanje:

1. Dana 13. februara 2007, R. I. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) je podnela zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći potvrđivanje vlasničkog prava i vraćanje u posed stana od 60 m², Stambeni Blok br. 1, Požaranje, opština Vitina (u daljem tekstu: predmetni stan).
Podnosilac zahteva je tvrdila da su ona i njen suprug M. I. izgubili svojinu nad posed dana 12. juna 1999. zbog okolnosti konflikta iz 1998/1999.
2. U prilog zahtevu, podnosilac zahteva je *inter alia* podneo i sledeće :
 - fotokopiju kupoprodajnog ugovora od 20. januara 1995, overen pod brojem OV (VR).br. 253/96 u Opštinskom sudu u Vitini dana 4. marta 1996; ugovor je zaključen između M.N. (prodavac) i M. I. (kupac), suprug podnosioca zahteva; ugovor pokazuje da je suprug podnosioca zahteva (u daljem tekstu: M. I.) kupio predmetnu imovinu;
 - fotokopiju izvoda iz knjige umrlih br. 203-332/2001-44, izdatog u opštini Kragujevac, Republika Srbija, dana 23. jula 2001; iz izvoda se vidi da je M. I. preminuo dana 18. jula 2001. u Koričanu, Kragujevac, Republika Srbija;
 - fotokopiju rešenja o nasleđivanju O(Tr)-1229/2001, koje je doneo Opštinski sud u Kragujevcu, Republika Srbija, dana 14. septembra 2001, odakle se vidi da je predmetni stan nasledio podnosilac zahteva nakon smrti M. I.;
 - pisane izjave (bez datuma) Lj. B., M. I., M. A. i M. Z. Oni su izjavili da M. I. i podnosilac zahteva nisu prodali predmetni stan i da su u njemu živeli do 9. juna 1999.
 - podnesak Opštinskom sudu u Vitini od 28. januara 2010, u kome objašnjava sudu da navodi I. H. da je kupio predmetni stan nisu tačni. Ona je predložila Opštinskom sudu u Vitini da odbije tužbu tuženog;
 - fotokopiju lične karte podnosioca zahteva br. 2308957977016, izdatu u Republici Srbiji 5. februara 2001.
3. KAI jedinica za verifikaciju je u svojim izveštajima od 2. avgusta 2007. i 7. maja 2009, kao i u konsolidovanom izveštaju o verifikaciji od 24. juna 2009, ustanovila da su podneti kupoprodajni ugovor i rešenje o nasleđivanju pozitivno verifikovani u Opštinskom sudu u Vitini, odnosno u Kragujevcu, Srbija.

4. Dana 22. juna 2007, izdato je obaveštenje o zahtevu i utvrđeno je da I. H. (u daljem tekstu: tuženi) tu stanuje. On je potpisao obaveštenje o učestvovanju od 20. juna 2007, navodeći da ne potražuje nikakva zakonska prava nad predmetnom imovinom. Ipak, dana 22. jula 2007, tuženi je potpisao drugo obaveštenje o učestvovanju, gde je naveo da potražuje zakonska prava nad imovinom.
5. U prilog svom odgovoru, tuženi je podneo sledeća dokumenta:
 - izjave (bez broja i datuma) M. I., A. I., A. H. i A. H. Oni su izjavili da su podnosilac zahteva i M. I. prodali predmetni stan tuženom nekad u junu 1999;
 - tužbu koju je tuženi podneo protiv podnosioca zahteva od 25. jula 2007. Opštinskom sudu u Vitini. Tuženi je tražio vlasničko pravo nad predmetnom imovinom, navodeći da je imovinu kupio;
 - fakturu za plaćeni porez na nepokretnu imovinu br. 18342003 za imovinu od 86 m² u selu Požaranje, koju je izdala opština Vitina dana 20. maja 2003; i
 - ličnu kartu tuženog br. ID02890799 izdatu u Republici Kosovo dana 1. septembra 2009. Uz žalbu je dostavio novu ličnu kartu sa istim brojem koja je izdata 1. septembra 2009. Na toj ličnoj karti je njegovo ime napisano kao: I. A.
- KAI je saznala da je Opštinski sud u Vitini obustavio tužbu.
6. U odluci KPCC/D/R/197/2013 od 18. aprila 2013, KIZK je donela odluku da je podnosilac zahteva utvrdila svoje vlasničko pravo nad predmetnim stanom, da ima pravo na posed imovine i da bilo koje lice koje je uzurpiralo imovinu mora da je napusti u roku od 30 (trideset) dana od uručenja odluke. Obrazloženje se nalazi u stavovima 10 i 37-39 grupne odluke. KIZK se poziva na pozitivno verifikovani kupoprodajni ugovor i rešenje o nasleđivanju koje je podneo podnosilac zahteva. KIZK ističe da tuženi nije podneo potkrepljujuće dokaze i da podnosilac zahteva poriče izjave date od strane svedoka tuženog. Podnosilac zahteva je samo izjavila da je njen suprug – juna 1999. – dao ključeve predmetnog stana tuženom da vodi računa o njemu u odsustvu podnosioca zahteva i njenog supruga. Podnosilac zahteva je podnela izjave svedoka koje su potkrepile njen navod. KIZK smatra, na osnovu predloženih dokaza, da je podnosilac zahteva u dovoljnoj meri dokazala svoje vlasničko pravo i da tuženi nije podneo potkrepljujuće dokaze za svoje tvrdnje.
7. Odluka KIZK je uručena podnosiocu zahteva (u daljem tekstu: tužena) dana 15. avgusta 2013. Tuženi (u daljem tekstu: žalilac) je primio odluku 22. jula 2013. Žalilac je izjavio žalbu dana 19. avgusta 2013.
8. Tužena je podnela odgovor na žalbu dana 15. novembra 2013.

Navodi strana u postupku:

Žalilac:

9. Žalilac u svojoj žalbi osporava odluku KIZK navodeći da je KIZK donela pogrešnu odluku i u suprotnosti sa važećim zakonskim odredbama. Žalilac je kupio predmetni stan od M. I. nakon ulaska NATO snaga 1999. KAI/KIZK nije uzela u obzir ovu činjenicu.

10. Žalilac tvrdi su se tužena i M. I. obratili njemu i pokazali interes da prodaju predmetnu imovinu za 10.000 DM. Žalilac navodi da su se dogovorili da on plati kupcu iznos od 5200 DM. On je rekao da je spreman da bilo kada isplati preostali iznos od 4200 DM (2100 EUR) prodavcu. Dalje, žalilac tvrdi da su tužena i Đoka Anđelković, njen otac, bili prisutni kada je zaključena prodaja predmetnog stana. Predati su mu ključevi.
11. Žalilac tvrdi da je rešenje o nasleđivanju O(Tr)-1229/2001, doneto od strane Opštinskog suda u Kragujevcu, Republika Srbija, dana 14. septembra 2001, u kome se tužena navodi kao naslednik pokojnog M. I. i kao vlasnik predmetnog stana, doneto od strane nenadležnog suda.
12. Žalilac dalje navodi daje kupoprodajni ugovor koji je podnela tužena fiktivan (lažan) ugovor. On tvrdi da je ugovor sačinjen dana 10. januara 1995, a overen dana 4. marta 2006. On traži verifikaciju istog kako bi se utvrdilo koji je ugovor ispravan.
13. On dalje navodi da on živi u tom stanu duže od deset godina, od 1999, dok je zahtev podnet od strane podnosioca zahteva decembra 2009. On navodi da je zahtev podnet nakon zakonskog roka za zastarevanje.
14. Konačno, žalilac predlaže Vrhovnom sudu da odbije zahtev tužene i da odbaci odluku KIZK kao neosnovanu.

Tužnik/ tužena:

15. Tužena tvrdi da je ona vlasnica predmetnog stana. On navodi da je predmetni stan nasledila od svog supruga M. I. po osnovu rešenja o nasleđivanju. Ona dalje navodi da je M. I. ranije stekao pravo vlasništva nad predmetnim stanom na osnovu kupoprodajnog ugovora OV(VR).br. 253/96 od 20. januara 1995, zaključenog između njega i M. N.
16. Tužena tvrdi da ona i M. I. nisu prodali predmetni stan nikome, pa tako ni žalioocu. Stoga, izjava žaliooca da je kupio predmetni stan nije tačna.
17. Tužena dalje tvrdi da navod žaliooca da je kupoprodajni ugovor falsifikovan i overen dana 4. marta 2006. nije tačan. Ugovor je overen dana 4. marta 1996, a ne 4. marta 2006.
18. Tužena predlaže Vrhovnom sudu Kosova da odbije žalbu žaliooca kao neosnovanu.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost:

19. Žalba je prihvatljiva. Podneta je u roku od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.1 of UNMIK uredbe br. 2006/50 koja ja zamenjena Zakonom br. 03/L-079 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

Meritum žalbe:

20. Vrhovni sud mora da odgovori na dva pitanja. 1. Da li je tužena stekla vlasničko pravo nad predmetnim stanom, kao što je osporeno od strane žalioca u žalbi? i 2. Da li je navod žalioca u vezi sa njegovim dogovorom sa M. I. iz 1999. istinit?
21. Ova pitanja se zasnivaju na članu 3.1 podzakonskog akta Zakona br. 03/L-079: KIZK je nadležna za rešavanje imovinskih zahteva koji se tiču konflikta i okolnosti direktno proisteklih iz oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999: vlasnička potraživanja u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom gde podnosilac zahteva nije u stanju da ostvari svoja imovinska prava.
22. Tužena je dostavila KAI/KIZK i Vrhovnom sudu kupoprodajni ugovor iz 1996. u pisanoj formi i rešenje o nasleđivanju.
23. Kupoprodajni ugovor je zaključen 1996, a rešenje o nasleđivanju je doneto 2001. i predstavljaju zakonski osnov za sticanje vlasništva tužene jer su na taj način ispunjeni uslovi iz člana 3.1 Zakona br. 03/L-079, ukoliko su takve pravne radnje u skladu sa zakonom.
24. Zakonski kriterijumi predviđeni članom 4, stav 2 Zakona o prometu nepokretnom imovinom (Službeni glasnik RS, br. 43 iz 1981.) predviđa da „*ugovor o prenosu imovine mora da bude zaključen u pisanoj formi i potpisi strana na ugovoru moraju da budu overeni na sudu*“. Dakle, pisana forma i overa potpisa na sudu su sastavni delovi kupoprodajnog ugovora.
25. Žalilac navodi da je kupoprodajni ugovor koji je dostavila tužena fiktivan i lažan zato što je taj ugovor overen 2006. Ovaj navod nije tačan. Kupoprodajni ugovor je sačinjen dana 20. januara 1995, a overen 4. marta 1996. na Opštinskom sudu u Vitini pod brojem OV.br. 253/96. KAI je pozitivno verifikovala tu činjenicu (videti stav 3 ove presude). Sve odredbe kupoprodajnog ugovora su ispunjene.
26. Prema rešenju o nasleđivanju [(O(Tr)-1229/2001 od 14. septembra 2001)] tužena je proglašena naslednikom M. I. KAI je utvrdila da je i rešenje o nasleđivanju verodostojno.
27. Vrhovni sud smatra da navod žalioca da je rešenje o nasleđivanju doneo nenadležni sud (Opštinski sud u Kragujevcu, Srbija) nije tačan. Član 95 Zakona o parničnom postupku (Službeni glasnik SAPK br. 72 od 24. oktobra 1986.), koji je važio u vreme kada je doneto ovo rešenje, predviđa: „*Opštinski sud na čijoj teritoriji naslednik ima stalno ili privremeno prebivalište je teritorijalno nadležan za donošenje rešenja o nasleđivanju*“. To znači da je privremeno ili trajno prebivalište M. I. (ostavilac) relevantno u ovom slučaju. Nije sporno da je M. I., nakon što je napustio Kosovo, boravio u Kragujevcu, Srbija, gde je i preminuo (18. jula 2001). Dakle, Opštinski sud u Kragujevcu je bio nadležan da odlučuje u postupku o nasleđivanju. KAI je pozitivno verifikovala rešenje o nasleđivanju. Vrhovni sud zaključuje da je ovo rešenje validno i da je tužena nasledila predmetni

stan od svog pokojnog supruga. Odgovor na prvo pitanje je da je tužena stekla vlasničko pravo nad tim stanom.

28. Drugo pitanje se odnosi na navod žalioca u vezi sa dogovorom iz 1999. Kao što je već rečeno, za prenos vlasničkog prava je potreban ugovor u pisanoj formi i overa potpisa iz ugovora na nadležnom sudu. KIZK je utvrdila da ne postoji takav ugovor iz 1999, niti bilo koji drugi dokument ili ugovor između žalioca i M. I. Procena KIZK je da je izjava žalioca i pisane izjave M. I., A. I., A. H. i A. H. nisu dovoljne da se zaključi da su tužena i njen suprug 1999. dogovorom predali u posed predmetni stan žaliocu. Takođe, to nije pogrešno ili nepotpuno utvrđeno činjenično stanje, zato što je tužena predočila izjave koje su osporile ove izjave. Stoga, odgovor na drugo pitanje je negativan: navodi žalioca u vezi sa dogovorom nisu tačni.
29. Žalilac dalje tvrdi da bi relativno zastarevanje trebalo da dovede do odbijanja zahteva. To nije osnov za žalbu u ovom slučaju. Osoba koja ima u neprekidnom posedu deset (10) godina jednu nekretninu i ukoliko je isti registrovan kao vlasnički posedovatelj u katastru stiče vlasništvo nad nekretninom ili nekim njenim delom, ukoliko u okviru tog roka nije registrovan neki prigovor u vezi sa registracijom (član 40 Zakona br. 03/L-154 o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Nakon što je žalilac ušao u posed predmetnog stana 1999, nije prošlo 20, pa čak ni 10 godina neprekidnog poseda. Drugačije nego što tvrdi žalilac u žalbi, tužena nije podnela zahtev 2009, nego 13. februara 2007. Žalilac je upoznat o tome 22. juna 2007, kada je izdato obaveštenje o zahtevu.
30. Sud takođe smatra da nije sporno da su tužena i M. I. živeli u predmetnom stanu do 12. juna 1999, kada su ga napustili usled oružanog sukoba koji se odigrao 1998/1999. na Kosovu (ispunjen je drugi uslov iz člana 3.1 Zakona br. 03/L-079).
31. Na osnovu predočenih razloga i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u dispozitivu presude.

Pravna pouka

Shodno članu 13.6 zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Krassimir Mazgalov, sudija EULEKS-a

Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a