



НАУЧНО ИСТРАЖИВАЧКИ ПРОЈЕКАТ

**„НАЧЕЛА ДОБРЕ ВЛАДАВИНЕ – НАЧЕЛО
ПРАВНЕ СИГУРНОСТИ И НАЧЕЛО
ПРАВИЧНОСТИ“**

ТЕМАТСКИ ЗБОРНИК - ПРОЈЕКАТ

Косовска Митровица
2018. године



НАУЧНО ИСТРАЖИВАЧКИ ПРОЈЕКАТ
*„Начела добре владавине – начело правне сигурности и начело
правичности“ за период 2016-2018. година*

Издавач:

Правни факултет у Приштини са привременим седиштем у Косовској
Митровици

За издавача

Проф. др Владан Михајловић, декан

Главни и одговорни уредник

Проф. др Владимир Боранијашевић, руководиоца пројекта

Секретар пројекта

Проф. др Јелена Беловић

Уређивачки одбор:

Проф. др Владан Михајловић

Проф. др Марија Крвавац

Проф. др Олга Јовић Прлаиновић

Проф. др Дејан Мирковић

Доц. др Саша Атанасов

Технички уредник

Младен Годоровић

Дизајн корица

Кварк Краљево

Штампа

Кварк Краљево

Тираж:

50 примерака

ISBN 978-86-6083-055-7

**Штампање овог зборника помогло је Министарство просвете, науке и
технолошког развоја Републике Србије**

Др Душко ЧЕЛИЋ*

347.235(497.115)

ЈУДИКАТУРА УНМИК-а У ОБЛАСТИ СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ПРИМЕНИ ИНСТИТУТА ОДРЖАЈА*

Апстракт: У раду, који представља логичку целину са предходним у оквиру истог пројектног истраживања, анализирамо "судски епилог" једног броја спорова о стицању права својине одржајем, у поступцима који су покренути пред УНМИК-овим Оптинским судом у Косовској Митровици.

Најпре се указује на чињенично стање случаја, потом се у најкраћем, за потребе рада, разматра институт одржаја, с посебним освртом на Косову и Метохији. Указано је на бројне и грубе повреде процесног и материјалног права, које је суд починио у овом случају и закључено да је реч о грубој злоупотреби судске власти од стране УНМИК-а, на шта указује селективна и дискриминативна примена права, која је за последицу имала стицање права својине одржајем тужилачке стране албанске националности, и с друге стране, престанак права својине тужене стране српске националности.

Поменута пракса додатно доприноси правној несигурности, нарочито у области заштите стварних права на непокретностима лица српске националности, која су у највећем броју прогнана са територије Косова и Метохије, и којима је отежано или онемогућено право на приступ суду.

Кључне речи: Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији (УНМИК). – Одржај. – Судска пракса. – Одлука УНМИК-овог Општинског суда у Косовској Митровици.

1. УВОДНИ КОНТЕКСТ

Као што је познато, по престанку противправне агресије Северноатлантског војног савеза на Савезну Републику Југославију, на Косову и Метохији успостављена је Привремена управа Уједињених нација (УНМИК), чији је мандат одређен Резолуцијом Савета безбедности ОУН бр.

* Доцент, Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, dusko.celic@pr.ac.rs.

* Рад је настао као резултат предходног саопштења, презентованог на научном скупу са међународним учешћем, "Универзално и особено у праву", који је у организацији Правног факултета Универзитета у Приштини, одржан у Косовској Митровици, 18. маја 2018. године.

1244 од 10. јуна 1999. године. Овом резолуцијом установљено је и "међународно безбедносно присуство" (КФОР). Надлежности КФОР-а укључивале су, између осталог: одржавање прекида ватре, демилитаризацију "ОВК", успостављање безбедносног окружења, осигурање јавне безбедности и реда, уклањање мина и обезбеђење државне границе. У вршењу наведених дужности КФОР не само да није успео, већ је досадашњи период његовог мандата, обележен систематским кршењем бројних људских права становника Косова и Метохије. У раду ћемо илустровати резултате које је на плану (не)испуњавања мандата, а нарочито поштовања људских права, укључујући и право на личну и имовинску сигурност, остварила Привремена управа Уједињених нација на Косову и Метохији.

Поменути процес пратила је масовна узурпација стварних права на непокретностима прогнаника. Поред око 27 000 узурпираних стамбених јединица, у периоду од јуна до децембра 1999. године уништено је око 18.000 кућа. Према подацима УНМИК-а, из јуна 2007. године, још увек је било евидентирано 10.405 уништених стамбених објеката прогнаних лица.¹ О размерама насиља и безвлашћа говори и податак да је од укупно 2.575.448 катастарских парцела, колико, према подацима Републичког геодетског завода – службе за катастар непокретности на Косову и Метохији, обухвата катастар непокретности на Косову и Метохији, више од милион основних катастарских јединица (обрадиво земљиште, ливаде и шуме) у својини Срба, узурпирано, што износи 38,83% свих катастарских парцела на Косову и Метохији ! Вредност ових непокретности процењује се на око 50 милијарди долара.²

Масовно узурпирање непокретности на Косову и Метохији ће морати да престане са поновним успостављањем владавине права. То је изгледа јасно и самим узурпаторима, који због тога на различите начине покушавају да озаконе силом стечену државину и постану власници узурпираних непокретности.³ Један од најчешћих начина за остварење тог циља, јесте (зло)употреба института одржаја, у чему им, како показују наша прва истраживања, обилато помажу судови, основани под квазиправним "кишобраном" УНМИК-а.

¹ Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд, 2009, 8, <http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>, 10. 6. 2018. год.

² International Centre for Migration Policu Development&Regional consulting international, Преглед идентификованих практичних препрека повратку са посебним освртом на имовинска права и индиректну дискриминацију у Хрватској и на Косову и Метохији, Београд, 2006. год., 25, непубликовано.

³ Вид. OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, 5.

2. О СУШТИНИ И РАЗВОЈУ ИНСТИТУТА ОДРЖАЈА

Још су први правни пореци настајали су "простим" узаконењем постојећих факата. Трајање неке фактичке ситуације, сматрало се доказом, не само њена постојања, већ и њене "законитости". На тој идеји, настао је и правно уобличен, у римском праву,⁴ институт одржаја, као "тријумф факата над правом". Истина, идеја "преображаја" једне фактичке ситуације у правну, која је у основи одржаја, бележи се и у старијим правним порецима.⁵

Установа одржаја заснива се на идеји невршења права: власник, или ималац каквог другог стварног права, који извесно време није вршио то право, престаје бити титулар права, а невласник (држалац), који се неко време понашао као власник, односно као ималац каквог другог стварног права, постаје титулар тог права. Одржај је средство "умиривања" стварноправних (својинских) односа у којима постоје отворена питања, у циљу остваривања општег интереса за стабилношћу и извесношћу и правних односа.⁶

У раном периоду развоја друштва старог Рима, одржај још увек није био начин стицања, већ средство доказивања права својине. Циљ ове установе био је, најпре, доказивање и учвршћење права својине, нарочито на земљиштима стеченим поделом или приграбљивањем делова *ager gentilicus* или оне стечене у рату. Она је један од одраза изједначења факта држања и права на ствари. То је смисао одредаба Закона XII таблица: "ко докаже да је покретну ствар држао и користио годину дана а непокретну две године, доказао је тиме своје право на држање и коришћење те ствари, које иначе постоји по неком другом основу."⁷ Међутим, касније, са ширењем и

⁴ Одређење одржаја у Закону дванаест таблица даје Гај у Институцијама: "I 2.42: *Vsucario autem mobilium quidem rerum anno completur, fundi vero et aedium biennio; et ita lege XII tabularum cautum est.* - Одржај покретних ствари се навршава за годину дана, а за земљишта и зграде за две године – тако је прописао Закон дванаест блица." (Гај, Институције, превод, Обрад Станојевић, Београд, 2009, 111.).

⁵ Тако, се у Хамурабијевом кодексу, донетом око 1680. по дугој, или око 1750. пре Христа, по средњој периодизацији, у чл. 30. наводи: "Ако тешко или лако наоружани (илку) ратник запусте своје поље, воћњак или кућу због својих војних дужности и потом му се изгуби траг, а други неко преузме његово поље, воћњак или кућу и успе да га задржи и да обавља његове дужности три године – ако се тада онај врати и затражи (натраг) своје поље, воћњак или кућу, да му nebude дато: онај ко је преузео имање и вршио своју дужност наставиће да је обавља (и задржаће имање)." (Војислав Станимировић, Нови поглед на Хамурабијев законик (I део), Анали, Београд, 1, 2011, 150.).

⁶ Обрен Станковић, Миодраг Орлић, Стварно право, Београд, 1990, 144, слично и Даница Попов, Појам и врсте државине, Нови Сад, 2002, 182.

⁷ Драгољуб Стојчевић, Римско приватно право, Београд, 1988, 143-144.

јачањем римске државе, одржај се почиње све више злоупотребљавати као начин стицања права својине.⁸ Тако се у каснијем периоду развоја римског права, постављају услови у погледу врсте и квалитета државине за стицање својине одржајем, као што су: подобност ствари да се на њој стекне својина одржајем (*res habilis*), да је државина заснована на пуноважном правном основу подобном да доведе до стицања права својине (*iusta causa usucapionis*), као и савесност државине (*bona fides*)⁹.

Ипак, јавни интерес, ни у античком Риму није оствариван безусловно на корист факата а на уштрб (постојећих) правних норми. Тако већ Закон дванаест таблица, али и каснији Атинијев закон спречавају узупапију украдених ствари. Јулијев закон и Плауцијев закон из првог века пре Христа, забрањују одржај силом отетих ствари.¹⁰ Даљим развојем института одржаја (у класичном римском праву), дошло се до нових захтева у погледу својстава државине која може водити одржају, односно да не може свака фактичка власт на ствари да доведе до стицања. Тако се дошло до правила да онај ко ствар држи мора то да чини *pro suo*, односно да његова државина мора све време (од почетка) да буде својинска, као и да се захтева још и савесност узупапијента, као и правни основ стицања.¹¹

И у средњовековној Србији, било је периода када је у области својинских односа поводом непокретности (земљишта пре свега), долазило до раскорака између правног и фактичког стања. Тај раскорак је ондашњи правни систем настојао да избегне или смањи, применом одредаба о неприкосновености земљишне баштине и санкционисањем случаја самовлашћа. Ипак, прибегавало се и оним разумним мерама усклађивања правног и фактичког, које би данас могли сврстати у институте одржаја и застарелости.

У немирним временима, какава су у средњем веку била честа, испуњена многобројним ратовима, променама граница, праћена знатним померањем становништва и променама власти, ширење српске

⁸ Исто.

⁹ Иво Пухан, Римско право, Београд 1974, 213-214.

¹⁰ О томе Гај у Институцијама пише: "I 2.45: Sed aliquando etiamsi maxime quis bona fide alienam rem possideat, non tamen illi usucapio procedit, uelut si quis rem furtiuam aut ui possessam possideat; nam furtiuam lex XII tabularum usucapi prohibet, ui possessam lex Iulia et Plautia. Понекад, међутим, макар да у највећој мери савесно држи туђу ствар, ипак неће моћи да је стекне одржајем, као када држи украдену или отету ствар, јер одржај украдених ствари забрањује Закон дванаест таблица, а отетих закон Јулија и Плауција." (Гај, Институције, Београд 2009, 111.).

¹¹ *Novissime sciendum est, rem talem esse debere, ut in se non habeat vitium, ut a bona fide emptore usucapi possit vel qui ex alia iusta causa possidet.* Недавно је одлучено, да таква ствар мора бити држана невициозно и савестан купац је може стећи узупапијом, као и онај ко је држи по другим правним основима. (Јустинијанове институције: 2.6.10).

средњовековне државе, није био повољан амбијент за стабилност стварноправних односа. Услед тога, ни својина није била "под стакленим звоном", тако да је могла престати и услед запуштености (напуштања). Запуштеност непокретности није настајала њеним својеволјним напуштањем од стране баштиника, већ услед објективних околности и несигурних времена. Сведочанство о томе садржано је у хрисовуљи Краља Милутина манастиру Хиландару, којом је манастиру даривао и земље у ближој околини Скопља, које је су у то доба више пута прелазиле из византијских у српске руке; међу њима, помиње се и баштина властелина (који је имао титулу протосеваста) Приба, који је "нестао" а за његове наследнике се није знало, те је као напуштenu (ничију) земљу Краљ Милутин заузео, односно, укључио у владаочеву (државну) земљу.¹² И одредба чл.117. Душановог законика, која искључује могућност реивиндикације у време "размирја", на изврстан начин, представља легализовање фактичког стања на новоосвојеним византијским земљама.¹³ Овај члан донет је ради регулисања имовинских права у новосвојеним византијским земљама и према њему су све покретне и непокретне ствари, који су (бесправно) променили господара нашавши се на територији коју је освојио "господин цар", остајали у својини нових господара по успостављању нове власти.¹⁴

До престанка својине доводио је и одржај. Како наводи Т. Тарановски, о одржају се у средњовековним правним споменицима, нису сачувале никакве одредбе, али се логично да закључити да је прибављање својине одржајем постојало, с обзиром да постоје подаци о престанку својине због застарелости: ако је својина на земљишту могла престати невршењем ("застарелошћу"), онда је то само због тога што је неко на тој

¹² Набрајајући дароване земље у Хиландарској повељи, краљ Милутин је нагласио како је увидео, да је то мало земље за Ћелију Свете Петке (метох манастира Хиландара), и зато је даровао 300 великих каблова од своје земље с леве стране Вардара, јер то ионако један део беше земље протосеваста Приба, коју је он раније купио био од неког Арбела Калођурђа, па је доцније изменила неколико господара и краљ ју је, када је поново освојио Скопље, узео у свој доминиум: "узех је у царину,... јере не би ничија баштина". (Радослав Грујић, Протосеваст Прибо, властелин у Скопској области прве половине XIII в, Гласник Скопског научног друштва, књ. XII, 6 (1932), Скопље 1933, 271.).

¹³ "Што је коме прешло у цареву земљу, или од града, или од жупе, што је до освајања господина цара, док није било цареве, већ је било другог господара то јест, када је било рата, а нису били земља и градови цареви, из тога времена, био човек или друго право, да се не тражи. Ако је прешло по освајању господина цара, то да се тражи." (чл. 117. Душановог законика).

¹⁴ Према тексту уз чл. 177. првог (и до сада јединог), критичког издања Душановог законика: Душанов законик, прир. Ђорђе Бубало, Београд, 2010, 192.

истој земљи прибавио својину одржајем.¹⁵ Ипак децидну одредбу о одржају срећемо у СХХХ поглављу средњовековног статута града Будве, према којој: "...свака особа која поседује неку некретнину као кућу, ходник, камене степенице, бунар, виноград, поље, врт, маслињак, земљиште, ливаду и земљиште с орасима мирно и несметано 40 година, и то се може доказати, има право да ту некретнину поседује заувјек".¹⁶ Нема одредаба о услови савесности држаоца нити о правном основу држања. Слична одредба садржана је у члану 275. статута средњовековног Котора, према којој сваки грађанин који има у мирној државини неку непокретност 10 година, постаје власник и друга га лица не могу узнемиравати (*et nullus praesens posit, vel debeat huiusmodi possessiones da tali possessione in perpetuum molestre*).¹⁷

У погледу заштите и престанка права својине, иако у самом тексту Душановог законика не налазимо одредбе о року "застарелости"¹⁸ односно, гледано из угла стицаоца, року одржаја, налазимо неку врсту "cut-off date" (дан пресека) у погледу важности, извесности, стварноправних односа. Тако, у Душановом законнику, фактичко стање (држање) које је постојало за време краља Милутина, сматрало се пресудно за признавање законите својине и да се признаје постојање само оних спорова поводом баштинског земљишног права, који су настали након смрти Краља Милутина; сви спорови који су настали пре тога, изгубили су важност, јер се баштински *status quo* настао у време краља Милутина, признаје за законит.¹⁹ Очигледно да је принцип легалности (принцип поштовања права) у овом случају устукнуо пред принципом опортуности, односно, правно-политичким принципом. У интересу обезбеђивања правне сигурности и извесности својинских односа на непокретностима, постојала је потреба да се прибегне одређивању неког тренутка у времену до кога су сви предходни захтеви, (односно тужбе поводом спорова на непокретностима), "застарели". Иако је узрпација земљишта била забрањена, ондашња стварност нам налаже да се она ипак догађала. На овај закључак нас наводи и одредба чл. 34. Душановог законика, која под претњом конфискације целокупне имовине и казне,

¹⁵ Теодор Тарановски, Историја српског права у Немањинској држави, трећи део – историја грађанског права, Београд, 1934, 92.

¹⁶ Средњовековни статут Будве, прев. са италијанског Никола Вучковић, прир. Марко Лукетић, Жика Бујуклић, Будва, 1988. год.

¹⁷ Жика Бујуклић, Правно уређење средњовековне Будванске комуне, Никшић, 1988. год, 275.

¹⁸ За разлику од Душановог законика, поменути Статут града Котора, садржао је у чл. 265, децидну одредбу "о застарелости" тужбе за решавање спора поводом права својине на непокретности. Тај рок износио је две године. (Жика Бујуклић, исто).

¹⁹ "А за међе земље, што се споре села међу собом, да траже судом, од Светога краља када се преставио..." (чл. 79. Душановог законика).

забрањује да се црквени људи терају на работе ван црквеног властелинства.²⁰ Оштрина запрећене казне наводи на закључак да је узурпација изгледа била раширена појава и да се дешавала у много више случајева, него ли што их је владалац могао пронаћи и узурпирану својину реституисао; наиме, избор правних питања и проблема и начин њиховог регулисања у Душановом законнику, својеврсно су сведочанство о приликама у држави Стефана Душана и проблемима с којима се суочавала царска власт. У прилог значаја и фактичког а не само стриктног правног стања, говори нам и одредба чл. 83. Душановог законика, према којој у спору поводом исте земљишне парцеле, у случају да обе стране имају исти правни основ, својина припада држаоцу.²¹

Такође, и одредбе Српског грађанског законика (у даљем тексту: СГЗ) садржале су одредбе о општем ограничењу домена примене одржаја (које СГЗ назива "застарелошћу")²², наводећи да у условима општег безвлашћа и правне несигурности, не може бити ни правне сигурности само за узукапијента, односно, да у таквим околностима рокови одржаја не теку.²³ У случају пак да је власник (односно, титулара каквог другог стварног права), без своје кривице (услед одсуства из "отечества"), био спречен да врши својинска овлашћења, СГЗ је предвиђао двоструко време потребно за одржај.²⁴ Разликовање између одсутних и присутних титулара стварних права, при чему се мислило на различита места живљења власника и узукапијента, и у том погледу удвостручивања рока одржаја, постојала је још у Јустинијановом законодавству.²⁵ Сличну одредбу о двоструком року за

²⁰ И што су села црквена и људи црквени, да не иду у меропшине царства ми, ни на сено, ни на орање, ни на виноград, ни на једну работу, ни малу ни велику; од свих работа ослободи их царство ми, осим да работају цркви. Ко ли се нађе да је изгнао метохију на меропшину и оглуши се о закон царски, томе управитељу да се одузме све што има и да се казни."

²¹ "Где се изнесу две исправе цареве за један предмет, за земљу, ко сада држи ту земљу, до овога доба саборнога, његова да је, а милост да се не оспори."

²² Према мишљењу Јелене Даниловић, израз "одржај" у српску правну терминологију увео је Валтазар Богишић (као и друге, везане за државину: "држина", и "придржник" итд.). Чини се да је ова констатација тачна, собзиром да се израз "одржај", не појављује у ранијој српској правној књижевности, нити у законским текстовима. (Јелена Даниловић, Предговор, Валтазар Богишић, Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору, Београд, 1986, 23.).

²³ Према пар. 944. СГЗ-а: "Када суда у земљи не би било, као у ратно или кужно време, нема ни почетка ни наставка за застарелост."

²⁴ В. пар. 932. СГЗ-а.

²⁵ Et ideo constitutionem super hoc promulgavimus, qua cautum est, ut res quidem mobiles per triennium usucapantur, immobiles vero per longi temporis possessionem, id est inter praesentes decennio, inter absentes viginti annis, usucapantur... И зато смо донели о томе конституцију, која је одредила, да се покретне ствари стичу узукапијом у року од три године, а непокретне се стичу узукапијом путем државине која траје дуго времена,

одржај (у трајању од двадесет година), уколико претходни власник не живи на територији истог апелационог суда на којој се налази непокретност, садржи и Француски грађански законик.²⁶ (Истина, постоји и одредба у Француском грађанском законнику, према којој по протеку рока од тридесет година, својину непокретности стиче њен манљив држалац, макар био и несавестан и незаконит.²⁷). И Немачки грађански законик, у појединим случајевима нескривљене пасивности власника, ограничава домашај одржаја. Тако, забрањено је или ограничено стицање права одржајем на оним стварима које су пре Другог светског рата припадале Јеврејима (уколико таква ствар буде виндицирана од стране старог власника, нови власник се не може позивати на одржај); код ванкњижног одржаја, када је као претходни власник укњижено нестало или умрло лице, потребно је још и да суд после протекла рока објавом позове власника да се јави, тек уколико се претходни власник не јави, узукапијент може укњити право стечено одржајем; код књижног одржаја, поред објаве, неопходно је и да укњижба права буде пуноважна а савесност у свим случајевима одржаја треба да постоји све време рока.²⁸

У праву Енглеске је дуго времена постојало, правило о стицању својине одржајем уз један једини услов - непрекидна и мирна државина у трајању од дванаест година, док се савесност није изричито захтевала. Због тако либерално постављених правила о стицању својине на непокретности која припада другом лицу, овакав концепт одржаја је био критикован од стране научне јавности и сматран, чак, једним видом крађе, према којој је правни поредак благонаклон.²⁹ Као реакција правног поретка, уследила је реформа овог института, доношењем Закона о регистрацији непокретности (Land Registration Act) 2002. године, који је поставио строжа правила за стицање својине на непокретностима одржајем; овим законом, одржај је сведен на случајеве спорова око међа међу суседима и ситуације када се власник који је обавештен о одржају не противи таквом стицању приговором, док се старо правило о некој врсти аутоматизма стицања својине одржајем на основу дванаестогодишње државине и даље примењује на нерегистроване непокретности, каквих је у Енглеској веома мало.³⁰

што значи десет година међу присутнима, а између одсутних двадесет година... (Јустинијанове институције: 2.6.0).

²⁶ В. чл. 2265. Француског грађанског законика.

²⁷ В. чл. 2262. Француског грађанског законика.

²⁸ Владимир В. Водинелић, Одржај упоредноправно, докторска дисертација, Београд 1981. непубликовано, 12–184.

²⁹ Roger J. Smith, Property law, sixth edition, Harlow, 2009, 64.

³⁰ Исто, 65-66.

Као што се из овог сумарног прегледа може закључити, иницијални услов настанка одржаја је, релативно трајно пасивно понашање власника (односно титулара неког стварног права), које у садејству са активним понашањем неког другог лица – држаоца, уз неке додатне услове, протеклом законом одређеног времена доводи до преображаја те државине у право и губитка својине дотадашњег титулара. У условима добровољне пасивности титулара стварних права, институт одржаја, као средство усаглашавања и корекције фактичког са правним стањем, свакако има оправдања. О томе говори и сама чињеница да је одржај један од најстаријих института стварног права. Но, у условима када се на једној територији, услед ратних и "постконфликтних" околности, догодило масовно избеглиштво, праћено напуштањем непокретности и када оно још увек траје, без изгледа да се скоро оконча с једне стране, а с друге стране праћено масовном узурпацијом непокретности, у условима у којима на тој територији ни данас, више од 15 година од престанка непријатељстава не постоји владавина права, поставља се оправдано питање, није ли институт одржаја понајпре пораз права не тријумф факата ? Јасно је да се ова констатација односи на Косово и Метохију, поготово када је реч о одржају на непокретним стварима, имајући у виду да додатну погодност томе пружа, непостојање континуитета вођења јавних регистара и чувања збирки исправа као и онемогућен или отежан приступ правди највећем броју прогнаника.

3. СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ У ПОСТУПЦИМА ПРЕД ОПШТИНСКИМ СУДОМ У КОСОВСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОД КВАЗИПРАВНИМ "КИШОБРАНОМ" УНМИК-а

У поступцима пред "косовским судовима" поводом стицања својине путем одржаја, међународне мисије бележе широко распрострањену појаву да се одсутном власнику (најчешће избеглом лицу српске националности), постави привремени заступник (најчешће адвокат албанске националности), који не оспорава очигледно неистинито сведочење. Тако, у предмету из 2005. године, у Општинском суду у Косовској Митровици, "тужитељи, косовски Албанци су од суда тражили да потврди њихово право својине на делу непокретности. Супруг и отац тужиље су наводно купили непокретност од туженог косовског Србина 1972. године али никада нису укњижили право својине. Тужени се затим одселио и њему је постављен привремени заступник. За време судске расправе, један сведок (брат једног од тужитеља) је изјавио да је састављен писмени уговор и да је исплаћена купопродајна цена. Други сведок (зет другог тужитеља) је изјавио да је он само чуо да уговор постоји. Суд је своју пресуду од 18. марта 2005. засновао на изјави та

два сведока да су тужитељи живели на непокретности од 1981. године без ометања."³¹

Мисија Европске организације за безбедност и сарадњу (OSCE), забележила је чак и да "судови" прихватају као основан тужбени захтев тужиоца и у случају када је очигледно да законом прописано време одржаја није испуњено !?! Тако, у предмету из 2002. године у Општинском суду у Косовској Митровици, два сведока су сведочила о времену трајања државине, о дносно о року одржаја у конкретном случају. На саслушању од 22. јула, један од сведока изјавио је да је тужени без прекида живео на непокретности 20 година. Други сведок је изјавио да се тужени уселио пре 15 до 20 година и да је тамо живео без прекида. Ниједан од сведока није прецизно изјавио када се тужени уселио и када и да ли се иселио. Ипак, тако неодређене изјаве сведока, биле су "довољан доказ" да суд у конкретном случају "утврди" да су испуњени услови за стицање непокретности ванредним одржајем,³² за шта је према чл. 28. ст. 4. Закона о основама својинско-правних односа.³³

"Судови" су често прихватили као "доказ" о савесности држаоца (узурпатора), чињеницу да их нико није узнемиравао у државини, чак и када је вициозни држалац увидом у катастар непокретности, лако могао да сазна да ствар коју држи није његова !?! Тако, у једном предмету у Општинском суду у Гњилану, суд је саслушао два сведока који су на расправи од 20. децембра 2006. године, сведочили о времену одржаја у корист тужитеља косовског Албанца. Оба сведока су рекла да је "тужилац користио непокретност без икаквих проблема". Истог дана суд је донео пресуду у корист тужиоца а као основу за доношење пресуде суд је констатовао да су сведоци изјавили да је тужилац користио непокретност „без ометања“. Суд је такву одлуку донео иако је утврдио да "поседовни лист указује на то да је тужени косовски Србин власник непокретности". То значи да је логична последица таквог стања ствари да држалавина узурпатора (лица албанске националности), није савесна, те да не испуњава услове да буде подобна за стицање права својине одржајем, како редовним, тако ни ванредним.³⁴ Интересантно је да је и у овом случају, суд претходно поставио привременог

³¹ OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, 15.

³² OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, 15.

³³ Закон о основама својинско-правних односа, "Сл. лист СФРЈ", бр. 6/1980, са даљим изменама и допунама.

³⁴ В. чл. 28. ст. 3. Закона о основама Својинско-правних односа, такође, в. Обрерн Станковић, Миодраг Орлић, нав. дело, 150.

заступника туженом, адвоката албанске националности, који тужбени захтев није оспоравао.³⁵

Пресуде по тужбеном захтеву за призивање права својине по основу одржаја, против власника – прогнаних лица српске националности, у одсуству разумног напора да им се омогући учествовање у поступку, бележимо чак и уз учествовање судија Мисије Европске уније за владавину права на Косову и Метохији ("EULEX"). Тако, у пресуди "Општинског суда у Подујеву" С. No 587/2009, од, 16. 7. 2012. године, коју је донела EULEX судија-појединац Verginia Miheva-Ruseva, Усвојена је тужба Рифата Б. против Слободана Р. "са непознатом адресом становања у Србији".³⁶ И у овом предмету туженом је постављен привремени заступник, Вахиде Б, која је признала тужбени захтев тужиоца.³⁷ Иако је суду био достављен целокупан предмет у вези истог предмета спора, вођен пред "Косовском агенцијом за имовину" у коме је назначена привремена адреса становања туженог, суд му није уручио позив нити је у том погледу учињен било какав разуман напор. Оваквим поступањем суда, тужена страна је онемогућена да учествује у поступку, чиме је доведена у битно неповољнији положај у односу на тужилачку страну. Суд је, уместо да успостави правичну равнотежу међу странама у поступку, својим поступањем учинио управо супротно и тиме драстично повредио право туженика на правично суђење.³⁸

У предмету Општинског суда у Косовској Митровици П. бр. 37/2007, увећу које су чинили: судија Рагип К, као председник већа, и судије поротници Беса С. и Хазир М, у правној ствари утврђивања права својине, тужиле Мирадије К, против Ђорђа С, Благоја С, Димитрија С, Драгослава С, Душана С, Јована С, Костадинке С, Петра С, Божане С и Милице С, сви из Косовске Митровице, иако је реч о лицима која су од јуна 1999. године живела у северном делу Косовске Митровице, констатује да су тужени "сада непознатих боравишта", и решењем им одређује привремени заступник, адв. Осман Х.³⁹

³⁵ OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009, 15.

³⁶ Пресуда "Општинског суда у Подујеву", С. No 587/2009, од 16. 7. 2012, необјављена.

³⁷ У ст. 5. изрека "пресуде", дословно пише: "Тужени Слободан Р, преко свог привременог заступника Вахиде Б, адвоката из Приштине, није оспорио тужбу и сложио се да суд одобри имовински захтев тужиоца."

³⁸ В. Nula Mole, Christin Harby, The right to a fair trial, Council of Europe, Strasbourg, 2006, 46.

³⁹ Пресуда Општинског суда у Косовској Митровици, П. бр. 37/2007, необјављена.

Суд у образложењу пресуде наводи да је на основу грађевинске дозволе, Зенељу К. (наводно, покојном супругу тужиље)⁴⁰: "... дозвољена изграња стамбене зграде, ..., на месту званом „Рашки Поток“ у Косовској Митровици, на катастарској парцели број 3554/3“.⁴¹ У образложењу пресуде се даље наводи да тужилја сматра да је дошло до грешке приликом издавања те грађевинске дозволе, односно, да је надлежни орган приликом издавања грешком пропустио да наведе још три парцеле на којима је изграђена стамбена зграда. Стога, тужилја захтева да се учињена неправда исправи и да се она упише у земљишне књиге као једини власник те три непокретности. Као "доказ" за изнету тврдњу, тужилја је суду доставила и купопродајни уговор којим је Зенељ К. стекао право својине, од Мустафе И, на катастарској парцели бр. 3449, укупне површине од 0,001 хектар, како би имао приступ "својим" парцелама, односно приступ парцелама које нису наведене у грађевинској дозволи, а на којима је касније изграђена стамбена зграда. Из образложења поменути пресуде се може закључити и да је тужилја суду приложила и Решење о одређивању пореза на имовину из 1994. године, при чему се из образложења пресуде не може сазнати на које непокретности се односи поменути порески акт, на кога он гласи, као и да ли је тужилја добијала решења и осталих година или само те 1994. године. У даљем тексту образложења се наводи: "на основу мишљења и налаза геодетског вештака Милоша М, од 20.03.2007. године, утврђено је да се спорна непокретност налази на месту званом „Рашки Поток“, а коју чине катастарске парцеле број 3554/1, 3555/1 и 2488, ... и да је на истом месту тужилја изградила стамбену зграду..."⁴² Суд даље констатује, на основу истог налаза и мишљења вештака, да прве две наведене парцеле припадају Ђорђу С. и осталима, а да последња наведена парцела припада Општини Косовска Митровица, као и да су та права својине уписана у земљишним књигама.

И поред мањкавости и недоречености образложења поменути пресуде, из ње се ипак јасно може закључити да тужилја нема право својине на непокретностима које се у земљишним књигама воде на име тужених и на име општине Косовска Митровица. Уз то, из изложеног произлази да тужилја није доказала да је имала закониту државину, јер није указала на правни основ који би могао бити подобан за пренос права својине – то свакако не може бити издата грађевинска дозвола, са или без грешке, а не може бити ни купопродајни уговор који се не односи на спорне парцеле, као и решење о

⁴⁰ Наводно, јер нису достављени докази о томе у ком су својству тужилја и покојни Зенељ К, односно, који је њен правни интерес да у конкретном поступку буде тужилја (да ли је наследник поменутог лица и да ли је једини наследник и сл.).

⁴¹ Пресуда Општинског суда у Косовској Митровици, П. бр. 37/2007.

⁴² Пресуда Општинског суда у Косовској Митровици, П. бр. 37/2007.

опорезивању. На крају, на основу чињеница које можемо сазнати додуше посредно – из образложења поменуте пресуде тужиља није имала ни савесну државину, јер је знала или могла знати да постоје законити власници (и држаоци) предметних парцела, с обзиром да је та чињеница била уписана у јавни регистар непокретности, уосталом, њихова имена тужиља је уредно навела у свом тужбеном захтеву.

Бројне су очигледне материјалне и процесне поврее које је суд починио у конкретном предмету. Најпре, суд чак не констатује како гласи тужбени захтев већ само наводи да је тужиља у поднетој тужби "истакла" да је она, на основу грађевинске дозволе коју је добио њен супруг, изградила стамбену зграду и да се та зграда налази на парцели која, пуком грешком, није наведена у грађевинској дозволи. Тужиља дакле није навела ни предмет ни врсту захтева ! Она се позвала на „грешку“ у издатој грађевинској дозволи, у смислу парцела које у њој нису наведене а које странка није идентификовала а суд је прихватио да ту "грешку исправи" ! Судија је, поступајући у својству, не носиоца судске власти, већ повереника тужиље, одредио вештака геодетске струке, како би узурпиране парцеле биле идентификоване и како би могле да буду досуђене у својину тужиљи. Уместо, да у складу са чл. 281, 109. и 83. Закона о парничном поступку⁴³, који је у примени на Косову и Метохији, на основу "квазизаконодавне политике УНМИК-а"⁴⁴, одбаци тужбу и пре упуштања у меритум. Судија "не зна" ни оно што би морали знати чак и лаици – да (правоснажна) пресуда не делује према свима, већ само међу странкама, да је за сва друга лица *res inter alios acta*.⁴⁵ Тако, он пресуђује у корист тужиље и у односу на општину Косовска Митровица, односно, пресудом "додељује" право својине и на парцели која је до тада била у својини Општине иако Општина није ни обухваћена тужбом у својству туженог у поступку !?! Такође, и у овом предмету, суд је је само констатовао да боравишта Ђорђа С. и осталих тужених, нису позната и доделио им је привременог заступника, адвоката Османа Х, иако су се пребивалишта тужених налазила на свега неколико стотина метара од зграде суда! Према одредбама чл. 86. ЗПП, о одлуци да је странци у поступку, поставити привременог заступника, суд ће објавити оглас у републичком односно покрајинском службеном листу, као и на огласној табли суда. О

⁴³ Закон о парничном поступку, (у даљем тексту: ЗПП), "Слижбени лист СФРЈ", бр. 4/77, са изменама и допунама.

⁴⁴ Више о томе, в. Д. Челић, Нормативна делатност УНМИК-а – прилог владавини неправда на Косову и Метохији, Научно истраживачки пројекат "Начела добре владавине – начело правне сигурности и начело правичности", ур. В. Боранијашевић, Косовска Митровица, 2016, 147-162.

⁴⁵ Г. Станковић, Грађанско процесно право, прва свеска, парнично процесно право, Ниш, 2010, 474.

томе у образложењу пресуде нема никаквих података а чињеница је да су судови у поменутом периоду такве одлуке објављивали само у локалним комерцијалним писаним гласилима искључиво на албанском језику.⁴⁶ Према образложењу пресуде, поменути привремени заступник је у одговору на тужбу предложио "да суд одлучи на основу резултата доказа",⁴⁷ а по окончању првостепеног поступка, није нашао за сходно да уложи жалбу на пресуду, те је она, по протеку рока за жалбу, постала правоснажна.

Када је реч о повредама материјалног права, као што смо указали, и *prima facie* је очигледно да материјално право није правилно примењено. Тужиља није имала ни закониту нити савесну државину, те с тога нису могли бити испуњени законски услови за стицање својине одржајем. Уз то, суд и у овом случају не налази за сходно да утврди почетак рока за наводни одржај !?!

4. УМЕСТО ЗАКЉУЧКА

Анализа неколико случајева у пракси судова, који делују у квазиправном оквиру УНМИК-а на Косову и Метохији, у предметима који се односе на одржај као начин стицања права својине на непокретностима, указује да је оваква "судска пракса" одражава не само на правну неукост (*curia non novit iuria* !), неразумевање онога што се догађало и догађа у конкретном времену и простору, већ и на (злу) намеру да се квазиправним насиљем настала стварност формално подведе под "правне норме" и тако постане део "правног поретка".

Злоупотребом института привременог заступништва у свим наведеним случајевима, тужена страна је онемогућена да учествује у поступку, чиме је доведена у битно неповољнији положај у односу на тужилачку страну. Судови су таквим поступањем драстично повредили право туженика на правично суђење.⁴⁸

⁴⁶ Тако у предмету Основног суда у Косовској Митровици П. бр. 598/2005, тужиоца Аљуша А против тужених Аврама А, Радосава А, Радована А, Олге Ј и Верице Ј, као првотужених и Мусе М, као друготуженог, сви из Косовске Митровице, у коме је такође суд из истих разлога туженима поставио привременог заступника – Хиљми А, установљено је да суд није објавио оглас оглас у неком од службених гласила, већ у дневним новинама које излазе искључиво на албанском језику – "Зери", који се у северном делу Косовске Митровице не дистрибуира, нити је информација објављена на језику који тужени разумеју. ("Решење Апелационог суда Косова – Одељења у Митровици, Гж. Бр. 3966/17", необјављено).

⁴⁷ Пресуда Општинског суда у Косовској Митровици, П. бр. 37/2007.

⁴⁸ Према устаљеној пракси Европског суда за људска права, равноправност странака претпоставља дужност суда да свакој од странака пружи разумну могућност да се користи процесним средствима, на начин који је не доводи у суштински неповољан положај у односу на супротну страну. У том погледу, он представља дериват начела

Како титулари права својине – лица прогнана са Косова и Метохије, по правилу, услед необавештавања "судова" на Косову и Метохији, немају сазнања о евентуално покренутим судским поступцима, број оваквих и сличних пресуда није познат. Имајући у виду катастрофално стање људских права на Косову и Метохији, нарочито када је реч о припадницима неалбанске заједнице а пре свега припадника српског народа, као и досадашња сазнања о поменутој "јудикатури", основано можемо предпоставити да широку распрострањеност ове праксе.

Недавно донета одлука "Апелационог суда Косова – Одељења у Митровици", којом је, сличним поводом, у једном предмету дозвољено понављање правоснажно окончаног поступка, "због битне повреде одредаба парничног поступка"⁴⁹, представља светлу тачку али сасвим недовољну у тамном вилајету, који пре подсећа на "суданију" Петра Кочића, него на поступак за заштиту субјективних грађанских права пред судом у Европи 21. века.

Duško ČELIĆ, LL.D.

Assistant Professor, Faculty of Law

University of Priština temporary settled in Kosovska Mitrovica

UNMIK'S CASE LAW IN THE AREA OF ADVERSE POSSESSION Summary

In the paper, which represents a logical whole with the prior in the same research project, analyzing number of disputes on the acquisition of property rights through adverse possession, the procedures run against UNMIK Municipal Court in Kosovska Mitrovica.

It points to the numerous and gross violations of procedural and substantive law, which the Court did in this case and concluded that it was a gross misconduct of judicial authority by UNMIK, as indicated by the selective and discriminatory application of the law, which has resulted in the acquisition of property rights through adverse possession prosecutorial by ethnic Albanians, and on the other hand, the termination of ownership rights of the respondent serbian nationality.

The aforementioned practices further contributes to legal uncertainty, particularly in the field of real rights on real estate persons of Serbian nationality,

забране дискриминације. (В. Александар Јакшић, Европска конвенција о људским правима, коментар, Београд, 2006, 194.).

⁴⁹ В. "Решење Апелационог суда Косова – Одељења у Митровици Гж. Бр. 3966/17", необјављено.

who are mostly expelled from Kosovo and Metohija, and that is difficult or impossible, the right of access to court.

Keywords: United Nations Interim Administration in Kosovo (UNMIK). - Adverse possession. - Court practice. - The decision of the UNMIK Municipal Court in Kosovska Mitrovica.

ЛИТЕРАТУРА

Ж. Бујуклић, Правно уређење средњовјековне Будванске комуне, Никшић, 1988;

В. В. Водинелић, Одржај упоредноправно, докторска дисертација, Београд 1981. непубликована;

А. Јакшић, Европска конвенција о људским правима, коментар, Београд, 2006;

Ј. Даниловић, Предговор, Валтазар Богишић, Изабрана дела и Општи имовински законик за Црну Гору, Београд, 1986;

Гај, Институције, превод, О. Станојевић, Београд, 2009;

Р. Грујић, Протосеваст Прибо, властелин у Скопској области прве половине XIII в, Гласник Скопског научног друштва, књ. XII, 6 (1932), Скопље 1933;

Душанов законик, прир. Ћ. Бубало, Београд, 2010;

Закон о основама својинско-правних односа, "Сл. лист СФРЈ", бр. 6/1980, са даљим изменама и допунама;

Закон о парничном поступку, "Слижбени лист СФРЈ", бр. 4/77, са изменама и допунама;

N. Mole, C. Harby, The right to a fair trial, Council of Europe, Strasbourg, 2006;

"Решење Апелационог суда Косова – Одељења у Митровици, Гж. Бр. 3966/17", необјављено;

R. J. Smith, Property law, sixth edition, Harlow, 2009;

И. Пухан, Римско право, Београд 1974;

В. Станимировић, Нови поглед на Хамурабијев законик (I део), Анали, Београд, 1, 2011;

Д. Стојчевић, Римско приватно право, Београд, 1988;

Стратегија одрживог опстанка и повратка на Косово и Метохију – радни текст, Република Србија, Министарство за Косово и Метохију, Београд, 2009, стр. 8,

<http://www.kim.gov.rs/cms/view.php?id=102&start=50#archive>, 10. 6. 2018;

International Centre for Migration Policu Development&Regional consulting international, Преглед идентификованих практичних препрека повратку са посебним освртом на имовинска права и индиректну

дискриминацију у Хрватској и на Косову и Метохији, Београд, 2006, непубликовано;

OSCE Mission in Kosovo, Litigating Ownership of Immovable Property in Kosovo, Pristina 2009;

Пресуда "Општинског суда у Подујеву", С. No 587/2009, од 16. 7. 2012, необјављена;

Пресуда Општинског суда у Косовској Митровици, П. бр. 37/2007, необјављена;

Средњовјековни статут Будве, прев. са италијанског Н. Вучковић, прир. М. Лукетић, Ж. Бујуклић, Будва, 1988;

Српски грађански законик (1844);

О. Станковић, М. Орлић, Стварно право, Београд, 1990;

Д. Попов, Појам и врсте државине, Нови Сад, 2002;

Т. Тарановски, Историја српског права у Немањинској држави, трећи део – историја грађанског права, Београд, 1934;

Француски грађански законик (1804)

Д. Челић, Нормативна делатност УНМИК-а – прилог владавини неправда на Косову и Метохији, Научно истраживачки пројекат "Начела добре владавине – начело правне сигурности и начело правичности", ур. В. Боранијашевић, Правни факултет Универзитета у Приштини, Косовска Митровица, 2016;