



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosovo-Republic of Kosovo**  
*Qeveria - Vlada - Government*

---

**UREDBE (VRK) Br. 18/2023 O PROCEDURAMA ZA TRETIRANJE NEFORMALNOSTI  
OD STRANE KOSOVSKE AGENCIJE ZA UPOREĐIVANJE I VERIFIKACIJU IMOVINE<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Uredbe (VRK) Br.18/2023 o Procedurama za Tretiranje Neformalnosti od Strane Kosovske Agencije za Upoređivanje i Verifikaciju Imovine, je usvojeno na 178, Sednici Vlade, sa Odlukom Br. 13/178, datum 13.12.2023.

## **Vlada Republike Kosova,**

U skladu sa članom 93 (4) Ustava Republike Kosovo, član 11 zakona br. 05/L-010 o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine, izmenjen i dopunjen članom 11 A, stav 2 i članom 18 zakona br. 08/L-052 (službeni list br. 3/2023, 11. januar 2023. godine), na osnovu člana 8, stav 4, stav 4.5 Zakona Br. 08/L-117 o Vladi Republike Kosovo i član 19 (6.2) uredbe o radu Vlade br. 09/2011 (službeni glasnik, br. 15, 12.09.2011.)

Usvaja:

## **UREDBU (VRK) Br. 18/2023 O PROCEDURAMA ZA TRETIRANJE NEFORMALNOSTI OD STRANE KOSOVSKE AGENCIJE ZA UPOREĐIVANJE I VERIFIKACIJU IMOVINE**

### **Član 1 Svrha**

Ova uredba ima za cilj da odredi procedure, obaveštavanje dhe informisanje stranaka u vezi sa zakonskim priznavanjem neformalnih imovinskih prava.

### **Član 2 Delokrug**

Ova uredba se primenjuje samo na zahteve podnete Agenciji za formalno priznavanje imovinskih prava, stečenih pre 24. marta 1999. godine kao rezultat neformalne transakcije ili za koje ne postoje dokumenti potrebni za registraciju u katastarskom sistemu Kosova.

### **Član 3 Definicije**

1. Termini i izrazi korišćeni u ovoj uredbi imaju sledeće značenje:

- 1.1. Konačna odluka KIZ-a- podrazumeva odluku Komisije za imovinske zahteve.
- 1.2. Podnosilac zahteva: podrazumeva fizičko ili pravno lice koje je podnelo zahtev za zakonsko priznavanje neformalnih imovinskih prava.
- 1.3. Član uže porodice: podrazumeva roditelje, supružnike, decu, braću i sestre osobe učesnika u svojstvu kupca ili prodavca u neformalnoj transakciji;

1.4. Treća strana sa zakonskim interesom- je bilo koje fizičko ili pravno lice koje se pridruži proceduri i koje ima direktan ili indirektan zakonski interes u vezi sa imovinom koja je predmet zahteva.

1.5. Neformalna transakcija: podrazumeva transakciju u vezi sa prenosom prava nad nepokretnom imovinom, gde zakonski predviđen način nije ispoštovan, ili nije bilo moguće ispoštovati ga usled diskriminirajućih zakona;

1.6. Obaveštavanje- podrazumeva obaveštavanje/informisanje preko znaka raspoznavanja.

2. Ostali termini korišćeni u ovom administrativnom uputstvu imaju isti smisao kao i definicije date zakonom.

#### **Član 4**

##### **Podnošenje zahteva za zakonsko priznavanje neformalnih prava nad nepokretnom imovinom**

1. Zahtev za zakonsko priznavanje prava nad nepokretnom imovinom može podneti:

1.1. Kupac imovine iz neformalne transakcije;

1.2. Članovi uže porodice kupca imovine iz neformalne transakcije;

1.3. Bilo koji član/osoba koja može imati pravo vlasništva prema naslednom redu;

1.4. Zadnji kupac imovine ili njegovi/njeni naslednici ukoliko nakon prve neformalne transakcije, postoji lanac neformalne kupoprodaje;

1.5. Prodavac imovine ili njegovi/njeni naslednici prema neformalnoj transakciji;

1.6. Kupac zajedno sa prodavcem ili njihovi naslednici u slučaju da je lanac neformalne kupoprodaje počeo pre 24. Marta 1999. godine, dok je zadnji kupac stekao faktičko pravo nad imovinom kao rezultat transakcije nakon 24. Marta 1999. godine.

1.7. Osoba ovlašćena od strane stranke.

2. Podnosilac zahteva će prilikom podnošenja biti obavešten o pravnim posledicama, ukoliko njegovi navodi o sticanju imovinskih prava nisu tačni.

#### **Član 5**

##### **Zahtev za zakonsko priznavanje neformalnih prava**

1. Zahtev će biti sastavljen u posebnom obrascu koji utvrđuje izvršni sekretarijat, a potpisuje ga podnosilac ili ovlašćeno lice u prisustvu odgovornog službenika izvršnog sekretarijata.

2. Zahtev prema gornjem stavu treba da sadrži:
  - 2.1. Detaljne podatke o podnosiocu zahteva;
  - 2.2. Detaljne podatke o imovini;
  - 2.3. Podatke o vremenu i mestu transakcije kao i o vremenu stupanja u posed;
  - 2.4. Podaci o početku sudskog ili upravnog postupka prije ili nakon 24. Marta 1999. godine, u vezi sa priznavanjem neformalne transakcije ili drugih pitanja;
  - 2.5. Podatke o adresi prodavca, ukoliko postoje takvi podaci;
  - 2.6. Podatke ukoliko je prodavac izmeštena osoba nakon 24. Marta 1999. godine ukoliko poseduje takve podatke.
  - 2.7. Podaci o svedocima ukoliko postoje.

## **Član 6**

### **Podnošenje dokumenata u prilog zahteva**

1. Izvršni sekretarijat Agencije će prihvatiti dokaze dostavljene u prilog zahtevu, kao što su: ugovori i neformalni sporazumi, izjave svedoka, dokazi o uplatama, ili i druge dokaze, od podnošenja zahteva do trenutka donošenja odluka od strane Komisije;
2. U slučaju da podnosilac zahteva ne poseduje dokaze koji dokazuju njegovo/njeno pravo, može naznačiti da li se dokumenti koji potkrepljuju njegov/njen zahtev mogu naći u javnoj arhivi bilo koje institucije;
3. U slučaju da podnosilac zahteva ne poseduje pismeni dokaz u vezi sa neformalnom transakcijom, dužan/a je da navede da li su takvi pisani dokazi postojali i način na koji će dokazati njihovo postojanje;
4. U svim slučajevima kada podnosilac zahteva izjavi da je kupio imovinu na osnovu usmenog dogovora o kupoprodaji, ili da je neformalni ugovor ili sporazum postojao dok on/ona sada nije u posedu iste, onda podnosilac zahteva može da dostavi:
  - 4.1. Izjavu navodnog kupca;
  - 4.2. Izjave osoba prisutnih prilikom neformalnog sporazuma o kupoprodaji;
  - 4.3. Izjava lica koja mogu dokazati posedovanje ili korišćenje imovine od trenutka sklapanja kupoprodajnog sporazuma;
  - 4.4. Svaki drugi dokaz koji podnosilac zahteva tvrdi da potkrepljuje svoj zahtev;

5. U slučaju podnošenja zahteva od strane poslednjeg kupca, onda ovaj podnosilac može dostaviti noterizovana svedočenja/izjave celog lanca kupaca/prodavaca, ili može navesti njihova imena i adrese.

## **Član 7**

### **Informisanje prodavca i trećih strana u vezi sa zahtevom**

1. Nakon prijema zahteva, Agencija će nastojati da obavesti navodnog prodavca imovine, o zahtevu za zakonsko priznanje prava stečenog kao rezultat neformalne transakcije, preko:

1.1. Slanje zahteva lično navodnom prodavcu;

1.2. Objavljivanje, putem obrazaca predviđenih ovom uredbom;

## **Član 8**

### **Lično obaveštavanje prodavca u vezi sa zahtevom**

1. Agencija će se potruditi da lično obavesti navodnog prodavca imovine na zahtev podnosioca zahteva i uložiće napore da pronađe njegovu/njenu adresu ako podnosilac zahteva nema podatke o prebivalištu ili ako se ispostavi da su netačni.

2. U svim slučajevima kada Agencija dobije obaveštenje da je navodni prodavac preminuo/la, onda će se potruditi da obavesti naslednike ili članove uže porodice.

3. Lično obaveštavanje o zahtevu se smatra:

3.1. Prijem obaveštenja lično od strane navodnog prodavca ili užeg člana porodice ili naslednika u zavisnosti od slučaja;

3.2. Slanje na poštansku adresu prodavca ili člana uže porodice ili naslednika u zavisnosti od slučaja;

3.3. Slanje na elektronsku adresu ili drugo sredstvo elektronske komunikacije navodnog prodavca ili člana uže porodice ili naslednika u zavisnosti od slučaja;

4. Da bi pronašla adresu prebivališta ili druge podatke za kontakt navodnog prodavca, članova uže porodice ili naslednika, Agencija će koristiti bazu podataka bivše Direkcije za stambena i imovinska pitanja i bivše Kosovske agencije za imovinu.

## **Član 9**

### **Obaveštavanje putem objave**

1. Ako se lično obaveštenje prodavca prema članu 8. zahteva ne može realizovati jer se i uprkos svim naporima ne može pronaći prodavac ili njegovi naslednici, obaveštavanje će se izvršiti putem objava.

2. Objavljivanje prema stavu 1. ovog člana vršiće se paralelno u Službenom glasniku Republike Kosova, regionalnim kancelarijama i na internet stranici Agencije, sudovima, advokatske i notarske komore, Kosovskih opština uključujući regionalne katastarske kancelarije i druge relevantne institucije prema potrebi.

3. Objavljivanja se mogu vršiti po potrebi i drugim sredstvima i oblicima informisanja ili komunikacije unutar i van teritorije Republike Kosova u skladu sa važećim zakonodavstvom.

## **Član 10**

### **Prethodno razmatranje zahteva**

1. Nakon prijema zahteva, izvršni sekretarijat, u zavisnosti od slučaja, treba da proveri da li je:

1.1. Pokrenut bilo kakav postupak pred nadležnim sudom;

1.2. Postoji pravosnažna sudska odluka po istom pitanju;

1.3. Imovina je bila predmet razmatranja od strane Komisije za imovinske i stambene zahteve ili Komisije za imovinske zahteve Kosova;

1.4. Imovina je ili je bila pod upravom Kosovske agencije za privatizaciju;

1.5. Imovina je ili je bila predmet zakupa od strane Kosovske agencije za privatizaciju;

1.6. Za imovinu se vodi postupak pred posebnim većem Vrhovnog suda;

1.7. Vlasnik navodne imovine je prema katastarskim podacima navodni prodavac, ili prvi navodni prodavac, gde imamo lanac neformalne kupoprodaje;

1.8. Za navodnu imovinu se vodi krivični postupak;

2. U cilju sprovođenja istrage iz stava 1. Agencija može zaključiti sporazume sa nadležnim institucijama.

3. U posebnim slučajevima gde podnosilac zahteva pretenduje neformalnu transakciju samo jednog dela imovina, sekretarijat će izvršiti geodetsko veštačenje.

## **Član 11**

### **Verifikacija primljenih dokaza**

1. Sekretarijat može da verifikuje sva podneta dokumenta izdata od strane nadležnih institucija ili koja se čuvaju u arhivi institucija;

2. Sekretarijat će verifikovati overena svedočanstva/izjave u relevantnim notarskim kancelarijama;
3. Pored dostavljenih dokumenata i dokaza, Sekretarijat može da pribavi dodatne dokaze po službenoj dužnosti.

## **Član 12**

### **Razmatranje dokaza i slanje zahteva na odlučivanje**

1. Izvršni sekretarijat će razmotriti podneti zahtev sa svim dokazima, proverama i drugim radnjama i sačiniti izveštaj;
2. Izveštaj iz stava 1 mora da sadrži pravnu analizu i dokaze koje je sekretarijat primio i pribavio po službenoj dužnosti;
3. Izveštaj prema stavu jedan 1, sadrži i preporuku izvršnog sekretarijata za:
  - 3.1. Usvajanje zahteva i priznavanje imovinskog prava;
  - 3.2. Odbacivanje zahteva;
  - 3.3. Odbijanje zahteva.
4. Preporuke izvršnog sekretarijata trebaju biti predstaviti i razjašnjene na zasedanjima KIZ-a za donošenje odluka, ali donošenje odluka KIZ-a ne mora biti vezano za preporuku izvršnog sekretarijata;
5. KIZ može zahtevati od izvršnog sekretarijata dodatne radnje, ili čak druga dodatna dokumenta i dokaze.

## **Član 13**

### **Notifikacija**

1. U svim slučajevima kada se to smatra neophodnim, sekretarijat će obaviti notifikaciju imovine koja je predmet zahteva;
2. Na notifikovanoj imovini biće postavljeni karakteristični znaci koji moraju da sadrže podatke o podnošenju zahteva za priznavanje i ozvaničenje imovinskog prava;
3. Notifikacija o imovini izvršiće se u cilju obaveštavanja zainteresovanih trećih lica u vezi sa zahtevom.

## **Član 14**

### **Prava tužene strane, ili treće strane sa zakonskim interesom**

1. Tužena strana može podneti dokaze, uključujući dokumente i dokaze/izjave svedoka, u prilog svojih tvrdnji, u roku od 30 dana od prijema obaveštenja o zahtevu;
2. U svim slučajevima kada tužena strana ili treće lice sa zakonskim interesom uloži prigovor na zahtev u roku od 30 dana, on/ona može svoj prigovor potkrepiti dokumentima ili izjavama do trenutka donošenja odluke od strane Komisija;
3. U slučaju obaveštavanja putem notifikacije ili objavljivanja, tužena strana ili treće lice sa zakonskim interesom dužno je da obavesti izvršni sekretarijat o vremenu i načinu obaveštavanja uz zahtev;
4. Izuzetno, tužena strana ili treća strana sa pravnim interesom može podneti prigovor na zahtev i nakon roka iz stava 1. ovog člana sa opravdanim razlozima do donošenja odluke Komisije;
5. Za verifikaciju i razmatranje dokaza i navoda primenjivaće se proceduralna pravila iz člana 10 i 11 ove uredbe.

## **Član 15**

### **Odbacivanje zahteva od strane sekretarijata**

1. Sekretarijat će odbaciti zahteve bez slanja KIZ-u u svim slučajevima kada:
  - 1.1. je zahtev podnet van zakonskog roka;
  - 1.2. u vezi sa istim pitanjem je u toku postupak pred nadležnim sudom.

## **Član 16**

### **Priznavanje prodaje od strane prodavca**

1. U svim slučajevima kada prodavac prizna kupoprodaju putem izjave podnete od strane podnosioca zahteva ili izjave date Agenciji, sekretarijat će taj zahtev obraditi u najkraćem roku;
2. U svim slučajevima podnošenja takve izjave od strane podnosioca zahteva, sekretarijat takođe mora pokušati da potvrdi takvu izjavu;
3. U slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana, sekretarijat je dužan da obezbedi da je prodavac uknjižio vlasništvo nad predmetom zahteva u odgovarajućim katastarskim registrima;
4. Izjavu o priznanju kupoprodaje mogu podneti članovi uže porodice ili druga lica koja mogu naslediti prodavca.



**Član 17**  
**Komunikacija sa strankom**

Svako lice koje se smatra strankom u skladu sa ovom uredbom ima pravo da komunicira i dobija informacije od Agencije na jeziku po svom izboru, u skladu sa zakonom o upotrebi jezika.

**Član 18**  
**Dodatna pravila**

1.Pored proceduralnih pravila predviđenih ovom uredbom, u vezi sa priznavanjem i razmatranjem zahteva za zakonsko priznavanje imovinskih prava, važe i pravila postupka drugih podzakonskih akata donetih u vezi sa funkcionisanjem Agencije a koja nisu u kontradiktornosti sa ovim uputstvom;

2.Dodatna pravila u vezi sa obradom, verifikacijom, izvođenjem dokaza i razmatranjem dokaza određenim u članu 11,12 i 14 ove uredbe se mogu odrediti i dodatnim smernicama KIZ-a.

**Član 19**  
**Stupanje na snagu**

Ova uredba stupa na snagu sedam (7) dana nakon potpisivanja od strane premijera Republike Kosova.

Albin Kurti

\_\_\_\_\_  
Premijer Republike Kosova

05 januara, 2024.