

C. No. 462/10

## OPŠTINSKI SUD U PRIZRENU

Opštinski sud u Prizrenu, preko EULEX sudije Franciska Fiser, u slučaju tužilje Slavice Đorđević iz Prizrena a sa privremenim boravištem u Novom Sadu, ul. Milenka Grcica 3/38, koju predstavlja Rastko Brajković, Pravni savetnik projekta Nastavak pomoći izbeglicama i privremeno raseljenim licima, protiv tuženog Beg Morina iz Prizrena, ul. Jerenin de Rada, kojeg predstavlja advokat Orhan Rekathati iz Prizrena u tužbi zbog izgradnje na tuđem zemljištu, vrednost spora 25.200€, nakon glavnog pretresa održanog dana 12.12.2011 i 21.12.2011 donosi sledeću

### PRESUDU

#### I.

Tuženom Beg Morina iz Prizrena, ul. Jerenin de Rada se ovim naređuje da vrati zemljište u prethodno stanje i da u tu svrhu ukloni sve radove koji su svojevotjno izvedeni na katastarskoj parceli 7140/1, građevinsko zemljište br.65C, koje se sa istoka graniči sa parcelom 66C, sa severne strane sa još jednom privatnom kućom, sa južne strane sa putem i sa istočne strane sa parcelom 64C, sa ukupnom površinom od 180m<sup>2</sup>, odnosno sve radove izvedene bez znanja i saglasnosti tužilje. Tužilja je izgradila temelje i prizemnu ploču, instalacije uz prizemnu ploču i zid sa istočne strane koji se graniči sa dužinom celokupe međe parcele 66C, zato se tuženom Beg Morina iz Prizrena, ul. Jerenin de Rada naređuje da ukoni sve radove osim pomenutih u roku od 30 dana od pravosnažnosti ove presude.

Tuženom Beg Morina iz Prizrena, ul. Jerenin de Rada se naređuje da plati iznos od 400€ vezano za proceduralne troškove u roku od 15 dana nakon prijema presude pod pretnjom izvršenja.

#### II.

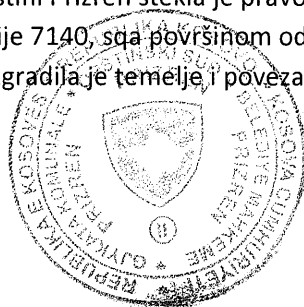
Sledeći alternativni predlog tužbe:

„U ime štete nanesene tužilji vršenjem neovlašćenih i proizvoljnih radova na parceli gde tužilja ima pravo korišćenja i gde je tužilja izvršila sve pripreme građevinske radove i radove na instalacijama uključujući šljaku za temelje, takođe u ime naknade i neosnovanog bogaćenja zauzimanjem tuđeg zemljišta, član 210 Zakon o obligacionim odnosima, kao i za izgubljeni profit, tuženom se naređuje da nadokani sumu od 150.000€“

Se odbacuje.

### Obrazloženje:

Tužilja Slavica Đorđević je podnela tužbu u vezi sa ilegalnom gradnjom na njenom posedu. Ona je navela da na osnovu naknade koju je platila Opštini Prizren stekla je pravo da koristi građevinsko zemljište na parceli 65C koje je deo parcelne kategorije 7140, sa površinom od 180m<sup>2</sup>. Ona je započela izgradnju svog stambenog objekta 1997 godine i izgradila je temelje i povezala parcelu kanalizacijom i vodom.



Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L

Dana 28.08.1998 godine ona je morala privremeno da napusti Prizren jer su ona i njen muž fizički napadani nekoliko puta a takođe su bili i kidnapovani u prostorijama Crvenog krsta. Nakon ovoga tuženi je zaposeo parcelu gde je izgradnja već bila započeta, i preko toga je izgradio prizemlje i prvi sprat. Tuženi je znao da je gradio na tuđem zemljištu i bez dozvole vlasnika. Zbog toga tužilac, na osnovu člana 25 stav 1 Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa – ZOSPO traži rušenje objekta i vraćanje zemljišta u prethodno stanje.

Rešenjem P.br.422/05 od 22.10.2009 godine prvostepeni sud je odbacio tužbu kao neprihvatljivu sa obrazloženjem da je slučaj isključen od nadležnosti lokalnih sudova jer je odluka od 30.04.2005 doneta od strane Komisije za stambena i imovinska pitanja – KSIP<sup>1</sup>. Ovom odlukom tužilji je vraćen posed nad spornom parcelom a tuženom je naređeno da istu parcelu napusti u roku od 30 dana. Ova odluka je potvrđena još jednom odlukom istog tela donetom dana 16.12.2005.

Po žalbi podnetoj od strane predstavnika tužilje slučaj je primljen i registrovan u Okružnom sudu u Prizrenu dana 16.12.2009 godine pod brojem Ac 623/09.

Rešenjem od 04.02.2010 slučaj je odabran da bi bio preuzet od strane EULEX parničnih sudija Okružnog suda u Prizrenu shodno članu 5.1 Zakona o nadležnosti, selekciji slučajeva i dodeljivanju slučajeva EULEX sudija i tužioca i još jednim rešenjem od 19.02.2010 godine Veće Okružnog suda je ukinulo prvostepeno rešenje i vratilo slučaj prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

U prvostepenom sudu slučaj je registrovan pod novim brojem slučaja C.462/10.

U skladu sa naređenjem suda od 29.09.2009 godine predstavnik tužioca je izmenio tužbu i razjasnio građevinske radove tužilje i koje je bilo stanje pre radova izvedenih od strane tuženog. Podneskom od 18.03.2010 tužilja je proširila tužbu na Opštinu Prizren koja je sada drugotuženi.

Dana 31.05.2011 godine Sudija Lumni Salauka iz prvostepenog suda je uputio pismo Predsedniku Skupštine EULEX sudija radi preuzimanja slučaja. Odlukom od 11.07.2011 zahetv je prihvaćen i slučaj je dodeljen EULEX Sudijama okružnog suda u Peći jer su EULEX sudije Okružnog suda Prizrena predsedavale u ovom slučaju u drugostepenom.

Na osnovu podneska o povlačenju tužbe protiv Opštine Prizren od 02.06.2011 godine prvostepeni sud je dana 17.11.2011 godine doneo rešenje koje potvrđuje da je tužba podnešena protiv Opštine Prizren povučena.

Tužilac je ispravio tužbu i precizirao međe građevinske parcele 65C, ukupnu površinu i broj susedne parcele gde se nalazi zid celom dužinom zgrade sa istočne strane, sve to u podnesku od 20.10.2011 godine i na pripremnom ročistu održanom 21.11.2011 godine.

Tuženi je preko svog advokata podneo odgovor na tužbu dana 10.10.2011. Tuženi je osporio i izneo primedbe na alternativni tužbeni zahtev; takođe na izmenjeni tužbeni zahtev d 29.09.2010, navodeći da su isti nerazumljivi, nekompletni i sa nedostacima u vezi pravnih i materijalnih zahteva, naročito u

<sup>1</sup> KSIP=HPCC (housing and property claims commission)



dispozitivu tužbe jer isti jasno ne navodi šta tužba zahteva. Tuženi je tvrdio da tužilja nije vlasnik nepokretnosti koja je predmet ovog spora iz razloga što je ona nelegalno stekla ovu parcelu i u protivnosti odluci Skupštine Opštine – SO Prizren. Između ostalog on je naveo da tužilja nije izgradila kuću nego je parcelu napustila da bi ljudi pretvorili parcelu u otpad, gde su bile moguće razne zaraze od smeća. Tuženi je naveo da je bio svestan da je gradio na posedu opštine a ne na posedu Slavice Đorđević. U vezi sa organom HABITAT on je uveravao da HPD može samo da implementira mandat isključivo u vezi prostorija ili stana koji je lična svojina neke osobe ali ne može, kao u ovom slučaju, da se meša u posed SO Prizrena. U skladu sa tim tuženi je predložio da sud odbaci tužbu kao neosnovanu i da prosledi slučaj SO Prizren kao kompetentnom telu za rešavanje ovog imovinskog problema pošto rešavanje ovog spora pripada vlastima SO a ne sudu.

Na predlog parničara a i radi utvđivanja činjeničnog stanja, sud je prikazao i pročitao sledeće dokaze: kopija odluke o imovinsko pravnom pitanju Opštine Prizren, br.03/3-463-138 od 30.03.1993, kopija odluke Jedinice za urbanizam, građevinske i stambene aktivnosti Opštine Prizren br.04-4-351-323 od 08.11.1993 god., kopija zapisnika odluke Jedinice za imovinsko-pravne aktivnosti br.03/3-463-138 od 17.04.1995 god., kopija odluke-rešenja Opštine Prizren, br.03/3-463-138 od 02.04.1993, kopija odluke-rešenja NP ELEKTROKOSMET Distribucija za Prizren, br.1829 od 15.10.1993, kopija Akta o uslovima prostornog planiranja Opštine Prizren, Prostorno Planiranje, opštinske usluge – Jedinica za stambena pitanja i izgradnju, br.04/4-353-1020 od 18.10.1993, Kopija obaveštenja o lokaciji Opštine Prizren, opštinske usluge – Jedinica za stambena pitanja i izgradnju, br.04/4-353-1020 od 18.10.1993, kopija potvrde Opštine Prizren, Prostorno planiranje, opštinske usluge – Jedinica za stambena pitanja i izgradnju, br.04/4-353-1020 od 26.10.1993, kopija odluke-rešenja Ministarstva za zdravlje i sanitarne inspekcije br.53-61/93 od 27.10.1993, kopija zaključka Opštine Prizren, Prostorno planiranje, opštinske usluge – Jedinica za stambena pitanja i izgradnju, br.04/4-351-233 od 28.10.1993, detaljni urbanistički plan Prizren od 18.10.1993, kopija odluke Jedinice za urbanizam, građevinske i stambene aktivnosti Opštine Prizren br.04-4-351-323 od 08.11.1993 god., kopija odluke-rešenja Opštine Prizren, br.03/03-463-138 od 02.04.1993.god., dokumenat br.03/3-463-138 od 30.03.1993.god. izdat od strane Skupštine Opštine Prizren, nacrt veštačenja veštaka geodezije i građevinarstva Teute Kajmakci i Limana Mustafe, odnosno datuma 28.08.2009, Habitatova odluka od 16.12.2005, fotokopija zapisnika Opštine Prizren o uvođenju u posed od 17.04.1995.god., krivična prijava od 21.07.2008, podnesak za izgradnju Direktorijatu Opštine Prizren dana 30.04.2010 i odgovor istog direktorijata od 09.08.2010, rešenje SO Prizren vezano za imovinsko-pravno pitanje broj 03/3-463 od 30.03.1993.god., odluka HPD od 30.04.2005 i 16.12.2005 i svedočenja tužioca i tuženog.

Vezano za dokaze novog veštačenja i vizuelni pregled koje je tužilja predložila, shodno članu 319 stav 3 Zakona o parničnom postupku – ZPP sud je odlučio da isti nisu potrebni i neće biti uzeta kao dokazi.

Savesno i pažljivo ocenivši svaki dokaz pojedinačno i sve dokaze zajedno, shodno članu 8 ZPP, sud dolazi do zaključka da je tužba u tački 1 osnovana.

Tokom dokaznog postupka ustanovljeno je sledeće činjenično stanje:



Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L

Rešenjem br.03/3-463-138 od 28.10.1993 Opština Prizren je prenela pravo na korišćenje građevinskog zemljišta na tužilju; odnosno, deo parcele 7140/1 na građevinskoj parceli 65C na mestu zvanom 'Ortakol', sa površinom od 180 m<sup>2</sup>, radi izgradnje stambenog objekta. Dana 28.10.1993 važenje ovog rešenja je produženo na 30 dana od dana prijema. Preko još jednog rešenja br.03-3-463-138 od 02.04.1993 SO Prizren je utvrdila naknadu u iznosu od 16.470.000 dinara koje je tužilja morala da plati u roku od 8 dana od prijema ovog rešenja.

Zahtev tužilje za izgradnju stambenog objekta na ovoj parceli je odobrila Opština Prizren svojim rešenjem 04/4-351-233 od 08.11.1993.god.

Pravni zastupnik SO Prizrena napravio je zapisnik o stupanju u posed i odredio je granice zemljišta za izgradnju u prisustvu predstavnika stručnih službi SO Prizrena i tužilje na dan 17.04.1995.god. Kao što navodi ovaj zapisnik, građevinsko zemljište br.65C za koje je pravo korišćenja preneto na tužilju graničilo se sa privatnom kućom na severu, sa južne strane put, sa istoka parcela 66C i parcela 64C sa zapada. Takođe je određena i površina parcela za izgradnju br. 65 i oko samog objekta u iznosu od 180m<sup>2</sup>.

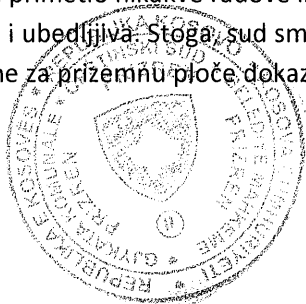
Tužilja je navela da je započela izgradnju stambenog objekta 1997 godine i završila je temelje i povezivanje sa sistemima za kanalizaciju i vodovod. Dana 28.08.1999.god. ona i njen muž su napustili Prizren privremeno.

Tuženi je počeo da gradi na spornom zemljištu 2000 godine; ova činjenica je potvrđena od strane tužilje i tuženog tokom njihovog saslušanja u svojstvu svedoka.

Na početku, sud je ocenio da li je tužilja vlasnik nepokretne imovine koja je predmet ove tužbe. Na osnovu rešenja br.03/3-463-138 od 30.03.1993 izdatog od strane Jedinice za imovinsko-pravna pitanja Opštine Prizren pravo na korišćenje građevinskog zemljišta, odnosno deo parcele kategorije 7140/1 na građevinskoj parceli 65C, na mestu zvanom 'Ortakol', sa površinom od 180m<sup>2</sup>, je prebačeno na tužilju. Citirano rešenje izdato je na osnovu člana 22 stava 1 i 2 u vezi sa članom 23 Zakona o Građevinskom zemljištu (Službene novine R. Srbije, br.23/90).

Tuženi je tvrdio da tužilja nije vlasnik nepokretnosti koja je predmet ovog spora iz razloga što je ona nelegalno stekla ovu parcelu i u protivnosti odluci Skupštine Opštine – SO Prizren. Sud je ubeđen da izjava tuženog nije relevantna u postupku ovog spora. Rešenje br.03/3-463-138 je pravosnažno i pošto je doneto unutar upravnog postupka mogu se koristiti samo sredstvo shodno zakonu o građevinskom zemljištu.

Tuženi je takođe naveo da tužilja nije izgradila kuću nego je parcelu napustila pa su ljudi mogli da pretvore parcelu u deponiju. Istina je da tužilja nije sagradila kuću ali sud je tokom dokaznog postpuka utvrdio sa sigurnošću da je tužilja nakon stupanja u posed građevinskog zenljišta u aprilu 1955 godine počela da gradi 1997 godine. Kada je tužilja sasalušana u svojstvu svedoka (na saslušanju od 12.12.2011) ona je u detaljima navela sve radove preduzete na parceli i navela je sve neophodne materijale za ovaj posao. Bez obzira na izjavu tuženog da nije primetio nikakve radove izvršene na parceli sud nema sumnji po pitanju izjave tužijlje koja je bila iscrpna i ubedljiva. Stoga, sud smatra činjenicu da je tužilja sagradila temelje i prizemnu ploču i instalacije vezane za prizemnu ploču dokazanim. Čak je i tuženi potvrdio kada



Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L

je bio ispitan u svojstvu svedoka (saslušanje od 12.12.2011) da je rovokopač iskopao ne samo zemlju nego i beton.

Istina je da je tužilja napustila zemlju 1999 godine ali sud nije obavezan da ocenjuje da li je ovaj čin opravdan ili ne jer je širom poznato da je rat na kosovu počeo 1998 god. i skoro svo srpsko stanovništvo je napustilo državu.

Tuženi je počeo da gradi na spornoj parceli 24.07.2000 godine kao što je naveo tokom saslušanja od 12.12.2011. U njegovoj izjavi on je potvrdio da je bio svestan da parcela nije bila njegova imovina i da je gradio na parceli koja je bila društvena svojina.

Sud je odobrio tužbu kao što se i vidi u dispozitivu na osnovu člana 25 stava 1 Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa – ZOSPO (Službene Novine SFRJ, br.6/80) koji između ostalog navodi da ako osoba koja gradi je znala da on/ona gradi na tuđem zemljištu, vlasnik zemljišta može zahtevati da osoba koja gradi sruši objekat i vrati posed u prethodno stanje.

Istina je da tužilja nema pravo svojine ali ona ima pravo korišćenja na ugovorenom zemljištu radi građevinske potrebe. Bez obzira na ovo sud je odobrio tužbu takođe uzimajući u obzir odredbe Zakona o građevinskom zemljištu (Službene Novine SAP Kosova, br.14/80). Član 11 stav 1 gorepomenutog zakona navodi da pravo korišćenja na građevinskom zemljištu radi izgradnje znači pravo korišćenja zemljišta za izgradnju što uključuje i zemljište ispod zgrade i zemljište služi za redovno korišćenje zgrade na koju postoji pravo korišćenja, kao i imovinsko pravo u granicama određenim zakonom dok god zgrada postoji.

Kao što je sud već utvrdio, tužilja je započela da gradi na zemljištu gde ima pravo korišćenja. Da je bila u stanju da nastavi sa izgradnjom ona bi stekla imovinsko pravo nad kućom; ali zbog rata ona je sprečena.

Činjenica je da društvena svojina i na osnovu ovog prava korišćenja proizilazi iz bivšeg jugoslovenskog zakonodavstva. Privatizaciju su započeli UNMIK-ovi zakonodavci koji su osnovali određeni broj institucija čija je uloga bila bavljenje imovinskom situacijom koja je bila zatečena u to vreme. Oni su osnovali *ad hoc* institucije: Direktorijat za stambena i imovinska pitanja –DZIP (HPD), Kosovska poverenička Agencija i Posebna komora Vrhovnog suda za pitanja vezana za Kosovsku povereničku agenciju. HPD-u je dodeljen zadatak rešavanja imovinsko-stambene tužbe: KSIP (HPCC) je telo namenjeno za saslušanje žalbi po stambenim tužbama. Proces privatizacije nije završen do sada ali ovo ne bi trebao biti razlog zbog kojeg „pravo korišćenja“ ne bi imalo adekvatnu zaštitu.

Uostalom, zaštita imovine se takođe garantuje Kosovskim Ustavom i Evropskom konvencijom o ljudskim pravima – EKLP. Član 64 stav 1 Ustava Kosova navodi da se garantuje pravo na posedovanje imovine a takođe i stav 3 navodi da niko ne sme biti proizvoljno lišen prava na imovinu.

Član 1 protokola br.1 EKLP navodi sledeće:

„Svako fizičko ili pravno lice ima pravo na nesmetano uživanje svog poseda. Niko ne sme biti lišen njegovog/njenog poseda osim u javnom interesu ili u skladu sa uslovima navedenim zakonom i opštim principima međunarodnog prava.



Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L

Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne utiču na pravo države da primenjuje zakone koje smatra potrebnim da bi regulisala korišćenje imovine u skladu s opštim interesima ili da bi obezbedila naplatu poreza ili drugih dažbina ili kazni.

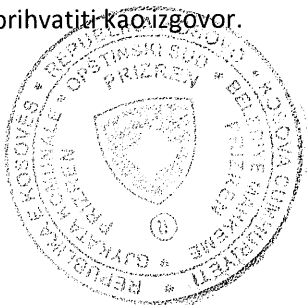
U vezi sa odlukama koje je doneo HPCC 30.04.2005 i 03.02.2006 tuženi izjavljuje da HPD i HPCC prema zakonu nemaju nadležnost da sude u ovakvim slučajevima. Takva izjava je naravno lažna. Prema UNMIK-ovoj uredbi br.1999/23 i br.2000/60 HPD i HPCC imaju mandat da procesuiraju i sude sve stambene i imovinske tužbene zahteve koji su vezani za imovinska prava. Shodno odeljku 2.7 UNMIK/REG./1999/23 i 3.1 UNMIK/REG./2000/60 konačna odluka komisije je obavezujuća i izvršiva za sve strane spora, i nije predmet razmatranja od strane bilo kog drugog sudskog ili upravnog tela na Kosovu. Gorenavedene odluke u ovom trenutku nisu izvršive jer je tuženi izgradio na posedu tužilje. Stoga tužba podnesena od strane tužioca na osnovu člana 25 ZOSPO je jedini razuman postupak.

Tužilja traži da tuženi vrati zemljište u prvobitno stanje i zbog toga ukloni sve građevinske radove osim temelja, prizemne ploče i instalacije koja ide uz to kao i zid sa istočne strane gde tužilac ima (očekivano) imovinsko opravo. Tuženi je odbacio tako izmenjenu tužbu; on je naveo da je tužba nerazumljiva, nepotpuna i sa nedostacima po pitanju pravnog i materijalnog zahteva. On nije definisao na koji je način tužba nerazumljiva i nepotpuna. Sud je proučio tužbu ispravljenu u podnesku od 20.10.2011 i na pripremnom ročištu dana 21.11.2011.god. Nakon ove dve ispravke jasno je koje je bilo prethodno stanje i šta je naređeno tužiocu da uradi. Shodno članu 146 stav 1 i 2 ZPP sud propisuje rok od 30 dana unutar koga se obaveze moraju ispuniti.

Shodno članu 25 stav 5 ZOSPO zemljoposjednik može da realizuje pravo opisano u stavu 1 istog člana najmanje u vremenskom periodu od tri godine od završetka izgradnje objekta. Tužilja je podnela tužbu 2005 godine. Tuženi je u svojoj izjavi potvrdio da je završio kuću 2009godine što znači da je tužba podneta pravovremeno.

Sud je takođe razmotrio okolnosti u skladu sa članom 25 stav 2 ZOSPO. Tužilja je u ovom trenutku interno raseljeno lice a takođe i njeni članovi porodice. Ona je primalac starosne penzije i podstanar u Novom Sadu. Ona i njena porodica ne poseduju drugu nepokretnost ili pokretnu imovinu značajne vrednosti; njen muž i deca su nezaposleni. Pravo na korišćenje zemljišta je preneto na nju pravosnažnim rešenjem; platila je naknadu za prenos; sredila je ostala dokumenta pre nego što je počela da gradi i već je uradila temelje, prizemnu ploču i instalacije za ploču kao i zid na istočnoj strani. Zbog rata ona je sprečena protiv svoje volje i ona je navela da je voljna da se vrati sa svojom porodicom.

Sa druge strane ponašanje tuženog je bilo bez izgovora. On je znao da je gradio na tuđem zemljištu; nije bilo važno ko je zvanično posedovao imovinu; važno je da je tuženi tokom svog vremena znao da je gradio na spornom zemljištu. 2003 godine tužilja je posetila parcelu i razgvarala sa tuženim u vezi zemljišta. Godine 2005 tuženi je primio odluku HPCC-a kojom mu je naređeno da napusti posed. Bez obzira na ovo on je nastavio sa gradnjom. Takođe, njegove izjave da je parcela postal deponija i da su drugi hteli da uzurpiraju istu se ne može prihvatiti kao izgovor.



Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L

Iz gorenavedenog sud je ocenio da su u ovom slučaju stečeni pravni uslovi iz člana 25 stava 1 ZOSPO, što shodno članu 1.1 tacka b) UNMIK-ove odredbe 1999/24 od 12.12.1999 je bio zakon primenjiv na Kosovu tokom postupka u ovom slučaju.

Tužilja je združila dve tužbe shodno članu 255 stav 2 ZPP. Pošto je sud odobrio tužbu po tački 1, tužba po tački 2 je odbijena.

Shodno članu 452 stav 1 ZPP sud takode naređuje tuženom da plati troškove postupka u iznosu od 400€. Prilikom ocenjivanja troškova prema članu 453 stav 1 i 2 ZPP sud je razmotrio sve okolnosti i odlučio da su jedino putni troškovi tužilje bili neophodni. Predstavnik tužilje ih je predstavio u iznosu od 40€ za svako ročište, a ukupno je bilo 10 (6 u ponovljenom postupku i 4 u prethodnom). Predstavnik tužilje je takođe tražio troškove za 6 ročišta; 100 € za svako i za sastavljanje podneska. Ovi troškovi nisu opravdani pošto prema članu 453 stav 2 ZPP zastupnik tužioca nije advokat.

Shodno članu 532 stav 1 ZPP prvostepeni sud je nastavio postupak u skladu sa odredbama Zakona br.03/L-006.

#### **Pouka o pravnom leku:**

Stranke mogu podneti žalbu protiv ove presude Okružnom sudu u Prizrenu preko Opštinskog suda u Prizrenu u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema kopije presude.

OPŠTINSKI SUD U PRIZRENU

21.12.2011. godina



Franciska Fiser  
EULEX sudija

Preveo: Fedžat SEFERI, LS 0386L