

**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-002/13**

**Priština  
15. maj 2013. godine**

U postupku:

**B. A. M.**

Srbija

***Podnosilac zahteva/Žalilac***

Protiv

**J. P.**

Priština

***Tužena strana/Žalilac***

Žalbeno veće Vrhovnog suda Kosova u sastavu Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/159/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA34141), od dana 06. juna 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 15. maja 2013. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

- 1- Poništava se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/159/2012, od dana 06. juna 2012. godine, u delu koji se odnosi na predmet upisan pod brojem KPA34141, i odbacuje se imovinski zahtev B. A. M., pošto isti spada van okvira nadležnosti KAI.
- 2- Žalilac će snositi troškove postupka određene u iznosu od € 60 (šezdeset evro) te isti trebaju biti plaćeni Kosovskom budžetu u roku od 90. (devedeset) dana od dana prijema presude pod pretnjom prisilnog izvršenja.

### Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 04. aprila 2007. godine, B. A. M., u svojstvu nosioca imovinskog prava je podneo zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao potvrđivanje prava korišćenja i ponovni posed nad stanom (nisko prizemlje) u površini od 42 m<sup>2</sup>, koja se nalazi u Prištini.

Podnosilac zahteva je izjavio da je on jedini nosilac stanarskog prava nad imovinom u zahtevu. On je takođe dodao da je obavio adaptaciju sa saglasnošću stanara i saglasnošću Skupštine opštine Priština. Sto više, on je izjavio da imovinu u zahtevu bez ovlašćenja koristi tužena strana (J. P.) ili njegov sin koji su preuredili istu u poslovnu prostoriju i koriste je kao kafić ili prodavnicu.

U prilogu njegovom zahtevu, podnosilac zahteva je dostavio KAI, među ostalog, sledeća dokumenat:

- Zahtev za Sekretarijat za urbanizam, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Grada Prištine, bez broja i datuma (koji pokazuje da je podnosilac zahteva zatražio urbanističku dozvolu radi pretvaranja podruma u stambeni prostor);
- Zahtev podnosioca zahteva za Komunalno stambena pitanja Opštine Priština, od dana 20. jula 1995. godine (koji pokazuje da je podnosilac zahteva tražio privremeno rešenje za podrum);
- Zapisnik 2-360-032, izdat dana 10. jula 1995. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambena pitanja Opštine Priština (koji pokazuje da je podnosilac zahteva preobratio podrum u stambenu prostoriju sa dozvolom stanara te i da isti traži od strane Opštine Prištine da donese odluku povodom legalizacije imovine);

- Različite fakture komunalija na ime podnosioca zahteva za korišćenje vode i struje u imovini u zahtevu;
- Administrativno rešenje br. 352-1500, izdato dana 28. januara 1999. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambena pitanja opštine Priština;
- Zapisnik i odluka (bez broja), od dana 20. marta 1999. godine, izdate od strane Skupštine stanara (koji pokazuje saglasnost stanara zgrade na kojoj je locirana predmetna imovina, koje daju saglasnost podnosiocu zahteva da koristi konvertirani podrum za stambene svrhe); i
- Lična karta podnosioca zahteva, izdata dana 19. avgusta 2002. godine.

Sem komunalnih računa i lične karte, KAI nije mogla da verifikuje nijedan gore navedeni dokument.

Dana 16. marta 2012. godine, podnosilac zahteva je podneo dve izjave, i izjavio je da tužena strana – J. P. (ili njegov sin) koristi imovinu u zahtevu bez nikakvog pravnog osnova od juna 1999. godine. On je dalje izjavio da dokumenti koje je dostavila tužena strana ili njegov zastupnik u KAI nisu valjani i važni, jer isti ne dokazuju svojinu tužene strane nad imovinom u zahtevu, već svojinu nad drugim stanom, koji nije pitanje spora u konkretnom slučaju. Podnosilac zahteva je naznačio da su sva potrebna dokumenta dostavljena KAI, i takođe dodao da bi dokumentacija bila još kompletnija da podnosilac zahteva i njegova porodica nisu silom proterani dana 12. juna 1999. godine – nekoliko dokumenata su ostali u spornom stanu.

Dana 11. avgusta 2008. godine, KAI je organizovala obaveštenje zahteva. Nađeno je da je imovina u zahtevu zauzeta od strane tužene strane, koji je bio prisutan na imovini. U KAI izveštaju o obaveštenju naglašeno je da je imovina u vreme obaveštenja bila preobražena iz stana u prodavnicu.

Istog dana (11. avgusta 2008. godine), nakon prijema obaveštenja o zahtevu, tužena strana je potpisala obrazac za učestvovanje u postupku. On je tvrdio zakonsko pravo nad imovinom u zahtevu.

Dana 04. septembra 2008. godine, tužena strana je putem svog zastupnika – advokata Xh. B., izjavila da je on nosilac imovinskog prava nad imovinom u zahtevu a ne podnosilac zahteva.

Kako bi podržao svoje navode, tužena strana je dostavila KAI, među ostalog, sledeće dokumente:

- Rešenje o dodeli br. 1464, izdato dana 14. marta 1978. godine od strane Energoprivrednog i metalurgičnog kombinata “Kosova” (ne odnosi se na imovinu u zahtevu);
- Ugovor o korišćenju br. 1193/9655, izdat dana 21. februara 1981. godine od strane Javnog stambenog preduzeća (ne odnosi se na imovinu u zahtevu);

- Sudska odluka br. 715/93, izdata dana 22. maja 1996. godine od strane Opštine Priština (ne odnosi se na imovinu u zahtevu);
- Punomoćje Ov.br. 5695/08 od dana 18. avgusta 2008. godine, kojim je tužena strana ovlastila advokata da ga zastupa u KAI zahtevu;
- Obaveštenje, od dana 28. avgusta 2008. godine, poslato od strane zastupnika tužene strane kojim obaveštava KAI da će on zastupati tuženu stranu u postupku.;
- Delimično čitljivo pismo;
- Lična karta tužene strane, izdata dana 15. maja 2009. godine.

Sem punomoćja i lične karte tužene strane koje je bilo moguće verifikovati, KAI je smatrala da je nepotrebna verifikacija ostalih gore navedenih dokumenata.

U njegovom odgovoru od dana 08. februara 2011. godine, zastupnik tužene strane navodi da su navodi podnosioca zahteva neosnovani. On je izjavio da su predstavljena dokumenta falsifikovana te i da ista ne mogu biti verifikovana u nadležnim organima. On je dalje izjavio da su takođe falsifikovani potpisi u navodnom i predstavljenom sadržaju, navodno dati od strane ostalih stanara iz iste stambene zgrade na kojoj se nalazi imovina u zahtevu, kojom je dozvoljeno podnosiocu zahteva da konvertuje imovinu iz podruma u stan. Na kraju, on je predložio da se imovinski zahtev podnosioca zahteva odbaci kako neosnovan.

Dana 25. februara 2011. godine, tužena strana je obavestila KAI da ga bivši zastupnik – advokat Xh.B., neće zastupati pred KAI, jer je isti bio veoma bezbrižan i nije bio fokusiran na pitanje. Istim podneskom on je zatražio od KAI da odbaci zahtev podnosioca zahteva kao neosnovan.

Dana 04. marta 2011. godine, tužena je dala izjavu kojom je objasnio da je stan u Prištini (koji nije sporna imovina) dodeljen njemu na osnovu rešenja o dodeli br. 1464, od dana 14. februara 1978. godine. On je dodao da se stan sastoji od 3 sobe, kuhinje, predsoblja, hodnika, podruma i 2 balkona. On je takođe naglasio da od vremena kada je zaključen ugovor o korišćenju br. 1193/9655, od dana 21. februara 1981. godine (sa Javnim stambenim preduzećem), on živi u ovom stanu sa njegovom porodicom, takođe koristeći podrum (pitanje spisa predmeta, koji je preobražen u stan), koji takođe pripada njima.

Dana 05. oktobra 2012. godine, KIZK je svojom odlukom KPCC/D/R/159/2012 odbila zahtev podnosioca zahteva pošto isti nije dokazao imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu.

Dana 14. novembra 2012. godine, odluka KIZK je uručena podnosiocu zahteva, dok je ista uručena sinu tužene strane dana 14. decembra 2012. godine.

Dana 15. novembra 2012. godine, podnosilac zahteva (u daljem tekstu: žalilac) je uložio žalbu Komisiji za imovinske zahteve Kosova (a ne Vrhovnom sudu). On je izjavio da je odluka KIZK zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja, i sastoji se od fundamentalnih i osnovnih povreda materijalnog i proceduralnog zakona u primeni.

Žalilac objašnjava da nije istina da se iselio iz navedenog stana zbog sukoba, već je bukvalno bio isteran iz stana i ostavio sve u njemu. On je izjavio da je u oktobru mesecu 1999. godine primio od strane nadležnog organa odluku o svojinu ali je ova odluka ostala sa ostalom imovinom u stanu. On je takođe izjavio da je na osnovu ove odluke mogao povezati struju i vodu, što bi bilo nemoguće bez dokaza svojine. Što više, navodi Komisije da on nije izgubio dokumenat imovine nisu istiniti, jer su dokumenat sa ostalim stvarima (nameštajem i ostalim ličnim stvarima) oštećena od strane tih koji su zauzeli stan i transformisali isti u poslovnu prostoriju. Žalilac tvrdi da tužena strana laže kada kaže da je stekao stan u 1984. godini. Dokazi dostavljeni od strane tužene strane su u vezi njegovog (drugog) stana koji se nalazi u istom ulazu ali na 7 spratu. On se odnosi na odluku Javnog stambenog preduzeća (JSP) gde je broj 14/10 dodeljen njemu i gde je navedeno njegovo ime kao ime vlasnika. On je predložio da se odbije odluka KIZK te i da KIZK donese odluku i prizna njegovu svojinu nad spornim stanom.

Žalba je uručena tuženoj strani (u daljem tekstu: tuženik) dana 16. januara 2013. godine. U njegovom odgovoru na žalbu, tuženik je izjavio da stoji pred dokumentacijom podnetom pred KAI (navedeni su dokumenti).

#### **Pravno obrazloženje:**

#### **Prihvatljivost zahteva:**

Žalba je prihvatljiva. Ista je uručena u vremenskom roku od 30. dana predviđenim članom 12.1 UNMIK Uredbe br. 200/50 zamenjene Zakonom 03/L-079. Odredba glasi da stranka može uložiti žalbu “*[ ] U roku od trideset (30) dana od dana kada Kosovska agencija za imovinu obavesti strane o odluci Komisije o zahtevu*”.

#### **Zasnovanost:**

Žalba je neosnovana, međutim odluka KIZK se *ex officio* odbacuje pošto predmet ne spada u okviru njene nadležnosti. KIZK nije trebala odlučiti povodom zasnovanosti predmeta već da odbaci isti – član 11.4 (a)

UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079). Pošto ovo nije učinjeno, odluka na koju je uložena žalba se *ex officio* treba poništiti i imovinski zahtev odbaciti (argumenat na osnovu člana 198 (1)) Zakona o parničnom postupku koji u primeni *mutatis mutandis* pred Žalbenim većem Vrhovnog suda Kosova pod članom 12.2 UNMIK Uredbe 2006/50. Na osnovu člana 198 (1) ako je prvi stepen doneo odluku povodom zahteva koji ne spada u okviru svoje nadležnosti drugostepeni sud može poništiti odluku i odbaciti zahtev.

U smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo na nalog od Komisije za ponovni posed privatne nepokretne imovine nad kojom on/ona nije u stanju da uživa to imovinsko pravo iz razloga okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se desio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine. U smislu člana 2 Opštih odredbi, tačka 2.1 UNMIK Administrativnog Naređenja 2007/5 usvojenog zakonom br. “svako lice koje je imalo vlasničko pravo ili pravo zakonskog posedovanja nad privatnom nepokretnom imovinom, ili bilo koje zakonsko pravo da koristi tu imovinu, koje u vreme podnošenja zahteva nije u stanju da ostvaruje svoje imovinsko pravo usled okolnosti koje proističu ili su direktno povezane sa oružanim konfliktom koji se desio između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine, ima pravo na ponovno uspostavljanje svog imovinskog prava kako nosilac imovinskog prava”. Uredba se ne odnosi na imovinska prava ili prava korišćenja nad javnom/društvenom svojinom.

U ovom konkretnom slučaju, podnosilac zahteva smatra da je postao vlasnik imovine, opisane kao stan u površini od 43 m<sup>2</sup> (kasnije označava broj stambene zgrade na kojoj se nalazi stan). On je predstavio odluku od dana 28. januara 1999. godine, izdatu od strane Sekretarijata za Komunalno stambena pitanja Opštini Grada Prištine.

U I tački dispozitiva odluka se odnosi na podnosioca zahteva kao „vlasnika-korisnika“ kome je dodeljena kuća sa brojem 14/10 u stambenoj zgradi u ulici “xxxxx” u Prištini. U tački II *ibid* pojašnjeno je da se “predmet” iz tačke I do sada nalazilo u ulici “xxxx”, podrum. U argumentiranom delu odluke objašnjeno je da je Odbor delovao u izvršenju svojih dužnosti povodom ustanovljavanja imena naseljenih mesta, ulica, trgova i brojeva kuća. Što znači, odluka je u vezi promena imena ulica u kojoj se nalazi sporna imovina a ne povodom dodele imovine ili bilo kakvog imovinskog prava, kao što je pravo korišćenja.

Pravo nad imovinom se može steći samim zakonom, na osnovu pravnog posla ili nasleđem – član 20 Zakona osnovnim svojinsko pravnim odnosima (SL SFRJ, br. 6/1980), koji je bio u primenu u vreme navodnog transfera imovine (isti se obavio u 1996. godine kao što je naveo podnosilac zahteva).

Podnosilac zahteva ne tvrdi da je kupio imovinu od strane drugog lica, niti da je nasledio istu. Šta on tvrdi je da je stekao svojinu nad stanom koji je prethodno bio društvena ili javna svojina. Te sve dok nema dokaza da je valjano kupio/stekao ovaj stan u društvenoj svojini prihvata se da se forma imovine još uvek nije promenila, što znači stan je još uvek društvena/javna svojina – najverovatnije Opštine Prištine. Prema tome KIZK nije nadležna za ovaj spor pošto se ne odnosi na zahtev u vezi privatne imovine – argumenat na osnovu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079

Radi objašnjenja, Sud smatra da je potrebno objasniti da je u vreme između 1995. godine, kada podnosilac zahteva tvrdi da je započeo da koristi stan pa sve do 28. januara 1999. godine, datum donošenja gore navedene odluke, kupoprodaja gore navedene imovine je bila regulisana Zakonom o stanovanju (Službeni list Republike Srbije br. 52/92; 67/92; 33/93; 46/94 i 49/95 (u daljem tekstu ZS). Članovi 16-29 u detaljima opisuju postupak.

U smislu člana 16 (1) nosilac prava posedovanja stana u društvenoj svojini i vlasnik stana u javnoj svojini (takozvani „nosilac prava dodele“, koji u ovom slučaju je/može biti Opština Priština) je bio obavezan da u pismenoj formi omogući zahtev nosiocu prava stanovanja, naime zakupcu koji je već stekao ovo pravo (pravo stanovanja) da proda stan koji on/one već koristi u smislu odredbi Zakona. Dalje, član 16 (4) Zakona predviđa da ako nosilac prava dodele odbije zahtev za prodaju stana ili ne zaključi ugovor u vremenskom roku od 30. dana od dana podnošenja zahteva, osoba koja je podnela zahtev ima pravo da podnese zahtev pred relevantnim opštinskim sudom, čija bi odluka zamenila nezaključeni ugovor.

U ovom konkretnom slučaju nema podataka da je podnosilac zahteva ikada podneo zahtev za kupoprodaju stana, nema zaključenog ugovora i nema odluke izdate od strane Opštinskog suda, kao što je predviđeno članom 16 (4) ZS, koja bi zamenila ugovor.

Činjenični posed stana i uplata računa električne energije ne stvaraju zakonsko pravo.

Dodatno, ne postoji podatak da je podnosiocu zahteva legalno dodeljeno pravo korišćenja nad društvenim ili javnim stanom. Te i da jeste, spor bi ponovo bio van nadležnosti KIZK i ovog suda jer se jedino prava korišćenja privatne imovine (a ne u društvenoj ili javnoj svojini) brane unutar okvira UNMIK Uredbe 2006/50, kao što je određeno u članu 3.1 (b).

Pošto je spor u vezi društvene/javne imovine, isti spada van nadležnosti KIZK i ovog Suda, u smislu člana 198 (a) ZPP, te ovaj Sud *ex officio* poništava odluku i odbacuje zahtev.

### **Troškovi postupka:**

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 Administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-079, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom. Međutim, isti izuzeci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom. Prema tome, standardna tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Žalbenim većem.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak:

- Sudska tarifa za ulaganje žalbe (član 10.11 AN 2008/2): € 30
- Sudska tarifa za donošenje presude (10.21, 10.1 i 10.15 *mutatis mutandis* AN 2008/2) uzimajući u obzir da se vrednost konkretne imovine može razumno oceniti kao € 10.000: € 30 (ali ne više od 30 €).

Žalilac će snositi ove troškove postupka pošto je isti izgubio slučaj. U smislu člana 46. Zakona o sudskim taksama, kada je lice sa prebivalištem ili boravištem u inostranstvu obavezno da plati kaznu, završni rok za uplatu iste ne može biti manji od 30. dana niti veći od 90. dana. Sud je odlučio da završni rok za uplatu kazne bude 90. dana. Član 47. stav 3. predviđa da u slučaju da stranka ne plati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, ista će trebati da plati novčanu kaznu u iznosu od 50% od iznosa kazne. U slučaju da stranka ne isplati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, sprovedeće se prisilno izvršenje.

### **Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, ova presuda je konačna i primenljiva i ne može biti osporena korišćenjem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

*Anne Kerber, EULEX predsedavajući sudija*

*Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Urs Nufer, EULEX zapisničar*