

**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-230/2013

Priština,
21. novembar 2014. godine

U postupku:

L. S.
Srbija

Žalilac

protiv

N.B.
Vitina

Tuženik

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Willem Brouwer, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/191/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA52172), od dana 13. februara 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 21. novembra 2014. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1. **Odbija se kao neosnovana žalbi L. S. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/191/2013, od dana 13. Februara 2013. godine.**
2. **Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/191/2013, od dana 13. Februara 2013. Godine, u delu koji se odnosi na zahtev upisan u KAI pod brojem KPA52172.**

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 07. novembra 2007. godine, žalilac, L. S. je podnela imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživala potvrđivanje svojinskog prava i ponovni posed nad stanom koji se nalazi u Vitini, ulica 4. juli, stran br. 28, četvrti sprat, u površini od 57 m² (u daljem tekstu: stan).
2. U prilogu imovinskom zahtevu, ona je dostavila sledeće:
 - kopiju ugovora o korišćenju, od dana 4. marta 1991. godine, koji ukazuje njeno ime kao posednika stana;
 - Rešenje br. 137/93, doneto od strane Opštinskog suda u Vitini, dana 06. aprila 1993. godine, kojim je odlučeno da podnosilac zahteva ima pravo da kupi stan;
 - Certifikat o pravima nad nepokretnom imovinom br. 701011007, koji je izdala Opština Vitina dana 19. oktobra 2010. godine, a koji ukazuje da je podnosilac zahteva vlasnik stana; i
 - Odluka br. 201-3705/95, izdata od strane Ministarstva pravde republike Srbije, dana 11. oktobra 1995. godine, koja ukazuje da je ona promenila prezime (sa M. na S).
3. Žalilac je izjavila da je napustila stan usled okolnosti koje su povezane sa oružanim sukobom, gde je naglasila da je N. B. trenutno zauzeo stran.
4. KAI je pozitivno verifikovala dokumentaciju podnetu od strane žalioaca.
5. Dana 23. januara 2008. godine, službenici KAI su otišli na mestu na kome se nalazio stan i postavili znak za obaveštenje na vratima stana.
6. Istog dana, tuženik, N. B. je prišao kancelarijama KAI, i potpisao obaveštenje o učešću u postupku te je tvrdio zakonsko pravo nad stanom. Isti je ostavio sledeće:

- pismenu izjavu u kojoj tuženik navodi da je u 1998. godini kupio stan od žalioca i u kojoj naglašava da je od celokupne kupoprodajne cene isplatio žaliocu iznos od 14.000 DM do ke je ostatak (20.000 DM) trebao biti plaćen u 2000. godini;
 - kupoprodajni ugovor stana, od dana 12. marta 1998. godine, zaključen između žalioca i oca tuženika, S. Sh. Ovaj ugovor nije overen u sudu;
 - potvrda o uplati bez datuma, koja naglašava da je žalilac, L. S. (u svojstvu prodavca) primila iznos od 14.000 DM od ukupnog iznosa kupoprodajne cene koji je bio 34 000 DM;
 - overeno Punomoćje od dana 30. jula 2002. godine, kojim je otac tuženika ovlastio istog da ga zastupa pred Direkcijom za stambena i imovinska pitanja (u daljem tekstu: DSIP);
 - kopija tužbe tuženika, podneta pred Opštinskim sudom u Vitini dana 12. decembra 2005. godine, na osnovu koje potražuje svojinsko pravo nad stanom (nakon što je Komisija za rešavanje stambenih i imovinskih pitanja (u daljem tekstu KRSIP) donela odluku u prvom i drugom stepenu, na osnovu koje su zahtevi kategorija B&C žalioca i tuženika odbijeni i upućeni lokalnim sudovima); i
 - presuda C.nr. 294/2005, izdata od strane Opštinskog suda u Vitini, dana 10. maja 2011. godine, na osnovu koje je prihvaćena tužba tuženika te je isti priznat vlasnikom imovine u zahtevu.
7. Dana 13. februara 2013. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIKZ) je odlukom KPCC/D/R/191/2013 (u daljem tekstu: odluka KIZK) odbacila zahtev zbog nedostatka nadležnosti. U obrazloženju odluke, KIZK je naglasila da je žalilac podnela tužbu pred nadležnim sudovima pre 16. oktobra 2006. godine, kojom je potraživala potvrđivanje imovinskog prava nad stanom. Odluka KIZK se odnosi na član 18. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: Zakon 03/L079) kao pravni osnov na osnovu kojeg *"(...) Nadležnost Komisije je isključena ukoliko je sudski postupak koji je povezan za zahtev započeo pre 16. oktobra 2006. godine, kada je UNMIK Uredba 2006/50 stupila na snagu (...)".*
8. Dana 19. jula 2013. godine, odluka KIZK je uručena tuženiku dok je dana 02. jula 2013. godine ista uručena žaliocu. Žalilac je dana 18. jula 2013. godine, uložila žalbu na odluku KIZK, dok je tuženik podneo odgovor na žalbu dana 08. novembra 2014. godine.
9. Imovinsko pravo i ponovni posed stana su bili pitanje rešavanja pred KRSIZ. Odlukom KRSIZ HPCC/D/229/2005/B&C od dana 22. oktobra 2005. godine (u daljem tekstu: odluka KRSIP) Komisija je odbila imovinski zahtev kategorije B (br. DS200889) tuženika, kao i zahtev kategorije C (br. DS200480) žalioca, i uputila zahteve nadležnom lokalnom sudu. Dana 18. oktobra 2006. godine, odlukom HPCC/REC/76/2006 (u daljem tekstu: odluka KRSIZ povodom ponovnog razmatranja) KRSIZ je odbila zahtev žalioca za ponovno razmatranje.

Navodi stranaka*Žalilac:*

10. Žalilac zahteva od Vrhovnog suda da preinači odluku KIZK i donese odluku na osnovu koje će se njeno svojinsko pravo nad stanom.

11. Kako bi podržala njenu žalbu, žalilac se odnosi na argumente dostavljene pred KAI/KIZK. Ona je žalbi priložila istu dokumentaciju koju je prethodno predstavila u postupku pred KAI-KIZK.

12. Žalilac navodi da kupoprodajni ugovor koji spominje tuženik, na osnovu kojeg je on navodno kupio stan od nje, nema pravno dejstvo, pošto isti nije overen pred sudom. Dalje, žalilac navodi da je potpisala ugovor pod pritiskom i pretnjom. Na osnovu žalioaca, nema svedoka koji bi svedočili da je ona primila dogovoreni iznos novca od 14.000 DM, kao što tuženik navodi. Takođe, navodi tuženika da je žalilac primio deo ugovorenog novca u iznosu od 2.000 DM nisu tačni, pošto su podaci u navodnoj uplatnici kao: prezime, datum rođenja, itd., netačni.

13. Žalilac dalje navodi da gore navedeni kupoprodajni ugovor nije zaključen u 1998. već 1999. godini kada je tuženik ušao u spornom stanu. Ona je izjavila da tuženik, njegov otac, zet i svekar ne bi smeli da silom uđu u njen stan da ugovor nije bio zaključen u 1999. godini.

14. Žalilac dodaje da nije bila zadovoljna odlukom KSIPZ, te se uputila Opštinskom sudu u Vitini u 2009. godini sa zahtevom da se preči otuđivanje stana. Nakon zakazivanja prvog saslušanja za 10. mart 2011. godine, ovaj Sud je doneo presudu u korist tuženog, bez razmatranja dokaza dostavljenih od strane žalioaca.

15. Žalilac takođe naglašava da se KIZK jedino predvodila dokazima pribavljenim *ex officio* od strane Izvršnog sekretarijata. Ovo je pokazalo da se stan prodao pre sukoba na osnovu neformalnog ugovora, te nije uzeto u obzir da je ovaj ugovor zaključen pod pretnjom i pritiskom.

16. Što više, žalilac izjavljuje da je službenici Kosovske agencije za imovinu nikada nisu kontaktirali kako bi pojasnili ovu situaciju. Zbog toga je doneta politička odluka, omogućavanjem trećem licu ne zakonito koristi stan.

17. Na kraju, žalilac izjavljuje da odluka KIZK nije zasnovana na dokazima te kao takva predstavlja ozbiljnu povredu domaćih i međunarodnih zakona, pošto je ona jedini i ekskluzivni vlasnik stana u zahtevu.

Tuženik:

18. Tuženik se u odgovoru na žalbu odnosi na argumente predstavljene pred KAI/KIZK. On je njegovom odgovoru priložio dokumenta koja je prethodno predstavio u postupku pred KAI/KIZK..

19. Tuženik navodi da je njegov pokojni otac, S. Sh, u 1998. godini kupio stan koji je predmet imovinskog zahteva od strane žalioca za ukupan iznos od 34.000 DM. Kupoprodaja je obavljena slobodnom voljom obeju stranaka, bez pritiska. Dodatno, tuženik je izjavio da je žalilac u vreme kada je obavljena kupoprodaja, primila iznos od 14.000 DM, dok je preostali iznos od 20.000 DM, kao što je navedeno u ugovoru, plaćen u 2000. godini.

20. Tuženik dalje navodi da je u 2000. godini žalilac došla i primila jedino 2000 DM, a ne preostali iznos. Ona mu je rekla da ne može uzeti ovo jer se plašila da će joj unuci uzeti novac.

21. Dalje, tuženik izjavljuje da je žalilac zasnovala postupak pred DSIP gde je podnela zahtev C kategorije, dok je on takođe podneo zahtev B kategorije. Odluka(e) KRSIZ je odbila zahteve (u prvom i drugom stepenu) te je predmet upućen redovnom sudu.

22. Dodatno, na osnovu odluke KRSIZ žalilac je podnela tužbu pred Opštinskim sudom u Vitini, kojom je potraživala priznavanje svojinskog prava nad stanom u zahtevu. Dana 19. oktobra 2006. godine, Opštinski sud u Vitini je pozvao tuženika na saslušanje koje je održano 10. marta 2011. godine. Međutim, žalilac nije bio prisutan, tako da je Sud doneo presudu u korist tuženika. Okružni sud u Gnjilanu je odlukom Ac.nr.246/2011 vratio predmet prvostepenom sudu za ponovno razmatranje. Žalilac je podnela imovinski zahtev u KAI, koji je KIZK odbila.

23. Na kraju, tuženik je izjavio da je spreman da isplati novac koji duguje ako žalilac prenese svojinu stana u predmetu na njega, pošto je kupoprodajni ugovor dobrovoljno zaključen.

Pravno obrazloženje :

Prihvatljivost žalbe

24. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena u vremenskom roku od 30 dana, predviđenim članom 12.1. Zakona br. 03/L-079. Ovo iz razloga što je odluka uručena žalioцу dana 02. jula 2013. godine dok je ona uložila žalbu dana 18. jula 2013. godine.

Nadležnost

25. Vrhovni sud je nadležan po ovom pitanju.

Zasnovanost

26. Pošto KIZK je obrazložila svoju odluku shodno članu 18. Zakona br. 03/L-079, na osnovu koje je imovinski zahtev žalioaca odbačen, pitanje na koje bi Vrhovni sud trebao da odgovori je da li je KIZK bila nadležna nad pitanjem ili ne i da li je imovinski zahtev žalioaca podnet pre 16. oktobra 2006. godine.

27. Isključenje nadležnosti Komisije je postavljena u članu 18. Zakona br. 03/L-079, koji glasi *“Određbe ove Uredbe primenjuju se na bilo koji zahtev iz člana 3.1. ove Uredbe koji je podnet nadležnom sudu, pod uslovom da sudski postupak u vezi sa tim zahtevom nije započeo pre stupanja na snagu ove Uredbe ”*

28. Nesporno je, a i nema sumnje da su žalilac i tuženik podneli zahteve pred DSIP povodom stana. U stvari, KRSIZ je svojom odlukom odbacila zahtev kategorije C žalioaca, sa obrazloženjem da je ona dobrovoljno ustupila stan kada je prodala isti tuženiku. Zahtev kategorije B tuženika je odbačen sa obrazloženjem da tuženik nije ispunio uslove ugovora.

29. KSIPK je odlukom za ponovno razmatranje odbila zahtev žalioaca za ponovno razmatranja navedene odluke KSIPK. U odnosu na ostatak zahteva žalioaca, u vezi zahteva za reviziju i poništavanje ugovora jer je isti zaključen pod navodnom pretnjom i pritiskom, KSIPK je, u smislu člana 22.11 UNMIK Uredbe 2000/60, uputila zahtev redovnom lokalnom sudu.

30. U 2005. godini, nakon što je KSIPK odlučila po pitanje, tuženik je uputio isto pravno pitanje Opštinskom sudu u Vitini. Žalilac je u istom postupku takođe podnela protivtužbu. Dana 10. marta 2001. godine, Opštinski sud u Vitini je doneo presudu C.nr. 294/2005, na osnovu koje se prihvata zahtev tuženika za priznavanje svojine nad stanom. Dana 18. aprila 2012. godine, nakon što je žalilac podela žalbu na presudu prvostepenog Opštinskog suda u Vitini, Okružni sud u Gnjilanu je doneo Rešenje GŽ.br.246/11, kojim se poništava prvostepena odluka i predmet vraća na ponovno razmatranje. KAI je verifikovala ove sudske odluke. Ovo znači da postupak povodom ove pravne stvari još uvek pred prvostepenim sudom.

31. Ovo pokazuje da je početna tužba povodom stana, koju je KAI verifikovala, podneta pre 16. oktobra 2006. godine.

Zaključak

32. Ovo dovodi do zaključka Vrhovnog suda da je KIZK donela pravednu odluku iz pravih razloga kada je odbacila imovinski zahtev žalioaca i primenila član 18. Zakona br. 03/L-079.

33. Na osnovu gore navedenog i u smislu člana 13.3. (c) Zakona br. 03/L-079 i člana 195., stav 1, pod (d) Zakona o parničnom postupku, odlučeno je kao u izreci ove presude.

34. Ova presuda ne prejudicira pravo žalioaca da se uputi nadležnom sudu van nadležnosti predviđene u odredbama člana 3.1. Zakona br. 03/L-079.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnim ili vanrednih pravnih lekova.

Willem Brouwer, EULEX predsedavajući sudija

Esma Erterzi, EULEX sudija

Sylejman Nuredini, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar