

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-095/15

Priština,  
13. septembar 2017. god.

U postupku:

Žalioca

S. L.

protiv

Tuženika

M. B.

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, kao predsjednik veća, Anna Bednarek i Isa Kelmendi, sudije, odlučujući po žalbi izjavljenoj protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/240/2014 od 30. aprila 2014. godine (spis predmeta zaveden kod Kosovske agencije za imovinu pod brojem KPA14020) nakon većanja održanog dana 13. septembra 2017. godine, donosi sledeću:

## PRESUDU

1. Odbija se kao neosnovana žalba S. L. izjavljena protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/240/2014 od 30. aprila 2014. godine u pogledu tužbe zavedene pod brojem KPA14020.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/240/2014 od 30. aprila 2014. godine u pogledu tužbe zavedene kod Kosovske agencije za imovinu pod brojem KPA14020.

### Činjenično stanje i istorijat postupka:

1. Dana 9. avgusta 2006. godine, S. L. (u daljem tekstu "žalilac") je podneo tužbu Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu "KAI") tražeći pravo vlasništva nad poslovnim prostorom koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 1705 i 1706, u ulici „Trg Kralja Petra I“ u Istoku, koji se sastoji od prizemlja i prvog sprata, u ukupnoj površini od 185 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu "predmetna imovina"). Žalilac navodi da je bio vlasnik predmetne imovine i da je gubljenje poseda povezano za oružanim sukobom koji se dogodio na Kosovu 1998/99, navodeći datum 14. jun 1999. godine kao datum kada je posed izgubljen.
2. U prilog svojoj tužbi, žalilac je KAI dostavio sledeću dokumentaciju:
  - Kopiju rešenja o dodeljivanju sa brojem 07-184 izdatog od strane Skupštine Opštine Istok dana 25. aprila 1996. godine, kojim je žaliocu dodeljeno na korišćenje gradsko građevinsko zemljište: katastarske parcele br. 1705 i 1706 u ukupnoj površini od 00.00.81 ha, upisana u posedovnom listu br. 85 i posedovnom listu br. 828. Svrha dodeljivanja gradskog građevinskog zemljišta je bila izgradnja poslovnog prostora.
  - Kopiju ugovora o dodeljivanju građevinskog zemljišta na korišćenje zaključenog 2. februara 1999. godine između Odeljenja za privrednu, finansije, urbanizam i komunalne poslove Opštine Istok i žalioca, gde je žaliocu dodeljeno gradsko građevinsko zemljište u površini od 00.00.81 ha, upisano u posedovnom listu br. 850 i 828, za izgradnju stambene zgrade u skladu sa rešenjem o dodeljivanju br. 07-184 od 25. avgusta 1996. godine.
3. Notifikacija tužbe je urađena dana 20. marta 2013. godine. Na osnovu izveštaja o notifikaciji, nađeno je da je katastarska parcela br. 1705 sada gradski park, dok je na katastarskoj parceli br. 1706 nađena komercijalna zgrada (berbernica), okupirana od strane M. B. (u daljem tekstu "tuženik") koji tvrdi da ima zakonsko pravo nad imovinom i koji je potpisao obaveštenje o učešću. Tuženik je objasnio da parcelu koristi od 1965. godine na osnovu saglasnosti Opštine.
4. Tuženik je priložio sledeća dokumenta:
  - Kopiju rešenja br. 1970 izdatog od strane Skupštine Opštine Istok, Odeljenje za privrednu i finansije dana 27. februara 1970. godine, putem kojeg je tuženiku data

saglasnost za osnivanje privatnog poslovnog lokala (frizer). Nisu dati podaci povodom imovine.

- Kopija rešenja br. 31/2002 izdatog od strane Skupštine Opštine Istok, Direkcija za privredu i finansije od 21. maja 2002. godine, obavezujući tuženika da plati porez u iznosu od 50 evra za korišćenje opštinskog zemljišta, za period od 1. januara do 31. decembra 2002. godine.
5. Prema verifikacionim izveštajima Izvršnog sekretarijata KAI nijedan od dokumenata koji je podneo žalilac nije verifikovan kao originalan. Službenik Odeljenja za urbanizam pri Opštini Istok je potvrdio da je rešenje o dodeljivanju br. 07-184 izdato samo za privremeno korišćenje, iako Odeljenje za urbanizam trenutno nije u posedu rešenja. Ugovor o dodeljivanju građevinskog zemljišta na korišćenje koji je zaključen 2. februara 1999. godine je umesto toga izdat tokom konflikta 1998-1999. godine, pa prema tome nije mogao biti pronađen. Odeljenje za katastar Opštine Istok je prezentovalo posedovni list br. 828, koji pokazuje da je katastarska parcela br. 1705 imovina u društvenom vlasništvu upisana na ime Skupštine Opštine Istok i posedovni list br. 850 koji pokazuje da je katastarska parcela br. 1706 imovina u društvenom vlasništvu upisana na ime "Rrugë Publike" (Javni putevi).
  6. Obzirom da je žalilac živeo u Norveškoj, dana 4. februara 2014. godine sestra žalioaca L. Đ. je kontaktirana od strane Izvršnog sekretarijata KAI i obavestena da traženi objekat više ne postoji i zatraženo je da žalilac dostavi dodatnu dokumentaciju koja potvrđuje prava vlasništva nad predmetnom imovinom (strana 193 spisa predmeta).
  7. Pismom od 11. februara 2014. godine, tuženik je obavestio KAI da on nije koristio predmetnu imovinu, nego susednu radnju. Shodno tome, nije doveo u pitanje pravo žalioaca.
  8. Dana 24. aprila 2014. godine Izvršni sekretarijat KAI je sestri žalioaca dostavio pismeno obaveštenje o potencijalnoj neprihvatljivosti njegove tužbe i ostavio rok od 15 dana za dostavljanje dokumentacije. Žalilac nije dostavio novu dokumentaciju.
  9. Komisija za imovinske zahteve Kosova je u svojoj odluci KPCC/D/C/240/2014 od 30. aprila 2014. godine odlučila da odbije tužbu, obrazlažući da žalilac nije dokazao pravo vlasništva nad predmetnom imovinom neposredno pre ili tokom konflikta iz 1998-1999. Komisija je pojasnila da je upravna odluka od 25. aprila 1996. godine, koja je izdata od strane Opštine Istok, podneta od strane žalioaca, bila privremenog karaktera. Štaviše, sertifikat za nepokretnu imovinu koji je pribavljen po službenoj dužnosti od strane KAI pokazuje da je zemljište upisano na ime "P.Sh. K.K. Istog/Istok".
  10. Odluka je žalioцу uručena 8. septembra 2014. godine. On je izjavio žalbu 9. septembra 2014. godine. Tuženik je odluku primio 17. septembra 2014. godine, a naknadno je odbio da primi kopiju žalbe.

### **Navodi žalioaca**

11. Žalilac navodi da je odluka KIZK zasnovana na pogrešnom i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju kao i pogrešnoj primeni materijalnog prava. Navodi da iz obrazloženja odluke KIZK nije moguće razumeti šta je predmet tužbe. Ponovio je da je zatražio potvrdu prava vlasništva nad poslovnim prostorom koji se nalazi na katastarskim parcelama br. 1705 i 1706, u površini od 00.81.00 ha, upisanoj po posedovnom listu br. 850 i 828. Kako je poslovni prostor izgrađen na napred navedenim parcelama, zatražio je i potvrdu prava korišćenja istih. Dalje, žalilac izjavljuje da se iz

obrazloženja osporene odluke može videti da je pravo da proceni i protumači dokumenta koja je on podneo dato službeniku Opštine Istok, umesto da dokaze ocene članovi Komisije. Žalilac insistira da se u stavu 1. Rešenja o dodeli br. 07-184 kaže: "Građevinsko zemljište dodeljeno na korišćenje". U stavu 2 je navedeno: "Naznačene katastarske parcele su dodeljene za izgradnju poslovnog prostora. Građevinsko zemljište se dodeljuje uz naknadu, prema odredbama odluke Skupštine Opštine Istok". Nigde u rešenju se ne navodi da je dato za izgradnju objekta privremene prirode niti da su katastarske parcele dodeljene na privremeni vremenski period. Žalilac je u prilog svojoj žalbi uputio na članove Zakona o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik FRS, Br. 20/79, 16/83, 38/84, 14/80-izmenjen 53/93, 67/93 i 48/94).

12. Žalilac je zatražio od Vrhovnog suda Kosova da zakaže ročište kako bi mu dali priliku da objasni i potvrdi navode iz žalbe. Konačno, traži od Vrhovnog suda da usvoji njegovu žalbu i da usvoji tužbu.

### **Pravno obrazloženje:**

13. Žalilac je osporio odluku tvrdeći da je on vlasnik i posednik trajnog izgrađenog objekta pre konflikta, i da je taj posed izgubio zbog okolnosti koje su povezane sa događajima koji su se dogodili na Kosovu između 1998/1999.
14. Nakon razmatranja i ocene dokumenata i podnesaka sadržanim u spisima predmeta, ožalbene odluke i navoda žalioaca, Vrhovni sud nalazi da je žalba neosnovana, jer je KIZK ispravno utvrdio činjenično stanje. Taj zaključak je morao dovesti do odbijanja žalbe.
15. Prema rešenju o dodeli sa brojem 07-184 od 25. aprila 1996. godine, žalioci je dato građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu (katastarske parcele br. 1705 i 1706) sa svrhom da se izgradi poslovni prostor. Nakon rešenja o dodeli, žalilac je zaključio ugovor o dodeljivanju građevinskog zemljišta na korišćenje sa Odeljenjem za privredu, finansije, urbanizam i komunalne poslove Opštine Istok dana 2. februara 1999. godine. Ugovor, međutim, opisuje svrhu dodele kao: "za izgradnju stambenog objekta na zemljištu dodeljenom na korišćenje, u skladu sa urbanističkim planom".
16. U stavu 2 napred pomenutog ugovora navode se uslovi pod kojima je zemljište dato žalioocu. Ti uslovi su sledeći:
- Građevinska dozvola treba biti dobijena u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Ugovora o dodeli.
  - Poslovni prostor treba završiti u roku od 3 godine od dana zaključenja ugovora o dodeli.
  - Korisnik gradskog građevinskog zemljišta će platiti odgovarajuću naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta pre dobijanja dozvole za izgradnju objekta.
  - Korisnik gradskog građevinskog zemljišta može izgraditi drugu pomoćnu zgradu samo po prethodnom dobijanju dozvole organa Odeljenja za privrednu, finansije, urbanizam i komunalne poslove Opštine Istog.
17. Pre svega, treba istaći da ugovor potpisan u februaru 1999. godine ukazuje na rok za izgradnju od 3 godine od dana zaključenja. To znači da je žalilac već tokom konflikta na Kosovu počeo sa izgradnjom. Međutim, istovremeno on pominje da je 14. juna 1999. godine već napustio Kosovo. U odsustvu bilo kakvih dokumentovanih dokaza koji dokazuju postojanje i posed nad tim prostorom pre konflikta, detaljna analiza sadržaja

dokumenata koje je podneo žalilac zajedno sa izjavom koju je on dao, dovodi do zaključka da okolnosti da bude u posedu i da ima pravo nad prostorom i zemljištem ispod njega nije dokazano tokom postupka pred Komisijom. Samim tim je odluka KIZK ispravna. Sa druge strane, neslaganje između rešenja i ugovora u pogledu svrhe izgradnje (štambena ili poslovna) nije moglo dovesti do drugačije ocene tužbe.

18. Štaviše, Izvršni sekretarijat KAI je negativno verifikovao ugovor o dodeli građevinskog zemljišta na korišćenje, navodno zaključenog 2. februara 1999. godine, a to je glavni dokument na kojem žalilac zasniva svoju tužbu za vlasništvo i ponovno posedovanje nad poslovnim prostorom.
19. Vrhovni sud je takođe cenio predlog žalioaca za zakazivanje ročišta, i smatra da sve okolnosti koje su neophodne za donošenje odluke po predmetu ne zahtevaju dalje pojašnjenje. Prema tome, interes pravde nije zahtevao održavanje usmenog ročišta.
20. Sa napred iznetog, shodno članu 13.3 (c) Uredbe UNMIK-a 2006/50 koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, odlučeno je kao u dispozitivu ove presude. Ova presuda ne ograničava pravo žalioaca da svoja potraživanja ostvari pred nadležnim sudom, ako smatra da je to neophodno.

### **Pouka o pravnom leku**

Shodno članu 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je konačna i ne može se osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Beshir Sylejmani, predsednik veća**

**Isa Kelmendi, sudija**

**Anna Bednarek, sudija EULEX-a**

**Bjorn Olof Brautigam, pisar EULEX-a**