

**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-188/13

**Priština,
15. april 2014. godine**

U postupku:

DOO U. K./"RAJ" Holding Korporacija
Mitrovica
Zastupano od strane **M. R.**

Žalilac

protiv

Javno stambeno preduzeće

Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Willem Brouwer, predsedavajući sudija, Esmā Erterzi i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/175/2012 od dana 22. oktobra 2012. godine (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 13397), nakon zasedanja održanog dana 15. aprila 2014. godine, donosi sledeće

PRESUDA:

1. **Žalba se odbacuje kao neosnovana;**
2. **Potvrđuje se odluka KIZK KPCC/D/R/175/2012 od dana 22. oktobra 2012. godine u delu koji se donosi na imovinski zahtev upisan pod brojem KPA 13397.**

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 07. septembra 2006. godine U. K. DOO, sa ovlašćenjem zastupano od strane M. R., je podnelo nekoliko imovinskih zahteva pred Kosovskom agencijom za imovinu (KAI), kojima je potraživalo potvrđivanje njegovog imovinskog prava nad (jednim delom) naselja B. Č.. Ovi zahtevi su upisani pod brojevima: 13397, 13399, 13400 i 13401.
2. Izvršni sekretarijat je dana 07. novembra 2008. godine u odluci br. ES/1/2008 odlučio da odbaci sva četiri zahteva, na osnovu člana 4.3 Dodatka II UNMIK Administrativnog naređenja 2007/5 i Zakona 03/L-079.
3. Dana 18. novembra 2008. godine, M. R. je uložio žalbu na odluku br. ES/1/2008 Izvršnog sekretarijata. Ova žalba se odnosila na sva četiri imovinska zahteva iako je KIZK očigledno odlučila da odvojeno procesuirá iste.
4. Grupnom odlukom KPCC/D/R/175/2012 od dana 22. oktobra 2012. godine, KIZK je odlučila povodom zahteva upisanog u KAI pod brojem 13397. Ovaj zahtev se odnosi na 47 stana u površini od 4.141,71 m² u naselju B. Č. u Prištini.
5. KAI je odlučila da odbije imovinski zahtev sa obrazloženjem da podnosilac zahteva nije dokazao njegovo imovinsko pravo nad stanovima. Budući da je podnosilac zahteva bio izvođač radova u projektu izgradnje, jedino je imao pravo isplate građevinskog rada te nikada nije stekao bilo koje pravo na (deo) projekta izgradnje. Odluka KIZK se odnosi na član 630 Zakona o obligacionim odnosima kao i na član 6 Zakona za izgradnju i investicionih objekata.
6. Dana 16. maja 2013. godine odluka je uručena žaliocu.
7. Žalba se prema tome trebala uložiti u vremenskom roku od 30 dana kao što je navedeno u članu 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: UNMIK Uredba) o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu. Ovaj vremenski rok je istekao dana 15. juna 2013.

godine. Žalilac je uložio žalbu na odluku KIZK pred KAI u ponedjeljak, 17. jun 2013. godine.

Pošto je vremenski rok istekao u subotu, smatra se da je žalba blagovremena.

8. U prilogu žalbi, žalilac je kao dokaze dostavio (kopije) dokumenata:

- Ugovor (u daljem tekstu: ugovor za izgradnju) zaključen dana 11. aprila 1997. godine između Javnog stambenog preduzeća (investitor) i RAJ Holding Korporacija Peć (u daljem tekstu: izvođač radova i žalilac). Ovaj ugovor se odnosio na izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa B. Č. u Prištini (u daljem tekstu: projekat izgradnje);
- Memorandum 02-1624/1 od dana 28. avgusta 1998. godine, u vezi ispunjavanja ugovora za izgradnju (u daljem tekstu: memorandum);
- Uplatnica pod brojem 1/98 od dana 28. avgusta 1998. godine, povodom stambenog prostora, prodavnica, magacina i garaža u iznosu od 51.599.710,80 Dinara (u daljem tekstu: uplatnica).

9. Na osnovu ugovora za izgradnju, projekat izgradnje se sastojao od:

12 stanova	2072.24 m ²	9.325.080 din
105 prodavnica	3821.42 m ²	21.017.810 din
11 magacina	715.51 m ²	2.551.509 din
120 garaža	715.51 m ²	4.953.050 din
47 stanova	4141.73 m ²	16.152.747 din
Ukupna investicija		54.000.196 din

10. Izvođač je obavljao poslove građevinskih radova do 10. juna 1999. godine te je prestao zbog vanrednih okolnosti na Kosovu. Jedna trećina građevinskih radova je završena do tog datuma.

11. Od oktobra meseca 1999. godine, investitor je ugovorio različitog izvođača radova te su građevinski radovi završeni u 2002. godini.

12. Izvođač radova nije primio (u potpunosti) isplatu za obavljene usluge do juna meseca 1999. godine predat materijal.

Navodi stranaka:

13. Žalilac potražuje potvrđivanje imovinskog prava nad 47 stana u površini od 4141.73 m² u građevinskom projektu.

14. Žalilac izjavljuje da je stekao imovinsko pravo nad 47 stanova kao isplatu za građevinske radove koje je obavio i zbog činjenice da nije primio novčanu isplatu.

15. Žalilac tvrdi da je isplata putem zamene prava nad nepokretnom imovinom bila, te je još uvek veoma običajna u pred ratnoj i posle ratnoj praksi te da su se stranke složile sa tim. U stvari član 16 ugovora o izgradnji bi bio, na osnovu žalioaca, odredba ovog pitanja.
16. Žalilac dalje napada odluku KIKZ u delu u kome se odnosi na član 630 Zakona o obligacionim odnosima.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost

17. Žalba je prihvatljiva.

Nadležnost

18. Vrhovni sud je nadležan nad ovim pitanjem.

Nadležnost

19. U smislu člana 3.1 Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: Uredba), podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinu nad privatnom nepokretnom imovinom već i takođe dokaže da ona ili on trenutno nije u stanju da uživa ovo imovinsko pravo iz razloga okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine.
20. Podnosilac zahteva nije dokazao svojinsko pravo nad delom građevinskog projekta koji je predmet imovinskog zahteva.
21. Žalbeno veće, ovim, uzima u obzir da je žalilac obavezan prema investitoru kao izvođač. Postojao je potpisani ugovor između njih u kojem je žalilac bio obavezan da obavi građevinske aktivnosti u vezi građevinskog projekta te je tuženik bio obavezan da plati žalioaca za obavljeni rad.
22. Ugovor o građenju je sam po sebi bio u saglasnosti sa članom 630. Zakona o obligacionim odnosima (zakon od 01. oktobra 1978. godine, Službeni glasnik SFRJ br. 29/1978, izmene objavljene u 39/1985, 45/1989, i u Službenom glasniku FR br. 31/1993) koji je bio u primeni u 1999. godini. Član 630. glasi:

“(1) Ugovor o građenju je ugovor o delu kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili da takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cenu.

(2) Ugovor o građenju mora biti zaključen u pismenoj formi.”

23. Sličan ugovor ne implicira prenos izgrađene nepokretne imovine sa investitora na izvođača, čak ni u slučaju kada su se stranke dogovorile na posebnu odredbu u ugovoru kao što su u ovom predmetu investitor i izvođač uradili u članu 16. ugovora o građenju.
24. Član 16 ugovora o građenju predviđa sledeće: *“u koliko se plaćanje dela izvedenih radova bude vršilo komercijalnom kvadraturom, shodno ponudi izvođača radova, struktura cene i međusobnih potraživanja utvrdili bi se posebnim ugovorom.”*
25. Međutim, u 1998-1999. Godini postupak prenosa nepokretne imovine je pre preovladavao Zakonom o prometu nepokretne imovine (službeni glasnik socijalističke Republike Srbije, 43/81 od dana 31. avgusta 1981. godine, str. 3050, u daljem tekstu ZPN).
- Samoupravni sporazumi i ugovori o prenosu nepokretne imovine su bili regulisani članom 4. ZPN:
- “samoupravni sporazum odnosno ugovor o prenosu nepokretnosti sa jednog na drugo društveno lice i o zameni nepokretnosti u društvenoj svojini zaključuje se u pismenom obliku.*
- Ugovori o prenosu prava na nepokretnosti između nosioca prava svojine, o otuđenju nepokretnosti iz društvene svojine i o zameni nepokretnosti u društvenu svojinu za nepokretnost na kojoj postoji pravo svojine kao i ugovor o pribavljanju nepokretnosti u društvenu svojinu zaključuje se u pismenom obliku, a potpisi ugovora overavaju od strane suda.*
- samoupravni sporazum odnosno ugovor koji nije sačinjen u smislu st. 1. i 2. ovog člana, ne proizvodi pravno dejstvo.”*
26. Ugovor o građenju, a posebno član 16. ovog ugovora, se treba smatrati kao sporazum među strankama da, pod okolnostima, može doći do drugog ugovora o prometu nepokretne imovine. Kao takav, ovaj član ne dovodi do prenosa nepokretne imovine. U stvari član opisuje da se odvojeni, poseban ugovor treba zaključiti.
27. Podnet memorandum u kombinaciji sa uplatnicom se ne može smatrati kao taj ugovor. I da je tako bilo namenjeno, onda nedostaje overa suda kao što je postavljeno u članu 4. ZPN te se smatra kao ništavan i nevažeći.

Zaključak

28. Ovo dovodi Vrhovni sud do zaključka da žalilac nije stekao bilo koje pravo na stanove. Žalba, u smislu člana 13.3 UNMIK uredbe 2006/50, se prema tome treba odbaciti kao neosnovana i potvrđuje se odluka na koju je uložena žalba KPCC/D/R/175/2012 od dana 22. oktobra 2012. godine.

Pravni savet:

29. U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Willem Brouwer, EULEX predsedavajući sudija

Esma Erterzi, EULEX sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar