

**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-021/14**

Priština,  
4. septembar 2015.

U postupku:

**N.S.**

ul. Dušana Petrovića Šaneta 4/1  
Lazarevac  
Srbija

**žalilac**

protiv

**A.P.**

Hasan Pristina H-GJ 10  
Obilić

**tuženi**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Elka Ermenkova, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve KPCC/D/R/199/2013 od 18. aprila 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA01212), nakon zasedanja održanog dana 4. septembra 2015. godine, donosi sledeću

**PRESUDU**

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba N.S. na odluku KKIZ br. KPCC/D/R/199/2013 od 18. aprila 2013.**

2. **Potvrđuje se odluka KKIZ br. KPCC/D/R/199/2013 od 18. aprila 2013, u delu koji se tiče zahteva br. KPA01212.**

**Istorijat postupka i činjenično stanje**

1. Dana 12. novembra 2007, N.S. , u svojstvu podnosica zahteva (u daljem tekstu: žalilja) podnela je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći da joj se potvrdi pravo korišćenja dvosobnog stana koji se nalazi u ul. Miloša Obilića, blok D, III sprat, br. A u Obiliću, površine 68.20 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: predmetni stan).

2. Žalilja je *inter alia* dostavila sledeće:

- dokument Rešenje o dodeljivanju stana solidarnosti br. 456/98-2 od 17. decembra 1998. (u daljem tekstu: rešenje o dodeljivanju); prema ovom rešenju, koje je donela Komisija za dodeljivanje stanova solidarnosti JP TE „Kosovo“ - Obilić; predmetni stan je dat na korišćenje putem zakupa M.S. i njegovoj porodici, žalilac, njegova supruga i troje dece;
- dokument Ugovor o korišćenju stana putem zakupa br. 4311-1 od 28. decembra 1998. (u daljem tekstu: ugovor o korišćenju/zakupu); prema ovom dokumentu, ovaj ugovor je zaključen između EPS-TE Kosovo Obilić kao zakupodavca i M.S. kao zakupca; takođe, prema ovom dokumentu, zakupodavac je dao predmetni stan na korišćenje na neodređeni vremenski period zakupcu, da ga koristi zajedno sa svojom suprugom, žaliljom, i troje dece: nigde se ne pominje cena zakupa u ugovoru o korišćenju/zakupu;
- rešenje o dodeljivanju stana solidarnosti u Obiliću, ul. Miloš Obilić, JP TE Kosovo – Obilić i odluku od 17. decembra 1998. o formiranju Komisije za dodeljivanje stanova solidarnosti (u daljem tekstu: administrativna odluka);
- izvod iz matične knjige venčanih o sklapanju braka 15. oktobra 1978. između M.S i N.M., žalilja;
- izvod iz matične knjige umrlih o smrti M.S. 4. marta 2006;
- rešenje o nasleđivanju koje je doneo prvi opštinski sud u Beogradu od 18. maja 2009, u ostavinskom postupku nakon smrti M.S.; prema tom rešenju, naslednici prava i obaveza iz ugovora o korišćenju/zakupu stana, koji je zaključen između EPS TE Kosovo – Obilić kao zakupodavca i M.S. kao zakupca i upisan kod EPS JP TE Kosovo – Obilić pod brojem 4311-1 dana 28.12.1998, su proglašeni žalilja i njeno troje dece.

3. Tuženi je učestvovao u postupku pred KKIZ. On je poslao odgovor na zahtev. On je naveo da mu je predmetni stan dodeljen 1. februara 2005.
4. Žalilja je odgovorila na odgovor tuženog.
5. KAI je verifikovala rešenje o dodeljivanju i ugovor o korišćenju/zakupu dana 21. februara 2008. U izveštaju od tog datuma se navodi da je verifikacija ovih dokumenata u javnim preduzećima bila negativna i da je službenik za imovinsko pravne poslove u KEK-u izjavio da kod njih ne postoji rešenje o dodeljivanju stana. Administrativna odluka je takođe negativno verifikovana.
6. KKIZ je odlučila da odbije zahtev u svojoj odluci. U obrazloženju (stavovi 9 i 35 grupne odluke), KKIZ navodi da žalilja nije podnela nikakve dokaze, kao ni dokaze koji su mogli da budu verifikovani od strane Izvršnog sekretarijata KAI, da navodni nosilac imovinskog prava uživa imovinska prava nad predmetnom imovinom. KKIZ takođe navodi da Izvršni sekretarijat KIA nije dobio takve dokaze po službenoj dužnosti.
7. Odluka je uručena žalilji dana 20. avgusta 2013, a tuženom dana 21. avgusta 2013.
8. Žalilja je izjavila žalbu na odluku KKIZ dana 12. septembra 2013.
9. Tuženi je primio žalbu dana 27. februara 2014. Tuženi nije poslao odgovor na žalbu.

**Navodi strana u žalbi**

10. Žalilja navodi da je odluka KKIZ zasnovana na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju. Verifikacija dokumenata treba da se obavi kod institucija koje imaju sopstvenu arhivu, na osnovu čega bi moglo da se potvrdi da su dokumenta autentična. Ona je tražila da joj se dostave dokazi da su sledeće institucije obavestile KAI da su dokumenta nevažeća: Elektroprivreda Srbije, JP Termoelektrane Kosovo i Prvi opštinski sud u Beogradu. Proizvoljna napomena da KAI nije mogla da verifikuje dokumenta bez konkretnog izveštaja o verifikaciji nije prihvatljiva, kao navodi žalilja. Ona misli na dokaze za njene navode u vezi sa rešenjem o dodeljivanju i ugovorom o korišćenju/zakupu. Ona takođe navodi da su preko odluke o nasleđivanju prava u vezi sa stanom preneti na nju. Ona se dalje poziva na član 8 Evropske konvencije o ljudskim pravima i osnovnim slobodama (u daljem tekstu: ECHR): državni organi su, prema žalilji dužni da osiguraju njeno pravo na dom i ne postoji konkretan razlog zašto bi joj osporili pravo na

dom. Dalje navodi da joj njena prava moraju biti vraćena jer ih je izgubila usled okolnosti proisteklih iz oružanog sukoba na Kosovu 1998/1999.

### **Pravno obrazloženje:**

#### *Meritum žalbe*

11. Shodno članu 2.1 UNMIK administrativnog uputstva koje sprovodi UNMIK uredbu 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, zamenjeno Zakonom br. 03/L-079, aneks 1 (u daljem tekstu: aneks 1 UNMIK zakona 2006/50), svako lice koje je imalo bilo kakvo zakonsko pravo na privatnu nepokretnu imovinu, a koje u vreme podnošenja zahteva nije moglo da ostvari to svoje pravo usled okolnosti koje su direktno proistekle ili su rezultat oružanog sukoba koji se odigrao između 27. februara 1998. i 20. juna 1999, ima pravo na povrat svog imovinskog prava.
12. Shodno zakonu o stambenim odnosima (Službeni glasnik SAPK br. 11/83, 29/86, 42/86) za sticanje stanarskog prava nad stanom je potrebno rešenje o dodeljivanju od strane nosioca prava dodeljivanja (član 33), ugovor o korišćenju stana u pisanoj formi između lica kome je dodeljen stan na korišćenje i samoupravne stambene zajednice po osnovu rešenja o dodeljivanju (član 37) i useljenja u stan (član 11).
13. Na osnovu zakona o stanovanju (Službeni glasnik RS, br. 50/92 i 46/98), ugovor o zakupu stana se zaključuje u pisanoj formi i, između ostalog, sadrži i cenu zakupa (član 7).
14. Odluka KKIZ je zasnovana na zaključku da žalilja nije dokazala da je njen pokojni suprug stekao pravo nad predmetnim stanom. Ona u svojoj žalbi navodi da bi adekvatna verifikacija dovela do drugačije odluke. Iz toga razloga je izjavila žalbu Vrhovnom sudu.
15. Nije jasno da li žalilja potražuje stanarsko pravo ili pravo zakupa nad stanom, ali u oba slučaja je potrebno dostaviti pisane dokumente kako bi se dokazalo postojanje takvih prava: za stanarsko pravo – rešenje o dodeljivanju u pisanoj formi i ugovor o korišćenju, a za zakup – ugovor o zakupu u pisanoj formi.
16. KAI je verifikovala rešenje o dodeljivanju i ugovor o korišćenju/zakupu u preduzeću koje je prema navodima žalilje bilo nosilac prava dodeljivanja za predmetni stan (JP TE 'Kosovo'-Obilić ili Elektroprivreda Srbije, JP Termoelektrane Kosovo, kako preduzeće imenovano 1998/1999 i sadašnji KEK). Verifikacija je bila negativna. Dokumenta nisu pronađena. Ovo

znači da dokumenta koja je dostavila žalilja nisu autentična i njen navod za dobijanje stanarskog prava ili prava na zakup nije ispravan.

17. Vrhovni sud je dodao ovom obrazloženju da ni ugovor o korišćenju/zakupu nije autentičan, jer ugovor o zakupu ne obezbeđuje stanarsko pravo, a za ugovor o zakupu je potrebno da i cena zakupa bude navedena u ugovoru. Dakle, shodno zakonskim odredbama iz stavova 12 i 13 ovog dokumenta, ukoliko je i autentičan, ne može da bude dovoljan da bi se dokazala stanarsko ili pravo zakupa.
18. Stoga, zaključak KKIZ da žalilja nije dokazala da je njen pokojni suprug stekao pravo nad predmetnim stanom je ispravan, i ona nema prava na povrat prava nad stanom koje potražuje.
19. To što se žalilja poziva na član 8 ECHR ne vodi do drugačije odluke, jer ne postoji mešanje u njen privatni život u pogledu odbijanja njenog zahteva po gore navedenom osnovu.

*Zaključak*

20. Shodno tome i shodno članu 13.3 UNMIK zakona 2006/50, Vrhovni sud je odlučio kao što stoji u dispozitivu presude.

**Pravna pouka**

21. Shodno članu 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

**Sylejman Nuredini, predsednik veća**

**Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a**

**Elka Ermelkova, sudija EULEKS-a**

**Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a**