

**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-64/12

Priština,  
17. jul 2013. godine

U postupku:

**G. DJ.**

*Podnosilac zahteva-Tuženik*

protiv

**B. Z.**

*Tužena strana-Žalilac*

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Elka Filcheva-Ermenkova, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/139/2011 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem 10235) od dana 07. decembra 2011. godine, nakon zasedanja održanog dana 17. jula 2013. godine, donosi sledeće:

## PRESUDA

- 1- Odbija se kako neosnovana žalba B. Z. iz Prištine, od dana 28. maja 2012. godine.
- 2- Potvrđuje se odluka KPCC/D/C/139/2011 (u delu koji se odnosi na predmet upisan u KAI pod brojem KPA10235) od dana 07. decembra 2011. godine.
- 3- Žalilac treba platiti troškove postupka određene u iznosu od € 280 (dvesta devedeset evra) u roku od 30. (trideset) dana od dana prijema presude pod prednjom prisilnog izvršenja.

### Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 20. oktobra 2006. godine, G. Đ. je podnela imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživala potvrđivanje svojinskog prava i ponovni posed nad poslovnim prostorom koji se nalazi u Prištini, Dardanija 1, u površini od 27, 35 m<sup>2</sup>. Ona je objasnila da je poslovna prostorija njena lična imovina te i da je ista zauzeta od strane nepoznatog lica. Imovina je izgubljena kao rezultat okolnosti u 1998/1999. godini te je datum gubitka imovine naveden kao 1. decembra 1999. godine.

U prilogu njenom imovinskom zahtevu, ona je dostavila KAI sledeća dokumenat:

- Kupoprodajni ugovor poslovne prostorije pod kreditnim brojem 1246 od dana 07. aprila 1992. godine, gde je ustanovljeno da je Đ. S. kupila poslovnu prostoriju koja se nalaze u Prištini, Dardanija 1, u površini od 27,35 m<sup>2</sup>, koja je pitanje zahteva nosioca imovinskog prava;
- Sudsko poravnanje između G. Đ. (podnosioca zahteva) i preduzeća “Zenit Lizing” koje je sadržano u zapisniku glavnog ročišta Opštinskog suda u Prištini C.nr.766/01 od dana 29. septembra 2006. godine, kojim je Sud odlučio da prizna svojinsko pravo podnosioca zahteva (1/1 delu) nad nepokretnom imovinom koju je preduzeće “Zenith-Lizing” iz Prištini imalo na osnovu kupoprodajnog ugovora od 07. aprila 1992. godine zaključenog između građevinskog preduzeća “Grading” iz Prištine u svojstvu prodavca i Zenit Lizing i Đ.S.
- Overenje o kupoprodaji poslovne prostorije GIP “Grading” iz Prištine br. 1246-1 od dana 17. aprila 1992. godine, kojim je ustanovljeno da je preduzeće “Zenit Lizing” iz Prištine stekao imovinsko pravo nad poslovnim prostorijom u Prištini, „Dardanija“ u tržnom centru pod brojem 10. Kupac “Zenit Lizing” iz Prištine je u celosti platio kupoprodajnu cenu prostorije kao što je predviđeno članom 3. ugovora;
- Uplatnice preduzeća “Zenit Lizing” od dana 15. aprila 1992. godine, kojom je ustanovljeno da je ovo preduzeće u svojstvu kupca platilo iznos od 1.430.870.00 dinara na osnovu ugovora br. 1246 od dana 07. aprila 1992. Godine, u ime Đorić Suzane, gde je ukupni iznos određen pod članom 3. ovog ugovora;
- Lična karta podnosioca zahteva br. 1501415720, izdata dana 08. oktobra 2011. godine od strane UNMIK-a.

Imovina u zahtevu, na osnovu upisanog imovinskog zahteva KPA10235, obavještena je dana 08. mart 2007. godine, te je ekipa za obavještenje KAI otišla na mestu na kome se navodno nalazila poslovna prostorija koja je pitanje zahteva i postavili znak na istoj koji je indicirao da je imovina pitanje imovinskog zahteva te i da zainteresovane strane trebaju podneti odgovor u roku od 30. dana.

Tužena strana B. Z., uključenjem u postupku njegovom predstavkom od dana 25. aprila 2007. Godine, je izjavio da je on korisnik prostorije u zahtevu te i da je zainteresovan da kupi istu ako je podnosilac zahteva zainteresovan da je proda te i ako ona ima valjanu dokumentaciju koja dokazuje da je ona vlasnik.

Ekipa za verifikaciju KAI je pozitivno verifikovala sudsko poravnanje stečeno u Opštinskom sudu u Prištini C.nr.766/01 dana 29. septembra 2006. godine. Poslovne prostorije koje su predmet zahteva br. 10235 nisu podeljene te prema tome svojina istih nije mogla biti upisana na ime podnosioca zahteva.

Odlukom KPCC/D/C/139/2011, od dana 07. decembra 2011. godine, Komisija je priznala imovinsko pravo podnosioca zahteva nad poslovnom prostorijom koja je pitanje zahteva i vratila posed. Odluka je zasnovana na osnovu sudskog poravnjanja koje je stečeno u ročištu pred Opštinskim sudom u Priština C. nr. 766/01 dana 29. septembra 2006. godine. Na osnovu poravnjanja G. Đ. je priznata kao vlasnik imovine koja je pitanje ovog imovinskog zahteva.

Dana 30. aprila 2012. godine, odluka KPCC/D/C/139/2011 od dana 07. decembra 2011. godine, je uručena podnosiocu zahteva.

Dana 03. maja. 2012. godine, odluka Komisije je uručena žalioocu, koji je dana 28. maja 2012. godine uložio žalbu.

On je u njegovoj žalbi naveo da je odluka doneta na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava, i predložio da se odluka Komisije izmeni i odbije imovinski zahtev Gordane Đorić ili da se poništi odluka na koju je uložena žalba i vrati predmet na ponovno rešavanja pred KIZK. Dalje, on je izjavio da imovinsko pravo nad poslovnom prostorijom koja je predmet imovinskog zahteva nije upisana u katastarskim knjigama; S. Đ. nije predstavljena kao stranka u sudskom poravnanju te je tužilac "Zenit Lizing" u svojstvu glavnog umešača, kao što je evidentirano u Opštinskom sudu u Prištini C.nr.226/07, je zahtevao naknadu štete od datuma 30. septembra 2006. godine kada je sudsko poravnanje stupilo na snazi.

Žalilac ne tvrdi da je on vlasnik imovine, on izražava želju da kupi imovinu.

### **Pravno obrazloženje:**

Vrhovni sud je pregledao odluku na koju je uložena žalba u smislu odredbi člana 194 ZPP, te je nakon ocenjivanja žalbenih navoda, našao sledeće:

Žalba je prihvatljiva pošto je ista uložena u zakonskom roku predviđenom u članu 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, koji predviđa da stranka može uložiti žalbu na odluku Komisije u vremenskom roku od trideset (30) dana od dana obaveštenja stranke povodom odluke. Ovo je iz razloga što odluka bila uručena žalioocu dana 03. maja 2012. godine dok je isti uložio žalbu dana 28. maja 2012. godine. Međutim, žalba je neosnovana.

Vrhovni sud je prihvatio činjenično utvrđivanje i pravni zaključak Komisije kao pravedan, zasnovan i zakonski, kada je ista odlučila da odbaci kao neosnovane navode tužene strane/žalioca i prizna imovinsko pravo podnosioca zahteva nad poslovnom prostorijom u zahtevu, te da joj se vrati ista u ponovni posed i korišćenje. Na osnovu potpunog i pravednog utvrđivanja činjeničnog stanja, KIZK je pravedno primenila materijalno pravo u smislu člana 20 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima kada je odlučila da sudsko poravnanje Opštinskog suda u Prištini predstavlja valjani pravni osnov za sticanje svojine. Ova zakonska odredba predviđa da se svojina takođe može steći odlukom državnog organa ili nadležnog suda, što je u ovom konkretnom slučaju sudsko poravnanje Opštinskog suda u Prištini C.nr. 766/01 od dana 29. septembra 2006. godine, kojim je priznato imovinsko pravo podnosioca zahteva/tuženika nad poslovnom prostorijom koja je predmet imovinskog zahteva.

U navedenom poravnanju, Opštinski sud u Prištini je ustanovio da G. Đ. ima svojinsko pravo nad nepokretnom imovinom nad kojom preduzeće “Zenith-Lizing” iz Prištine prethodno imalo to pravo na osnovu ugovora br. 1246 od dana 07. aprila 1992. godine zaključenog između građevinskog preduzeća (CC) “Grading” iz Prištine u svojstvu prodavca i Đorić Suzane i Zenit-Lizing. Na osnovu pisma direktora preduzeća Zenit-Lizing od dana 17. aprila 1992. godine, adresiranom G.I.P. Grading o overenju kupoprodaje prostorije, Zenit-Lizing je kupio poslovne prostorije koje su izgrađene u lokacijama tržnog centra „Dardanija“ u Prištini te je celokupna cena specificirana u članu 3. ugovora u iznosu od 1.430.870.00 dinara i plaćen je od strane preduzeća. Dalje je navedeno da drugi kupac (S. Đ.) nije ispunila njene obaveze koje su proizilazile iz člana 4. ugovora da plati iznos u roku od osam (8) dana od dana zaključenja ugovora, drugi kupac je stekao sva svojinska prava nad prostorijama u predmetu na osnovu ugovora pod brojem 1246 od dana 07. aprila 1992. godine. Navedeni ugovor u članu 7. glasi da u slučaju da kupac ne plati ugovorenu cenu na način i vreme navedeno u članu 4. ovog ugovora, on/ona će se smatrati da je napustio/la ugovor i prodavac će steći pravo da proda poslovne prostorije drugom licu.

Navodi žalioca da podnosilac zahteva/tuženik nema valjane dokaze povodom sticanja imovinskog prava nad poslovnim prostorijama u zahtevu su takođe bili pitanje razmatranja i ocenjivanja Vrhovnog suda. Međutim, Sud nalazi da su ovi navodi neosnovani u neprihvatljivi. U stvari sudski sporazum Opštinskog suda u Prištini 766/01 od dana 29. septembra 2006. godine, potvrđuje da podnosilac zahteva ima svojinsko pravo. Ovo znači da je podnosilac zahteva stekao svojinu na način predviđen članom 20. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima.

Prema tome, na osnovu gore navedenog i u smislu odredbi člana 13.3 pod-stav (c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, odlučeno je kao u dispozitivu oce presude.

### **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, uzimajući u obzir da se vrednost navedene imovine može razumno oceniti kao više od € 50.000.00: € 250 (€50 + 0.5% od 50.000.00 što je € 250.000.00 ali ne više od € 500).

Žalilac će snositi ove sudske troškove 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 sudsku taksu završni rok za uplatu iste ne može biti manji od 30. dana a ni veći od 90. dana. Sud je odlučio da, u konkretnom slučaju, sudska tarifa treba biti plaćena u vremenskom roku od 30. dana od dana prijema presude. 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.

Ova presuda ne isključuje pravo podnosioca zahteva da uputi zahtev nadležnom sudu van jurisdikcije predviđene članom 3.1 UNMIK Uredbe zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

*Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX predsedavajući sudija*

*Esmā Erterzi, EULEX sudija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Urs Nufer, EULEX zapisničar*