

**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-023/14**

**Priština  
4. septembar 2015.**

U postupku:

**N.P.**  
Đakovica

*žalilac*

protiv

**M.P.**  
Grada Karare 4/I br.3  
Kragujevac  
Srbija

*tužena*

Žalbena 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/213/2013 od 21. avgusta 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA24074), nakon zasedanja održanog dana 4. septembra 2015. godine, donosi sledeću:

## PRESUDU

1. Usvaja se kao osnovana žalba N.P.
2. Poništava se odluka Kosovske komisije za imovinske zahteve KPCC/D/R/213/2013 od 21. avgusta 2013, u delu koji se odnosi na predmet upisan pod brojem KPA24074.
3. Odbacuje se zahtev koji je podneo D.P., upisan pod brojem KPA24074, jer ne potpada pod nadležnost KKIZ.

### Istorijat postupka i činjenično stanje:

1. Dana 5. februara 2007, D.P. u svojstvu naslednika svog pokojnog oca T.P. , podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći potvrđivanje prava korišćenja i vraćanje u posed stana površine 65.72 m<sup>2</sup> koji se nalazi u Đakovici, M. Tita br. 25 (u daljem tekstu: stan).
2. Podnosilac zahteva tvrdi da je njegov pokojni otac bio jedini nosilac stanarskog prava nad stanom. Pored toga, naveo je da je stan zauzelo nepoznato lice.
3. U prilog svom zahtevu, podneo je sledeća dokumenta:
  - ugovor o korišćenju stana br. 01-905/1, zaključen dana 4. decembra 1975. između Stambenog preduzeća Đakovica i T.P. . Stambeno preduzeće je, prema rešenju o dodeljivanju br. 4711/10 od 1. decembra 1975, koje je donelo preduzeće AD „Dukagjini“ u svojstvu nosioca prava dodeljivanja, dalo na korišćenje, a T.P. je prihvatio stan površine 65.72 m<sup>2</sup> koji se nalazi u ulici M. Tita;
  - ugovor o sticanju prava vlasništva nad stanom br. 9-203/4, zaključen dana 2. oktobra 1991. između nosioca prava dodeljivanja – AD „Dukagjini“ kao prodavca i T.P. kao kupca stana. Prema ugovoru, otkup se obavlja na rate, u trajanju od 34,42 godine;
  - izvod iz matične knjige umrlih br. 454/1992, koji je izdao UNMIK 20. februara 2003, opština Đakovica, u kome se navodi da je T.P. preminuo dana 3. novembra 1992;
  - izvod iz matične knjige venčanih br. 202-46/10, koji je izdat dana 17. marta 2010, prema kome je uspostavljena rodbinska veza između podnosioca zahteva i T.P. i gde se potvrđuje da je M.P. supruga podnosioca zahteva.KAI je verifikovala gore navedena dokumenta.

4. Dana 24. septembra 2008, KAI je izdala obaveštenje o stanu. Utvrđeno je da je stan zauzeo N.P. (u daljem tekstu: tuženi). Tuženi je naveo da koristi stan uz dozvolu Skupštine opštine Đakovica od 1999. Istoga dana kada je izdato obaveštenje o stanu, tuženi je potpisao obaveštenje o učešću u postupku.
5. U prilog svojih navoda, tuženi je dostavio sledeća dokumenta:
  - rešenje koje je donela privremena lokalna Vlada u Đakovici, Komisija za dodeljivanje stanova od 29. jula 1999, po osnovu koga je stan dodeljen tuženom na privremeno korišćenje;
  - pismo obaveštenja br. 4/83 od 15. avgusta 2007. od strane preduzeća AD „Dukagjini“ u kome obaveštava KAI da je T.P. stekao pravo vlasništva nad stanom po osnovu ugovora br. 9-203/4 od 2. oktobra 1991. Isplata treba da se odvija u mesečnim ratama na period od 34 godine. T.P. nije isplatio ni jednu ratu do danas. Usled ne ispunjavanja obaveza, AD priprema postupak na nadležnom sudu za poništavanje ugovora;
  - izjavu od 21. avgusta 2007, u kojoj je tuženi izjavio da je Opština Đakovica donela rešenje o njegovom privremenom smeštanju u predmetni stan, odmah nakon sukoba. On je saznao da stan pripada T.P., bivšem zaposlenom u preduzeću AD „Dukagjini“. Tuženi je dodao da je posetio navedeno preduzeće jer je bio zainteresovan da kupi stan. Službenik preduzeća AD „Dukagjini“ ga je obavestio da je T.P. zaključio ugovor o sticanju prava vlasništva nad stanom i ugovor je overen na Opštinskom sudu, ali P. nikada nije isplatio predviđene rate, zbog čega preduzeće planira da otpočne sudski postupak za poništavanje ugovora.
6. Podnosilac zahteva je preminuo dana 17. decembra 2009.
7. Dana 21. avgusta 2013, KKIZ je u svojoj odluci KPCC/D/R/213/2013, stavovi 41-45, usvojila zahtev. Prema odluci KKIZ, podnosilac zahteva je utvrdio da njegov otac, T.P., ima pravo korišćenja stana.
8. Odluka KKIZ je uručena supruzi podnosioca zahteva, M.P., dana 7. novembra 2013. Odluka KKIZ je uručena tuženom 28. oktobra 2013.
9. Dana 11. novembra 2013, tuženi (u daljem tekstu: žalilac) je podneo žalbu Vrhovnom sudu.
10. Žalba je uručena podnosiocu zahteva (u daljem tekstu: tužena) dana 25. februara 2014. Ona je odgovorila na žalbu dana 24. marta 2014.

### **Navodi žalioaca**

11. Žalilac navodi da odluka KKIZ sadrži fundamentalne greške i pogrešno je primenjeno materijalno i procesno pravo, kao i da je činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno. Žalilac tvrdi da je stan bio u posedu/korišćen od strane oca tuženog, T.P. koji je preminuo u Đakovici dana 3. marta 1992.

T.P. je radio u preduzeću AD „Dukagjini“ iz Đakovice, tako da mu je 1975. preduzeće dodelilo stan na korišćenje. Iako je pokojnik zaključio ugovor o sticanju prava vlasništva nad stanom dana 14. novembra 1991, on se ne može smatrati vlasnikom, nego samo posednikom stana jer nije isplatio ni jednu mesečnu ratu koje je trebalo da plaća u naredne 34 godine.

On je takođe naveo da, na osnovu Zakona o stanovima Republike Srbije, stoji da ukoliko korisnik stana ne koristi stan u trajanju od 1 godine, korisnik stana gubi pravo da ga koristi. Porodica P. je izašla iz stana juna 1999, tako da je preduzeće AD „Dukagjini“ moglo da vrati vlasništvo nad stanom.

12. Žalilac je predočio i sledeće :

- potvrdu br. 15-01-3076/2003 koju je izdala Skupština opštine Đakovica, Služba za katastar, geodeziju i komasaciju od 11. jula 2003, u kojoj se potvrđuje da je T.P. vlasnik predmetnog stana. Ovu imovinu je stekao po osnovu kupoprodajnog ugovora Leg. br. 3101/91 od 14. novembra 1991, overenom na Opštinskom sudu u Đakovici. Međutim, prema ugovoru, ovaj stan treba da bude otkupljen na rate u trajanju od 34,42 godine.

13. U svom odgovoru, tužena je navela da je njen svekar, T.P. , upisan kao vlasnik stana. On je stekao vlasništvo nad stanom po osnovu kupoprodajnog ugovora Ov.br. 3101/91 od 14. novembra 1991. Ona dalje navodi da su argumenti žalioaca zakonski irelevantni zbog toga što je KAI potvrdila pravo korišćenja, a ne vlasničko pravo.

14. Pored toga, tužena je dodala da argument žalioaca da se pravo korišćenja stana gubi nakon 1 godine nekorišćenja stana nije tačan. Odredba koja se tiče nekorišćenja stana se odnosi na nekorišćenje iz neopravdanih razloga. Opšte je poznato da su ta lica morala da napuste mesto prebivališta 1999. iz straha za svoj život. Na kraju, tužena je navela da se slaže sa dokumentacijom koja je podneta KAI (navedena dokumenta).

### **Pravno obrazloženje:**

### **Prihvatljivost žalbe:**

15. Žalba je prihvatljiva. Izjavljena je u roku od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079.

### Meritum:

16. Žalba je osnovana i odluka KKIZ treba da bude poništena po službenoj dužnosti s obzirom da predmet ne potpada pod njenu nadležnost.
17. KKIZ je u svojoj odluci KPCC/D/R/213/2013 utvrdila da je otac podnosioca zahteva zaključio ugovor o korišćenju dana 4. decembra 1975. sa nosiocem prava dodeljivanja. Ugovor se odnosi na prethodno rešenje o dodeljivanju doneto 1975, gde je otac podnosioca zahteva dobio pravo da koristi stan. Ugovor o sticanju prava vlasništva nad stanom iz 1991. nije uzet u razmatranje od strane KKIZ jer su i supruga podnosioca zahteva i nosilac prava dodeljivanja potvrdili da rate nisu nikada plaćane (ugovor je zaključen po osnovu isplaćivanja mesečnih rata na 34 godine) .
18. Prema članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za vraćanje u posed privatne nepokretne imovine, prema kojoj on/ona sada nema pravo da ostvari ta imovinska prava po osnovu razloga koji su u direktnoj vezi sa ili su rezultat oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. Ovo se ne odnosi na imovinska prava ili prava korišćenja javne/društvene imovine.
19. Imovinsko pravo se može steći po zakonu, na osnovu zakonskog prenosa (pravna stvar) ili po osnovu nasleđivanja - član 20 Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (SG SFRJ br. 6/1980), koji je važio u vreme kada je izvršen prenos imovine (to se dogodilo 1991, kao što je naveo podnosilac zahteva).
20. Suprug tužene je podneo prvostepenom organu ugovor o sticanju prava vlasništva nad stanom br. 9-203/4 zaključen dana 2. oktobra 1991. Prema ugovoru, otkup stana se odvija na rate u trajanju od 34,42 godine. Član 6 navodi da ukoliko kupac kasni sa 3 uzastopne rate za plaćanje, odnosno 5 rata godišnje, prodavac ima pravo da inicira postupak hipoteke. Ni tužena ni nosilac prava dodeljivanja nisu predložili dokaze da su rate isplaćivane. Ovo znači da uslovi plaćanja iz ugovora o sticanju prava vlasništva nad stanom nisu ispunjeni. Međutim, podnosilac zahteva traži od KAI da potvrdi pravo korišćenja i izjavio je da je njegov pokojni otac jedini nosilac stanarskog prava nad stanom.
21. Iz gore predloženih dokaza, stan je društvena svojina, najverovatnije preduzeća AD „Dukagjini“. U tom slučaju, KKIZ nema nadležnost nad sporom jer se zahtev ne odnosi na privatnu nepokretnu imovinu kao što je predviđeno članom 3.1 Zakona br. 03/L-079.
22. KKIZ nema nadležnost da odlučuje o meritumu predmeta i morala je da ga odbaci po osnovu člana 11.4 (a) Zakona br. 03/L-079. S obzirom da se to nije desilo, osporena odluka mora da bude poništena, a zahtev mora da bude odbačen shodno članu 198, stav 1 Zakona o parničnom postupku koji se primenjuje *mutatis mutandis* za postupke pred Žalbenim većem Vrhovnog suda u skladu sa članom 12.2 Zakona br. 03/L-079.

23. Stoga, odluka KKIZ mora da bude poništena po osnovu žalbe, a zahtev odbačen (član 11.4 (a) Zakona br. 03/L-079), s obzirom da se radi o sporu u vezi sa javnom/društvenom imovinom i ne potpada pod nadležnost KKIZ.

**Pravna pouka:**

24. 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**