

**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-193/2014**

**Priština,  
8. septembar 2016. godine**

U postupku:

**D. B.**

**Koju zastupa V.O.**

***Žalilac***

protiv

**R. B.**

***Tuženik***

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Anna Bednarek i Krassimir Mazgalov, sudije, rešavajući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/215/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA10609), od dana 21. avgusta 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 8. septembra 2016. godine, donosi sledeće:

## PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba D. B. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/215/2013, od dana 21. avgusta 2013. godine.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/215/2013, od dana 21. avgusta 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA10609.

### Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 22. maja 2006. godine, D.B., (u daljem tekstu: žalilac) podnela je zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživala ponovni posed kuće u površini od 30 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: imovina u zahtevu) koja se nalazi u Prištini. Ona je izjavila da je stekla svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu putem kupoprodaje. Imovina u zahtevu je početno bila baraka u površini od 9. 8 m<sup>2</sup>. Ova baraka je rekonstruisana u kuću u površini od 30m<sup>2</sup>. Žalilac tvrdi da je izgubila posed nad istom dana 1. juna 1999. godine.
2. Kako bi podržala svoj imovinski zahtev ona je dostavila KAI sledeće:
  - Kopija kupoprodajnog ugovora br. 259/2-149 zaključenog dana 30. avgusta 1993. godine, između DP "Ramiz Sadiku" iz Prištine, koga je zastupao menadžer za likvidaciju V. P. kao prodavac i žalioca kao kupca "objekta (barake) koja se nalazi na levoj strani ulaznih vrata laboratorije DP Ramiz Sadiku u Prištini, sa ulazom na zabat laboratorije " u površini od 9.80 m<sup>2</sup>. Paragraf 5 ugovora indicira da isti stupa na snagu "na dan potpisivanja ugovora od strane obe ugovorene strane te se overa obavlja pred Opštinskim sudom u Prištini ".
  - Kopija uplatnice br. 39/20, koja nosi datum 8. novembar 1993. godine „za izvođenje radova radi adaptacije“ barake opisane u Ugovoru br. 259/2 od dana 30.08.1993. godine. Uplatnica je izdata od strane DP;
  - Kopija Uverenja Bp.br.168/2, od dana 20. septembra 1993. godine, izdata od strane Industrijskog građevinskog preduzeća u Prištini koje glasi da je žalilac platio sve obaveze koje proizlaze iz ugovora br. 259/2-149 od dana 30. avgusta 1993. godine.
3. Predmet je upisan pod brojem KPA10609.

4. Na osnovu Konsolidovanog izveštaja o verifikaciji od dana 10. septembra 2012. godine, rezultira da je KAI negativno verifikovala sva dokumenta dostavljena od strane žalioaca.
5. Obaveštenja zahteva je obavljeno dana 27. jula 2007. godine. Nađeno je da je imovina kasino zauzet od strane R. B. (u daljem tekstu: tuženik), koji je bio prisutan na imovini. On je tvrdio zakonsko pravo nas imovinom te je istog dana potpisao obaveštenje o učešću.
6. Dana 15. septembra 2011. godine, tužena strana je podnela odgovor na imovinski zahtev i „tražio je zakonsko pravo nad imovinom“. On je naveo da je vlasnik iste i da je kupio imovinu od strane Poreskog organa Kosova na javnom tenderu. On je kao dokaz dostavio sledeća dokumenta:
  - Uplatnica br. 20032 od dana 26. oktobra 2006. godine, izdata od strane Direkcije za finansije i imovinu Opštine Priština koja potvrđuje da je tuženik isplatio porez za 2002, 2003, 2004, 2005. godinu i prvu ratu za 2006. godinu u Opštini Prištine;
  - Kopija kupoprodajnog uverenja izdata od strane Ministarstva za ekonomiju i finansije-Porezna uprava Kosova koje glasi da je tuženik kupio nepokretnu imovinu u površini od 119 m<sup>2</sup>, opisana kao katastarska parcela br. 7232/2 koja se nalazi u Katastarskoj zoni 71914059 Priština, koja je prethodno konfiskovana zbog neplaćanja poreza i prodana javnim tenderom od strane DP „KAP. Përparimi“ - Priština. Što više, uverenje indicira da: „Od ovog trenutka pa na dalje zakonski vlasnik imovine sa celokupnim pravima je kupac R. B. (...) koji može upisati imovinu na svoje ime u katastarskoj kancelariji“;
  - Kopija objavljivanja u novinama u vezi postupka tendera konfiskovane imovine usled neplaćanja poreza. Imovina koja se prodavala je opisana kao prostorija u površini od 119 m<sup>2</sup> u ulici Roberta Dolla u Prištini, prekoputa restorana „Fjala2“;
  - Certifikat o pravima na nepokretnu imovinu br. 71914059-07232-2, od dana 28. septembra 2006. godine, izdat od strane Opštinske katastarske kancelarije u Prištini, u kome je PD „Napredak“ listirano kao vlasnik/posednik zemljišne parcele br. 7232/2.
7. KAI je pozitivno verifikovala dokumenta dostavljena od strane tuženika i potvrdila da se imovina u zahtevu nalazila na parceli br. 7232/2.
8. Dana 21. avgusta 2013. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK), je odlukom KPCC/D/R/215/2013 (u daljem tekstu: odluka KIZK) odbila imovinski zahtev. U obrazloženju odluke (paragraf 32), KIZK je naglasila da žalilac nije

dostavio dovoljno dokaza koje bi Izvršni sekretarijat mogao da verifikuje, i da je navodni nosilac imovinskog prava uživao bilo koje pravo nad imovinom u zahtevu.

9. KAI je uručila žalbu žalioocu dana 14. maja 2014. godine. Ista odluka je uručena tuženiku dana 14. novembra 2013. godine.
10. Dana 13. juna 2014. godine, žalilac je putem svog zastupnika, V. O., uložila žalbu na odluku KIZK. Kopija žalbe je uručena tuženiku dana 10. februara 2015. godine.

#### **Navodi žalioaca:**

11. Žalilac zahteva od Vrhovnog suda Kosova da poništi odluku KIZK i usvoji žalbu. Onda indicira da se odluka KIZK sastoji od bitne greške i povrede proceduralnog i materijalnog prava.
12. Žalilac naglašava da „KIZK nije razjasnila niti je dala dovoljno razloga povodom činjenice da je Kosovska agencija za privatizaciju obavila tendersku proceduru dana 01.09.2006. godine i prodala stvar koja je bila privatna svojina,,.

#### **Obrazloženje:**

13. Vrhovni sud Kosova nalazi da je ožalbena odluka doneta na osnovu potpunog i pravičnog utvrđivanja činjeničnog stanja te pod takvim osnovima materijalno i proceduralno pravo je pravilno primenjeno. Prema tome, žalba se odbija kao neosnovana.
14. Žalilac tvrdi da je stekla svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu putem Ugovora zaključenog između nje i DP „Ramiz Sadiku“ u Prištini. Što više, prema žalioocu, nakon zaključenja ugovora, ona je obavila neko građevinske radove čiji je rezultat struktura korišćena u stambenim svrhama u ukupnoj površini od 30 m<sup>2</sup>. Tuženik, sa druge strane, tvrdi da je stekao svojinsko pravo nad komercijalnom prostorom koja se nalazi na parceli br. 7232/2, putem javnog tendera Poreskog organa Kosova. Na osnovu izveštaja o verifikaciji od dana 4. januara 2007. godine, proizlazi da je Izvršni sekretarijat negativno verifikovao ugovor koji je navodno potpisao žalilac iz činjenice da PD od kojeg je navodno kupljena baraka ne poseduje kopiju ugovora, isti nije overen pred sudom, niti je nađen u javnim i upravnim organima.

15. Pre svega, treba se primetiti da je na osnovu žalioca pravni osnov za sticanje svojine nad nepokretnom imovinom: kućom u površini od 30 m<sup>2</sup>, bio ugovor čiji je predmet bila: „baraka“ u površini od 9 m<sup>2</sup>. Prilikom zahtevanja ponovnog poseda navedene kuće, žalilac je priložio proračunate građevinske radove. Međutim, Vrhovni sud smatra da u spisu predmeta nema dokaza je žalilac ikada posedovala ili bila vlasnik kuće u površini od 30 m<sup>2</sup>. Proračuni i kupoprodajni ugovor barake se ne mogu smatrati kao dovoljan dokaz za tu okolnost.
16. Što više, Vrhovni sud smatra da ugovor koji žalilac spominje nije zaključen u smislu zakona koji je tada bio na snagu. U smislu člana 4 § 2 Zakona o prometu nekretnine (Službeni glasnik Republike Srbije br. 43/81 od dana 1. avgusta 1981. godine) „*Ugovori o prenosu prava nepokretnosti između nosioca prava svojine ... zaključuju se u pismenom obliku, a potpisi ugovarača overavaju od strane suda*“. Prema tome, dokumenta dostavljena od strane žalioca ne dokazuju svojinu nad barakom. Ugovor koji je jedino zaključen u pismenom obliku a gde ostali pravni uslovi nisu ispunjeni ne proizvodi pravno dejstvo na prenos svojine nad nepokretnom imovinom. Dodatno tome, treba se naglasiti da ugovor o prenosu svojinskog prava nad nepokretnom imovinom se treba sastojati od odredbe koja se odnosi na zemljište na kome je postavljena izgradnja.
17. U stvari, na zemljišnoj parceli br. 7232/2 se nalazi komercijalna zgrada u ukupnoj površini od 119 m<sup>2</sup>: nema barake, niti stambene zgrade u površini od 30 m<sup>2</sup>. Koko bi se usvojio ponovni posed ove dve prostorije, žalilac bi trebao da dokaže da ima pravo ponovnog poseda navedene prostorije. Dokazi sakupljeni u spisu predmeta ne dokazuju ove okolnosti. Kao posledica toga, imovinski zahtev nije prihvaćen. Iz tog razloga odluka KIZK se smatra kao korektna.
18. Vrhovni sud želi da naglasi činjenicu da je tuženik učestvovao u tenderu i da je navodno kupio komercijalnu imovinu putem javnog tendera ne utiče na situaciju žalioca, jer je ona bez dokazivanja svojine zahteva ponovni posed prostorije, Sud ne može razmotriti dalje navode stranaka. Rezultat analize ovih navoda ne može uticati na sadržaj presude. Dodatno tome, ako je namera žalioca bila da napadne radnje Kosovske agencije za privatizaciju, njen imovinski zahtev bi se prosledio Specijalnoj komori Vrhovnog suda Kosova o pitanjima koja se odnose na Kosovsku agenciju za privatizaciju.
19. U zaključku, Vrhovni sud smatra da je procena dokaza pravilno obavljena od strane KIZK i da nijedan dokumenat dostavljen od strane žalioca ne dokazuje njeno svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu.

20. Prema tome, žalba žalioca se odbija kao neosnovana te se potvrđuje ožalbena odluka KIZK kao tačna i zasnovana na valjanoj primeni zakona, u smislu člana 13.3 (c) UNMIK Uredbe 2006/50.

### *Zaključak*

21. U smislu člana 13.3.(c) Zakona br. 03/L-079 i člana 195, stav 1(d) Zakona o parničnom postupku, odlučeno je kao u izreci ove presude.

22. Ova presuda ne prejudicira pravo žalioca da uputi svoj predmet nadležnom sudu van nadležnosti predviđene u članu 3.1 Zakona br. 03/L-079.

### **Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Beshir Islami, predsedavajući sudija**

**Anna Bednarek, sudija EULEX-a**

**Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a**

**Sandra Gudaityte, pisar EULEX-a**