

**SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AKP-ës
ŽALBENO VEĆE KAI**

GSK-KPA-A-150/2014

Priština, 3 avgust 2016

U postupku:

M. R.

Žalilac

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Beshir Islami i Anders Cedhagen, sudije, o žalbi protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/212/2013 (spis predmeta registrovan u KAI pod brojem KPA08113) od 21 avgusta 2013, nakon rasprave održane 3 avgusta 2016, izdaje sledeću:

PRESUDU

1. Žalba koju je uložio M. R. protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/A/212/2013, od 21. avgusta 2013, se odbija kao neosnovana.
2. Odluka Komisije za imovinske zahteve br. KPCC/D/A/212/2013, od 21. avgusta 2013, se potvrđuje u vezi sa zahtevom KPA08113.

Proceduralna i činjenična pozadina:

1. Dana 18 decembra 2006, M. R. (u daljem tekstu žalilac) podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), tražeći ponovni posed nad parcelama br. 7006/1 i 7009/1 površine 01.44.61 ha, koje su locirane u ul. u Prizrenu , opština Prizren/Prizren (u daljem tekstu: tražena imovina). Zahtev je registrovan u KAI pod KPA08113.
2. Žalilac je naveo da je on dobio deo parcela br. 7006/1 i 7009/1 površine 193.25 m² od opštine Prizren da sagradi stambeni objekat. Gradnja nije dovršena zbog okolnosti povezanih sa oružanim konfliktom koji se desio na Kosovu 1998/1999.
3. U prilog svom zahtevu, žalilac je dostavio sledeću dokumentaciju:
 - odluku odeljenja za imovinsko pravne odnose Skupštine opštine Prizren br. 03/3-463-117 datum 29. mart 1994 kojom se žalioocu dodeljuje pravo korišćenja opštinskog građevinskog zemljišta na građevinskoj parceli br. 8 površine 193,25m², na delovima kat. parcela br. 7006/1 i 7009/1 u svrhu izgradnje stambene zgrade u roku od tri godine od datuma dobijanja posedovnog prava.
 - Posedovni zapisnik br. 03/3-463-117 od 5. jula 1995 u kome se navodi da je žalilac stekao posed nad građevinskim zemljištem
 - Akt o uslovima prostornog planiranja br. 04/4-353-668 (u daljem tekstu: akt) od 12. avgusta 1994, koji predstavlja osnov za tehničku dokumentaciju za izgradnju stambene zgrade pod uslovom da investitor dostavi zahtev za građevinsku dozvolu u roku od dve godine od izdavanja akta.
 - Uslove za prostorno planiranje br. 04/4-353-668 od 12 avgusta 1994 u kojima su detaljno izneti preduslovi za izgradnju rezidencijalnog objekta.

- Odobrenje izdato od javnog preduzeća „Cvilen“ br. 59/II od 16 septembra 1997 u kome se dozvoljava da objekat bude priključen na sistem vodovoda i kanalizacije. Ovo odobrenje može biti korišćeno isključivo u svrhu dobijanja građevinske dozvole.
 - Potvrdu br. 04/4-353-669 od 15. decembra 1994 kojom se potvrđuje da je tehničku dokumentaciju pripremio projektni biro „Lela“ i navodi da je potvrda validna do 15. decembra 1996.
 - Radni nalog br. 59/II od 16. septembra 1997
 - Faktura od 196. septembra 1997 na osnovu radnog naloga br. 59/II
4. Dana 29. avgusta 2008, KAI je izvršila obaveštenje o zahtevu stavljanjem postera na traženu imovinu. Tokom posete imovine, primećeno je da imovinu naseljava nepoznata osoba (e). Dana 28. decembra 2010 informacija o i potvrda zahteva obavljena je objavljivanjem u službenom listu KAI br 10 i Listu UNHCR imovinske kancelarije. Obe publikacije su postavljene na ulazna vrata opštine Prizren i Opštinskog suda u Prizrenu. Ni jedna tužena strana nije se obratila Izvršnom veću KAI u okviru zakonskog roka od 30 dana kako je utvrđeno odeljkom 10.2 UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu kako je izmenjeno zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: zakon br. 03/L-079).
5. Dana 28. maja 2007i 14. oktobra 2008 KAI je pozitivno verifikovala odluku br. 03/3-463-117 od 29. marta 1994, odobrenje izdato od javnog preduzeća „Cvilen“ br. 59/II od 16 septembra 1997 i potvrdu br 04/4-353-669 od 15. decembra 1994, koju je dostavio žalilac. Odluku br. 03/3-463-117 i potvrda br. 04/4-353-669 verifikovane su u Skupštini opštine Prizren. Odobrenje br. 59/II verifikovano je od strane kompanije za vodo snabdevanje „Južni hidroregion“. Pored toga, 14. oktobra 2008KAI je *ex officio* potvrdila da su parcele br. 7006/1 i 7009/1 registrovane u katastarskim arhivama kao imovina opštine Prizren i da su u spis predmeta dodate dve potvrde o pravima na nepokretnu imovinu od 13. oktobra 2008.
6. Dana 21. avgusta 2013 Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je u svojoj overenoj odluci br. KPCC/D/A/212/2013 odbila zahtev. U obrazloženju odluke (stavovi 12, i 62 do 63) KIZK je navela da su prava korišćenja žalioocu dodeljena pod uslovom da on sagradi strukturu na imovini u okviru određenog vremenskog roka. KIZK je dalje navela da je u telefonskoj komunikaciji između žalioaca i Izvršnog sekretarijata KAI

žalilac priznao da nikada nije dovršio izgradnju stambene strukture u datom vremenskom roku. Iz tog razloga KIZK je zaključila da žalilac nije demonstrirao nikakvo vlasničko ni drugo imovinsko pravo nad traženom imovinom i odbila zahtev.

7. Dana 28. februara 2014, odluka KIZK je uručena žalioocu. Žalilac je uložio žalbu protiv odluke KIZK dana 26. marta 2014.

Navodi žalioaca:

8. Žalilac navodi da je odluka KIZK nezakonita i netačna zato što sadrži ozbiljno kršenje pravičnosti postupka, pogrešnu primenu materijalnog prava, i da je njegov zahtev za ponovni posed u potpunosti utvrđen. Žalilac navodi da je obrazloženje sporne odluke nejasno i dvosmisleno, i da ne sadrži relevantne razloge kriterijume i dokaze.
9. Sa tim ciljem, žalilac tvrdi da odluka KIZK nije uzela u obzir da je on objektivno bio sprečen da sagradi rezidencijalni objekat na imovini koja mu je dodeljena. Kao prvo, žalilac navodi da je imovina u vreme dodele bila korišćena od strane treće osobe za izgradnju puta. On je uložio žalbu zbog nelegalne gradnje Opštini Prizren i građevinskoj inspekciji. Žalba je odobrena, i izdat je nalog za rušenje. Dalje, žalilac tvrdi da je morao da pobegne sa svojom porodicom u junu 1999 i da nije mogao da sprovede gradnju. Žalilac tvrdi da prava korišćenja koja proističu iz jugoslovenskog zakonodavstva imaju isti nivo zaštite kao i imovinska prava u skladu sa članom 1 protokola 1 Evropske konvencije o ljudskim pravima i osnovnim slobodama (u daljem tekstu: EKLJP) i članom 64 (1) i (3) Ustava Kosova. Pored toga, žalilac tvrdi da je njegovo pravo na suđenje u razumnom roku predviđeno članom 6 EKLJP prekršeno zato što je primio odluku kojom je njegov zahtev odbijen tek nakon 6 godina.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe

10. Žalba je uložena u roku od 30 dana kako je predviđeno odeljkom 12,1 Zakona br. 03/L-079. Žalba je prihvatljiva.

Zasnovanost žalbe

11. Nakon razmatranja spisa predmeta i navoda žalioaca, shodno odeljcima 12 i 13 Zakona br. 03/L-079 i člana 194 Zakona br. 03/L-06 o parničnom postupku, Vrhovni sud je utvrdio da je žalba neosnovana. Obrazloženje ovakvog zaključka je sledeće:
12. Prema odeljku 3.1 Zakona br. 03/L-079 Žalilac ima pravo na nalog za ponovni posed nad imovinom ukoliko dokaže dva elementa: (1) vlasničko ili korisničko pravo nad traženom imovinom, i (2) da nije mogao da uživa prava nad imovinom zbog okolnosti koje su direktno povezane ili su rezultat oružanog konflikta koji se desio na Kosovu između 27. februara 1998 i 20. juna 1999. U svetlu ove odredbe sledi da je nadležnost KIZK ograničena isključivo na rešavanje, odlučivanje i poravnanje imovinsko pravnih zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom.
13. Vrhovni sud primećuje da prema odluci br. 03/3-463-117 od 29. marta 1994, žalioocu dodeljeno građevinsko zemljište na korišćenje u društvenom vlasništvu pod uslovom da sagradi objekat i da obavi glavne radove u roku od tri godine, od dana ulaska u posed i primopredaje. Žalilac je u svojoj žalbi priznao da nikada nije ispunio uslove predviđene odlukom br. 03/3-463-117 od 29. marta 1994. Stoga, Vrhovni sud smatra da je KIZK ispravno utvrdila da žalilac nije dostavio dovoljno dokaza da dokaže svoja vlasnička prava nad traženom imovinom.
14. Dalje, Vrhovni sud smatra da tvrdnja žalioaca da KIZK nije procenila okolnosti u vezi sa gubitkom njegovih prava korišćenja nad delovima tražene imovine površine 193.25 m² nije osnovana. Prema odluci br. 03/3-463-117 od 29. marta 1994 žalioocu je dodeljeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje stambene zgrade. Prema članovima 2,3,5,8 i 24 Zakona o građevinskom zemljištu (Službeni list SAPK br. 14/80 i 42/86) građevinsko zemljište služi kao opšte dobro, i smatra se društvenom imovinom onda kada relevantna opština utvrdi granice građevinskog zemljišta. Dalje, jasno je navedeno u Zakonu o građevinskom zemljištu da vlasnik zgrade na građevinskom zemljištu ima pravo da koristi zemljište pod zgradom u okvirima granica građevinske parcele.
15. Kao takav, Vrhovni sud smatra da će deo tražene imovine površine 193.25 m², biti smatran javnom imovinom, i da ne postoji mogućnost pribavljanja vlasničkog prava nad takvom imovinom. Kako se zahtev odnosi na pravo korišćenja društvene imovine a ne privatne imovine, Vrhovni sud nalazi da zahtev ne potpada pod nadležnost KIZK i Vrhovnog suda. Jasno je i eksplicitno definisano u odeljku 3.1 Zakona br. 03/L-079 da samo vlasničko pravo

ili zakonit posed ili bilo koje drugo zakonito pravo korišćenja privatne nepokretne imovine može biti predmet postupka pred KAI.

16. U svetlu gore pomenutog i shodno odeljku 13.3 pod (c) Zakona br. 03/L-079 odlučeno je kao u izreci ove presude.

Pravni savet:

Shodno odeljku 13.6 zakona br. 03/L-079 ova presuda je pravosnažna i primenjiva i ne može biti osporena redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Beshir Islami, sudija

Anders Cedhagen, EULEX sudij

Sandra Gudaityte, EULEX pisar