

**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-038/2014

Priština, 21 januar 2016

U procesu:

V.S.V.

ul. Dragiše Cvetkovića br. 31E

Niš

Srbija

Žalilac

N.Z.

Dardani SU 7/7 ulaz L-A, sprat I, stan br. 9

Priština

Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, o žalbi protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) br. KPCC/D/R/199/2013 od 18. aprila 2013 (spis predmeta registrovan u KAI pod brojem KPA34593) (u daljem tekstu: KIZK Odluka) nakon rasprave održane 21. januara 2016, izdaje sledeću

PRESUDU

1. **Žalba V.S.V., uložena protiv odluke KIZK br. KPCC/D/R/199/2013, od 18 aprila 2013, se odbija kao neosnovana.**
2. **Grupna odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/199/2013 od 18 aprila 2013, se potvrđuje, onoliko koliko se tiče zahteva br. KPA34593.**

Proceduralna i činjenična pozadina

1. Dana 28. novembra 2007, V.S.V. , u daljem tekstu žalilac, uložio je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) tražeći ponovni posed i priznanje svog vlasničkog prava nad stanom površine 84.28 m², na adresi Dardanija SU 7/7, ulaz L-A, sprat I, stan br. 9, u Prištini (u daljem tekstu: tražena imovina). On je naveo da je izgubio posed nad imovinom zbog oružanog konflikta navodeći 20 jun 1999 kao datum gubitka i da je naknadno tražena imovina uzurpirana.
2. Žalilac je obezbedio KAI sledeću dokumentaciju u prilog svom zahtevu:
 - Ugovor br. 01-5468/1 sa datumom 22. decembar 1983 o dodeli traženog stana na korišćenje, zaključen između Zajednice za stanovanje i poslovni prostor u Prištini kao davaoca stana i majke podnosioca zahteva V.R., kao nosioca stanarskog prava.
 - Ugovor br. 1193/11957 o korišćenju stana zaključen između Preduzeća za javno stanovanje i majke podnosioca zahteva V.R. 13. septembra 1984. Prema ugovoru majci podnosioca zahteva je dato pravo korišćenja traženog stana na neodređen vremenski period. Žalilac prema ugovoru koristi traženi stan kao član porodičnog domaćinstva, sin V.R.
 - Ugovor br. 06-366-882/92-68 sa datumom 15. mart 1993, zaključen između Skupštine opštine Priština kao prodavca i žalioca kao kupca. Uz dokument je priložen i dokument o navodnoj overi ugovora od strane Opštinskog suda u Prištini pod brojem 9683/93, datum 7. oktobar 1993. Predmet ugovora je kupovina tražene imovine od strane žalioca.
 - Katastarska odluka br. lo. 950-3/3010 sa datumom 14. oktobar 1993 o primeni izmena u katastru, koju je izdala kancelarija za katastar nepokretne imovine u Prištini.

Ovom odlukom je odobren zahtev podnosioca zahteva da se unesu izmene u katastarskom registru shodno ugovoru o kupovini br. 9683/93 od 7. oktobra 1993.

3. Kako je dokumentovano u konsolidovanom verifikacionom izveštaju sa datumom 29. mart 2011, sva ova dokumentacija je pozitivno verifikovana, osim ugovora o kupovini br. 06-366-882/92-68, sa datumom 15. mart 1993, koji je negativno verifikovan, zato što nije mogao biti pronađen u arhivi suda.
4. Traženi stan je fizički obavešten o zahtevu 5. februara 2008 tako što je postavljen poster o zahtevu na stan. Utvrđeno je na osnovu posete da je traženi stan naseljen.
5. N.Z. je putem svog predstavnika R.S. osporio zahtev i pristupio KAI kao tužena strana. On je potraživao zakonsko pravo nad traženim stanom i izjavio je da je koristio stan u svrhu stanovanja. U prilog svom odgovoru na zahtev on je dostavio neoveren ugovor o kupovini zaključen između žalioca i N.Z. dana 25. jula 1999 i overen od 6 svedoka.
6. KAI je pronašla *ex officio* da je prethodna procedura u vezi sa traženom imovinom sprovedena pred Direktoratom sa stanovanje i imovinu (DSI). Prema overenoj odluci Komisija za stambene i imovinske zahteve (KRSIZ) odlučila je u grupnoj odluci br. HPCC/D/70/2003/C, sa datumom 14. februar 2003, (u daljem tekstu: odluka HPCC 2003) da odbije – neosporen – zahtev kategorije C (ponovni posed nad traženim stanom) žalioca. U relevantnim delovima obrazloženja se kaže – u ovom citatu „podnosilac zahteva“ je žalilac a „imovina“ je stan koji je predmet imovinskog zahteva:

„6. Podnosilac zahteva tvrdi da je izgubio posed nad imovinom zbog okolnosti u vezi sa vazdušnom kampanjom NATO-a, ali se on takođe žali da je naknadno prodao imovinu koja je u pitanju za cenu nižu od tržišne. Podnosilac zahteva traži reviziju sporazuma o prodaji sa ciljem da se ustanovi tržišna kupovna cena. Shodno tome, zahtev bi trebalo odbaciti (...) Komisija smatra prikladnim da se ovaj zahtev uputi nadležnom lokalnom sudu u delu u kome podnosilac zahteva traži reviziju kupovne cene.“
7. KAI je suočila žalioca 31. januara 2013 sa ovom informacijom iz postupka DSI, u kom je on priznao da je prodao traženi stan, ali ispod tržišne vrednosti i sa činjenicom da se u postupku pred KAI on nije pozvao na ovu prodaju. On je reagujući na ovo izjavio da nije hteo da sarađuje sa KAI.

8. KIZK je grupnom odlukom KPCC/D/R/199/2013 sa datumom 18. april 2013 odlučila da odbaci zahtev uz obrazloženje da je podnosilac zahteva u ranijem postupku pred KRSIZ u vezi sa istim stanom priznao da je dobrovoljno prodao traženi stan tuženiku u julu 1999. Prema tome KIZK je zaključila da zahtev nije u nadležnosti KIZK.
9. U overenoj odluci o zahtevu sa datumom 22 jul 2013 koja je predviđena da bude izvađena iz grupne odluke, načelnik kancelarije KRSIZ da je KIZK odlučila da: „(a) Zahtev bude odbijen.“
10. Odluka je uručena žalioocu 27. avgusta 2013 a tuženiku 8. septembra 2013. Dana 16. septembra 2013 žalilac je uložio žalbu protiv odluke KIZK. Žalba je uručena tuženiku 11. februara 2014. On nije odgovorio na žalbu.

Navodi žaliooca

11. Žalilac je osporio odluku KIZK pozivajući se na teško kršenje važećeg i proceduralnog prava i nepotpuno utvrđene činjenice. U svojoj žalbi on navodi da je kupio traženi stan od Skupštine opštine Prišina. On navodi da je traženu imovinu koristila njegova familija do juna 1999 kada su napustili Kosovo zbog konflikta i da je posle toga tuženik na silu upao u traženi stan bez ikakvog pravnog osnova. On navodi da nikada nije potpisao nikakav ugovor sa tuženikom i da nikada nije potvrdio da je prodao imovinu.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe

12. Žalba je prihvatljiva. Uložena je u okviru od 30 dana kako je propisano u odeljku 12.1 UNMIK uredbe 2005/60 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: UNMIK uredba 2006/50).

O zasnovanosti

13. KIZK je odbio zahtev uz obrazloženje da je zahtev van nadležnosti zato što je žalilac dobrovoljno prodao traženi stan a žalilac negira ovu prodaju, Vrhovni sud mora da proceni da li je ovaj zaključak KIZK validan.
14. Shodno odeljku 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 KIZK ima nadležnost da rešava zahteve u vezi sa konfliktom iz 1998/99 koji se tiču imovinskih prava koja ne mogu biti ostvarena zbog okolnosti direktno povezanih ili koje su rezultat oružanog konflikta koji se desio na Kosovu između 27. februara 1998 i 20 juna 1999. Iz ove odredbe sledi da u situaciji u kojoj je nosilac imovinskog prava nakon tog perioda dobrovoljno iskoristio svoje pravo nad imovinom, npr. tako što ju je prodao, gubitak (posed) nad imovinom i stoga zahtev više nije u vezi sa konfliktom. KIZK u takvoj situaciji nema nadležnost za zahtev za ponovni posed ili utvrđivanje vlasničkog prava nad tom imovinom.
15. Žalilac poriče da je zaključen sporazum koji tuženik tvrdi da je potpisan između njih u julu 1999 o prodaji traženog stana.
16. KIZK je utvrdila kao činjenicu da je ova tvrdnja tuženika tačna i da je žalilac u julu 1999 zaključio sa tuženikom neoveren ugovor o prodaji. KIZK je zasnovala ovaj zaključak na *ex officio* pribavljenoj odluci KRSIZ iz 2003 u vezi sa istim stanom. Ovaj zaključak je ubedljiv. U toj odluci KRSIZ je objasnila da je tokom postupka pred KRSIZ žalilac priznao da je prodao imovinu. U trenutnom postupku, žalilac poriče tvrdnju tužioca ali dodatno ne potkrepljuje svoje poricanje. On ne objašnjava zašto je u postupku pred KRSIZ tražio reviziju dogovorene kupovne cene i sada samo poriče bilo kakav dogovor sa tuženikom bez bilo kakvog ubedljivog objašnjenja ili dokaza.
17. Vrhovni sud zaključuje a je KIZK donela ispravnu odluku kada je odlučila da zahtev žalioca o njegovom navodnom vlasništvu nad traženim stanom nije u vezi sa konfliktom kako se misli u odeljku 3.1 UNMIK uredbe 2006/50. Shodno tome, Vrhovni sud ne nalazi kršenje materijalnog prava niti da su činjenice nekompletno utvrđene.
18. U svojoj odluci KPCC/D/A/199/2013 od 18. aprila 2013, Komisija za imovinske zahteve Kosova KIZK odlučila je da odbaci zahtev zbog nedostatka nadležnosti u vezi sa traženom

imovinom. Sa druge strane u njenog overenoj odluci napisano je da „je imovinski zahtev odbijen.“

19. Vrhovni sud napominje da postoji evidentna tekstualna greška koju je napravio načelnik KIZK kada je napisao u overenoj odluci, koja je zasnovana na grupnoj odluci KIZK da „zahtev mora biti odbijen“ umesto da je napisao „zahtev se odbacuje“ zbog nedostatka nadležnosti kako je ispravno navedeno u grupnoj odluci KIZK. Vrhovni sud *ex officio* predviđa da overena odluka mora biti čitana kao „KIZK je odlučila da se zahtev odbacuje“.

20. U svetlu gore pomenutog shodno odeljku 13.3 pod (c) Zakona UNMIK 2006/50 Vrhovni sud je odlučio kao u izreci ove presude.

Pravni savet

21. Shodno odeljku 13.6 UNMIK uredbe 2006/50 ova presuda je konačna i primenjiva i ne može biti osporena redovnim ni vanrednim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Rolandus Bruin, EULEX sudija

Krassimir Mazgalov, EULEX sudija

Signed by: Sandra Gudaityte, EULEX arhivator