

**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-088/15**

**Priština,  
1. februar 2017.**

U postupku:

**M. V. B.**

**žalilac**

protiv

-

**tuženi**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/241/2014 od 30. aprila 2014. (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA34169), nakon zasedanja održanog dana 1. februara 2017, donosi sledeću

## PRESUDU

1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je podneo M. V.B. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 30. aprila 2014, u delu koji se tiče zahteva upisanog u KAI pod brojem KPA34169.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/228/2014 od 30. aprila 2014, u delu koji se tiče zahteva upisanog u KAI pod brojem KPA34169.

### Istorijat postupka i činjenično stanje:

1. Dana 11. aprila 2007, M. V. B. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI) tražeći vraćanje u posed poslovnog prostora koji se sastoji od podruma površine 35m<sup>2</sup> i tavanškog prostora površine 30m<sup>2</sup>, i koji se nalazi u ul. Branka Radičevića bb, katastarska parcela br. 3434/7, katastarska opština Peć (u daljem tekstu: predmetna imovina). Žalilac je naveo da je vlasnik predmetne imovine i da ju je izgubio usled oružanog sukoba na Kosovu iz 1998/99, navodeći 15. jun 1999. kao datum gubitka.
2. U prilog zahtevu, žalilac je dostavio KAI sledeće:
  - rešenje o dodeljivanju br. 463-1246/98-1 Skupštine opštine Peć od **22. decembra 1998.** kojim je žaliocu dodeljena katastarska parcela br. 3434/7 (gradsko građevinsko zemljište) na trajno korišćenje. Svrha dodeljivanja je bila izgradnja trajnog objekta. Član 3 rešenja navodi da je žalilac u obavezi da završi izgradnju u roku od godinu dana ili gubi pravo na korišćenje zemljišta;
  - rešenje br. 01-952-02-1-99/1 Opštine Peć, Odeljenje za imovinu i katastar od **19. februara 1999.** kojim je žaliocu data dozvola da upiše izmene u katastarske knjigea, tj. da upiše predmetnu imovinu na ime žalioca kao nosioca prava korišćenja. Zakonski osnov za to je rešenje br. 463-1246/98-I;

- fotokopiju plana br. 45 iz Geodetskog zavoda Republike Srbije, Odeljenje za imovinu i katastar, od **26. februara 1999.** Žalilac je upisan kao korisnik predmetne imovine;
  - građevinsku dozvolu br. 01-351-267 iz Opštine Peć, Odeljenje za urbanizam od **2. marta 1999.** kojom je žaliocu data dozvola za izgradnju nepokretnog poslovnog objekta na katastarskoj parceli br. 3434/7 površine 35 m<sup>2</sup>.
3. Prvobitno obaveštenje o zahtevu je postavljeno dana 2. septembra 2008. Prema izveštaju o postavljanju obaveštenja, predmetna imovina je montažnog tipa i Opština Peć je uklonila taj objekat.
- Zbog tehničke greške prilikom prvog obaveštenja, ponovno obaveštenje o zahtevu je postavljeno dana 1. jula 2010. Obaveštenje je objavljeno u KAI glasniku br. 3 i u biltenu UNHCR-a. Glasnik i bilten su ostavljeni u Opštini Peć, na Opštinskom sudu u Peći i regionalnoj kancelariji KAI u Peći, kao i u kancelarijama DRC, OEBS, UNHCR i u kancelariji ombudsmena. Ispravnost obaveštenja je potvrđena dana 22. februara 2011.
- Nijedna zainteresovana strana nije podnela odgovor u roku od 30 dana i, shodno tome, zahtev se smatra neosporenim.
4. Izveštaj o verifikaciji Izvršnog sekretarijata KAI je pokazao sledeće: rešenje o dodeljivanju br. 463-1246/98-1 kojim je žaliocu dodeljena katastarska parcela br. 3434/7 na trajno korišćenje je doneto tokom perioda privremenih mera sukoba iz 1998-1999, katastarska parcela br. 3434/7 ne postoji uopšte. Rešenje br. 01-952-02-1-99/1 i građevinska dozvola br. 01-351-267 su pozitivno verifikovane, dok je što se plana tiče, Kancelarija za katastar Opštine Peć potvrdila da katastarska parcela br. 3434/7 ne postoji, već je to zemljište podeljeno na katastarske parcele br. 3434/1 i 3434/2 i upisano je kao društveno vlasništvo DP „Rrugët dhe Rrugicat” (Putevi i železnica).
5. Komisija za imovinske zahteve Kosova je u odluci KPCC/D/C/241/2014 od 30. aprila 2014. odlučila da odbaci zahtev navodeći da je, prema dokazima, podnosilac zahteva stekao samo pravo na privremeno korišćenje predmetne imovine i da je, shodno tome, dobio saglasnost samo za izgradnju objekta montažnog tipa na predmetnoj imovini
6. Odluka je uručena žaliocu dana 20. oktobra 2014. On je podneo žalbu dana 18. novembra 2014.

### **Navodi žalioca**

7. Žalilac navodi da je KIZK nepotpuno utvrdila činjenice i pogrešno primenila materijalno pravo.
8. Prema žalioцу, obrazloženje KIZK da je predmetna imovina montažnog tipa nije tačno. On je stekao pravo na trajno korišćenje katastarske parcele br. 3434/7 i bio je upisan u katastar kao nosilac prava korišćenja. Član 3 rešenja o dodeljivanju navodi da je katastarska parcela br. 3434/7 data na trajno korišćenje, a član 5 navodi da je svrha dodeljivanja katastarske parcele br. 3434/7 izgradnja objekta trajnog tipa, shodno tome, nema govora o privremenom korišćenju predmetne imovine ili objektu montažnog tipa.
9. Žalilac navodi da je poslovni prostor koji je predmet zahteva izgrađen od čvrstih materijala i da odgovara zakonskoj definiciji trajnog objekta.
10. Pored toga, žalilac je dao detaljni opis dokumenata koje je dostavio kako bi potvrdio svoja imovinska prava i traži od Vrhovnog suda da usvoji žalbu i donese novu odluku kojom bi njegovo imovinsko pravo bilo priznato.

### **Pravno obrazloženje**

#### **Prihvatljivost žalbe**

11. Vrhovni sud je razmotrio ožalbenu odluku i, shodno članu 194 Zakona o parničnom postupku br. 03/L-006 (u daljem tekstu: ZPP), i utvrdio sledeće:  
Žalba je prihvatljiva jer je podneta u zakonskom roku, shodno članu 12.1 Zakona br. 03/L-079, koji predviđa da žalba na odluku Komisije može da se podnese u roku od trideset (30) dana od dana prijema odluke.

#### **Meritum žalbe**

12. Vrhovni sud Kosova je razmotrio žalbu, shodno članu 194 ZPP i, nakon procene navoda iz žalbe, utvrdio je da je žalba neosnovana.

13. KIZK je zasnovala svoju odluku na činjenici da je, prema dokazima, žalilac stekao samo **pravo privremenog korišćenja** predmetne imovine i, shodno tome, imao je saglasnog da izgradi samo montažni objekat na predmetnoj imovini.
14. Vrhovni sud smatra da je KIZK donela ispravnu odluku i odbacila zahtev zbog nenadležnosti. Ipak, sud se ne slaže sa obrazloženjem KIZK.
15. Shodno članu 3.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, Komisija može da izda nalog za restituciju imovine ukoliko podnosilac zahteva dokaže ne samo da ima pravo vlasništva ili pravo na korišćenje neke imovine, nego i da nije u mogućnosti da ostvari takva svoja prava usled razloga ili okolnosti koje su direktno proistekle iz ili su rezultat oružanog sukoba koji se odigrao na kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999.
16. Kao prvo, prema rešenju o dodeljivanju br. 463-1246/98-1 od **22. decembra 1998**, žaliocu je dodeljeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu (katastarska parcela br. 3434/7) za izgradnju poslovnog prostora ili objekta trajnog tipa u roku od godinu dana od donošenja rešenja. Nakon rešenja o dodeljivanju, žaliocu je dozvoljeno da upiše izmene u katastru Opštine Peć, i, na kraju, žalilac je dobio građevinsku dozvolu dana **2. marta 1999**.
17. Prema članovima 2, 3, 5, 8. i 24. Zakona o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik SAPK br. 14/80 i 42/86), građevinsko zemljište služi kao dobro od opšteg interesa zajednice, i smatra se društvenim vlasništvom kada nadležna opština odredi granice građevinskog zemljišta. Pored toga, jasno stoji u Zakonu o građevinskom zemljištu da vlasnik objekta sagrađenog na gradskom građevinskom zemljištu ima pravo na korišćenje zemljišta koje se nalazi ispod objekat u okviru granica građevinske parcele. To znači da je žalilac ima samo pravo na korišćenje parcele br. 3434/7 koja je, prema dokumentima koje je sam podneo, bila zemljište u društvenom vlasništvu.
18. Kao drugo, što se tiče poslovnog prostora, žalilac tvrdi da je izgradio objekata na katastarskoj parceli br. 3434/7 i da je na taj način stekao pravo vlasništva nad objektom. Shodno članu 41 Zakona o izgradnji investicionih objekata (Službeni glasnik SAPK br. 5/86), građenju objekta može da se pristupi kada se dobije odobrenje za gradnju. Žalilac je dobio građevinsku dozvolu dana **2. marta 1999**, i, shodno tome, trebalo je da otpočne sa izgradnjom nakon 2. marta 1999. Pored toga, članovi 77 i 78 Zakona o izgradnji investicionih objekata predviđaju da po završenoj izgradnji, a pre početka korišćenja,

odnosno pre puštanja u rad, treba da bude izvršen tehnički pregled izgrađenog objekta radi provere njegove tehničke ispravnosti. Tehnički pregled obuhvata tehnički pregled građevinskih radova, tehnički pregled instalacija, opreme i postrojenja. Tehnički pregled obavlja stručna komisija. Organ uprave koji je izdao odobrenje za izgradnju obrazuje stručnu komisiju.

19. Žalilac nije podneo dokument kojim bi dokazao da je izvršen tehnički pregled objekta kako bi mogao da dobije dozvolu za korišćenje, prema članu 82 Zakona o izgradnji investicionih objekata, koji predviđa da odobrenje za korišćenje objekta može da se izda nakon što se obavi tehnički pregled. Činjenica da se ovaj postupak nastavio nakon izbijanja oružanog sukoba, kao i prema Izvršnom sekretarijatu KAI, objekat je uklonila Opština Peć i to što on više ne postoji dovodi do zaključka da objekat nije završen u skladu sa zakonom.
20. Na kraju, Izvršni sekretarijat KAI nije pronašao parcelu br. 3434/7 u relevantnim institucijama, uprkos činjenici da je žalilac podneo fotokopiju plana br. 45 koji je izdala Opština Peć **26. februara 1999.** i koji je ažuriran na njegovo ime. Prema izveštaju o verifikaciji od 2014, katastarska parcela br. 3434/7 ne postoji. Zbog ovoga se javlja pitanje važenja plana br. 45, s obzirom da je izdat tokom oružanog sukoba na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999.
21. Sertifikat o pravima nad nepokretnom imovinom, koji je Izvršni sekretarijat KAI pribavio po službenoj dužnosti, pokazuje da je predmetna imovina podeljena na dve parcele (katastarska parcela br. 3434/1 i katastarska parcela br. 3434/2) i upisana je kao društveno vlasništvo DP „Rrugët dhe Rrugicat”.
22. Žalilac nije stekao imovinska prava jer, prema članu 33 Zakona o osnovnim imovinsko-pravnim odnosima (SG SFRJ br. 6/80), imovinsko pravo nad nepokretnom imovinom se stiče upisom u „javnu knjigu“ (katastarske knjige) ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, ali ti uslovi nisu ispunjeni u ovom slučaju.
23. Na osnovu gore navedenog, Vrhovni sud smatra da KIZK, umesto što je odbacila zahtev žalioaca jer ne potpada pod njenu nadležnost zbog toga što je žalilac stekao samo pravo privremenog korišćenja predmetne imovine i, shodno tome, mogao je da izgradi samo objekat montažnog tipa na toj imovini, trebalo je da odbaci zahtev zbog nenadležnosti jer utvrđivanje prava **nad društvenom imovinom** ne potpada pod

nadležnost KIZK (shodno članu 3.1 (b) Zakona br. 03/L-079), odnosno žalbenog veća KAI.

24. Shodno gore navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.
25. Ova presuda ne sprečava žalioca da potražuje zadovoljenje pred redovnim sudovima na Kosovu.

### **Pravna pouka**

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**

**Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a**

**Beshir Islami, sudija**

**Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a**