

**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-156/2015

Priština  
23. maj 2018.

U postupku:

V. C.

**žalilac**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, predsednik veća, Anna Bednarek i Ragip Namani, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/256/2014 od 28. avgusta 2014. (spisi predmeta zavedeni u KAI pod brojem KPA47810), nakon zasedanja održanog dana 23. maja 2018, donosi sledeće:

**PRESUDA**

- 1. Odbija se kao neosnovana žalba koju je podneo V. C. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/256/2014 (spisi predmeta zavedeni u KAI pod brojem 47810).**
- 2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/256/2014 (spisi predmeta zavedeni u KAI pod brojem 47810).**

## Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 28. septembra 2007, V. C. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), tražeći potvrđivanje vlasničkog prava i restituciju poslovnog prostora površine 100 m<sup>2</sup>, koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 119/5 na mestu zvanom „Zahać“, opština Peć (u daljem tekstu: predmetna imovina). Žalilac navodi da je vlasnik poslovnog prostora koji je sagradio 1998. na navedenoj katastarskoj parceli. On tvrdi da je katastarska parcela br. 119/5 kupljena od Opštine Peć. Prema žaliocu, predmetnu imovinu je zauzeo A. V. Zatražio je nadoknadu za korišćenje njegove imovine bez njegove saglasnosti.
2. U prilog zahtevu, žalilac je podneo sledeće dokumente:
  - primerak rešenja br. 463-1244/98-I-4 iz Skupštine opštine Peć od 22. decembra 1998, kojim je žaliocu dodeljen na korišćenje deo katastarske parcele br. 119/5, po kulturi livada, površine 00,10,60 ha, iz posedovnog lista br. 20, katastarska opština Zahać, a za izgradnju poslovnog prostora. Žalilac je bio dužan da plaća nadoknadu za korišćenje imovine, dok je Direkcija za katastar i geodeziju Opštine Peć trebalo da izvrši izmene nakon pravosnažnosti tog rešenja;
  - primerak ugovora br. 50/99 o korišćenju građevinskog zemljišta zaključen dana 17. februara 1999. između Skupštine opštine Peć i žalioca, u kome se navode uslovi koje žalilac mora da ispuni kako bi mogao da koristi katastarsku parcelu br. 119/5. Prema ugovoru, žalilac je bio dužan da plati iznos od 21.200.00 dinara (srpska valuta) u vidu nadoknade za korišćenje društvene imovine, da otpočne sa izgradnjom poslovnog prostora na dodeljenoj parceli u roku od 1 godine od dana zaključivanja ugovora, jer bi u suprotnom izgubio dodeljeno zemljište, a poslovni prostor je trebalo da bude izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom iz Direkcije za urbanizam Opštine Peć.
3. Dana 4. novembra 2010, KAI je pokušala da postavi obaveštenje o zahtevu i utvrdila je da imovina (katastarska parcela br. 119/5) nije zauzeta. Jedinica za obaveštenje se srela sa licem koje je navodno zauzelo imovinu (A. V.), a on je izjavio da ne koristi predmetnu imovinu.
4. S obzirom da niko nije podneo odgovor na zahtev u zakonskom roku od 30 dana, shodno članu 10.2 Zakona br. 03/L-079, zahtev se smatrao neosporenim.
5. Prema izveštaju o verifikaciji Izvršnog sekretarijata KAI, posedovni list br. 20 koji opisuje katastarsku parcelu br. 119/5 je pozitivno verifikovan, ali je utvrđeno da je zemljište društvena svojina upisana na Skupštinu opštinu Peć. Rešenje br. 463-1244/98-I-4 iz Skupštine opštine Peć od 22. decembra 1998. i ugovor o korišćenju građevinskog zemljišta (br. 50/99) nisu pronađeni u nadležnim institucijama Republike Kosovo. Prema izveštaju o verifikaciji, sledeći dokumenti su pribavljeni po službenoj dužnosti:
  - primerak rešenja br. 05-463-09 od 22. avgusta 1983. iz Opštine Peć, Direkcija za urbanizam, kojim se potvrđuje da je A. V. imao faktički posed nad katastarskom parcelom br. 119/5, koja je u posedovnom listu br. 20 upisana kao društvena svojina;
  - primerak izveštaja sa sudskog veštačenja od 7. marta 2007, obavljenog na zahtev Opštinskog suda u Peći u predmetu C.Nr.1251/06 u vezi sa utvrđivanjem lokacije na kojoj se nalazi katastarska parcela br. 119/5. Prema tom veštačenju, navedena parcela je bila društvena svojina iz posedovnog lista br. 20, upisana na Skupštinu opštinu Peć;
  - primerak sertifikata o imovinskim pravima P-71611036 iz Katastra u Peći od 11. avgusta 2010, gde se katastarska parcela br. 119/5 vodi kao društvena svojina u vlasništvu Skupštine opštine Peć.

6. Žalilac je obavešten o rezultatima verifikacije dokumenata koje je on podneo. Izvršni sekretarijat KAI ga je usmeno obavestio, kao i putem dopisa, da treba da potkrepi svoj zahtev dodatnim dokumentima kojima bi mogao da dokaže svoja prava nad predmetnom imovinom, jer dokumenti koje je već dostavio ne dokazuju njegova prava nad poslovnim prostorom u dovoljnoj meri (strane 130 i 131 spisa predmeta). Međutim, žalilac nije podneo dodatne dokumente.
7. Dana 27. avgusta 2014, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: KIZK) je odlukom KPCC/D/A/256/2014 odbila zahtev koji je podneo žalilac. U obrazloženju odluke (stavovi 36-37), navodi se da Izvršni sekretarijat KAI nije verifikovao dokumente koje je podneo žalilac. Iako ga je sekretarijat kontaktirao, žalilac nije dostavio dodatne dokaze kako bi potkrepio tvrdnje u vezi sa svojim imovinskim pravima. Izvršni sekretarijat nije ni po službenoj dužnosti mogao da pribavi dokaze koji idu u prilog zahtevu. Međutim, Izvršni sekretarijat je po službenoj dužnosti pribavio sertifikat o imovinskim pravima, gde se predmetna imovina vodi na Skupštinu opštinu Peć. Zbog toga, Komisija je zaključila da žalilac nije dokazao da je imao imovinska prava nad predmetnom imovinom neposredno pre ili tokom sukoba iz 1998-1999.
8. Odluka je uručena žaliocu dana 5. februara 2015. Žalbu je podneo dana 20. februara 2015.

### **Navodi žalioaca**

9. Žalilac navodi da je KIZK pogrešno i nepotpuno utvrdila činjenično stanje i da je pogrešno primenila materijalno pravo. Istakao je da je nejasno da li je zahtev odbijen ili odbačen, jer je u izreci stajalo da je odbijen, dok je u obrazloženju stajalo da je odbačen.
10. Žalilac navodi da je zahtev podneo Direkciji za stambena i imovinska pitanja (u daljem tekstu: DSI) za istu imovinu i da im je dostavio ista dokumenta. Komisija za stambene i imovinske zahteve (u daljem tekstu: KSIZ) je odlukom br. HPCC/D/145/2004/C od 27. avgusta 2004. potvrdila pravo poseda nad predmetnom imovinom u njegovu korist, navodeći da je žalilac dostavio dovoljno dokaza da je bio u posedu predmetne imovine. Prema njemu, potvrđivanjem prava poseda nad poslovnim prostorom je u isto vreme potvrđeno i pravo na korišćenje katastarske parcele.
11. Žalilac je objasnio da se obratio KAI zbog potvrđivanja vlasničkog prava nad predmetnom imovinom koja je uništena nakon što je stavljena pod upravu DSI.

### **Pravno obrazloženje**

12. Nakon razmatranja spisa predmeta, ožalbene odluke i žalbenih navoda, Vrhovni sud je utvrdio da je žalba neosnovana, shodno članu 194 Zakona o parničnom postupku.
13. Žalilac je istakao da je odluka KIZK nejasna jer sadržaj odluke KIZK od 27. avgusta 2014. navodi da je zahtev žalioaca odbijen. Odluka se naročito poziva na stavove 36 i 37 obrazloženja, gde u zaključku stoji sledeće: „zahtev se odbija“. Istina je, međutim, da u verziji odluke na srpskom jeziku stoji da je zahtev „odbijen“, dok u stavu 37 pravnog obrazloženja stoji da je zahtev „odbačen“. Treba razjasniti da odluka navodi da je verzija na engleskom jeziku napisana na zvaničnom jeziku Komisije za imovinske zahteve Kosova, i da u slučaju

neslaganja između verzija na albanskom i srpskom jeziku, merodavna je verzija na engleskom jeziku. Zbog toga, navod žalioca ne stoji.

14. U obrazloženju žalbe, žalilac se poziva na odluku DSI u vezi sa predmetnom imovinom. Zapravo, žalilac je prethodno podneo zahtev KSIZ tražeći restituciju poslovnog prostora. KSIZ je odlukom od 27. avgusta 2004. pod brojem HPCC/D/145/2004/C potvrdila pravo poseda žalioca nad predmetnom imovinom.
15. On je jasno tražio restituciju te imovine od KSIZ. DSI nije razmatrala vlasničko pravo nad predmetnom imovinom, što je omogućilo žalioцу da ispuni uslove u postupku pred KAI, gde je potraživao vlasničko pravo i restituciju predmetne imovine. U tom smislu, žalilac navodi da je DSI odlučila u njegovu korist po osnovu istih dokaza koji su dostavljeni KAI.
16. Što se tiče tog navoda, žalbeno veće KAI Vrhovnog suda ne može da ima stav po tom pitanju. KIZK i žalbeno veće KAI nisu nadležni za predmete KSIZ, niti da razmatraju obrazloženje KSIZ i njegovu ispravnost. Navedena odluka je doneta po osnovu Uredbe UNMIK-a 2000/60. Odredbe kasnije uredbe ne govore ništa o pravnom leku (žalba ili neki vanredni pravni lek) za pravosnažne odluke KSIZ.
17. U predmetu pred KAI, KIZK je zasnovala svoju odluku na činjenici da žalilaca nije dostavio dokaze koje je KAI verifikovala, i koji bi potvrdili da on, kao nosilac imovinskog prava, ima i vlasničko pravo nad predmetnom imovinom, a ni sam Izvršni sekretarijat nije pribavio takve dokaze po službenoj dužnosti.
18. Predmet zahteva je poslovni prostor koji se nalazi na katastarskoj parceli br. 119/5. Žalilac je (tokom žalbenog postupka) priznao da je imao samo pravo korišćenja katastarske parcele br. 119/5, dok je potvrđivanje vlasništva tražio za poslovni prostor.
19. Rešenje br. 463-1244/98-I-4 Skupštine opštine Peć od 22. decembra 1998. pokazuje da je žalilac dobio katastarsku parcelu br. 119/5 na korišćenje, odnosno društveno građevinsko zemljište, a pod uslovom da sagradi poslovni prostor. Prema članovima 2, 3, 5, 8 i 24 Zakona o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik SAPK br. 14/80 i 42/86), građevinsko zemljište predstavlja dobro od zajedničkog interesa i smatra se društvenom svojinom kada nadležna opština odredi granice građevinske parcele. Pored toga, jasno se navodi u Zakonu o građevinskom zemljištu da vlasnik objekta na građevinskom zemljištu ima pravo korišćenja zemljišta na kome se objekat nalazi u okviru granica građevinske parcele. Shodno tome, Vrhovni sud ističe da se deo zemljišne parcele br. 119/5, površine 100 m<sup>2</sup>, smatra javnom svojinom i da ne postoji mogućnost da se stekne pravo vlasništva nad takvom imovinom.
20. Pored toga, ugovor o korišćenju građevinskog zemljišta br. 50/99 zaključen dana 17. februara 1999. između Skupštine opštine Peć i žalioца navodi uslove koje žalilac mora da ispuni kako bi mogao da koristi katastarsku parcelu br. 119/5. To su sledeći uslovi:
  - da plati iznos od 21.200,00 dinara (srpska valuta) u vidu nadoknade za korišćenje društvene svojine,
  - da otpočne sa izgradnjom poslovnog prostora na dodeljenoj parceli u roku od 1 godine od dana zaključenja ugovora, jer će u suprotnom izgubiti dodeljeno pravo,
  - poslovni prostor treba da bude izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom iz Direkcije za urbanizam Opštine Peć.
21. Žalilac nije dostavio dokumentaciju iz koje bi se videlo da je ispunio uslove iz ugovora o korišćenju građevinskog zemljišta br. 50/99 kako bi stekao vlasničko pravo nad poslovnim prostorom, niti druge dokumente u vezi sa poslovnim prostorom, uprkos činjenici da mu je Izvršni sekretarijat KAI savetovao da to učini. Zaista, ni jedan od dokumenata koje je podneo žalilac ne dokazuje da on ima imovinsko pravo nad poslovnim prostorom, niti da ga je koristio pre ili tokom sukoba, a da trenutno nije u mogućnosti da koristi nepokretnu imovinu zbog činjeničnog stanja proizišlog iz sukoba. Bez tih okolnosti, KIZK i kasnije

žalbeno veće KAI ne mogu da smatraju zahtev i žalbu osnovanima. Pored toga, prema dokumentima iz spisa predmeta, suprotno onome što je žalilac naveo u zahtevu, poslovni prostor koji je predmet žalbe ne koriste nepoznata lica. Iz tog razloga, zahtev i žalba ne mogu da dovedu do usvajanja zahteva žalioca.

22. Što se tiče zahteva za nadoknadu, ni Komisija ni žalbeno veće KAI Vrhovnog suda nisu nadležni da postupaju po tom pitanju. Zakon br. 03/L-079 ne predviđa mehanizam nadoknade za uništenu imovinu.
23. Na osnovu navedenog, Vrhovni sud smatra da je KIZK donela ispravnu odluku i po osnovu temeljne i ispravne procene prikupljenih dokumenata. Prema tome, Vrhovni sud smatra da nije došlo do povrede materijalnog prava, niti je činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno. Vrhovni sud zaključuje da je žalba neosnovana.
24. Shodno navedenom i shodno članu 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao što stoji u izreci presude.

### **Pravna pouka**

Shodno članu 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može da se ospori redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

*Beshir Islami, predsednik veća*

*Anna Bednarek, sudija EULEX-a*

*Ragip Namani, sudija*

*Timo Eljas Torkko, zapisničar EULEX-a*