

**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-059/14

Priština, 9. decembar 2015.

U postupku:

A.U.

(u žalbi stoji: A.U.)

Dervish Hima 33

20000 Prizren

žalilac

protiv

S.S.

Jusuf Gervalla

20000 Prizren

tuženi

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Anna Bednarek, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve KPCC/D/C/216/2013 od 21. avgusta 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA11755), nakon zasedanja održanog dana 9. decembra 2015. godine, donosi sledeću

PRESUDU

1. svaja se kao osnovana žalba koju je podneo A.U...
2. Poništava se odluka Kosovske komisije za imovinske zahteve KPCC/D/C/216/2013 od 21. avgusta 2013. (u delu koji se ponosi na predmet upisan u KAI pod brojem KPA11755).
3. Odbacuje se kao neprihvatljiv zahtev koji je podneo A.U., upisan u KAI pod brojem KPA11755, zbog nenadležnosti.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 9. oktobra 2007, A.U. (u daljem tekstu: žalilac), podneo je zahtev tražeći vraćanje u posed poslovnog prostora – radnje površine 48,30 m² koja se nalazi u ul. Jusuf Gervalla (Mazllum Kepuska) br. 1 a/b, Prizren (u daljem tekstu: predmetna imovina). On je naveo da je predmetna imovina nezakonito uzurpirana i da je izgubio posed usled oružanog sukoba iz 1998/99, bez navođenja konkretnog datuma kao dana gubitka. Zahtev je upisan u KAI pod brojem KPA11755.
2. U prilog zahtevu, žalilac je podneo sledeća dokumenta:
 - priznanice o uplati tri rate od strane **A.U.**, kao avansne uplate za kupovinu nepokretnosti: a) priznanica br. 002 od 4. novembra 1997. za radnju br. 1. a/b u Gradskom tržnom centru u Prizrenu; b) priznanica br. 27 od 19. decembra 1997. za plaćanje učešća u izgradnji Gradskog tržnog centra u Prizrenu , za radnju br. 1. a/b; c) rukom ispisana priznanica od 4. novembra 1997;
 - fotokopiju tužbe protiv preduzeća Malik Impex za neispunjavanje obaveza iz ugovora, koja je podneta Opštinskom sudu u Prizrenu dana 28. oktobra 2003;
 - izjavu **A.U.**, u kojoj je naveo da je stekao predmetnu imovinu. Nije preciziran datum davanja izjave;
 - ugovor o udruživanju finansijskih sredstava za izgradnju Gradskog tržnog centra u Prizrenu, koji je zaključen između preduzeća D.N.D Comerc i **A.U.**, nepoznatog datuma;

- ugovor o udruživanju finansijskih sredstava za izgradnju Gradskog tržnog centra u Prizrenu, koji je zaključen između preduzeća D.N.D Comerc i A.U. od 18. avgusta 1997;
 - presudu Opštinskog suda u Prizrenu C. br. 680/03 od 15. juna 2004, kojom je potvrđeno pravo vlasništva žalioca nad predmetnom imovinom. Ta presuda je negativno verifikovana od strane KAI i utvrđeno je da presuda još uvek nije pravosnažna i da je postupak još uvek u toku. Presudom je žalocu priznato imovinsko pravo nad poslovnim prostorom u Prizrenu, u tržnom centru br. 1A/B, površine 48,30 m²;
 - presudu Okružnog suda u Prizrenu Ac. br. 404/2004 od 24. marta 2005, kojom je poništena presuda Opštinskog suda u Prizrenu C. br. 680/03 od 15. juna 2004, a predmet je vraćen na prvostepeni sud.
3. Fizičko obaveštenje o zahtevu je objavljeno dana 25. januara 2008. Verifikacijom je utvrđeno da je imovina poslovni prostor – radnja, i da je koristio X.K.. Nećaka Xhezaira Krasniqia je bila tamo i rekla je da je X.K. nije koristio imovinu u stambene svrhe i da je imao dozvolu od S.S. (u daljem tekstu: tuženi) da koristi imovinu. Nećaka X.K. je toga dana potpisala obaveštenje o učešću. S.S. je kasnije poslao odgovor na zahtev i X.K. nije imao više podnesaka u vezi sa ovim predmetom. Stoga, X.K. se ne smatra stranom u postupku, kao što je KAI/KKIZ pravilno utvrdila.
4. Tuženi, S.S. , koji tvrdi da ima zakonsko pravo nad imovinom i koji se obratio KAI dana 29. januara 2008. kao tuženi, je osporio zahtev. Naveo je da je kupio predmetnu imovinu od preduzeća Malik Impex i da je zaključio ugovor br. 08-04 od 8. februara 2004, kao i da je ispunio sve finansijske obaveze prema preduzeću Malik Impex i Opštini Prizren za prenos vlasničkog prava. U prilog svojim navodima, tuženi je podneo sledeća dokumenta:
- presudu Opštinskog suda u Prizrenu C. br. 307/06 od 25. aprila 2006, kojom je tuženi priznat kao vlasnik imovine. KAI je pozitivno verifikovala taj dokument.
 - fotokopiju lične karte S.S.;
 - fotokopiju ugovora br. 08-04 od 8. februara 2004. o udruživanju rada i sredstava za izgradnju i sporazum o finansiranju izgradnje Gradskog tržnog centra u Prizrenu, zaključen između DP „Malik –Impex” i tuženog;
 - izjavu tuženog od 19. januara 2012;

- rešenje o utvrđivanju opštinskih taksi za prenos imovine br. 413-413/2006. od 30. maja 2006, koje je izdala Direkcija za finansije i privredu Opštine Prizren.
- 5. Kosovska komisija za imovinske zahteve (KKIZ), nakon što je razmotrila podneske strana, je u odluci KPCC/D/C/216/2013 od 21. avgusta 2013, odlučila da odbije zahtev **A.U.** uz obrazloženje da podnosilac zahteva nije dokazao vlasničko pravo nad predmetnom imovinom pre ili tokom sukoba 1998/99.
- 6. Žalilac je primio odluku dana 9. decembra 2013. Odluka je uručena tuženom dana 3. decembra 2013.
- 7. Žalilac je izjavio žalbu Vrhovnom sudu na odluku KKIZ dana 8. januara 2014. Uz žalbu, žalilac je podneo ista dokumenta koja je podneo i KAI. Žalba je uručena tuženom dana 11. aprila 2014, ali on nije podneo odgovor.

Navodi žalioca

- 8. Žalilac se u žalbi poziva na nepotpuno utvrđeno činjenično stanje i navodi da nisu ispunjeni uslovi za donošenje odluke KKIZ u vezi sa predmetnom imovinom. Iako postoji ugovor zaključen između njega i preduzeća D.N.D. Comerc (prethodni izvođač), i bez obzira na činjenicu da su obaveze iz ugovora ispunjene u celini, preduzeće Malik-Impex je zloupotrebilo posleratne okolnosti na Kosovu kako bi zauzelo imovinu i prenelo je na sadašnjeg korisnika.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

- 9. Žalba je prihvatljiva. Podneta je u roku od 30 dana, kao što je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079.

Nadležnost

10. Nakon razmatranja dokaza i odluke KKIZ, Vrhovni sud smatra da je donošenjem odluke prekršen važeći zakon. KKIZ je u svojoj odluci odbila zahtev uz obrazloženje da žalilac nije dokazao svoje vlasničko pravo, ali to obrazloženje nije dovoljno.
11. Tokom postupka pred KAI, žalilac je naveo da nije bio u posedu predmetne imovine i da posed nije izgubljen usled oružanog sukoba, već zbog neispunjavanja obaveza iz ugovora sa preduzećem D.N.D. Comerc. S obzirom da izgradnja imovine nije završena do 2005, žalilac nije bio u posedu imovine; zbog toga, on nije izgubio posed. Nakon sukoba, žalilac je pokrenuo sudski postupak pred Opštinskim sudom u Prizrenu tako što je podneo tužbu protiv druge strane, preduzeća Malik Impex, dana 28. oktobra 2003.
12. KAI jedinica za verifikaciju je utvrdila da je Opštinski sud u Prizrenu doneo odluku u vezi sa predmetnom imovinom. Presudom C. br. 307/06 od 25. aprila 2006, Opštinski sud u Prizrenu je priznao vlasničko pravo tuženog nad predmetnom imovinom po osnovu kupoprodajnog ugovora br. 08-04, koji je zaključen dana 8. februara 2004. Pored toga, postoji još jedna presuda Opštinskog suda u Prizrenu koja je doneta u premetu br. C. 680/03 od 15. juna 2004, koju je poništio Okružni sud u Prizrenu u presudi Ac. br. 404/2004 od 24. marta 2005, a predmet je vraćen na prvostepeni sud.
13. Prema članu 3.1 UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koja je zamenjena Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: UNMIK uredba 2006/50), KKIZ je nadležna da rešava sledeće kategorije posleratnih zahteva, a koji se tiču okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su rezultat oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999: a) imovinske zahteve koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu i b) zahteve koji se odnose na prava korišćenja imovine u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, kada podnosilac zahteva obe kategorije nije u mogućnosti da ostvari takva imovinska prava.
14. Iz navoda žalioca proističe da je zaključio ugovor sa D.N.D. Commerc o udruživanju sredstava i izgradnji poslovnog prostora u zgradi. On je isplatio nekoliko rata, ali ne sve rate. Izgradnja poslovnog prostora nije završena, kao što je dogovoreno između žalioca i preduzeća D.N.D. Godine 2004, preduzeće Malik Impex je završilo izgradnju poslovnog

prostora, ali druge površine i prodalo ga je tuženom. Iz ovih navoda, Vrhovni sud je zaključio da žalilac nije imao nikakvo vlasničko pravo nad poslovnim prostorom pre ili tokom sukoba, tako da uslov da svoje pravo ne može da ostvari usled oružanog sukoba nije ispunjen u slučaju žalioaca. Takođe, tužba koju je žalilac podneo pred Opštinskim sudom u Prizrenu protiv preduzeća Malik Impex pokazuje da ovaj zahtev nije u vezi sa oružanim sukobom. Prema tome, KKIZ, shodno članu 3.1 UNMIK zakona 2006/50 nema nadležnost nad zahtevom žalioaca po osnovu njegovog ugovora za poslovni prostor.

15. Stoga, zahtev žalioaca ne potpada pod nadležnost KKIZ. U tom smislu, zahtev koji je podnet KAI treba da bude odbačen kao neprihvatljiv, a ne odbijen.
16. Na osnovu napred navedenog, kao i shodno članu 13.3 (c) UNMIK uredbe 2006/50, Vrhovni sud je odlučio kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

17. 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

Anna Bednarek, sudija EULEKS-a

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Urs Nufér, zapisničar EULEKS-a