

**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-040/2013

Priština,  
03. april 2015. godine

U postupku:

**Z. M.**  
Ćuprija  
Srbija

**Žalilac**

protiv

**Xh. J.**  
Skenderaj/Srbica

**Tuženik**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/159/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA39214), u daljem tekstu: osporena odluka KIZK, od dana 06. juna 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 03. aprila 2015. godine, donosi sledeće:

**PRESUDA**

1. Odbija se kao neosnovana žalba Z. M. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/159/2012, od dana 06. juna 2012. godine.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/R/159/2012, od dana 06. juna 2012. godine, u delu koji se odnosi na spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA39214.

**Proceduralni i činjenični siže:**

1. Dana 15. oktobra 2007. godine, Z. M., u svojstvu podnosioca zahteva (u daljem tekstu žalilac) podneo je zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao svojinsko pravo i ponovni posed stana u Prištini, adresa ... , u površini od 57, 88 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: imovina u zahtevu).
2. U prilogu imovinskom zahtevu, podnosilac zahteva je *inter alia* dostavio sledeća dokumenta:
  - Dokumentat Reg. br. 34, pod brojem 380-5353/98-9, koji se sastoji od rešenja o dodeli stana koji je predmet imovinskog zahteva na ime žalioca, izdat od strane Komisije za stambena pitanja u Beogradu od dana 28. decembra 1998. godine (u daljem tekstu: odluka o dodeli);
  - Ugovor o zakupu stana br. 68/1, od dana 19. januar 1999. godine, zaključen između Javnog stambenog preduzeća u Prištini (JSP) i žalioca (u daljem tekstu: ugovor o zakupu);
  - Kupoprodajni ugovor stana koji je predmet imovinskog zahteva od dana 29. septembra 2001. godine, zaključen između Republike Srbije, koju je zastupalo Ministarstvo za ekonomiju i finansije, i žalioca (u daljem tekstu: kupoprodajni ugovor);
  - Potvrda br. 452-3/2002-5688, izdat od strane Republike Srbije, Ministarstvo unutrašnjih poslova od dana 28. marta 2002. godine; na osnovu ove potvrde, žalilac je ispunio sve obaveze koje proizlaze iz kupoprodajnog ugovora; u ovoj potvrdi je odštampana uplatnica br. 35230, od dana 01. marta 2002. godine; namera ovog dopisa: kupoprodaja stana na osnovu navedenog ugovora (u daljem tekstu: potvrda o isplati).
3. Dana 29. januara 2008. godine, KAI je locirala stan koji je predmet imovinskog zahteva. Nađeno je da je stan u zahtevu zauzet od strane Xh. J. (u daljem tekstu: Tuženik). KAI mu je obavestila imovinski zahtev. Tuženik je tvrdio zakonsko pravo nad stanom u zahtevu.
4. Na osnovu KAI izveštaja o verifikaciji od dana 03. marta 2008. godine, kupoprodajni ugovor nije nađen u Javnom stambenom preduzeću. Službenik pri Javnom stambenom preduzeću je izjavio da ugovor nije zaključen od strane Javnog stambenog preduzeća. KAI je zaključila da se ovaj dokumentat ne može verifikovati.

5. Na osnovu izveštaja o verifikaciji od dana 04. aprila 2008. godine, KAI je pozitivno verifikovala Kupoprodajni ugovor. Isti je nađen u Opštinskom sudu u Beogradu.
6. Tuženik nije poslao obaveštenje o učešću u postupku pred KIZK već je *inter alia* dostavio sledeća dokumenta:
  - Odluka Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (u daljem tekstu: KRSIZ) br. HPCC/D/116/2004/A&C, od dana 16. aprila 2004. godine; ovom odlukom je KRSIZ odbila zahtev A kategorije tuženika za restituciju imovinskog prava nad stanom i zahtev kategorije C žalioca za ponovni posed stana u zahtevu. U odnosu na imovinski zahtev kategorije C žalioca, KRSIZ je obrazložila da se odluka o dodeli od dana 28. decembra 1998. godine i ugovor o zakupu od dana 19. januara 1999. godine, nisu verifikovali u odgovarajućim javnim upisima te i da je žalilac priznao da nikada nije stupio u posed stana u zahtevu, što mu je zabranjivalo sticanja stanarskog prava nad stanom u zahtevu;
  - Odluka HPCC/REC/65/2006, od dana 15. jula 2006. godine o ponovnom razmatranju zahteva žalioca i tuženika na odluku KRSIZ od dana 16. aprila 2004. godine, gde su prihvaćeni zahtevi za ponovno razmatranje te je odluka KRSIZ od dana 16. aprila 2004. vraćena na ponovno razmatranje. Imovinski zahtev C kategorije žalioca je odbačen. KRSIZ je obrazložila da žalilac nije dokazao da je imao imovinsko pravo nad stanom u zahtevu dana 24. marta 1999. godine, tako da imovinski zahtev C kategorije je pravilno odbačen u prvom stepenu. Imovinski zahtev A kategorije tuženika je odbijen. KRSIZ je *inter alia* takođe naredila da se uputi redovnom nadležnom sudu kako bi utvrdio zakonsko pravo, ako ga je bilo, koje je bilo omogućeno tuženiku u smislu zakona u primeni kao rezultat navodnog neredovnog načina na osnovu kojeg je stan u zahtevu dodeljen ili kako je žalilac stekao isti;
  - Tužba pred Opštinskim sudom od dana 08. decembra 2006. godine, podneta od strane tuženika protiv žalioca.
7. KAI je pozitivno verifikovala odluke KRSIZ.
8. Dana 20. oktobra 2010. godine, putem telefonskog razgovora (strana 193 KAI spisa predmeta), supruga žalioca je izjavila KAI da ona i žalilac nisu bili u mogućnosti da se usele u stanu koji je predmet imovinskog zahteva iz činjenice da je u njemu živeo više policijski nadzornik te kada bi on našao drugi stan oni bi se uselili u stanu koji je predmet imovinskog zahteva.
9. Dana 06. juna 2012. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK), na osnovu ožalbene odluke KPCC/D/R/159/2012, odbila imovinski zahtev žalioca. U obrazloženju odluke, KIZK je naglasila sledeće:

*“U zahtevu (...) podnosilac zahteva podnosi zahtev, u svojstvu nosioca imovinskog prava. (...) U prilogu njegovih navoda, podnosilac zahteva je podneo odluku o dodeli od 28. Decembra 1998. Godine i ugovor o korišćenju od 19. Januara 1999. Godine. Nijedan od ovih dokumenata nisu mogli biti verifikovani kao originalni od strane Izvršnog sekretarijata. Nakenadno je podnosilac zahteva potvrdio da on nikada nije bio u posedu predmetne imovine. Kao takav, podnosilac zahteva se ne može smatrati da je ispunio bilo koji uslov za dobijanje stanarskog prava shodno Zakonu o stambenim odnosima (42/86) izmenjeno Zakonom o stanovanju (50/92), koji navodi da odluka o dodeli, preuzimanju poseda i zaključenje ugovora moraju postojati pre stanarskog prava”*,

i:

*“ Komisija ističe da su oba, podnosilac zahteva i tuženik prethodno podneli zahteve u vezi iste imovine DSIP (...) ova oba zahteva su odbijenu od strane DSIP odlukom Komisije HPCC/REC/65/2006/ od 15. jula 2006. Međutim, Komisija smatra da DSIP odluka ne predstavlja res judicata u današnjem predmetu, jer je pravni lek potraživan od podnosioca zahteva pred Komisijom za stambene i imovinske zahteve bio povraćaj poseda, dok je u sadašnjem zahtevu podnosilac zahteva potražuje potvrdu vlasničkog prava.”*

Što više, KIZK, indicira:

*“U odsustvu bilo kojih dokaza da je podnosilac zahteva ispunio statutarne obaveze o svojinskom pravu, zahtev podnosioca zahteva, se stoga odbija”*.

10. Odluka KIZK je uručena žaliocu dana 04. decembra 2012. godine, dok je ista uručena tuženiku dana 22. januara 2013. godine.
11. Dana 28. decembra 2012. godine, žalilac je uložio žalbu Žalbenom veću KAI Vrhovnog suda. On je u prilogu žalbi dostavio odluku o dodeli, ugovor o zakupu i potvrdu isplate.
12. Dana 15. aprila 2013. godine, tuženik je podneo odgovor na žalbu.

#### **Navodi stranaka:**

13. Žalilac u žalbi izjavljuje da je odluka KIZK doneta na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava.
14. Žalilac je na sledećim osnovima zasnovao svoju žalbu:  
Zaključak KIZK je neistinit da Izvršni sekretarijat KAI nije mogao da verifikuje dokumenta koja je on dostavio. Organi koji obavljani verifikaciju poseduju dokaze na osnovu kojih mogu da potvrde da su dostavljeni dokumenti autentični. On zahteva da verifikaciju obavi nadležni organ Vlade Srbije, Ministarstva unutrašnjih poslova. Žalilac izjavljuje da je stekao stan koji je predmet imovinskog zahteva na zakonit način kao što je dokazano na osnovu podneti dokumenata. Žalilac navodi da ima pravo da koristi stan koji je predmet imovinskog zahteva te i da ispunjava

sve uslove kako bi se donela odluka za vraćanje njegovog imovinskog prava, koji je izgubio kao rezultat okolnosti koje su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine. Na kraju, žalilac predlaže Vrhovnom sudu da prihvati njegovu žalbu i prihvati njegovo svojinsko prava nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva.

15. Tuženik je u odgovoru na žalbu izjavio da je stan koji je predmet imovinskog zahteva već 1988. godine njemu dodeljen. On je izjavio da je stanovao u stano sve dok nije dobio otkaz na poslu. Nakon rata je podneo zahtev za ponovni posed stana. Ovaj zahtev je odbijen te su mu date instrukcije da podnese tužbu pred Opštinskim sudom u Prištini. On je podneo tužbu dana 26. govembra 2006. godine, ali još uvek nije doneta odluka po tom predmetu. On takođe izjavljuje da dokumenta dostavljena od strane žalioaca nisu validni dokazi. On se dalje odnosi da odbacivanje zahteva podnosioca zahteva od strane KRSIZ.

#### **Pravno obrazloženje:**

##### **Prihvatljivost:**

16. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena unutar 30. Dana kao što je predviđeno članom 12.1. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, o Rešavanju rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu (u daljem tekstu Zakon br. 03/L-079).

##### **Zasnovanost žalbe:**

17. U smislu člana 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK je nadležna da reši imovinske zahteve koji su povezani sa oružanim, sukobom, ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinsko pravo i pravo korišćenja privatne imovine, uključujući poljoprivredne i komercijalne imovine, već takođe dokaže da ona/on nije u stanju da uživa to imovinsko pravo usled okolnosti kore su direktno povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
18. Što se tiče žalbenih osnova žalioaca, Vrhovni sud treba da odgovori na pitanje da li je žalilac tokom oružanog sukoba imao bilo koje svojinsko pravo ili bilo koje pravo korišćenja nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva.
19. Žalba žalioaca ne može biti uspešna u delu u kome isti navodi da je stekao pravo svojine nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva gde se odnosi da Potvrdu o isplati i kupoprodajni

ugovor, koje je dostavio u prilogu imovinskom zahtevu u KAI. Na osnovu njegovih navoda, kupoprodajni ugovor je overen u Beogradu, on je stekao ovo navodno svojinsko pravo jedino u 2002. godini kada je ispunio obaveze koji proizlaze iz kupoprodajnog ugovora iz 2001. godine. Ovo znači da on nije bio nosilac imovinskog prava tokom oružanog sukoba. Prema tome, imovinski zahtev se ne može prihvatiti u smislu Zakona br. 03/L-079, kao što je navedeno u paragrafu broj 17. Nezadovoljstvo da ovi dokumenti nisu dobro verifikovani se iz ovog samog razloga mogu ostaviti po strani, iako je kupoprodajni ugovor pozitivno overen u Beogradu. Vrhovni sud ostavlja po strani odgovor na pitanje da li je ovaj kupoprodajni ugovor validan zbog UNMIK zakona koji su bili na snazi u 2001. i 2002. godini.

20. U delu u kome žalilac tvrdi da je on bio nosilac prava korišćenja u vreme oružanog sukoba, jer je stekao stanarsko pravo nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva, Vrhovni sud daje sledeće obrazloženje:
21. KAI nije nadležna u delu u kome žalilac potražuje ponovni posed stana koji je predmet imovinskog prava na osnovu ovog navodnog stanarskog prava. DSIP je odlukom HPCC/REC/65/2006, od dana 15. jula 2006. godine, odlučila u zahtevu žalioaca na ponovni posed. Ovo je pravosnažna administrativna odluka kao što je predviđeno članom 11.4 (c) Zakona br. 03/L-079. Na osnovu ove odredbe, KIZK nije nadležna da odluči u vezi istog predmeta u ovom postupku.
22. KAI je nadležna u delu u kome žalilac želi da ima navodno stanarsko pravo kao pravo korišćenja stana koje je ustanovljeno u ovom postupku jer je KRSIZ jedino odlučila u zahtevu za ponovni posed a ne u zahtevu za ustanovljavanje stanarskog prava. Vrhovni sud na sledeći način daje obrazloženje na ovaj navod:
23. Vrhovni sud primećuje da se napadnuta odluka KIZK oslanja na činjenicu da žalilac nije dokazao stanarsko pravo nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva. U obrazloženju osporene odluke KIZK, naglašeno je da odluka o dodeli i ugovor o zakupu nisu pozitivno verifikovani od strane Izvršnog sekretarijata KAI. Ista odluka naglašava da *'[...se ne može smatrati da je podnosilac zahteva ispunio bilo koji uslov za dobijanje stanarskog prava shodno Zakonu o stambenim odnosima (42/86) izmenjeno Zakonom o stanovanju (50/92), koji navodi da odluka o dodeli, preuzimanju poseda i zaključenje ugovora moraju postojati pre stanarskog prava]*'.
24. U smislu člana 11. Zakona o stambenim odnosima (Službeni glasnik SAPK br. 11/83, 29/86, 42/86), koji je bio u primeni na Kosovu, stanarsko pravo se stiče od dana zakonskog useljenja u stanu. Na osnovu zakonskih odredbi Zakona o stanovanju *[(SG SAPK br. 42/86 (članovi: 2, 11, 32 stav 1 i 2, 32 stav 2, 37 stav 1 i 42 stav 1), i SG SR br. 50/92 (članovi: 5 stav 1, 7 stav 1)]* kao zakonski uslova (zajedno sa činjeničnim posedom) kako bi steklo pravo stanovanja, žalilac treba

da dokaže dodelu i ugovor o korišćenju. Ova znači da lice koje navodi da ima stanarsko pravo nad stanom koji je u društvenoj svojini treba da dokaze da poseduje odluku o dodeli stana izdatu od strane nosioca imovinskog prava dodele (NPD), uđe u činjenični posed te i da je isto lice zaključio ugovor o korišćenju sa Javnim stambenim preduzećem (JSP), ili vlasnikom stana. Ova stanarska prava se nastavljaju u smislu člana 31. Zakona o stanovanju (Službeni glasnik RS, br. 50/92, najkasniji, koji je eventualno izmenjen zakonom 46/98).

25. KIZK je ustanovila da žalilac nikada nije bio u posedu stana koji je predmet imovinskog zahteva. Takođe KRSIZ je odlukom od dana 16. april 2004. godine, ustanovila je da žalilac nikada nije stekao pravo poseda. Prema tome, žalba je neosnovana u delu u kome žalilac navodi da ima stanarsko pravo kao pravo korišćenja stana koji je predmet imovinskog zahteva, jer nije dokazao da je stekao takvo pravo u 1998./1999. godini.
26. U delu u kome žalilac navodi da je stekao pravo korišćenja na osnovu ugovora, Vrhovni sud daje sledeće obrazloženje: KAI je verifikovala ovaj ugovor u Javnom stambenom preduzeću, koji je zakupodavac u ovom ugovoru, ali kao što je navedeno u paragrafu 4, ovaj ugovor nije pozitivno verifikovan. Na osnovu ovog izveštaja, KIZK je obrazložila da ovaj dokumenat ne dokazuje postojanje ugovora o zakupu te je ustanovila da navodi žalioaca o zakupu nisu konkretna činjenica. Iako žalilac navodi nema osnova da se ovaj dokumenat verifikuje u Ministarstvu unutrašnjih poslova u Beogradu, jer on nije to podržao, te ovo dovodi do drugog zaključka osim verifikacije KAI u Javnom stambenom preduzeću. Prema tome, Vrhovni sud zaključuje da navod žalioaca da on ima pravo korišćenja na osnovu ugovara o zakupu nije osnovan.
27. Vrhovni sud na kraju zaključuje da pitanje da li je žalilac tokom oružanog sukoba imao svojinsko pravo ili bilo koje pravo korišćenja nad stanom koji je predmet imovinskog zahteva se treba negativno odgovoriti. Vrhovni sud dalje zaključuje da se ožalbena odluka KIZK ne sastoji od pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja ili pogrešne primene materijalnog prava, kao što žalilac u svojim navodima naglašava.
28. U smislu gore rečenog i na osnovu člana 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079, Sud odlučuje kao u izreci presude.

**Pravni savet:**

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih lekova.

**Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija**

**Esmā Erterzi, EULEX sudija**

**Rolandus Bruin, EULEX sudija**

**Urs Nufer, EULEX zapisničar**