

**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-187/15

Priština,  
21. mart 2018. godine

Po postupku:

*Žalioca*

**G. M.**

protiv

*Tuženika*

**M. P.**

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, sastavljeno od: Beshir Islami, kao predsednik veća, Krassimir Mazgalov i Ragip Namani, kao članovi veća, odlučujući po žalbi izjavljenoj protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/253/2014, od 25. avgusta 2014. godine (spis predmeta zaveden kod Kosovske agencije za imovinu pod brojem. KPA14092), nakon većanja održanog 21. marta 2018. godine, donosi sledeću:

## PRESUDU

1. Odbija se kao neosnovana žalba G. M., izjavljena protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/253/2014, od 25. avgusta 2014. godine, u delu u kojem se odnosi na tužbu zavedenu kod KAI pod brojem KPA14092.
2. Poništava se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova broj KPCC/D/R/253/2014, od 25. avgusta 2014. godine, u delu u kojem se odnosi na tužbu zavedenu kod KAI pod brojem KPA14092.
3. Odbacuje se tužba M. P. br. KPA14092, u pogledu prava korišćenja nad stanom u društvenom vlasništvu, shodno članu 198.1 Zakona br. 03/L-006 o parničnom postupku, zbog nedostatka nadležnosti KIZK.

### Činjenično stanje i istorijat postupka:

1. Dana 31. avgusta 2006. godine, M. P., (u daljem tekstu: tuženik), je podneo tužbu Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), tražeći povraćaj poseda i potvrdu prava vlasništva nad stanom u površini od 58 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u ulici „Nemanjina 92“, prvi sprat, broj 13, u Peći (u daljem tekstu: predmetna imovina). Prema rečima tuženika, gubitak poseda nad predmetnom imovinom se dogodio 27. juna 1999. godine, kao posledica okolnosti na Kosovu tokom 1998/1999.
2. U prilog svojoj tužbi, tuženik je KAI dostavio sledeću dokumentaciju:
  - Rešenje o dodeli stana na korišćenje br. 1393 od 28. marta 1975. godine, kojim je Poljoprivredno industrijski kombinat u Peći tuženiku dodelio predmetnu imovinu na korišćenje,
  - Ugovor o korišćenju stana br. 153 od 5. decembra 1979. godine, zaključen između Javnog stambenog preduzeća u Peći i tuženika,
  - Rešenje br. 153, od 17. marta 1977. godine, izdato od strane SIZ-a za stanovanje, u kojem se tuženiku nameće plaćanje mesečne naknade od 240 dinara povodom korišćenja predmetne imovine,

- Uverenje br. 153 izdato od strane Javnog stambenog preduzeća u Peći od 26. decembra 1995. godine, kojim se potvrđuje da tuženik koristi predmetnu imovinu.
  - Ugovor o kupoprodaji stana Ov.br. 6/2002 zaključen 26. januara 1996. godine, između tuženika kao kupca i Društvenog preduzeća „Birraria Pejës“, kao prodavca predmetne imovine. Na osnovu ovog ugovora (član 3), kupac je bio obavezan da plati celokupnu cenu odmah nakon overavanja ugovora pred nadležnim sudom.
  - Punomoćje od 22. decembra 2008. godine, kojim je tuženik ovlastio svog sina P. M. M., da ga predstavlja pred svim međunarodnim organizacijama i nadležnim opštinskim organima na Kosovu u vezi sa predmetnom imovinom.
3. Izvršni sekretarijat KAI je notifikovao tužbu 19. novembra 2008. godine i 13. marta 2009. godine. Nađeno je da je stan uzurpiran od strane nepoznatog lica, koje nije bilo prisutno tokom posete.
4. Dana 12. decembra 2008. godine, G. M. (u daljem tekstu: žalilac) se obratio KAI i potpisao obaveštenje o učestvovanju u postupku. Isti je naveo da ima dozvolu od trećeg lica da koristi predmetnu imovinu. U prilog svom pravu, žalilac je Izvršnom sekretarijatu KAI dostavio sledeću dokumentaciju:
- Tužbu podnetu Opštinskom sudu u Peći, od 3. maja 2001. godine od strane lica H. M. (otac žalioaca), protiv tuženika, u kojoj se navodi da je on oštetio njegovu imovinu tokom sukoba, tražeći od njega odštetu, i donošenje drugih restriktivnih mera kako bi se sprečio da proda predmetnu imovinu do donošenja odluke po tužbi.
  - Rešenje Opštinskog suda u Peći br. C.nr. 302/1, od 23. maja 2001. godine, kojim je izrečena privremena mera zabrane prodaje predmetne imovine, do donošenja pravosnažne odluke u vezi sa tužbom za nadoknadu štete.
  - Rešenje Opštinskog suda u Peći br. C.302/01, od 23. maja 2001. godine, kojim se postupak po tužbi oca žalioaca prekida, zbog toga što adresa tuženika nije poznata.
  - Privremena dozvola za stanovanje TPS/03/0005/PE, od 17. septembra 2003. godine, izdata od strane HPD, na ime oca žalioaca, gde mu je dozvoljeno da živi

na imovini tuženog 6 meseci, od 25. avgusta 2003. do 25. februara 2004. godine.

5. Izvršni sekretarijat KAI je uspeo da pronađe i pozitivno verifikuje dokumenta na kojima tuženik zasniva svoju tužbu, odnosno rešenje o dodeli stana br. 1393 od 28. marta 1973. godine, i ugovor o korišćenju stana br. 153 od 5. decembra 1979. godine.
6. Kupoprodajni ugovor br. Ov. Br. 6/2002, od 26. januara 1996. godine, i uverenje od 26. januara 1996. godine, izdato od strane direktora DP „Birraria“ u Peći, iz kojeg se vidi da je tuženik ispunio svoje obaveze iz ugovora, su negativno verifikovani od strane Izvršnog sekretarijata.
7. Dana 25. avgusta 2014. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova je u svojoj odluci KPCC/D/R/253/2014 zaključila da je tuženik potvrdio svoje pravo korišćenja nad predmetnom imovinom, i KIZK je odlučila da posed nad predmetnom imovinom vrati tužiocu M. P., na osnovu konkretnih razloga iznetim u stavovima 34-37 grupne odluke KIZK.
8. Dana 2. decembra 2014. godine, odluka je uručena žalioocu, koji je 19. decembra 2014. godine izjavio žalbu Vrhovnom sudu. Dana 24. novembra 2014. godine, odluka KIZK je dostavljena tuženiku.

### **Navodi žalioaca**

9. Žalilac navodi da odluka KIZK sadrži povrede odredaba parničnog postupka, kao i da počiva na pogrešnom i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, i na povredama materijalnih odredbi.
10. Prema rečima žalioaca, zaključci KIZK i način većanja su neosnovani, jer ne postoje potkrepljeni dokazi povodom kupovine stana od strane tužioaca, i da je zbog okolnosti, zbog toga što je njegova kuća spaljena, on bio prinuđen da se premesti u stan koji je bio prazan. Prema njemu, on se ne može tretirati kao nezakoniti stanar jer je Opštinski sud u Peći izdao privremenu meru za predmetni stan kako bi onemogućio njegovu prodaju i tako da ga on može držati u posedu.

11. Konačno, žalilac predlaže da se žalba usvoji kao osnovana, da se osporena odluka KIZK poništi kao pravno neosnovana, a da se prihvati privremena mera koju je doneo Opštinski sud u Peći shodno odluci C.nr. 302/01, od 23. maja 2001. godine, ili, da se predmet vrati na ponovljeni postupak i odlučivanje.
12. Žalilac je uz svoju žalbu priložio kopije istih dokaza koje je dostavio u prilog svom pravu u prvostepenom postupku pred KIZK.

### **Pravno obrazloženje:**

#### *Prihvatljivost žalbe*

13. Vrhovni sud Kosova je žalbu cenio shodno odredbama člana 194. Zakona o parničnom postupku br. 03/L-006 (u daljem tekstu: ZPP), i nakon ocene navoda žalioca utvrdio da je žalba prihvatljiva jer je ista podneta u roku koji je predviđen članom 12.1 Zakona br.. 03/L-079 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koji predviđa da stranka može izjaviti žalbu u roku od trideset (30) dana od dana prijema obaveštenja o odluci.

#### *Osnovanost žalbe*

14. Nakon ocene podnesaka iz spisa predmeta, osporene odluke i navoda žalioca, shodno članu 194. ZPP, Vrhovni sud je našao da odluku KIZK treba poništiti, ne zbog osnova iznetim u žalbi, nego po službenoj dužnosti zbog toga što tužba ne potpada pod nadležnost KIZK.
15. KIZK je u svojoj odluci KPCC/D/R/253/2014 utvrdio da je žalilac dostavio rešenje o dodeljivanju, iz kojeg se vidi da mu je predmetna imovina dodeljena na korišćenje od strane Poljoprivredno industrijskog preduzeća u Peći, kao i ugovor o

- korišćenju koji je zaključen 1973. godine između njega i Javno stambenog preduzeća, a oba ta dokumenta je Sekretarijat pozitivno verifikovao, i to je nesporno jer mu je na osnovu ovih dokumenata odobreno pravo trajnog korišćenja predmetne imovine.
16. Kupoprodajni ugovor u vezi sa predmetnom imovinom je negativno verifikovan od strane KIZK, i smatran je ništavim jer je overen pred paralelnim sudom u Peći 2002. godine, dok nijedan drugi dokument nije pronađen kod DP - „Birraria“ iz Peći, ili kod Kosovske agencije za privatizaciju, kojim bi se potvrdilo da je tuženik kupio predmetnu imovinu.
  17. Na osnovu aneksa tužbe koja je obrađena kod KIZK, strana 167, čini se da se tuženik 24. juna 2014. godine obratio KAI, tražeći samo potvrdu svog prava korišćenja, jer bi on započeo privatizaciju predmetne imovine putem Kosovske agencije za privatizaciju.
  18. Na osnovu člana 3.1 Zakona br. 03/L-079, tužilac ostvaruje pravo na nalog Komisije za povraćaj privatne nepokretne imovine, koje pravo trenutno nije u mogućnosti da uživa zbog okolnosti koje su direktno povezane ili proističu iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine. Ovo se ne odnosi na imovinska prava ili prava korišćenja nad imovinom u društvenom/javnom vlasništvu.
  19. Na osnovu dokaza koji su prezentovani pred prvostepenim organom, predmetna imovina je imovina u društvenom vlasništvu, koja je dodeljena tuženiku na korišćenje. Međutim, to nije privatna nepokretna imovina, jer je kupoprodajni ugovor za sticanje imovinskog prava, kako je napred izneto, bio ništav i kao takav je negativno verifikovan. Prema tome, sa napred iznetih razloga, ova stvar u vezi sa imovinom koja se potražuje potpada van okvira postupka pred KIA, jer se ne odnosi na potraživanje povodom privatne imovine (argument koji je dat u članu 3.1 Zakona br. 03/L-079).
  20. Potvrda i zaštita prava korišćenja nad imovinom u društvenom odnosno javnom vlasništvu, ne potpada u nadležnost KIZK, odnosno žalbenog veća KAI.
  21. KIZK nije trebala donositi odluku o osnovanosti predmeta, nego je trebala odbaciti isti shodno članu 11.4 (a) Zakona br. 03/L-079. S obzirom da to nije urađeno, osporenu odluku treba poništiti po službenoj dužnosti, a tužbu treba odbaciti

shodno članu 198. stav 1. ZPP, koji se *mutatis mutandis* primenjuje povodom postupaka pred žalbenim većem Vrhovnog suda na osnovu člana 12.2 Zakona br. 03/L-079.

22. Ova presuda ne prejudicira bilo koje imovinsko pravo nad predmetnom imovinom; prema tome, ne predstavlja prepreku za pokretanje bilo kojih pravnih odredbi pred nadležnim organom, ili za pokretanje spora ukoliko stranke smatraju da je to neophodno.

**Pouka o pravnom leku:**

Na osnovu člana 13.6 Zakona br. 03/L-079, ova presuda je konačna i izvršna i ne može se dalje osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Beshir Islami, predsednik veća**

**Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a**

**Ragip Namani, sudija**

**Bjorn Olof Brautigam, službenik pisarnice pri EULEX-u**