

**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-026/14

Priština, 11. novembar 2015.

U postupku:

L.G.

ul. Nova 210/17

Popova Bara

Borča

Beograd

Srbija

žalilac

protiv

I.H., koji je promenio svoje ime tokom postupka u: **I.H.G.**

Sunčev breg

Zona centar

ulaz 3, br. 11

Priština

tuženi

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsednik veća, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve KPCC/D/R/199/2013 od 18. aprila 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA50803), nakon zasedanja održanog dana 11. novembra 2015. godine, donosi sledeću:

PRESUDU

1. Usvaja se kao osnovana žalba L.G..
2. Poništava se odluka KKIZ br. KPCC/D/G/199/2013 od 18. aprila 2013. u delu koji se tiče zahteva br. KPA50803.
3. Odbacuje se zahtev br. KPA50803 L.G. jer nije u okviru nadležnosti Kosovske agencije za imovinu.

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 29. novembra 2007, L.G. a u svojstvu podnosioca zahteva (u daljem tekstu: žalilac) podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći povrat stana koji se nalazi na Sunčanom bregu, Zona centar, zgrada/lamela 3, 4. sprat, stan br. 11 u Prištini, površine 68,88 m² (u daljem tekstu: stan). On navodi u zahtevu da je stekao stanarsko pravo nad idealnim delom stana dana 4. decembra 1998. i postao suvlasnik idealnog dela u istom stanu i morao je da da u zamenu za drugi stan površine 34,50 m² koji je njegova supruga kupila ranije. On dalje navodi da je izgubio svoja prava nad stanom kao rezultat oružanog sukoba od 26. juna 1999.
2. Žalilac je *inter alia* podneo i sledeće KAI:
 - dokument o odluci, broj 2658 od 4. decembra 1998. godine, gde se navodi da je Upravni odbor 27. novembra 1998. odlučio da dodeli žaliocu, zaposlenom, stan i da mu ga na zakup na neodređeno vreme; prema dokumentu, odluka se zasniva na članu 13 Odluke o izmenama i dopunama Odluke o osnivanju Regionalnog vodovoda „Batlava“ kao Javnog komunalnog preduzeća i na članu 75. Pravilnika za rešavanje stambenih pitanja zaposlenih u JKP Regionalni vodovod;
 - odluku broj 61, od 12. januara 1999. godine, zasnovanu na članu 47.2 Zakona o stanovanju (Službeni glasnik Republike Srbije, prvi 52/92 i 49/95 poslednji), članu 75. Pravilnika za rešavanje stambenih pitanja zaposlenih u JKP Regionalni vodovod (Regionalni vodovod i kanalizacija) „Batlava“ u Prištini i na osnovu

odluke Upravnog odbora, broj 2658 od 4. decembra 1998. godine, (u daljem tekstu: Odluka o dodeljivanju iz 1999.); prema ovoj odluci, koliko je to relevantno, žalilac je kao zaposleni dobio zakup stana na neodređeno vreme; prema odluci, žalilac je bio dužan da preda stan koji je koristio do tada i žalilac je priznat kao vlasnik stana; dalje, prema ovoj odluci, žalilac koristi stan sa članovima svoje porodice na osnovu ugovora o zakupu na neodređeno vreme koji zaključuje sa JKP u Prištini;

- ugovor br. 206, o zakupu idealnog dela stana i o učešću vlasnika idealnog dela stana kao posebnog dela zgrade u održavanju stambene zgrade između Javnog stambenog preduzeća u Prištini i vlasnika stana - nosilac prava raspolaganja društvenim stanom (PZZ) i žalioca (u daljem tekstu: Ugovor o zakupu iz 1999.); prema sadržaju ovog ugovora je utvrđeno da je zasnovan na odluci broj 61, od 12. januara 1999. Regionalnog vodovoda „Batlava“ u Prištini; ugovor je stupio na snagu 1. januara 1999.
3. KAI je izdala obaveštenje o zahtevu 16. januara 2008. na adresi stana i utvrđeno je da ga je zauzeo I.H., (u daljem tekstu: tuženi). Istoga dana, tuženi je potpisao obaveštenje o učestvovanju u postupku pred KAI/KKIZ.
 4. KAI, prema izveštaju o verifikaciji od 11. februara 2008, je pronašla i verifikovala tri dokumenta iz stava 2 u Javnom stambenom preduzeću.
 5. Tuženi je poslao odgovor na zahtev od 15. februara 2008. i *inter alia* podneo i sledeće KAI:
 - odluku o dodeljivanju stana broj 1386, od 21. oktobra 1986. (u daljem tekstu: odluka o dodeljivanju iz 1986.) (p. 038 KAI spis predmeta);
 - ugovor o korišćenju stana broj 1193/13309, od 20. januara 1987. (u daljem tekstu: ugovor o korišćenju iz 1987.) (p. 039 KAI spis predmeta);
 - overenu odluku Komisije za stambene i imovinske zahteve (KSIZ), od 20. juna 2005. godine, na osnovu zajedničke odluke HPCC/D/181/A & C, od 30. aprila

2005, na zahtev broj DS001501 (u daljem tekstu: odluka KSIZ iz 2005.); prema ovoj odluci, nijedan tuženi nije učestvovao u postupku pred Komisijom; Komisija je odlučila da odobri zahtev A kategorije za vraćanje stanarskog prava tuženom; Komisija je obrazložila da je tuženi imao važeće stanarsko pravo i da je ovo pravo je ukinuto kao rezultat diskriminacije u periodu između 23. marta 1989. i 24. marta 1999.

6. KAI je pozitivno verifikovala odluku KSIZ iz 2005. Prema izveštajima o verifikaciji iz 2002, odlika o dodeljivanju iz 1986. je pronađen i pozitivno verifikovana, a ugovor o korišćenju iz 1987. nije pronađen.
7. Žalilac i tuženi su poslali dodatke i odgovore na navode jedni drugih i odgovor na zahtev. Ova dopisi su od 25. i 28. februara 2008. i 1. marta 2009, 16. jula 2009, 29. januara 2012, 9. aprila 2012, 11. februara 2013, 19. marta 2013. i 8. jula 2013.
8. KKIZ je odlučila u odluci KKIZ da odbije zahtev žalioca. Kao obrazloženje, KKIZ se poziva na overenu odluku u stavu 9, 52 i 53 grupne odluke. U obrazloženju, koliko je to relevantno, KKIZ navodi da je žalioцу dodeljen stan pod uslovom da on, odnosno njegova supruga, odustane od posedovanja drugog stana prethodno dodeljenog supruzi žalioца od strane „Batlava“. KKIZ dalje navodi da žalilac nije uspeo da obezbedi nikakav dokaz koji bi ukazivao na to da je postupio u skladu sa ovim uslovom, niti je KAI bila u mogućnosti da pribavi takve dokaze po službenoj dužnosti. KKIZ zaključuje da žalilac nije stekao pravo svojine nad stanom.
9. Odluka je uručena žalioцу 26. avgusta 2013. i tuženom 21. avgusta 2013.
10. Žalilac je podneo žalbu na odluku KKIZ 13. septembra 2013. Pismo žalbe je dostavljeno tuženom 28. marta 2014.
11. Tuženi nije odgovorio na žalbu i nije učestvovao u žalbenom postupku pred Vrhovnim sudom.

Navodi strana u postupku

12. Žalilac navodi sledeće. On navodi da ugovor o zakupu iz 1999. godine nikada nije poništen. Prema tom ugovoru, on je zaključio ugovor o zakupu idealnog dela i o učešću kao vlasnik jednog idealnog dela stana kao posebnog dela zgrade. Tako je stekao zakonski posed nad stanom. Pitanje o ispunjavanju obaveza iz odluke o dodeljivanju iz 1999. nije pitanje o kome može da se raspravlja u ovom postupku. Ne-ispunjavanje obaveza može eventualno biti razlog za nepriznavanje vlasništva nad idealnim delom stana, ali ne i za nepriznavanje legitimnog vlasništva i njegovo pravo na povrat stana. Žalilac navodi da je zakonski i savesni nosilac zajedničkog vlasništva i prava svojine nad stanom. On se takođe poziva na član 8 Evropske konvencije u kome se utvrđuje obaveza državnih organa da se osigura njegovo pravo na poštovanje privatnog i porodičnog života i član 1 Protokola 1 Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, u koje je garantovano pravo na mirno uživanje imovine.

Pravno obrazloženje:*Prihvatljivost žalbe*

13. Žalba je prihvatljiva. Ona je podneta u roku od 30 dana koji je propisan u članu 12.1 Zakona br 03/L-079.

Nadležnost

14. U skladu sa članom 194, u vezi sa članom 182.2 podst. b Zakona o parničnom postupku (u daljem tekstu: ZPP), koji se mutatis mutandis primenjuju u skladu sa članom 12.2 UNMIK Uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, izmenjen i dopunjen Zakonom br 03/L-079 (u daljem tekstu: Zakon UNMIK-a 2006/50), Vrhovni sud će ispitati po službenoj dužnosti da li je odluka KKIZ izrečena u odnosu na zahtev koji ne potpada pod nadležnost KKIZ.

15. Prema članu 3.1 Zakona UNMIK-a 2006/50, KKIZ ima nadležnost da rešava sledeće kategorije zahteva u vezi sa sukobom koji uključuju okolnosti koje se odnose direktno na ili su rezultat oružanog sukoba koji se dogodio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine: A) vlasnička potraživanja u odnosu na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, i b) zahteve koji se odnose na korišćenje imovinskih prava u odnosu na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, gde podnosilac zahteva sada nije u mogućnosti da ostvari takva imovinska prava.
16. Žalilac navodi da je stekao stanarsko pravo nad stanom 4. decembra 1998. i stekao susvojinu nad idealnim delom stana i morali su da daju u zamenu drugi stan koji je njegova supruga ranije kupila. On ne osporava, da, kako je KAI/KKIZ utvrdila, nije predao prethodni stan njegove supruge, kako je predviđeno u odluci o dodeljivanju iz 1999.
17. Uzimajući u obzir ove navode, Vrhovni sud mora da odgovori na dva pitanja: 1. da li je žalilac stekao pravo svojine u vezi sa idealnim delom stana, pretpostavlja se da je u pitanju privatna nepokretna imovina; i 2. da li njegova tvrdnja o upotreba imovinskih prava nad idealnim delom stana obuhvata privatnu nepokretnu imovinu. Vrhovni sud odgovara na ova pitanja kako sledi.
18. U svom pismu žalbe, žalilac pojašnjava da je on stekao suvlasništvo nad idealnim delom stana i da je idealni deo stana postao privatno vlasništvo, jer je on dao, ili je imao obavezu da da, još jedan stan u zamenu. Vrhovni sud ne prati ovo rezonovanje. U članu 5 i 10 Zakona o suvlasništvu nad stanom (Službeni glasnik SAPK, br. 43/80, 22/87), koji je bio na snazi u vreme navodnog prenosu prava svojine, ukazuje se na uslove za sticanje pravo vlasništva, kao što žalilac navodi da ima nad stanom. Prema članu 5.1.5 tog zakona, suvlasništvo može biti stečeno kupovinom idealnog dela društvenog stana kada vlasnik stana u dogovoru sa socijalno-pravnim licem prenese u društveno vlasništvo njegov stan u zamenu za veći stan u kojem stiče susvojinu u srazmernoj vrednosti stana koji je prebačen u društvenu svojinu. Prema članu 10.1 tog zakona, ugovor posebno obuhvatati uslove, uslove i rokove za ispunjenje ugovora. U

ovom slučaju je činjenica da žalilac nije ispunio uslov iz kupoprodajnog ugovora kako je istaknuto u odluci o dodeljivanju iz 1999. Stoga, on nije dobio susvojину nad idealnim delom (privatne imovine) stana. Dakle, na osnovu ove tvrdnje, žalba se ne može odnositi na pravo vlasništva nad privatnom imovinom. Žaliocu je odlukom o dodeljivanju iz 1999. dodeljen stan na korišćenje i zaključio je ugovor o zakupu 1999. godine, Vrhovni sud zaključuje da ovo pravo korišćenja nije dato u odnosu na privatnu imovinu. Iz dokumenata koje je predočio žalilac proizilazi da je društveno preduzeće, Regionalni vodovod „Batlava“, dodelio stan njemu, a Javno stambeno preduzeće u Prištini mu je dalo u zakup stan na u ime Regionalnog vodovoda „Batlava“. Iz tih činjenica proizilazi da je stan bio 1998/1999 u društvenom vlasništvu, kada je žalilac dobio i uživali svoje pravo nad stanom, a ne privatnom imovinom. Dakle, pravo korišćenja se ne odnosi na privatnu imovinu.

19. Žaliocu je odlukom o dodeljivanju iz 1999. dodeljen stan na korišćenje i zaključio je ugovor o zakupu 1999. godine, Vrhovni sud zaključuje da ovo pravo na korišćenje nije dato u odnosu na privatnu imovinu. Iz dokumenata koje je predočio žalilac proizilazi da je društveno preduzeće, Regionalni vodovod „Batlava“, dodelio stan žaliocu, a Javnog stambeno preduzeće u Prištini mu dalo u zakup stan u ime Regionalnog vodovoda „Batlava“. Iz tih činjenica proizilazi da je stan bio u društvenom vlasništvu 1998/1999, kada je žalilac dobio i uživao njegovo pravo nad stanom, a ne privatna imovina. Dakle, pravo na korišćenje se ne odnosi na privatnu imovinu.

20. Zato što se zahtev ne odnosi na privatnu nepokretnu imovinu, KKIZ nije nadležna da odlučuje o zahtevu. Iz ove odredbe koja se primjenjuje po službenoj dužnosti proizilazi da je žalba žalioca osnovana, a njegov zahtev treba da se odbaci. Iz ovog obrazloženja takođe sledi da je žalba zasnovana na Evropskoj konvenciji o ljudskim pravima i osnovnim slobodama, i ne može dovesti do drugog zaključka.

Zaključak

21. Shodno tome, u skladu sa članom 13.3 UNMIK zakona 2006/50, Vrhovni sud je odlučio kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

22. 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.

Beshir Islami, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Krassimir Mazgalov, sudija EULEKS-a

Urs Nufer, zapisničar EULEKS-a