

**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-158/2015**

**Prishtinë/Priština  
8. novembar 2017. godine**

U postupku:

**J. J.**

**Žalilac**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu: Beshir Islami, predsedavajući veća, Anna Bednarek i Erdogan Haxhibeqiri, članovi veća, odlučujući po žalbi izjavljenoj na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: “odluka KIZK”), br. KPCC/D/C/264/2014 (spis predmeta zaveden kod Kosovske agencije za imovinu pod brojem KPA16300) od 21. oktobra 2014. godine, nakon većanja održanog 8. novembra 2017. godine, donosi sledeću:

## PRESUDU

1. **Žalba J. J, izjavljenoj na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/C/264/2014 od 18. juna 2014. godine, koja se tiče tužbe KPA16300, je odbijena kao neosnovana.**
2. **Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/264/2014, od 21. oktobra 2014. godine, koja se tiče tužbe zavedene pod brojem KPA16300 je potvrđena.**

### Činjenično stanje i istorijat postupka:

1. J. J. (u daljem tekstu: žalilac) je 20. oktobra 2006. godine podneo tužbu pred Kosovskom agencijom za imovinu (u daljem tekstu: KAI) kojom je tražio potvrdu vlasničkih prava i povraćaj poslovnog prostora na površini od 20.57 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u ulici Culjan, lamela 2, prodavnica br. 12, koja se nalazi u opštini Prizren (u daljem tekstu: „predmetna imovina”). On tvrdi da je kupio prostor od društvenog preduzeća “Stan”, da je ispunio većinu svojih obaveza prema prodavcu i da je u junu 1999. godine izgubio posed nad ovom imovinom.
2. Da bi podržao svoju tužbu, žalilac je KAI dostavio sledeće dokumente:
  - Kopiju protokola o uslovima izgradnje i uplatama od 19. juna 1996. godine br. 154/2-96 koja je potpisana od strane žalilaca i društvenog preduzeća “Stan” iz Prizrena, koji predviđa da je žalilac dužan da plati 50% od ukupnog iznosa ugovorne cene preduzeću u roku od 4 dana, dok preostali iznos od 50% žalilac plaća pri primopredaji prostorija i u zavisnosti od tržišne cene.
  - Kopiju ugovora o udruživanju rada i sredstava koji je zaključen između žalioaca i društvenog preduzeća “Stan” iz Prizrena, zaveden u knjigama “Grading” preduzeća pod brojem 154/3-96 od 19. juna 1996. godine, ali potpisi nisu overeni od strane suda.
  - Kopiju lične karte žalioaca izdate od strane nadležnih organa 20. marta 1998. godine.
  - Kopiju priznanice o uplati preduzeću od strane žalioaca u vezi sa jednim delom kupovne cene.
3. Pokušaj obaveštavanja o tužbi je obavljen 5. maja 2008. godine, ali je bio neuspešan. Međutim, potvrđeno je da je imovina prodavnica koju niko nije koristio u vreme posete. Niko nije odgovorio na tužbu.
4. Kao što je iz izveštaja o konsolidovanoj verifikaciji od 26. maja 2014. godine, izvršni sekretarijat KAI je bio u stanju da verifikuje dokumente koje je podneo podnosilac žalbe kao protokol, ugovor o udruživanju rada i sredstava i dokaz o uplati jednog dela kupovne cene.
5. Dana 21. oktobra 2014. godine KIZK je svojom odlukom KPCC/D/C/248/2014 odbila tužbu podnosioca žalbe uz obrazloženje dato u paragrafima 37 i 38 da je žalilac dokazao da je platio samo 47,5% ugovorene cene, iako su ugovor o udruživanju rada i sredstava, kao i priznanica o uplati dela iznosa koji je isplaćen, pronađeni i pozitivno verifikovani, žalilac nije uspeo da dostavi nove dokaze i stoga nije dokazao da je stekao pravo svojine i izgubljeno posredovanje, kao rezultat sukoba tokom 1998-1999 godine.

6. Odluka KIZK dostavljena je žaliovcu 27. januara 2015. godine, a on je podneo žalbu 5. februara 2015. godine.

### **Prihvatljivost žalbe**

7. Žalba je izjavljena u roku od 30 dana, kako je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079, pa je prema tome prihvatljiva.

### **Navodi žalilaca**

8. Žalilac je osporio odluku KIZK, navodeći da se ona zasniva na pogrešnom i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, i da sadrži pogrešnu primenu materijalnog i procesnog prava.
9. Prema rečima žalilaca, on je vlasnik predmetne imovine na osnovu dostavljenih dokaza. Nije mu jasno zbog čega je tužba odbijena, i zbog čega Izvršni sekretarijat KAI nije mogla verifikovati dokumenta koja dokazuju njegovo imovinsko pravo, uprkos činjenici da je on podneo dokaze na osnovu kojih se može videti da je kupoprodajni ugovor delimično ispunjen u pogledu isplate kupoprodajne cene.
10. Žalilac je ponovio iste navode iznete pred prvostepenom instancom, pokazujući ponovo ista dokumenta koja su već bila predmet analize KIZK.

### **Pravno obrazloženje:**

11. Vrhovni sud je razmotrio osporenu odluku shodno odredbama člana 194. Zakona o parničnom postupku br. 03/L-006 (u daljem tekstu „ZPP”), te je nakon ocene navoda žalilaca zaključio da je žalba neosnovana.
12. Na osnovu člana 3.1 Zakona 03/L-079, tužilac ima pravo na nalog KIZK za povraćaj imovine, pod uslovom da tužilac dokaže pravo vlasništva ili pravo korišćenja privatne imovine, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, i takođe dokaže da on/ona nije u mogućnosti da ostvari to pravo zbog okolnosti koje su direktno povezane, ili proizilaze iz oružanog sukoba koji se desio na Kosovu u periodu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
13. U skladu sa ovom zakonskom odredbom, žalilac je trebalo da podnese dokaze u prilog njegovoj tužbi za dokazivanje svog prava svojine ili prava na korišćenje, nad privatnom nepokretnom imovinom.
14. Vrhovni sud smatra da je KIZK donela pravičnu odluku prilikom odbijanja tužbe, tvrdeći da žalilac nije dokazao pravo imovine pre ili tokom sukoba, uprkos činjenici da je platio 47,5% ukupnog iznosa kupovne cene. To je zbog činjenice da, niti je ugovor potvrđen sa proceduralne tačke gledišta kako je to potrebno, niti je ispunjen u celini.
15. KIZK je svoju odluku utemeljila na činjenici da je kontaktirala žaliovcu i zatražila dodatne dokaze, međutim, on nije dostavio bilo kakve dokaze koje bi KAI mogla verifikovati, a Izvršni sekretarijat po službenoj dužnosti nije našao nikakve druge dokaze.
16. Jedini dokaz u kojem se žalilac označava kao navodni vlasnik je ugovor, koji nije overen pred sudom, što za posledicu ima da, kao takav, on ne predstavlja navodno pravo svojine, zbog ne ispunjavanja uslova iz ugovora. Član 20. Zakona o osnovama imovinsko pravnih odnosa (Službeni Glasnik SFRJ br. 6/80, 36/90) predviđa da *“Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla ili nasleđivanjem. Pravo svojine stiče se i odlukom*

*državnog organa, na način i pod uslovima određenim zakonom*” – što podrazumeva da se zahteva pismena forma, overa od strane organa i upis imovine u javne registre. Takođe i trenutno važeći zakon br. 03/L-154 o imovini i drugim stvarnim pravima u članu 36. predviđa da “1. Za prenošenje vlasništva na nekretninu neophodna je odgovarajuća pravna radnja važeća između otuđivaoca i sticaoca kao pravni osnov i upisivanje vlasništva u registar prava na nekretninu.

17. U javnoj evidenciji nije pronađen nikakav dokaz da je imovina registrovana pod imenom žalioca i on je ponovo podneo iste one navode koje je već izneo pred KIZK.
18. Uzimajući u obzir prethodno iznete razloge, Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela ispravnu i osnovanu odluku, na osnovu pravilno primenjenog postupka. Shodno tome, sud nalazi da nije bilo kršenja materijalnog prava, niti nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.
19. S obzirom na prethodno iznete razloge i shodno članu 13.3, (c) zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao u dispozitivu ove presude.
20. Ova presuda ne utiče na pravo žalioca da traži bilo kakvu pravnu olakšicu koja može biti dostupna pred lokalnim sudom.

### **Pouka o pravnom leku**

Shodno članu 13.6 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena zakonom br. 03/L-079, ova presuda je konačna, i ne može se osporiti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

**Beshir Islami, predsedavajući veća**

**Anna Bednarek, EULEX sudija**

**Erdogan Haxhibeqiri, sudija**

**Bjorn Olof Brautigam, vršilac dužnosti EULEX notara**