

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I APELIT TË AKP-ës  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-031/14**

**Priština, 9. decembar 2015.**

U predmetu protiv

**Z.N.**

Laplje Selo

Priština

***Žalilac***

**protiv**

**B.B.**

Ulica Qemal Stafa p.n. Arbëria 3

Priština

i

**B.U.**

Ulica CMZ Bresje L-1, Ulaz 1

Kosovo Polje

***Tuženi***

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Rolandus Bruin i Krassimir Mazgalov, sudije, kada je u pitanju žalba protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova (KPCC) br. KPCC/D/R/159/2012 (spisi predmeta registrovani u KAI pod brojem KPA56143) od 6. juna 2012, nakon rasprave održane 9. decembra 2015, izdaje sledeću

## PRESUDU

- 1. Žalba Z.N. protiv odluke Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/159/2012, od 6. juna 2012 se odbacuje kao neosnovana.**
- 2. Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova br. KPCC/D/R/159/2012, od 6. juna 2012 se potvrđuje kada je u pitanju zahtev br. KPA56143.**

### Proceduralna i činjenična pozadina

1. Dana 28. decembra 2007, Z.N. (u daljem tekstu žalilac) podneo je zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći potvrdu prava vlasništva i ponovni posed nad stanom površine 36.20m<sup>2</sup>, ulica CMZ Bresje, L-1, br. 18, Bresje, opština Kosovo Polje (u daljem tekstu: traženi stan).

On tvrdi da je izgubio posed nad traženim stanom 1. juna 1999 zbog okolnosti u vezi sa oružanim konfliktom koji se desio na Kosovu 1998/99.

2. U prilog svom zahtevu, on je dostavio *inter alia* sledeća dokumenta:
  - Kopije dve verzije jedna na ćirilici jedna na latinici odluke o doleći stana u zakup na neodređen period navodno izdata od strane Fabrika Amortizera deonišarsko društvo Priština (u daljem tekstu: fabrika amortizera), jedan sa brojem 425 i jedan sa brojem 425/1, datum 4 februar 1999, (u daljem tekstu: žaliočeva odluka o dodeli). prema ovom dokumentu traženi stan je dodeljen žalioocu na neodređen period i žalilac je bio u obavezi da zaključi ugovor o zakupu sa preduzećem za javno stanovanje u Prištini prema Zakonu o stanovanju.

- Kopija “Ugovora o kupovini stana” sa brojem 3787, datum 22. februar 1999 (u daljem tekstu: žaliočev ugovor o kupovini), navodno zaključen između žalioca kao nosioca stanarskog prava i fabrike amortizera kao nosioca prava na dodelu. Ovaj ugovor ima pečat overe na ćirilici, navodno izdat od strane Opštinskog suda u Prištini 24. jula 2008 sa brojem OV.br. 510/2008. Prema ovom ugovoru traženi stan je navodno kupljen od strane podnosioca zahteva.
  - Sertifikat izdat od strane fabrike amortizera br. 3878/2, sa datumom 22. februar 1999. Ovaj dokument potvrđuje da je podnosilac zahteva 22. februara 1999 platio punu kupovnu cenu za traženi stan.
3. Dana 28. jula 2008, KAI posetila je posed i istakla poster na traženom stanu. KAI je utvrdila da se u traženom stanu nalazi B.U.. On je tvrdio da ima zakonsko pravo nad stanom i potpisao je da će učestvovati u postupku pred KAI/KIZK. B.U. je naveo da je kupio traženi stan od B.B. 2002. godine.
4. Dana 4. avgusta 2008, B.B. (u daljem tekstu uz B.U. naveden kao tuženik) takođe se javio KAI kao tužena strana. On je osporio zahtev žalioca da mu traženi stan dodeljen 1987, da ga je on od tada koristio, da je morao da napusti stan u januaru 1999 i da se vratio u junu 1999, i da je prodao stan B.U. 2002.
5. U prilog svom odgovoru tuženici su dostavili *inter alia* sledeću dokumentaciju:
- Odluku fabrike amortizera u Priština, osnovna organizacija udruženog rada, odeljenje za održavanje, br. 1235, datum 9. februar 1987(u daljem tekstu: odluka o dodeli tuženika) Prema ovom dokumentu stan je dodeljen B.B. i članovima njegove porodice na korišćenje.
  - Ugovor o korišćenju stana br. 1193/1051, sa datumom 25. februar 1987 (u daljem tekstu: “ugovor o korišćenju”, tuženika). Ovaj ugovor ima veze sa traženim stanom i zaključen je između B.B. i JP za stanovanje u Prištini.
  - Kopija ugovora o kupovini i prodaji nepokretnosti od 25. juna 2004. Ovaj navodi ugovor o kupovini u vezi sa traženim stanom zaključen je između B.B. i B.U. Dokument ne sadrži pečat overe od strane suda.

- Kopija potvrde odeljenja za urbanizam, geodeziju, katastar i imovinu opštine Kosovo Polje, br. 06 br. 709 datum 09 maj 2007. Ovaj dokument želi da potvrdi da traženi stan koristi nosilac posedovnog prava B.B. prema ugovoru o zakupu br. 1193/1051 od 25. februara 1987.
6. Dana 22. avgusta i 19. novembra 2008 i 11 maja 2010 KAI je pokušala da verifikuje odluku o dodeli žalioaca kao i ugovor o kupovini tuženika. Službenici u javnim i administrativnim organima (Fabrika amortizera i JP za stanovanje) naveli su da nemaju žaliočevu odluku o dodeli. Službenici Opštinskog suda u Prištini su naveli da se ne može pronaći tuženikov ugovor o kupovini obzirom da nije overen u sudu.
  7. Dana 13. januara 2009. i 11 maja 2010. KAI je utvrdila da je odluka o dodeli tužioca kao i ugovor o korišćenju kod nosioca prava dodele i u odeljenju za urbanizam.
  8. U konsolidovanom izveštaju o verifikaciji od 25. oktobra 2011, KAI je zaključila da su odluka o dodeli žalioaca i ugovor o kupovini žalioaca negativno verifikovani dok su odluka o dodeli tuženika i ugovor o korišćenju tuženika pozitivno verifikovani.
  9. KIZK je odbila zahtev. U obrazloženju svoje odluke, (stav 101 grupne odluke) KIZK je navela da dostavljeni dokazi (žaliočeva odluka o dodeli i žaliočev ugovor o kupovini) nisu mogli biti verifikovani i da podnosilac zahteva nije uspeo da pokaže da je imao pravo vlasništva nad traženim stanom odmah pre ili tokom konflikta 1998-99. KIZK dalje navodi da su dokumenta koja su podneli tuženici (odluka o dodeli i ugovor o korišćenju) verifikovani i da je B.B. 2004 prodao traženi stan trećem licu, koje trenutno živi u traženom stanu.
  10. Dana 7. novembra 2013, odluka KIZK uručena je žalioocu. On je uložio žalbu Vrhovnom sudu 3. decembra 2013. Dana 3. decembra 2012 KIZK odluka i jednom i drugom tuženiku. B.U. je odbio da potpiše prijemnicu.
  11. Žalba je uručena B.B. dana 21. februara 2014 a B.U. 19. marta 2014. Tuženici nisu uložili odgovor na žalbu.

**Navodi stranaka:***Žalilac*

12. Žalilac tvrdi da odluka KIZK sadrži fundamentalnu grešku i da su činjenice nepotpuno utvrđene. Odluka nije obrazložena na zakonit način. KIZK je pogrešno zasnovala svoju odluku na dokumentaciji koju su dostavili tuženici kako KIZK nije uzeo u obzir tužbu koja je uložena u Opštinskom sudu u Prištini 30. oktobra 1992. On tvrdi da je u tom postupku na zahtev fabrike amortizera ugovor o korišćenju tuženika poništen. On dostavlja kopiju ove tužbe. Dalje, žalilac tvrdi da je KIZK bio u obavezi da citira dokaze koji su uzeti u obzir i da da razloge zbog kojih se došlo do konačnog zaključka.

**Pravno obrazloženje***Prihvatljivost*

13. Žalba je uložena u roku od 30 dana kako je propisano u odeljku 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, kako je izmenjeno zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: UNMIK zakon 2006/50)

*Zasnovanost žalbe*

14. Prema odeljku 3,1 UNMIK zakona 2006/50 KIZK ima nadležnost da rešava sledeće kategorije zahteva koji su u vezi sa konfliktom koji se desio između 27. februara 1998 i 20. juna 1999 a) vlasnički zahtevi u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom uključujući i poljoprivrednu i komercijalnu imovinu b) zahtevi u vezi sa pravom korišćenja private nepokretne imovine kada podnosilac zahteva za obe kategorije nije trenutno u mogućnosti da ostvari takva imovinska prava.
15. Iz ove odredbe proističe da žalilac mora da dokaže svoje vlasničko pravo nad traženim stanom.

16. Ožalbena odluka KIZK oslanja se sa jedne strane na obrazloženje da žalilac nije uspeo da pokaže da je imao pravo vlasništva nad traženim stanom pe ili tokom konflikta 1998-99 godine.
17. Vrhovni sud se slaže sa ovim zaključkom KIZK. Dokument koja je žalilac dostavio KAI kako bi dokazao svoje navodno imovinsko pravo – odluka o dodeli žalioca i ugovor o kupovini žalioca-nisu pozitivno verifikovana i žalilac nije dao ubedljive razloge u žalbi kako bi bilo drugačije odlučeno. Dakle on nije dokazao svoje vlasništvo. Već na osnovu ovog obrazloženja njegov zahtev bi trebalo odbiti.
18. U obrazloženju svoje odluke KIZK tvrdi takođe da tuženici imaju zakonsko pravo nad traženim stanom navodeći da B.B. koristi traženi stan od 1987 na osnovu odluke o dodeli tuženika i ugovora o korišćenju tuženika i da su oba dokumenta pozitivno verifikovana od strane Izvršnog sekretarijata. U žalbi žalilac osporava ovako utvrđene činjenice od strane KIZK navodeći da je ugovor o korišćenju tuženika poništen od strane Opštinskog suda.
19. Vrhovni sud ne mora da istražuje da li su ovi navodi žalioca validni, pošto čak i da je ugovor o korišćenju tuženika poništen, ta činjenica ne može da dovede do zaključka da je njegovo navodno vlasničko pravo nad traženim stanom dokazano.
20. Na osnovu ovog uvida, analizi i celokupnoj proceni, Vrhovni sud konačno zaključuje da žalilac nije dokazao da ožalbena odluka izdata od strane KIZK sadrži pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje ili bilo kakvu pogrešnu primenu odredaba materijalnog i proceduralnog prava.
21. Na osnovu gore spomenutog i u skladu sa odeljkom 13.3 (c) UNMIK zakona 2006/50 sud odlučuje kao u izreci.

**Pravni savet:**

Shodno odeljku 13.6 UNMIK zakona 2006/50 ova presuda je pravosnažna i primenjiva i ne može biti osporena redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

**Beshir Islami, Predsedavajući sudija**

**Rolandus Bruin, EULEX sudija**

**Krassimir Mazgalov, EULEX sudija**

**Urs Nufer, EULEX arhivator**