

**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-190/14

Priština, 27. juli 2016.

U postupku:

S. K.

žalilac

protiv

Sh. E.

tuženi

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Rolandus Bruin i Beshir Islami, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/224/2013 od 27. novembra 2013. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA14212), nakon zasedanja održanog dana 27. jula 2016, donosi sledeće:

PRESUDA

1. **Odbija se kao neosnovana žalba koju je izjavio S.K. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/224/2013 od 27. novembra 2013, u delu koji se tiče zahteva br. KPA14212.**
2. **Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/224/2013 od 27. novembra 2013, u delu koji se tiče zahteva br. KPA14212**

Istorijat postupka i činjenično stanje

1. Dana 22. septembra 2006, S. K. (u daljem tekstu: žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), tražeći priznavanje vlasničkog prava nad poslovnim prostorom (u daljem tekstu: predmetna imovina) površine 20,80 m² (prizemlje) i 17,80m² (tavan) koji se nalazi u ul. Karađorđeva BB E22, opština Suva Reka. On je takođe tražio nadoknadu za nezakonito korišćenje imovine. Tvrdi da je stekao imovinsko pravo nad predmetnom imovinom putem kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 18. decembra 1998, a da je posed nad predmetnom imovinom izgubio usled okolnosti na Kosovu tokom 1998/1999, navodeći 11. jun 1999. kao datum gubitka.
2. U prilog zahtevu, žalilac je dostavio KAI kupoprodajni ugovor overen na Opštinskom sudu Suva Reka pod brojem Ov.br.2088/98 dana 18. decembra 1998, zaključen između Skupštine opštine Suva Reka, koju zastupa predsednik opštine, kao prodavca, i žalioca, u svojstvu kupca „poslovnog prostora u izgradnji, lokal br. E-22, površine 20,80 m² (prizemlje) i 17,30m² (tavan), koji se nalazi u trgovinskom centru „Karađorđeva” u Suvoj Reci (u daljem tekstu: kupoprodajni ugovor). Shodno članu III kupoprodajnog ugovora, kupovna cena treba da bude isplaćena u 12 jednakih mesečnih rata; ukoliko ne budu isplaćene tri uzastopne mesečne rate, prodavac ima pravo da raskine ugovor.
3. Dana 30. novembra 2006, KAI je postavila obaveštenje o zahtevu u vidu znaka na lokaciji poslovnog prostora. Utvrđeno je da je u pitanju kuća koja je u vlasništvu lica pod imenom Sh. E. (u daljem tekstu: tuženi).
4. Tuženi je tvrdio da je kupio imovinu od nosioca imovinskog prava ili od njegovog zakonskog naslednika. On je potpisao izjavu tužene strane i obaveštenje o učešću u postupku; međutim, on nije podneo nikakve druge dokaze u prilog svojih navoda.
5. Prema KAI izveštaju o verifikaciji od septembra 2013, kupoprodajni ugovor je pronađen u arhivi Opštinskog suda Suva Reka, dok taj ugovor nije pronađen u arhivi Opštine Suva Reka.
6. KAI je kontaktirala žalioca da dostavi dodatne dokaze u prilog svojih navoda, tj. dokaz o uplati rata. Žalilac je odgovorio da nema dodatnih dokumenata, niti može da dostavi dokaz o uplatama.

7. Dana 27. novembra 2013, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK), putem odluke br. KPCC/D/C/224/2013, je odbila zahtev. U stavovima 52-55 grupne odluke, KIZK daje obrazloženje. Shodno kupoprodajnom ugovoru, žalilac je trebalo da stekne vlasništvo nad predmetnom imovinom nakon uplate celokupne kupoprodajne cene, koja je trebalo da bude isplaćena u dvanaest jednakih mesečnih rata počev od januara 1999. Ugovor navodi da u slučaju da žalilac ne uplati tri uzastopne mesečne rate, ugovor se raskida. Žalilac nije dostavio nikakav dokaz o uplati rata. Pored toga, žalilac nije dostavio dokaz da je predsednik opštine bio propisno ovlašćen od strane nadležnih organa Opštine Suva Reka da raspolaže imovinom u korist žalioca. Pod tim okolnostima, KIZK smatra da nema dokaza da je došlo do prenosa vlasništva po ugovoru. KIZK zaključuje da žalilac nije dokazao vlasničko niti bilo koje drugo imovinsko pravo nad predmetnom imovinom neposredno pred ili tokom oružanog sukoba iz 1998-1999. Zahtev žalioca u vezi sa naknadom za nanošenje fizičkog oštećenja ili zbog gubitka prava na korišćenje je takođe odbijen s obzirom da KIZK nema nadležnost nad takvim zahtevima.
8. Dana 31. marta 2013, žaliocu je uručena odluka KIZK. KAI je dostavila odluku KIZK tuženom dana 5. februara 2014, ali je on odbio da je primi.
9. Žalilac je izjavio žalbu Vrhovnom sudu dana 25. april 2014. Žalba je dostavljena tuženom dana 2. oktobra 2014, ali je on nije prihvatio. On nije podneo ni odgovor na žalbu.

Navodi žalioca

10. Žalilac osporava odluku KIZK navodeći da ima dokaz o uplati rata. Pored toga, on je investirao u predmetnu imovinu iznos od približno 10000 DM. On predlaže Vrhovnom sudu da usvoji žalbu i da poništi odluku KIZK.
11. Žalilac je naknadno dostavio potvrdu od 20. marta 1999. na kojoj piše da je isplatio rate u iznosu od 4000 dinara Skupštini opštine Suva Reka za kupovinu predmetne imovine.

Pravno obrazloženje

Prihvatljivost žalbe

12. Vrhovni sud je utvrdio da je žalba prihvatljiva zato što je izjavljena u zakonski predviđenom roku, shodno članu 12.1 Zakona br. 03/L-079 o rešavanju zahteva u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, uključujući poljoprivrednu i nepokretnu imovinu, kao što je izmenjeno i dopunjeno Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079), koji predviđa da strana u postupku može da izjavi žalbu na odluku KIZK u roku od trideset (30) dana od dana prijema takve odluke.

13. Vrhovni sud je došao do istih zaključaka kao KIZK, samo po različitim osnovima.
14. Prema članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, KIZK ima nadležnost da rešava sledeće kategorije zahteva koji proističu iz sukoba i koji uključuju okolnosti koje su u direktnoj vezi sa ili su posledica oružanog sukoba koji se odigrao na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999: a) vlasnička potraživanja koja se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu i b) potraživanja koja se odnose na prava na korišćenje imovine za privatnu nepokretnu imovinu gde potražilac iz obe kategorije sada ne može da ostvari takva svoja imovinska prava.
15. Pitanje u ovom slučaju je da li je žalilac stekao vlasništvo nad predmetnom imovinom, ukoliko pretpostavimo da se radi o privatnoj nepokretnoj imovini, po osnovu kupoprodajnog ugovora.
16. Nije jasno da li je predmetna imovina u vreme kupovine bila nepokretna imovina. KAI je utvrdila da se na lokaciji predmetne imovine nalazi kuća, a ne poslovni prostor koji je on kupio 1998, kao što tvrdi žalilac. Žalilac nije dostavio više detalja o nameni predmetne imovine. Kupoprodajni ugovor sadrži samo opis prizemlja i tavana. Ugovor ne uključuje i zemljišnu parcelu koja se nalazi ispod objekta, niti opisuje predmetnu imovinu kao deo veće, višespratne zgrade sa više poslovnih jedinica. Žalilac nije dostavio nikakve druge dokaze, kao što je posedovni list, kojima bi mogla da se pojasni namena predmetne imovine.
17. Ukoliko su strane nameravale da izvrše prenos privatnog vlasništva nad objektom putem kupoprodajnog ugovora, uključujući i zemljišnu parcelu koja se nalazi ispod objekta, onda kupoprodajni ugovor ne predstavlja važeći dokaz o prenosu vlasništva usled sledećih razloga. Naime, godine 1998, prema tada važećim članovima 20 i 33 Zakona o osnovnim imovinskim odnosima (Službeni glasnik SFRJ, br. 6/80) i članu 4.2 Zakona o prenosu nepokretne imovine (Službeni glasnik republike Srbije, br. 43/81), ne samo da je bilo neophodno postojanje pisanog ugovora o prenosu nepokretne imovine, overenog na nadležnom sudu, za važeći prenos nepokretnosti, već je bilo potrebno i zvesti prenos u knjigu javnog beležnika. Žalilac nije obavio takav upis. Stoga, nije dokazao da je stekao pravo vlasništva nad nepokretnom imovinom.
18. Za važeći prenos poslovnog objekta ili stana u višespratnoj zgradi 1998, bilo je dovoljno imati overen ugovor o prenosu ukoliko stanovi ili poslovni objekti nisu bili upisani u katastar za upis nepokretnosti. U ovom slučaju, žalilac nije naveo niti dokazao da je poslovni prostor bio poslovni objekat ili stan u tom smislu. Nema smisla zaključivati kupoprodajni ugovor ukoliko on ne govori ništa o nameni imovine koja se prodaje. Pored toga, KAI nije dobila obaveštenje o poslovnom objektu u tom smislu.
19. Iz navoda žalioaca i kupoprodajnog ugovora ne može da se zaključi da se ovde radi o drugom načinu restitucije vlasništva nad privatnom nepokretnom imovinom. Ne postoje ni indicije niti dokazi da je predmetna imovina objekat izgrađen na gradskom građevinskom zemljištu. Dakle, nema indicija da je žalilac stekao pravo vlasništva nad takvim vidom privatne nepokretne imovine.

20. Iz prethodnog obrazloženja proizilazi da žalilac nije dokazao da je, po osnovu kupoprodajnog ugovora, postao vlasnik 1998. ili 1999. privatne imovine. Shodno tome, KIZK je sa pravom odbila njegov zahtev. Vrhovni sud, dakle, ne mora da proceni da li je kupoprodajni ugovor bio važeći u smislu ovlašćenja predsednika Opštine u svojstvu ugovorne strane, jer je KIZK i to uzela u obzir
21. Suprotno od obrazloženja koje je dala KIZK, član 3 kupoprodajnog ugovora koji se tiče isplate 12 jednakih mesečnih rata nije odlučujući u ovom slučaju, zbog toga što ne postoji indicija da je prodavac, koji je, shodno ugovoru, mogao to da uradi, iskoristio tu mogućnost i raskinuo ugovor.
22. Na osnovu gore navedenog i shodno članu 13.3 c Zakona br. 03/L-079, sud je odlučio kao što stoji u izreci presude.

Pravna pouka

23. 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.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Rolandus Bruin, sudija EULEX-a

Beshir Islami, sudija

Sandra Gudaityte, zapisničar EULEX-a