

**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-8/11

Priština,

24. avgust 2011. godine

U postupku:

B.B.

Podnosilac zahteva/Podnosilac žalbe

protiv

S.H.

Tužena strana/Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova sastavljeno od predsedavajućeg sudije Antoinette Lepeltier-Durel, sudija Anne Kerber i Sylejman Nuredini, u žalbi na odluku KPCC/D/A/18/2008 Komisije Kosovske Agencije za imovinu (spisi predmeta upisan u KAI pod brojevima KPA01417), od dana 30. aprila 2008. godine, nakon zasedanja održanog 24. avgusta 2011. godine, donosi sledeće

PRESUDA

- 1- Žalba uložena od strane B.B. je odbijena kao neosnovana.
- 2- Potvrđuje se odluka Komisije Kosovske agencije za imovinu KPCC/D/R/18/2008, od dana 30. aprila 2008. godine, u delu koji se odnosi na zahtev upisan pod brojem KPA01417.
- 3- Troškove postupka utvrđene u iznosu od € 530 (petsto trideset) će snositi podnosilac žalbe, B.B., te će isti biti plaćeni Kosovskom budžetu u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave ove presude ili puten prinudnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 5. decembra 2007. godine, B.B., direktor X preduzeća u Prishtini, je podneo zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao potvrđivanje njegovog imovinskog prava, prava korišćenja parcela sa zgradom, koja se nalazi u Prištini, Aktaš, ul. Palj Paljučaj br. 11, dvospratna zgrada, koji ima 10 soba, u površini od 327, 75 m². Podnosilac zahteva tvrdi da je izgubio imovinu kao rezultat okolnosti koje su se dogodile na Kosovu 98/99. godine te i da je datum gubitka 26. mart. 1999. godine.

U podršci zahtevu, on je dostavio KAI, među ostalog, sledeća dokumenta:

- Ugovor o zakupu između njega kao zakupca i X preduzeća, koje je on sam zastupao kao direktor, od dana 3. decembra 2007. godine, koji je podnosiocu zahteva dao u zakup "vilu koja se nalazi u Prištini, ulica Palja Paljuca br. 11, katastarska parcela br. 2763/7, posedovni list br.No. 9204 i.e. 9206, bivša Sremska Ulica" do 3. decembra 2008. godine, u ceni od € 0,50 za kvadratni metar; ugovor je potpisan dva puta od strane B.B., jedanput u svojstvu najmodavca i a onda u svojstvu najmoprimca;

- Overena kopija ugovora o zakupu br. 4573/1, od dana 5. avgusta 1987. godine, kojim je Preduzeće Lutrija Kosova prenela pravo raspolaganja, korišćenja i upravljanja “*privredne zgrade u Prištini, ulica Sremska br. 11 u Prištini u površini od 327,75 m², garažu sa aneksom u površini od 40 m² i dvorište sa ogradom, sve upisano u posedovnom listu br. 9204, katastarska parcela br. 2763/7 u Opštinskoj katastarskoj upravi u Prištini Stambenom i privrednom imovinskom preduzeću u ukupnom iznosu od fDinara 51.523.923,00*”;
- Priznanica isplate kupoprodajne cene od dana 4. decembra 1987. godine.

KAI je obradila verifikaciju dokumentacije. Dana 7. aprila 2007. godine, podnosilac zahteva je obavestio KAI da on nikada nije živeo u imovini u zahtevu. KAI je nastavila sa obaveštenjem o zahtevu. Službenici KAI su našli da je imovina zauzeta od strane S.H., koji je tvrdio da ima zakonsko pravo na imovinu te je potpisao obaveštenje o učešću, dana 21. januara 2008. godine. Dana 20. februara 2008. godine, tužena strana je navela da je on dana 29. juna 1999. godine, kupio imovinu od S.B. u iznosu od 25.000 DM. On je dostavio KAI pisnemi ugovor od dana 29. juna 1999. godine, i dokazao njegove navode. Tužena strana je dodala da zbog okolnosti koje su se dogodile u to vreme, ugovorene stranke nisu bile u stanju da overe ili potpune dokumentaciju kupoprodaje. Pored toga, on je dostavio KAI dva članka iz novinama u vezi aktivnosti podnosioca zahteva.

Uprkos tome, KAI je smatrala zahtev kao neosporen.

Pismom od dana 12. decembra 2007. godine, X preduzeće je takođe zatražilo od KAI da napusti imovinu u sporu.

Dana 30. aprila 2008. godine, odlukom KPCC/D/R/18/2008 KKAI je odbacila zahtev. Komisija je zaključila da B.B. nije dostavio nijedan dokaz kako bi demonstrirao da je ikada posedovao imovinu u zahtevu ili da je imao bilo kakvo imovinsko pravo tokom relevantnog vremenskog perioda.

Dana 9. juna 2009. godine, odluka KKAI je uručena S.H., dok je dana 24. decembra 2010. godine, uručena B.B..

Dana 20. januara 2011. godine, B.B. (u daljem tekstu: podnosilac žalbe) je uložio žalbu Vrhovnom sudu na gore navedenu odluku, koja po njemu, sadrži fundamentalne greške i ozbiljnu ne primenu proceduralnog ili materijalnog prava ili je zasnovana na pogrešnom ili nepotpunom utvrđivanju činjenica.

On je naveo da je dokazao da u je određenom vremenskom roku bio u posed sporne imovine te je dostavio sledeću dokumentaciju:

- Gore navedeni ugovor o zakupu od dana 3. decembra 2007. godine;
- Ugovor o zakupu br. 03-2848/1, od dana 22. decembra 2008. godine, zaključen između njega i X preduzeća, koji je on ponovo potpisao u svojstvu zakupca kao i u ime najmodavca, X preduzeća. Ovim ugovorom Javno stambeno preduzeće daje u zakup imovinu u zahtevu podnosiocu zahteva ba mesečnu isplatu od € 0,50 za metar kvadratni. Član 3 ugovora glasi: *“Ovaj ugovor je zaključen na stalan zakup”*; član 7 glasi: *“ugovor o zakupu će biti prekinut ako: -se obe strane slože,- zakupac ne ispunjava njene/ njegove obaveze,- zakupodavac želi prodati vilu, nakon pružanja zakupcu da ga kupi te zakupac ga ne želi kupiti.”*;
- Kopiju plana br. 52/posedovni list br. 9206, izdat 21. jula 2008. godine od strane Uprave za urbanizam, katastar i odbranu ambijenta, koji pokazuje da je Javno stambeno preduzeće Priština vlasnik/korisnik parcelebr. 2763/7;
- Certifikat UL-71914059-09206, izdat od strane Opštinske katastarske agencije Pruština dana 18. jula 2008. godine, koji pokazuje da je Javno stambeno preduzeće bilo posednik parcele br. 2763/7.

Žalba je uručena S.H. (u daljem tekstu: tuženik) dana 16. maja 2011. godine. Dana 25. maja 2008. godine, S.H. je dostavio odgovor. On je naveo da je napadnuta odluka tačna. Dalje je naveo da je tužba u vezi iste parcele bila pokrenuta pred Opštinskim sudom u Prištini (predmet 1636/80) između X preduzeća, njega i drugog lica. Tuženik je navoe da je od 18. juna 1991. godine Opština Priština vlasnik imovine te i da je dana 29. juna 1999. godine kupio imovinu. On je dostavio sudu dokumente u vezi postupka pred Opštinskim sudom u Prištini.

Pravno obrazloženje:

Žalba je dozvoljena, ali nije osnovana.

Podnosilac žalbe je uložio žalbu u određenom vremenskom roku predviđenim odeljkom 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079. Odluka KKAI KPCC/D/R/18/2008, od dana 30. aprila 2008. godine, uručena je žaliocu dana 24. decembra 2010. godine. Žalilac je uložio žalbu dana 20. januara 2011. godine, u određenom vremenskom roku predviđenim zakonom.

Žalba je, međutim, neosnovana.

Imovinski zahtev se trebao odbiti pošto ne spada u jurisdikciji KKAI.

1. Imovinski zahtev je, međutim, blagovremeno podnet, iako je podnet nakon isteka predviđenog vremenskog roka.

Kao što je predviđeno odeljkom 8 Administrativnog naređenja br. 2007/5 zamenjen Zakonom br. 03/L-079, zahtev pred KAI se treba uložiti izvršnom sekretarijatu na dan ili nakon šest meseci od datuma usvajanja Administrativnog naređenja. AN br. 2007/5 je usvojeno dana 1. juna 2007. godine. S toga, završni rok za podnošenje zahteva je bio 1. decembar 2007. godine. Pošto, je bila subota, završni rok je produžen do narednog radnog dana (odeljak 7.2 AN 2007/5 zamenjeno Zakonom 03/L-079), ponedeljka, 3. decembra 2007. godine. U interesu efikasnog i pravednog rešavanja zahteva, međutim, Komisija može produžiti završni rok sa bilo kojim pravilom postupka UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079 (odeljak 3.8 Dodatak II AN 2007/5 zamenjen Zakonom 03/L-079). Kako ne bi odbili zahtev kao neblagovremen, KKAI je implicitno produžila rok.

2. Ipak podnosilac zahteva nije dokazao bilo koje pravo koje bi mu dalo pravo da podnese zahtev pred KIA.

Podnosilac zahteva ne potražuje se prizna kao vlasnik sporne imovine (odeljak 3.1, pod-stav (a) UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079).

Prema stavu 3.1 pod-stav (b) UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, KAI treba rešavati "Zahteve koji obuhvataju prava na korišćenje privatne nepokretne imovine, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu ". Podnosilac zahteva nije dokazao takvo pravo korišćenja.

- a. Ugovor o zakupu od dana 3. decembra 2007. godine ne dokazuje takvo pravo.

Već je pod znakom pitanja da li je ovaj ugovor valjan, pošto je podnosilac zahteva aktivan sa obe strane, kao zakupac i zastupnik zakupodavac. Konflikt interesa je očigledan (zakupac želi platiti zakup jedino što jeftinije moguće, dok zakupodavac, ovde preduzeće u javnom vlasništvu, Javno stambeno preduzeće u Prištini, bi trebao

biti zainteresovan pa primi što veći zakup što je moguće). .

Još važnije, međutim, ugovor o zakupu ne daje bilo kakvo pravo na korišćenje kao što je navedeno u odeljku 3.1 pod-stav (b) UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079. Imovinsko pravo na korišćenje je stvarno pravno korišćenja kao što je objašnjeno u delu VII Zakona br. 03/L-154 o Imovini i ostalim prvim pravima, na primer plodouživanje ili servituda. Ovo su pravo koje se mogu potraživati protiv svakog. Ugovor o zakupu, međutim, predstavlja jedino takozvano pravo poseda koje se može potraživati jedino od zakupca i nikog drugog. Pravo koje proizlazi iz ugovora o zakupu nije pravo koje bi moglo da se potražuje u postupcima pred KKAI.

- b. Ugovor o zakupu od dana 22. decembra 2008. godine takođe ne dokazuje potrebno pravo korišćenja.

Sud je uzeo u obzir ugovor, iako je nova činjenica u postupku, pošto se ugovor nije mogao podneti KKAI pre odluke, od datuma 30. aprila 2008. godine (odeljak 12.11 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079).

Ovaj ugovor, međutim, ne dokazuje potrebno imovinsko pravo korišćenja.

Na samom početku, ugovor nije valjan. Član 36.4 Zakona br. 03/L-89 o Preduzećima u javnom vlasništvu (koji je na snazi od 15. juna 2008. godine, i primenjuje se u ovom predmetu pošto je Javno stambeno preduzeće nabrojano kao Preduzeće u javnom vlasništvu u raspored 2 ovog zakona) predviđa da je direktoru striktno zabranjeno da pokuša da utiče na bilo koju odluku Nadzornog odbora ili službenika u vezi bilo kakve stvari na koju službenik ili direktor ima lični interes. Ova interdikcija bi se trebala obuhvatiti u sličnim slučajevima u kojima direktor preduzeća u javnom vlasništvu (PJV) zaključi ugovor sa samim sobom, pošto ovo je najviša mogućnost uticanja na odluku predstavnika PJV. Ovaj zaključak je podžan članom 11, pot-stav x. Zakona br. 02/L-133 o Zabrani konflikta interesa u obavljanju javnih funkcija (koji je na snazi od dana 14. jula 2008. godine, vidi član 24 ovog zakona), prema kojem službeniku, tokom obavljanja svoje funkcije, je zabranjeno da preuzme radnje koje bi na bilo koji način zadovoljile njegov lični interes. Službenici u smislu zakona su „direktori javnih preduzeća“ (član 5 sod-stav

xviii. Zakona br. 02/L-133), koji uključuje direktore preduzeća u javnom vlasništvu kao žaliocce. Prema tome, osnovi ugovora su bili suprotni od obaveznog zakonodavstva. U smislu člana 51 pod-tava (b) Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFR br. 29/1978), takvu osnovu su nedozvoljeni, prema članu 52 Zakona o obligacionim odnosima ovaj ugovor nije važeći.

Drugo, ovaj ugovor kao i ugovor od dana 3. decembra 2007. godine, je najkasniji ugovor, ne daje potreno imovinsko pravo na korišćenje. U stvari, u ugovor je navedeno da je isti zaključen na „stalnom zakupu“. U članu 7, međutim, je navedeno da „ugovor će se prekinuti ako [...] zakupodavac odluči da proda vilu“. S toga, ugovor nije u vezi „stalnog zakupa“, koji bi mogao da se tumači kao imovinsko pravo na korišćenje, ali samo običan ugovor o zakupu koji bi moga da se prekine u bilo koje vreme i ne daje pravo na korišćenje imovine u smislu zakona.

Troškovi postupka:

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-79, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom.

Međutim, isti izuzetci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom.

Kao posledica, standardna tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Žalbenim većem.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak:

- Tarifa sudske takse za ulaganje žalbe (član 10.11 AU 2008/2): 30 €
- Tarifa sudske takse za donošenje presude (član 10.21, 10.12 i 10.1 AU 2008/2), uzimajući u obzir da je vrednost imovine u predmetu razumno ocenjena u iznosu od € 150.000 (član 30, pod-stav 2 Zakona o sudskim taksama): € 500 (€ 50 + 0,5% of € 150.000 na maksimum € 500i 000 €: 250 €.

Ove sudske takse će snositi podnosilac žalbe pošto je izgubio slučaj.

Na osnovu člana 45.1 Zakona o sudskim taksama, završni rok za plaćanje kazne je 15 dana. Član 47.3 predviđa da u slučaju da stranka ne plati novčanu kaznu u vremenskom roku od 15 dana, stranka će trebati da plati 50% od iznosa kazne. U slučaju da stranka ne plati novčanu kaznu u određenom vremenskom periodu, primeniće se prisilno plaćanje.

Pravni savet:

Prema članu 13.6 UNMIK uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-79, ova presuda je završna i važna te se ne može osporiti putem redovnih ili neredovnih lekova.

Podpisano od strane: Antoinette Lepeltier-Durel, EULEX Predsedavajući sudija

Podpisano od strane: Anne Kerber, EULEX sudija

Podpisano od strane: Sylejman Nuredini, sudija

Podpisano od strane: Urs Nufer, EULEX registrar