

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-1/13

Priština,

10. decembar 2013. godine

U postupku

**O.K**

*Žalilac*

protiv

**Z.Ž**

*Podnosilac zahteva/Tuženik*

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Elka Filcheva-Ermenkova, predsedavajući sudija, Dag Brathole i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/74/2010 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 17552) od dana 21. aprila 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 10. decembra 2013. godine, donosi sledeće

**PRESUDA**

**Poništava se odluka KPCC/D/C/74/2010, u delu koji se odnosi na predmet upisan u KAI pod brojem KPA17552 , te se predmet vraća na ponovno razmatranje.**

### **Proceduralni i činjenični siže:**

1. Dana 13. novembra 2006. godine, Z.Ž je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao svojinu nad 13 kvadratnih metara komercijalne imovine, koja je korišćena kao radionica obučara, u ulici Beli Drim u Klini. U prilogu njegovom zahtevu isti je dostavio ugovor između javnog komunalnog preduzeća "Tikveš" i Z.Ž od dana 02. juna 1997. godine, na osnovu kojeg je on kupio imovinu za 46 800 novih dinara.
2. U zahtevu je navedeno da je imovina bila zauzeta od strane D.D.
3. Dana 02. februara 2009. godine KAI je obavila obaveštenje zahteva na imovini, koja je preobražena u kafanu. Prisutna osoba je odbila da se predstavi te je takođe odbila da potpiše obaveštenje o učešću. Nije podnet odgovor na zahtev.
4. Dana 21. aprila 2010. godine, KIZK je prihvatila zahtev za svojinu i ponovni posed, i naredila da bilo koje lice koje je zauzelo imovinu napusti istu u roku od 30 dana.
5. Dana 01. novembra 2012. godine, O.K je uložila žalbu na odluku KIZK. U žalbi je navedeno da je Opština primila obaveštenje o odluci KIZK dana 29. oktobra 2012. godine. Žalba je uručena Z.Ž dana 06. marta 2013. godine. On je odgovorio na žalbu dana 25. marta 2013. godine, unutar vremenskog roka od 30 dana.

### **Argumenti stranaka:**

6. O.K tvrdi da je KIZK napravila proceduralnu grešku pošto nije pregledala relevantne javne katastarske upise, te i takođe nije dozvolila Opštini da deluje u svojstvu stranke u postupku. Ovo je dovelo do netačnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja u predmetu. O.K nije bila obaveštena povodom predmeta ili odluke Komisije pre 29. oktobra 2012. godine.
7. Na katastarskoj parceli br. 537/1 je podignuta zgrada, koja je upisana kao društvena svojina Skupštine opštine Klini.

8. Javno preduzeće Tukveš je naslednik prethodnog SIZ stanovanja u Klini, koja je bila nadležna da posreduje pravo korišćenja, a ne svojine, kao ostale slične SIZ na Kosovu. Preduzeće ne može prodati imovinu nad kojom nema svojinu.
9. Pod bilo kojim uslovima promet bi bio zabranjen na osnovu zakona u primeni u 1989. godini: član 3. Stav 2 br. 2 i 1 Zakona o parničnom postupku “Službeni list SFRJ br. 4/77“, član 3 Zakon o obligacionim odnosima “Službeni list br. 29/78“, oba glase da je zabranjen promet javne opštinske imovine na privatne građane.
10. U smislu člana 29 Zakona svojinsko pravnim odnosima “Službeni list SFRJ br. 6/80“, zgrade koje su u javnoj svojini se ne mogu steći na osnovu održaja.
11. O.K je izdala u najam imovine A.Gj iz Kline. On sada ima pravni posed nad imovinom.
12. Z.Ž navodi da je odluka Komisije tačna i u smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 (UNMIK 06).
13. Z.Ž je ekskluzivni nosilac imovinskog prava nad izgradnjom u sporu. Ovo je dokazano ugovorom od dana 02. septembra 1997. godine između Z.Ž i Javnog komunalnog preduzeća “Tikveš”. Ovim kupoprodajnim ugovorom Z.Ž je kupio izgradnju za 46 800 novih dinara. Što je ekvivalentno sa DM 22 000. Kupoprodajna cena je u celosti plaćena. Potpisi ugovora su overeni pred Opštinskim sudom u Klini dana 26. decembra 2012. godine. 2012.
14. Z.Ž je izgubio posed zbog oružanog sukoba koji se dogodio između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine.
15. Prodaja nije upisana u katastarskim knjigama zbog toga što zgrada, kao i nekoliko okolnih zgrada, nije imala dozvolu za useljenje. Prema tome nije bilo moguće da se Z.Ž upiše kako vlasnik u katastarskim knjigama.

16. Z.Ž tvrdi da je vlasnik imovine, i traži da mu se vrati imovinsko pravo. Ako Vrhovni sud ponovo ne uspostavi njegovo svojinsko pravo, on će uputiti predmet pred Evropskim sudom za ljudska prava u Strasburgu.

**Pravno obrazloženje:**

17. O.K nije bila stranka pred Komisijom. U smislu člana 12.1 „stranka“ pred Komisijom može uložiti žalbu na odluku Komisije. Međutim, Vrhovni sud je u nekoliko predmeta izjavio, *inter alia* u predmetu br. GKS-KPA-A-109-2012, da ova okolnost ne može ići na štetu žalioca koji ima pravni interes i koji nije bio tačno obavešten povodom zahteva.

18. U konkretno slučaju posednik imovine, koji je naznačen kao uzurpator, je bio obavešten povodom zahteva. On je odbio da da svoj identitet kao i da potpiše obrazac o učešću. Dalje obaveštenje nije obavljeno. Nije postavljen znak na prostoriji ili na drugoj lokaciji, te i u spisu predmeta nema indikacija da je obaljeno objavljivanje u KAI Listu za notifikaciju ili Biltenu UNHCR. KAI nije obavila “razumne napore” da obavesti zahtev kao što je zahtevano u članu 10.1. Prema tome Opština, koja ima pravni interes u predmetu, nije bila obaveštena povodom zahteva, te nije imala mogućnost da odgovori na zahtev. Vrhovni sud primećuje da ovaj predmet nije paralelan sa predmetom br. GSK-KPA-A-62-12, gde je obavljeno obaveštenje u KAI Listu za notifikaciju i Biltenu UNHCR.

19. O.K je uložila žalbu u vremenskom roku od 30. dana nakon obaveštenja o predmetu i odluci. Vrhovni sud nalazi da je žalba prihvatljiva.

20. U vreme kada je Komisija donela odluku, zahtev je bio nesporan. Prema tome KIZK nije mogla da oceni sledeće argumente Opštine:

- da je imovina bila imovina u društvenoj svojini, i da
- na osnovu zakona imovina se ne može prodati privatnom licu, i da
- Javno preduzeće Tikveš nije bilo vlasnik te nije moglo prodati imovinu.

21. Vrhovni sud je u nekoliko predmeta, gde je imovinski zahtev tretiran kao nesporan te žalilac nije bio obavešten povodom zahteva, našao kao neophodno da poništi odluku KIZK i predmet vrati na ponovno razmatranje. Sud se odnosi na predmet br. GSK-KPA-A-14-2012. Ovaj postupak

omogućava žalioцу da učestvuje u postupku pred prvim stepenom, te i omogućava stranki koja je izgubila slučaj da uloži žalbu koja je doneta nakon potpunog pregleda relevantnih aspekata predmeta.

22. U ovom slučaju Vrhovni sud smatra da je ovaj postupak neophodan kako bi došli do pravednog suđenja. Odluka KIZK je poništena i predmet vraćen na ponovno razmatranje. Tokom razmatranje predmeta, KIZK treba odlučiti da li

- je KIZK nadležna nad ovim predmetom u smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50, te i
- ako jeste, oceni zasnovanost predmeta, uzimajući u obzir argumente Opštine.

**Pravni savet:**

23. U smislu člana 13.6 UNMIK 06, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili neredovnih pravnih lekova.

*Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX predsedavajući sudija*

*Dag Brathole EULEX suija*

*Sylejman Nuredini, sudija*

*Holger Engelmann, EULEX zapisničar*