

**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- 084/14

**Priština,
2. decembar 2015.**

U postupku:

TWO “N.”

Sa ogrankom
u 18000 Nišu
Ulica “Pobede”, br 42
Republika Srbije

Koje zastupa
B.M(advokat)

Žalilac

protiv

O.Q.

Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Anna Bednarek i Krassimir Mazgalov, sudije, po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova (KIZK) KPCC/D/C/216/2013 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA00068), od 21. avgusta 2013. g. nakon zasedanja održanog 2. decembra 2015., donosi sledeće:

PRESUDA

1. **Žalba preduzeća TWO "N." na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/216/2013, u vezi spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA00068, od 21. avgusta 2013. g., se odbija kao neosnovana.**
2. **Odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/216/2013, od 21. avgusta 2013. g., se potvrđuje što se tiče zahteva upisanog u KAI pod brojem KPA00068.**

Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 22. novembra 2006., B.M. , u svojstvu ovlašćenog zastupnika preduzeća TWO "N." (u daljem tekstu: Žalilac) je podneo zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) o poslovnom prostoru- prodavnici (u daljem tekstu: potraživana imovina) u površini od 276.65 m2, koji se nalazi u ulici Dardanija, u opštini Priština.
2. U prilog svom zahtevu, podneo je KAI sledeća dokumenta:
 - Punomoćje od 18. Aprila 2006. g, kojim je pokazao da je TWO "N." opunomoćio B.M. da deluje u ime žalioca pred KAI.
 - Ugovor o udruženim sredstvima za izgradnju poslovnog prostora br. 03/2-5041/1 od 14. jula 1986. g., zaključenog između preduzeća TWO "N." i Samoupravne interesne zajednice za stambeni i poslovni prostor u Prištini
 - Sertifikat br 3693/1, od 10. juna 1987., prema kojem je Samoupravna interesna zajednica za stambeni i poslovni prostor potvrđuje da je preduzeće TWO "N." kupilo predmetnu imovinu, kako je navedeno u Ugovoru o udruženim sredstvima.
 - Račun od 10. juna 1987. g., izdat od strane Samoupravne interesne zajednice za stambeni i poslovni prostor u Prištini, kojim se pokazuje konačni obračun vezan za predmetnu imovinu.
 - Zahtev preduzeća TWO "N." Kosovskoj povereničkoj agenciji za saglasnost i potvrdu Agencije da ne postoje prepreke za prodaju imovine.
 - Odgovor Kosovske povereničke Agencije od 16. marta 2006. g, kojim Kosovska poverenička agencija nije odobrila prodaju.
 - Predugovor o kupoprodaji (koji nije overen) od 29. novembra 2006., zaključen između TP " N. " kao prodavca i F.L., kao kupca površine od 192 m2 predmetne imovine.
 - Izjava od 29. Maja 2007., kojom TWO "N." potvrđuje da F.L. koristi deo komercijalnog objekta uz saglasnost preduzeća. U izjavi je navedeno da je F.L. napravio predugovor o kupoprodaji predmetne imovine, naime da je kupio 192 m2, i stoga, odluka se treba doneti samo u odnosu na preostali deo komercijalnog objekta.
3. Fizičko obaveštenje o zahtevu je sprovedeno 9. januara 2013. i odražava imovinu kao prodavnicu koja je podeljena na tri dela (tri prodavnice). Prva prodavnica je bila okupirana od strane F.L. (u daljem tekstu: žalilac 1) koji je izjavio da je imao dozvolu da je koristi, dok su se druge dve prodavnice koristile na osnovu ugovora o zakupu od strane F.V. i E.F., koje su izjavile da su obe plaćale stanarinu O.Q., koji (u daljem tekstu: tuženik 2) tvrdi zakonsko pravo na potraživan imovinu, pošto je uložio u prodavnici.

4. Dana 9. januara 2013. g. tuženik 1 i tuženik 2 su spojili postupak pred KAI. U prilog svojim tvrdnjama, podneli su inter alia račune za struju, međutim, nisu se smatrali kao suštinski dokazi, dakle, Izvršni sekretarijata KAP ih nije verifikovao. Nijedan od tuženika nije podneo ni zahtev, niti odgovor na zahtev žalioca. Mada su obojica naveli da imaju titulu da koriste prostorije: žalilac 1 navodeći da je kupio 192 m2 prostorije u 1986., a žalilac 2 navodeći da je stupio u usmeni ugovor sa tuženikom 1 da iznajmi delove imovine trećem licu.
5. Prema nalazima Izvršnog sekretarijata, tuženik 1 je koristio celu potraživanu imovinu od kraja sukoba: jedan deo (prodavnicu) je koristio za sebe a druga dva dela (prodavnice) je iznajmio trećim licima na osnovu usmenih ugovora, između ostalog tuženiku 2. Štaviše, imovina je pod upravom Kosovske agencije za privatizaciju, koja nije učestvovala u postupku pred KAI, iako je kontaktirana i obaveštena blagovremena od strane KAI.
6. Na osnovu izveštaja o verifikaciji od 2. novembra 2007. g., Ugovor o udruženim sredstvima, podnet od strane žalioca je pozitivno verifikovan.
7. Dana 21. avgusta 2013. g., Komisija za imovinske zahteve Kosova je odbacila zahtev u potvrđenoj odluci broj KPCC/D/C/216/2013. Pod stavom 34 navedene odluke, navodi se da se zahtev odnosi na imovinu u društveno svojini, a ne na privatnu imovinu, pošto je žalilac podneo zahtev u ime preduzeća u društvenoj svojini. Shodno članu 3,1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/L-079, nadležnost Komisije je ograničena na zahteve koje se odnose na privatnu nepokretnu imovinu.
8. Dana 26. Juna 2014. g. odluka je uručena O.Q i A.P. (direktoru TWO "N."), pošto je ona opozvala punomoćje koje je dato B.M. A.P. je potvrdila da će ona nastaviti postupak pred KAI. Žalilac je potom, 18. februara 2014., uložio žalbu preko advokata B.M.
9. O.Q. je primio odluku 5. decembra 2013. g., i nije podneo odgovor na žalbu.

Navodi žalioca

10. Žalilac navodi da je odluka KIZK doneta u suprotnosti sa materijalnim i procesnim pravom, kao i da je pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje.
11. Žalilac navodi da je potraživana imovina u privatnom vlasništvu N.a, a ne u vlasništvu društvenog preduzeća, kao što je pogrešno zaključila Komisija.
12. Žalilac je dodatno podneo nove dokaze u prilog svojih navoda.
 - Odluku br. 1787/99, od 23. februara 2000. g. donetu od strane Privrednog suda u Nišu, u vezi sa registracijom transformacije preduzeća u deoničarsko društvo i usklađivanju sa Zakonom o preduzećima.
 - Potvrdu br. 02-301/1, od 11. februara 2008. g. izdato od strane Javnog stambenog preduzeća u Prištini, kojim Javno društveno preduzeće potvrđuje da je TWO "N." kupilo predmetnu imovinu, i da je ispunio sve finansijske obaveze prema Javnom stambenom preduzeću.

- Potvrdu za prava na nepokretnu imovinu br. UL-71914059-07473 od 10. decembra 2013. g., izdat od strane katastarske opštine Priština, pokazujući da su zadnje izmene izvršene 25. novembra 2013. g. u ime TWO "N."

Pravno obrazloženje

13. Žalba je neosnovana i zato se odbija iz sledećih razloga. Žalilac je tražio ponovni posed nad predmetnom imovinom, navodeći da, suprotno onome što je KIZK utvrdila, prodavnica nije društvena svojina, pošto je Preduzeće prošlo kroz restrukturiranje i da je transformisano u deoničarsko društvo. Žalilac je podneo dokumente kojima je potvrdio tu činjenicu: Odluku Privrednog suda u Nišu donetu 23. februara 2000. g.
14. Vrhovni sud je mišljenja da navodi žalioaca neće imati bilo kakav uticaj na meritum predmeta. Predmetna imovina se nalazi na teritoriji Republike Kosovo, a važeći zakon na Kosovu se primenjuje u odnosu na nju. Predmetna imovina je upisana kao društvena svojina u vreme navodnog gubitka poseda nad imovinom, te iz tog razloga je bila i ostala pod upravom, najpre Kosovske povereničke agencije, a sada Kosovske agencije za privatizaciju. Shodno članu 5.1. (a) (ii) Uredbe UNMIK-a 2005/18, Kosovska poverenička agencija je ovlašćena da upravlja bilo kojom imovinom koja se nalazi na teritoriji Kosova, koja uključuje imovinu u društvenom vlasništvu do 22. marta 1989. g.
15. Važno je napomenuti da je, u trenutku navodnog gubitka poseda nad predmetnom imovinom, status žalioaca bio: društveno preduzeće. Sve izmene organizacione strukture ili zakonskog karaktera žalioaca, izvršene pred sudom u Republici Srbija nakon sukoba, ne mogu imati uticaj na imovinu koja se nalazi na Kosovu.
16. Nezavisnog od onoga što je gore navedeno, Vrhovni sud primećuje da je žalilac svestan činjenice koji je bio status imovine, pošto se u 2006. g. uputio Kosovskoj povereničkoj agenciji zahtev za njenu saglasnost za prodaju imovinu. KPA je zahtev odbila 16. marta 2006. g.
17. Važno je napomenuti ovde, da je administraciju predmetne imovine Kosovska agencija za privatizaciju potvrdila 21. decembra 2012. g. KAP je takođe navela da su kod nje podneta dva zahteva za imovinu koja je predmet ovog postupka.
18. Iz svih gore navedenih razloga po mišljenju Vrhovnog suda, KIZK nije imala nadležnost da ispita predmet, koji je podnet od strane Žalioaca. Shodno članu 3.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, nadležnost Komisije je ograničena na zahteve koji uključuju privatnu nepokretnu imovinu. S obzirom da se radi o imovini u društvenom vlasništvu, ona je izvan okvira nadležnosti KIZK. Kao posledica toga, Odluka doneta 21. avgusta 2013. g. je ispravna i ovim se potvrđuje. Vrhovni sud smatra da odluka ne sadrži nikakvu fundamentalnu grešku ili pogrešnu primenu važećeg materijalnog i procesnog zakona, niti se zasniva na pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje.

Pravna pouka

Shodno članu 13.6 Zakona 03/L-079, ova presuda je konačna i primenljiva i ne može da bude osporena korišćenjem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Anna Bednarek, EULEX sudija

Krassimir Mazgalov, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar