

**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-043/15

Priština,

12. oktobar 2016. godine

U postupku:

S.M.

Koga zastupa advokat M. B.

Podnosilac zahteva/Žalilac

protiv

nikoga

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Krassimir Mazgalov i Beshir Islami, sudija, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/1232/2014 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA 10691) od dana 13. marta 2014. godine, nakon zasedanja održanog dana 12. oktobra 2016. godine, donosi sledeće:

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba S. M. uložena na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/232/2014, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA 10691.
2. Potvrđuje se odluka KPCC/D/C/232/2014 u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA 10691.

Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 07. jula 2006, S. M. (u daljem tekstu: žalilac) podneo je imovinski zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao ponovni posed komercijalne zgrade u površini od 46 m², koja se nalazi u ulici n "Meto Bajraktari", parcela br. 616, katastarska zona Mitrovica. Žalilac navodi da je vlasnik zemljišta u javnoj svojini i vlasnik hotel koji je zauzet. On navodi da je stekao svojinsko pravo putem nezakonite izgradnje na zemljištu u društvenoj svojini ali je kasnije dobio dozvolu za privremeno korišćenje zemljišta za izgradnju i za obavljanje hotelijerskih aktivnosti na izgrađenoj zgradi. On je tražio ponovni posed navedene imovine.
2. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, isti je dostavio sledeća dokumenta:
 - Lučna karta izdata dana 18. februara 2005. godine, od strane nadležnih organa Republike Srbije;
 - Odluka 08 br. 463-21 od dana 16. januara 1993. godine izdata od strane Opštine Mitrovica, Jedinica za urbanizam, stanovanje i imovinsko pravna pitanja od dana 16. oktobra 1993. godine. Žalioocu je odlukom omogućeno da privremeno koristi zemljište u društvenoj svojini u površini od 46 m². Zgrada privremenog karaktera je trebala da se koristi za hotelijerske usluge uključujući alkoholna pića.
 - Odluka 08 Br. 327-21 od dana 26. februara 1999. godine, o produžetku dozvole za korišćenje zemljišta u društvenoj svojini;
 - Ugovor br. 01-60/1 od dana 26. maja 1995. godine, zaključen između javnih nadležnosti – Odeljenja za građevinsko zemljište i puteve u Mitrovici i Želioca, koji definiše uslove naknade troškova koji reguliše građevinsko zemljište.
 - Dozvola 04 Nr. 332-78 od dana 11.10.1993. godine o razvoju biznisa izdata od strane Opštine Mitrovica, sektor za privredu.

- Odluka 04 br. 332-46 od dana 30. aprila 1991. godine doneta od strane Sektora za privredu o upisu poslovnih aktivnosti u javnim knjigama.
 - Kopija plana (urbanistička lokacija imovine u zahtevu).
3. Dana 16. februara 2007. godine, KAI je obavestila imovinski zahtev na osnovu standardne procedure te je postupila sa zahtevom postavljanjem obaveštenja na zidu zgrade dana 13. april 2010. godine. Niko nije osporio imovinski zahtev u dato roku, te je prema tome, imovinski zahtev smatran kao nesporan.
 4. Dokumenta dostavljena od strane žalioca su pozitivno verifikovana.
 5. Svojom grupnom odlukom KPCC/D/C/132/2014 u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA10691, Komisija za imovinske zahteve Kosova (u daljem tekstu: Komisija) je odlučila da je nosilac imovinskog prava u ovom konkretnom slučaju strkao privremeno pravo korišćenja pokretnog objekta te se prema tome imovinski zahtev odbije jer isti spada van okvira mandata Komisije kao što je predviđeno članom 3.1. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.
 6. Odluka Komisije ne potvrđuje bilo kakvo pravo nad imovinom strankama koje koriste imovinu u zahtevu čak ni ova presuda.
 7. Komisija je primetila da žalilac potražuje ponovni posed nezakonite izgradnje podignute na zemljište u društvenoj svojini bez građevinske dozvole, na osnovu odluke o dozvoli privremenog korišćenja javnog zemljišta koja je izdata od strane Opštine Mitrovica dana 16. januara 1993. godine. Odluka je imala privremeni karakter i ograničena na legalizaciju i korišćenje montažnog objekta na javnoj imovini te kao takva nije omogućavala korisniku da izgradi zgradu stalnog i nepokretnog karaktera.
 8. Dana 6. avgusta 2014. godine, žalilac je obavešten o odluci Komisije. Dana 22. avgusta 2014. godine, putem njegovog ovlašćenog zastupnika, isti je uložio žalbu Vrhovnom sudu na gore navedenu odluku.

Navodi žalioca:

9. Žalilac navodi da se odluka Komisije treba poništiti u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan pod brojem KPA10691 i da se predmet vrati KIZK jer je zasnovan na bitnoj povredi proceduralnog prava; pogrešnom i nepotpunom utvrđivanjem činjeničnog stanja i pogrešnu primenu materijalnog prava.
10. U obrazloženju žalbenih navoda isti nije dokazao bilo koju povredu proceduralnog prava već je izjavio da je imao Odluku za korišćenje građevinskog zemljišta za 5. godine od 1995. godine i da je ista odluka produžena narednih 5. godina do 2005. godine. On ne može da koristi imovinu jer je ista zauzeta te dodaje da je korišćenje navedene imovine nezakonito i da se treba naknaditi naneta šteta u odnosu na ovo korišćenje. Što više, navodeći pogrešno utvrđivanje činjeničnog

stanja on se složio sa mišljenjem Komisije da je izgrađeni objekat na zemljištu u društvenoj svojini bio od stalnog karaktera i da su nadležni organi rezervisali pravo na premeštanje navedene izgradnje na osnovu potreba urbanističkog razvoja. Međutim, on odbije zaključak Komisije da se zgrada smatra pokretnom imovinom i naglašavanjem pitanja naknade materijala koji je korišćen za izgradnju zgrade gde navodi da je imovina ' poslovna prostorija bila privatna nepokretna imovina.

Zasnovanost žalbe:

11. Nakon pregleda podnesaka u predmetu i žalbenih navoda, u smislu člana 194 Zakona br. 03/L-006 o Parničnom postupku (Službeni list Republike Kosova br. 38/2008) (u daljem tekstu: ZPP), Sud, pregledom presude na službenoj dužnosti iz navedenih i navedenih razloga u žalbi, nalazi da je žalbe neosnovana.
12. KIZK je obavila tačnu procenu dokaza kada je odlučila da imovinski zahtev spada van okvira svoje nadležnosti. KIZK je predstavila potpuno, jasno, tačno i zakonsko iskaz i opis relevantnih činjenica za korektnu odluku .

Pravno obrazložene:

13. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena unutar vremenskog roka od 30. dana predviđenog članom 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079.
14. Međutim, žalba he neprihvatljiva. Odluka KIZK je tačna; predmet ne spada u okviru nadležnosti KIZK.
15. U smislu člana 2.1 UNMIK Administrativnog naređenja 2007/5 o sprovođenju UNMIK Uredbe 2006/50 o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, zamenjena Zakonom br. 03/L-079, u dalje tekstu: Administrativno naređenje (AN)] “Svako lice koje je imalo **pravo zakonitog posedovanja** nad privatnom nepokretnom imovinom, ili bilo koje zakonsko pravo da koristi tu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koje u vreme podnošenja zahteva nije u stanju da ostvaruje svoje imovinsko pravo usled okolnosti koje proističu ili su direktno povezane sa oružanim konfliktom koji se desio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine”.
16. Zakon jasno predviđa da jedino svojinsko pravo ili bilo koje pravo korišćenja privatne nepokretne imovine može biti predmet postupka pred KAI. Ovo znači da imovina koja nije privatne spada van okvira nadležnosti UNMIK Uredbe 2006/50, naime UNMIK Administrativnog naređenja 2007/7.
17. U ovom slučaju, na osnovu žalbenih navoda, Podnosilac zahteva je posedovao parcelu br. 616 koja je imovina u javnoj svojini te je izgradio zgradu na istoj i bila je u njegovom posedu.

18. Komisija je našla da povredom urbanističkog zakonodavstva, Žalilac je izgradio zgradu stalnog karaktera te je kasnije stekao privremenu dozvolu da koristi imovinu u društvenoj svojini i otvori biznis. Naime, podnosilac zahteva nije imao „svojinsko pravo ili pravo zakonskog posedovanja“, u smislu člana 3.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079, nad postojećom zgradom jer je istu podigao suprotno pravu koje mu je Opština dodelila te prema tome pravo na privremeno korišćenje je zatim obustavljeno u smislu zakona. dodatno tome, pravo na korišćenje je doneto suprotno zakonu. To što je podnosilac zahteva imao je pravo da koristi katastarsku parcelu gde mu je omogućeno da postavi objekat privremenog karaktera koji bi se bilo kada sklonio. Naime, on je imao pravo da koristi pokretnu izgradnju.
19. Treba se razjasniti da parcela nije bila predmet spora u ovom slučaju, predmet spora koji je definisan u imovinskom zahtevu koji je ranije podnet pred KIA. Podnosilac zahteva je zahtevao ponovni posed zgrade-prostorije u površini od 46 metara kvadratnih koja se nalazi na parceli. Žalilac niti u imovinskom zahtevu a ni u žalbi nije zahtevao svojину nad parcelom. Iz ovih razloga Sud nije razmotrio svojinu nad parcelom.
20. Kao što he gore navedeno, u smislu člana 2.1 UNMIK Administrativno naređenje 2007/5 “Svako lice koje je imalo vlasničko pravo ili pravo zakonitog posedovanja nad privatnom nepokretnom imovinom, ili bilo koje zakonsko pravo da koristi tu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, koje u vreme podnošenja zahteva nije u stanju da ostvaruje svoje imovinsko pravo usled okolnosti koje proističu ili su direktno povezane sa oružanim konfliktom koji se desio između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine, ima pravo na ponovno uspostavljanje svog imovinskog prava kao nosilac imovinskog prava“. Zakon jasno definiše da ker predmet spora imovinskog zahteva podnetog pred KAI, naime Vrhovnim sudom u žalbenom postupku, jedino može biti pravo vezano za nepokretnu imovinu. Pokretni objekti spadaju van okvira primene ovog posebnog postupka. Prema tome, Komisija je valjano delovala jer je podnosiocu zahteva dato pravo korišćenja zgrade privremenog karaktera koju bi nadležni organi sklonili u bilo kojem trenutku po potrebama gradskog regulativnog plana. Ovo privremeno pravo korišćenja je prestalo da važi kao i gubitak poseda usled produžetka vremenskog roka za korišćenje iste. Kao posledica toga, podnosilac zahteva trenutno nema „svojinsko pravo ili pravo zakonitog posedovanja“, u smislu člana 2.1 UNMIK Administrativnog naređenja 2007/5, nad postojećoj prostoriji jer je ista izgrađeno suprotno pravu korišćenja koje mu je Opština dodelila. Jasno se vidi da imovinski zahtev u odnosu na prostoriju takođe spada van okvira nadležnosti KIZK, ako što je i Komisija ustanovila.
21. Podnosilac zahteva može imati nekoliko legitimnih zahteva od Opštine Mitrovica ako Opština *de facto* koristi izgrađenu zgradu u pogledu „neosnovanog sticanja“, kao što je predviđeno Odeljkom II, član 3. Zakona o obligacionim odnosima, za materijal i radove koje je investirao u zgradi, ali ako su ti zahtevi bili legitimni kao regularni zahtevi koji proizlaze iz ugovornih obaveza, oni se trebaju doneti od strane redovnog suda a ne od strane Komisije, naime

Žalbenog veća, čiji je mandat rešavanje imovinskih sporova kao što je predviđeno članom 2.1 UNMIK Administrativnog naređenja 2007/5.

22. U odnosu na zahtev žalioaca za naknadu korišćenja imovine, u smislu Zakona 03 / L-079 niti Komisija a ni Žalbena veće KAI Vrhovnog suda nisu nadležni nad takvim zahtevima.
23. Ova presuda ne prejudicira i ne ograničava podnosioca zahteva da potražuje svoja prava pred nadležnim sudom, ako on to želi.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i primenljiva te se ne može napasti putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija

Krassimir Mazgalov, sudija EULEX-a

Beshir Islami, sudija

Sandra Gudaityte, pisar EULEX-a