

**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-169/13

**Priština,
22. april 2015. godine**

U postupku:

R M
Ulica "Z H" br. 2/9
U

Žalilac

vs.

H T

Tuženik

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Sylejman Nuredini, predsedavajući sudija, Esma Erterzi i Rolandus Bruin, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA49028), od dana 05. septembra 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 22. aprila 2015. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba R M na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 od dana 05. septembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem 49028.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 od dana 05. septembra 2012. godine, u delu koju se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem 49028.

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 27. novembra 2007. godine, R M (u daljem tekstu: žalilac) podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao potvrđivanje imovinskog prava nad potkrovljem u površini od 120 m², koji se nalazi u ulici "Zenel Hajdini" 2/9, Opština Uroševac (u daljem tekstu: imovina u zahtevu).
2. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, on je dostavio KAI, među ostalog, sledeća dokumenta:
 - Dogovor o davanju saglasnosti za izgradnju potkrovlja na postojećoj zgradi i davanje istog R M na korišćenje. Dogovor je zaključen dana 01. avgusta 1997. godine, između Radomira i ostalih stanara zgrade (B T, M M, I K i B B). Stanari su dali pismenu suglasnost e da R M izgradi potkrovlje na vrhu stambene zgrade. Dogovor je overen u Opštinskom sudu u Uroševcu pod brojem 1921/97.
 - Dozvola urbanističkog planiranja 03-350-707 od dana 14. avgusta 1997. godine, izdata od strane Skupštine opštine Uroševac, Odeljenja za urbanistički razvoj, stanarska i imovinska pitanja, na osnovu koje je dozvoljeno R M da izgradi i proširi zgradu koja je planirana za kolektivno stanovanje.
 - Odluka br. 351-831, od dana 08. oktobra 1997. godine, izdata od strane Skupštine opštine Uroševac, Odeljenja za urbanistički razvoj, stanarska i imovinska pitanja, kojom je R M data privremena dozvola da izgradi potkrovlje na kolektivnoj zgradi (član 4. odluke naglašava da je R M obavezan da završi izgradnju u roku od 1.

- godine nakon pravosnažnosti ove odluke, inače će građevinska dozvola prestati da važi).
- Zahtev br. 2163 od dana 28. avgusta 1997. godine, kojim je R M zahtevao od Javnog preduzeća za distribuciju električne energije “Elektrokosmet” da donese odobrenje kojim se povezuje električne energije na imovinu u zahtevu.
 - Uplatnica br. 2190, izdata od strane Javnog preduzeća za distribuciju električne energije “Elektrokosmet”, od dana 01. septembra 1997. godine, na ime R M .
 - Odluka br. 242, od dana 03. septembra 1997. godine, izdata od strane deoničarskog društva “Unikosprojekt”, na osnovu koje je potvrđena tehnička provera projekta: da je obavljena izgradnje objekta za kolektivno stanovanje u smislu člana 20. Zakona o izgradnji i investicijama objekta (br. 44/95).
 - Odluka br. 2190, izdata od stran Javnog preduzeća “Elektrokosmet”, dana 24. avgusta 1998. godine, na osnovu koje je R M data dozvola za povezivanje električne energije na imovini u zahtevu.
 - Uplatnica od dana 30. aprila 1994. godine, koja pokazuje da je R M uplatio iznos od 2040 dinara (valuta Srbije) za povezivanje vode i kanalizacije.
 - Ugovor o učešću u finansiranju izgradnje elektroenergetskog sistema zaključen dana 03. novembra 1998. godine. između Javnog preduzeća “Elektrokosmet” i R M .
3. Dana 28. januara 2008. godine, KAI je obavestila imovinu u zahtevu. Uspostavilo se da je imovinu zauzela H T (u daljem tekstu: tužena strana). Tužena strana tvrdi da je koristila stan na osnovu dozvole date od strane Privremene vlade Kosova. Dana 17. juna 2008. godine, tužena strana je potpisala obrazac za učešće u postupku. Ona je naglasila da je imovinski zahtev bio predmet razmatranja Direkcije za stambena i imovinska pitanja (u daljem tekstu: DSIP) te i da ona još uvek u potpunosti stoji pri izjavama podnetim u zahtevu za ponovno razmatranje odluke DSIP.
4. Kako bi podržala svoje navode tužena strana je dostavila KAI sledeća dokumenta:
- Odluka br. 653/99 izdata od strana Opštinskog odbora Opštine Uroševac, odeljenje za stambena pitanja od dana 29. Septembra 1999. godine, na osnovu koje je imovina u zahtevu dodeljena H T na stalno korišćenje.
 - Potvrda izdata od strane Skupštine opštine Uroševac, Odeljenje imovinu, geodeziju i katastar, od dana 07. decembra 2006. godine, koja potvrđuje da ne postoji dokaz u

- vezi potkrovlja koje je izgradio R M jer navedeno potkrovlje nije dovršeno do 1999. godine (još uvek nije bila obavljena tehnička kontrola nakon izgradnje), tako da Radomir Mitić nije ušao u posed istog.
- Izjava br. 541/07, od dana 07. februara 2007. godine, na osnovu koje je B B a, stanar zgrade na kojoj se nalazila imovina u zahtevu, potvrdio da potkrovlje koje je izgradio podnosilac zahteva nije bilo naseljeno do mesec dana nakon završetka sukoba
5. Izvršni sekretarijat KAI je ustanovio da je imovina u zahtevu kao i iste stranke prethodno bile predmet odlučivanja Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (u daljem tekstu (KRSIZ) na osnovu prijave R M . Početno, KRSIZ je odlukom HPCC/D/192/2005/C od dana 18. juna 2005. godine, prihvatila imovinski zahtev za ponovni posed imovine u zahtevu kategorije C podnosioca zahteva (žalioca). Tužena strana je podnela zahtev za ponovno razmatranje imovinskog zahteva. Nakon pregleda činjenica, KRSIZ je odlukom HPCC/REC/94/2007 od dana 26. marta 2007. godine, prihvatila zahtev za ponovno razmatranje gde je početna odluka HPCC/D/192/2005/C poništena i odbačen imovinski zahtev. Paragraf 16 grupne odluke, koji se na osnovu individualne odluke odnosi na imovinski zahtev, naglašava da nakon obaveštenja o odluci Komisije, trenutni posednik stana, tužena strana je tvrdila da je podnosilac zahteva C kategorije imao dozvolu da izgradi stan na potkrovlju, ali je isti u vreme raspolaganja izgradio samo zidove. Podnosilac zahteva C izjavljuje da je imao dozvolu za izgradnju te i da je skoro dovršio istu. Nakon razmatranja dokaza, Komisija je našla da izgradnja nije bila pri završetku kao što navodi podnosilac zahteva C kategorije te se imovina nije mogla smatrati stambenom prostorijom u vreme kada je on otišao. Prema tome, zahtev za ponovno razmatranje zahteva se usvojio i doneta je nova odluka u odnosu na imovinski zahtev kojom je isti odbačen. Međutim, Komisija je smatrala da se ovo pitanje treba uputiti redovnom sudu koji bi razmotrio da li se može prihvatiti bilo kakva naknada u odnosu na investicije obavljene na imovinu u zahtevu od strane obeju stranaka.
 6. U konkretnom predmetu pred KAI, dana 05. septembra 2012. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) je odlukom KPCC/D/R/167/2012, odbila imovinski zahtev. Paragrafi 9, 83 i 84 grupne odluke, koji se specifično odnose na imovinski zahtev, glase je da je podnosilac zahteva u podršci imovinskom zahtevu dostavio dozvolu za izgradnju koja daje pravo podnosiocu zahteva da izgradi potkrovlje.

Komisija primećuje da podnosilac zahteva nije dovršio građevinske radove pre nego što je napustio Kosovo. Prema tome, u smislu člana 22. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa (6/80), podnosilac zahteva nije imao bilo koje imovinsko pravo nad imovinom u zahtevu malo pre ili nakon sukoba u 1998.-1999. godini te nije mogao da izgubi svoje pravo kao rezultat sukoba.

7. Dana 16. aprila 2013. godine, odluka je uručena R M (u daljem tekstu: žalilac), te je isti uložio žalbu Vrhovnom sudu dana 13. marta 2013. godine. Dana 27. septembra 2013. godine, odluka je uručena H T , ali na osnovu izjava komšija, ona živi u inostranstvu, te prema tome, ista nije primila odluku KIZK.

Navodi žalioaca:

8. U imovinskom zahtevu je navedeno da je posed nad imovinom u zahtevu izgubljen usled okolnosti koje su povezane sa oružanim sukobom koji se dogodio na Kosovu u 1998/1999. godini, gde je datum 12. jun 1999. godini, naveden kao datum gubitka imovine i istu je zauzela H T .
9. Žalilac je u žalbi izjavljuje da je odluka KIZK zasnovana na povredi materijalnog i proceduralnog prava, kao i na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja.
10. Žalilac tvrdi da je njegov imovinski zahtev odbijen od strane KIZK i da je svojinsko pravo nad imovinskom u zahtevu u potpunosti napadnuto, iz razloga da on nije dovršio izgradnju imovine u zahtevu, te prema tome, on nije vlasnik iste. Na osnovu žalioaca, činjenično stanje ustanovljeno od strane KIZK nije u skladu sa realnim stanjem, i činjenice nisu u potpunosti i objektivno razmotrene.
11. Radomir Mitić tvrdi da je imao nameru da izgradi potkrovlje na postojećoj zgradi u kome bi živeo sa svojom porodicom. On je preuzeo sve potrebne radnje kako bi obavio zakonsku izgradnju potkrovlja, u smislu Zakona o izgradnji koji je bio u primeni. On je stekao odobrenje od svih stanara zgrade na kojoj je planirao da obavi izgradnju. Nakon završetka građevinskih radova, povezo je električnu energiju, vodu i kanalizaciju. Do potpunog završetka stana je ostao jedino parket krečenje. Taj minimumni rad ga je sprečio od dozvole korišćenja, radnje koja bi mu dozvolila upis nepokretne imovine u

katastru. Zbog događaja, on se preselio i napustio imovinu u zahtevu u navedenom stanju.

12. Žalilac smatra da se osnovi njegovog prava mogu tačnije naći u članu 22 Zakona o osnovima svojinsko imovinskih odnosa koji glasi da “Lice koji svojim materijalom i svojim radom stvori novu stvar stiče svojinsko pravo na tu stvar”, te prema tome, on smatra da je odluka KIZK nepravedna jer osporava očigledne dokaze njegovih investicija u izgradnji sa najmanje 95 %, KIZK poriče postojanje bilo kojeg imovinskog prava.
13. Mitić je u žalbi dao detaljnu prezentaciju dokumentacije koju je podneo kako bi potvrdio svoju svojinu. Štoviše, on tvrdi da je KRSIZ protivurečno rešila dva ista imovinska zahteva. On navodi da je u isto vreme i istom postupku njegove komšinice (DS304051- Slavica Simić) izgradila drugo potkrovlje. Oboje su podneli zahteve pred KRSIZ (DS002202 i DS 304051), apsolutno identične predmete, zasnovana na u potpunosti istim činjeničnim stanjem. KRSIZ je prvostepenom odlukom je pozitivno odlučila u oba imovinska zahteva. Međutim, osoba koja je živela u stanu je podnela zahtev za ponovno razmatranje. KRSIZ je odlučila da odbije zahtev za ponovno razmatranje tužene strane u vezi imovinskog zahteva njegove komšinice (DS304051) te je prema tome potvrdila njeno svojinsko pravo (on je potraživao posed), dok je njegov predmet upućen Sudu za rešavanje, što je na osnovu Žalioca bilo nepraktično usled nedostupnosti pravde i zastupnika na teritoriji Kosova.

Pravno obrazloženje:

14. Žalba je uložena u roku od 30. dana predviđenim Članom 12.1 Zakona br. 03/L-079 te je prema tome prihvatljiva.
15. Vrhovni sud je nakon pregleda dostavljenih dokumenata u spisu predmeta, ožalbene odluke i navoda stranaka u smislu člana 194 ZPP, našao da je žalba neosnovana.

Zasnovanost žalbe

16. Pitanje koje se treba razmotriti u ovom predmetu je da li KIZK ima nadležnost da oceni imovinski zahtev podnosioca zahteva podnet u KAI u 2007. godini.
17. Prilično nesporne činjenice u predmetu nisu pogrešno i nepotpuno ustanovljene u izveštajima Izvršnog sekretarijata KIZK i prvostepenoj odluci koja se specifično odnosi na iste u paragrafima 83 i 84.
18. To su sledeće: spornu imovinu je zauzela porodica T još 1999. godine. Izgradnja je još uvek bila u toku na početku 1999. godine tako da žalilac nije mogao da ima posed nad istom pre nego što je tuženik zauzeo imovinu.
19. Činjenica žalilac da je on bio nosilac imovinskog prava nad imovinom u zahtevu još od početka 1999. godine je sporna.
20. Napadanjem odluku u vezi ocenjivanja činjenica i analize dostavljenih dokumenata, žalilac poduže ove argumente koje sada Vrhovni sud treba proceniti.
21. Žalilac izjavljuje da je u smislu člana 22. stav 1. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa on vlasnik sporne imovine jer po njemu on je izgradio zidove i povezao električnu energiju. Međutim, on lično prihvata da izgradnja imovine u zahtevu nije dovršena pre nego što je on napustio Kosova; takođe, on je pred KRSIZ potvrdio da je imovina u zahtevu delimično bila nepodesna za stanovanje. U smislu člana 4 odluke br. 351-831 izdate u oktobru mesecu 1997. godine, od strane Skupštine opštine Uroševac, Odeljenje za urbanistički razvoj, na osnovu koje je žalioocu data privremena dozvola da izgradi potkrovlje, kasniji je bio obavezan da završi izgradnju u roku od 1. godine od datuma kada odluka postane pravosnažna, inače će dozvola za izgradnju prestati da važi. Sa druge strane, tuženik je investirao u izgradnji imovine u zahtevu i ona je dovršila građevinske radove, te prema tome, Komisija je odbila imovinski zahtev pošto žalilac nije mogao da izgubi pravo kao rezultat sukoba. Što više, žalilac nije uložio bilo kakvu žalbu pred redovnim sudom u vezi naknade kao što je predloženo odlukom KRSIZ. Ovaj argumenat je takođe razmotren od strane KRSIZ u prethodnom postupku i odbijen pravosnažnom odlukom. (Žalba Mitića na odluku KIZK ponavlja iste navode koje je predstavio pred KRSIZ i KIZK. Što više, žalilac nije priložen nijedan novi dokaza koji nije razmotren od strane KRSIZ i KIZK. Ovi navodi su prethodno bili razmotreni i odbijeni od strane KRSIZ. Zaključak ovog nadležnog organa po ovom

pitanju je pravosnažan i obavezujući za sve sudove što sada ustanovljava *res judicata* između stranaka.

22. Žalilac tvrdi da je KRSIZ protivurečno rešila sva ista imovinska zahteva, (paragraf 13 presude).
23. Žalilac se u žalbi odnosi da prethodnu odluku KRSIZ u vezi potkrovlja. U stvari, Radomir Mitić je prethodno podneo žalbu KRSIZ kojom je potraživao ponovni posed stana, koji je navodno izgubljen tokom sukoba. KRSIZ je odlukom HPCC/REC/94/2007 od dana 26. marta 2007. godine, poništila odluku HPCC/D/192/2005/C i odbacila imovinski zahtev jer se imovina u zahtevu nije mogla smatrati kao stambena prostorija u vreme kada je on otišao te je Komisija smatrala da se pitanje treba uputiti redovnom lokalnom sudu u vezi navodnih investicija koje su obavile obe stranke. Nesporno je to da je podnosilac zahteva jasno tražio ponovni posed istog potkrovlja pred KRSIZ. Međutim, kako bi valjano podneo imovinski zahtev u prvostepenom postupku, član 2.6 UNMIK Uredbe 2000/60 i član 1.2 (c) UNMIK Uredbe br. 1999/23 koji se odnosi na član 7.1 UNMIK Uredbe 2000/60 zahteva da je podnosilac zahteva imao posed nad imovinom u zahtevu pre 24. marta 1999. godine. Iz razloga da Radomir Mitić nije bio u posedu iste pre 24. marta 1999. godine, kao što i on navodi, KRSIZ je odbacila njegov imovinski zahtev. On čak i nije imao posed pre 20. juna 1999. godine, kao što je on sam priznao. Prema tome, on nije mogao da izgubi posed zbog oružanog sukoba.
24. Član 3.1. UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079 definiše imovinske zahteve koje KAI treba primiti i upisati kao svojinske zahteve i zahteve koji obuhvataju imovinsko pravo korišćenja privatne nepokretne imovine kada podnosilac zahteva nije u stanju da uživa to imovinsko pravo. Dakle, isti ne spominje bilo koji uslov prethodnog fizičkog poseda nepokretne imovine kao što izričito glasi Uredba 2000/60.
25. Gore navedena odluka KRSIP je doneta u smislu UNMIK Uredbe 2000/60 (u daljem tekstu Uredba). Odlukom HPCC/REC/94/2007, zahtev za ponovno razmatranje odluka HPCC/D/192/2005/C podnet od strane tuženika je prihvaćen i imovinski zahtev je odbačen. Ovo znači da je odluka HPCC/REC/94/2007 pravosnažna te se ne može uložiti žalba na istu. Zakonske odredbe Uredbe ne predviđaju bilo kakav pravni

lek (žalbe ili vanredne pravne lekove) na pravosnažne odluke Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva – u smislu člana 22 i 25 *ibid*.

26. Uzimajući u obzir sve ove faktore, Vrhovni sud zaključuje da žalilac nije dostavio nijedan dokaz njegovog prava poseda.
27. Vrhovni sud nalazi da je KIZK donela tačnu odluku, na osnovu temeljnog i tačnog postupka. Prema tome, Vrhovni sud ne nalazi bilo kakvu povredu materijalnog prava ili pogrešno utvrđivanje činjeničnog stanja. Vrhovni sud nalazi da je žalba neosnovana.
28. U smislu gore navedenog, na osnovu člana 13.3. (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Pravni savet:

29. U smislu člana 13.6. Zakona 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

Esma Erterzi, EULEX sudija

Rolandus Bruin, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar

