

**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-82/13

Priština,

02. april 2014. godine

U postupku:

**B Ž
N S
S**

Podnosilac zahteva/Žalilac

protiv

**B R
S
K**

Tužena strana/Tuženik

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Elka Filcheva-Ermenkova, predsedavajući sudija, Dag Brathole i Erdogan Haxhibeqiri, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 (povodom spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA00747), od dana 05. septembra 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 02. aprila 2014. godine, donosi sledeće

PRESUDA

1. **Poništava se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/167/2012 (povodom spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA00747), od dana 05. septembra 2012. godine, pošto je ista doneta u nedostatku nadležnosti.**
2. **Odbacuje se kao neprihvatljiv imovinski zahtev KPA00747 podnet od strane Borislava Živkovića.**

Proceduralni i činjenični siže:

1. Dana 23. aprila 2007. godine, B Ž je podneo imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) kojim je potraživao ponovni posed nad stanom u površini od 69 metara kvadratnih (67, 89) na trećem spratu zgrade koja se nalazi u Prištini, ulica “Ramiz Sadiku” 39 A2. Podnosilac zahteva tvrdi da je gubitak imovine rezultira okolnosti koje su se dogodile u na Kosovu u 98/99. godini te i da je datum gubitka bio 01. june 1999. godine.
2. Kako bi podržao njegov imovinski zahtev isti je predstavio nekoliko dokumenata među kojima je bila sudska odluka (broj predmeta 53/2005), izdata dana 26. septembra 2006. godine, od strane paralelnog Prištinskog suda, koji se nalazi u Novom Sadu. Ista ustanovljava postojanje kupoprodajnog ugovora, zaključenog dana 31. marta 1996. godine između B Ž, kao kupca i J T kao prodavca stana koji je pitanje ovog predmeta.
3. On je predstavio drugu sudsku odluku (broj predmeta 173/2009), izdatu dana 28. maja 2009. godine, od strane Opštinskog suda u Prištini sa istim pitanjem predmeta. Odluka ustanovljava postojanje kupoprodajnog ugovora u vezi istog stana i istih stranaka kao kupca i prodavca – B Ž kao kupca i J T.
4. Obavljeno je obaveštenje imovine te je R B odgovorio na imovinski zahtev. On je tvrdio da je on zakonski vlasnik stana. Isti je izjavio da je dana 04. novembra 2003. godine kupio stan od I G. On je predstavio kupoprodajni ugovor u kome su potpisi bili overeni od strane Opštinskog suda. Overa potpisa je obavljena dana 27. novembra 2003. godine. Prodavac je na osnovu njegovih izjava prethodno stekao imovinu od J T. Prenos je obavljen 14.

decembra 2000. godine, na osnovu pismenog ugovora te su potpisi stranaka overeni istog dana pred Opštinskim sudom u Prištini.

5. KAI je *ex officio* ustanovila da je podnosilac zahteva prethodno tražio isti stan pred KRSIZ (Komisija za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva) pod UNMIK/REG/2000/60. Grupnom odlukom HPCC/260/2006 od dana 15. jula 2006. godine, KRSIZ je odbacila zahtev B Ž. KRSIZ je prihvatila da je podnosilac zahteva zakonski koristio stan do 24. marta 1999. godine, na osnovu usmenog dogovora sa vlasnikom, J T. KRISZ je smatrala da gubitak imovine nije povezan sa NATO kampanjom na Kosovu, već sa činjenicom da je J T prodao stan trećem licu – I G.
6. KAI/KIZK je procesirala imovinski zahtev grupnom odlukom KPCC/D/R/167/2012 (povodom spisa predmeta upisanog u KAI pod brojem KPA00747), kojom je odbila zahtev. KIZK je primetila da podnosilac zahteva nije dostavio dokaze kako bi podržao njegovo imovinski zahtev, sem dve sudske odluke. Jedna odluka iz 2006. godine, izdata od strane paralelnog suda koja se nije razmotrena, jer je doneta od strane nenadležnog organa dok je druga iz 2009. godine, doneta od strane redovnog suda u Prištini. KIZK je konstatovala da je postupak pred Opštinskim sudom u Prištini započeo nakon 16. oktobra 2006. godine, prema tome Opštinski sud u Prištini nije bio nadležna povodom ovog predmeta. KIZK je prihvatila da podnosilac zahteva nije dokazao njegovo svojinsko pravo i odbacila je imovinski zahtev.
7. Podnosilac zahteva je primio odluku dana 13. februara 2013. godine te je dana 11. marta 2013. godine uložio žalbu.
8. Pošto žalilac, B Ž tvrdi da se odluka KIZK sastoji od fundamentalne greške i pogrešne primene materijalnog i proceduralnog zakona u primeni. On takođe tvrdi da je odluka doneta na osnovu pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjenica.
9. Tuženik, je odgovorio na žalbu dana 02. jula 2013. godine. On tvrdi da je žalba neosnovana te se ista treba odbiti.

Prihvatljivost žalbe:

10. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena u vremenskom roku od 30 dana predviđenom u članu 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079, o Rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

Valjanost odluke na koju je uložena žalba i nadležnost:

11. Odluka KIZK se treba poništiti pošto je doneta u nedostatku nadležnosti.
12. U smislu člana 3.1 Zakona, Komisija je nadležna da reši imovinske zahteve koji su povezani sa oružanim sukobom koji se dogodio u 1998/1999. godini, i zahteve u vezi prava koja se ne mogu uživati zbog okolnosti koje su povezane ili koje rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine.
13. U konkretnom slučaju ustanovljeno je da je u 1996. godini B Ž imao usmeni sporazum sa J T . Nesporno je to da je neko vreme u suglasnosti sa gđin-om. T , gđin. Ž koristio stan. Međutim, Ž i T nikada nisu zaključili ugovor. Ustanovljeno je da su njih dvoje imali argumente povodom isplate imovine i zaključivanja ugovora od trenutka od kada su postigli usmeni sporazum. Kasnije u 2000. Godini, T je prodao stan trećem licu, I G , koji je nakon toga prodao imovinu tuženoj strani, stada tuženiku. U međuvremenu, podnosilac zahteva gđin. Ž je podneo zahtev pred KRSIZ, koja je odbačen iz razloga da podnosilac zahteva nije izgubio posed nad stanom zbog NATO kampanje na Kosovu već zbog toga što je T prodao stan trećem licu.
14. Ustanovljene činjenice u kompletu dovode do jedinog zaključka da spor u zahtevu proizlazi pre oružanog sukoba u 1998/1999. godini. Predmet ne spada u okviru nadležnosti KIZK niti Žalbenog veća Vrhovnog suda. Prema tome, Sud treba da poništi odluku i odbaci žalbu.

Obiter Dictum:

15. Povodom ovoga, irelevantno je razmotriti prirodu odluke donete od strane Opštinskog suda u Prištini u 2009. godini i kakav je pravni efekat je mogla imati na pravnu vezu između Ž i T sa jedne strane i sa druge strane Ž i trenutnog posednika imovine, R B .
16. Sud jedino primećuje da i da je prihvaćeno da postoji post factum zamena ne zaključenog ugovora sudskom odlukom, u smislu člana 4, stav 4 Zakona o prometu nepokretnosti iz 1981. godine, zamenjen u 1987¹. godini, kao što je Opštinski sud odlučio u 2009. godini, ova odluka ne bi mogla da utiče na prava stranaka ne zaključenog ugovora *ex-tunc (od početka veze između stranaka u 1996. godini)*.

¹ Zakon o prometu nepokretnosti, objavljen u Službenom listu SR Srbije br. 43/81, zamenjen u 1987. godini – SLRS 29/87. U smislu člana 4, stava 4: “u slučaju da potpisi ugovornih strana nisu overeni od strane suda, ugovor o prometu nepokretne imovine zaključen u pismenoj formi između nosioca svojinskih prava može biti valjan, ako je ugovor u potpunosti ili delimično ispunjen, ako prenos nije prešao granice ustanovljene zakonom, ako je plaćen porez, ako pravo preče kupovine nije povređeno i ako ostali društveni interesi nisu uključeni, sem ako je prodaja zabranjena”.

17. Takva odluka ne bi imala efekta u budućnosti (*ex-nunc*), što znači nakon trenutka kada je doneta u 2009. godini. Prema tome, odluka ne bi imala nikakav pravni efekat, jer je imovina već prodana trećem licu ranije – u 2000. godini.
18. U svakom slučaju, podnosilac zahteva ima prava da dobije natrag novac koji je uplatio T dok je čekao da mu se proda stan te može takođe imati pravo da dobije naknadu od T, koji je iz nekih razloga podstakao Ž da veruje da će mu se preneti imovina ali u stvari nije. Ako je ovo slučaj te i ako postoji spor po vraćanju novca bez osnova i/ili naknade, ta pitanja ne spadaju u okviru nadležnosti ovog suda i KIZK.
19. Na osnovu gore navedenog i u smislu člana 12.2 Zakona br. 03/L-079 i člana 198.1 Zakona o parničnom postupku, Sud odlučuje kao u izreci presude.

Pravni savet:

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

Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX predsedavajući sudija **Erdogan Haxhibeqiri, sudija**

Dag Brathole, EULEX sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar