

**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-029/14**

**Priština, 11 novembar 2015. godine**

U postupku:

**D.M.**

Pozeska 158 325

11030 Čukarica, Beograd

Srbija

**Žalilac**

**protiv**

**M.S.**

Bill Clinton C H-1 7-8

Priština

**tuženik**

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Krassimir Mazgalov i Anders Cedhagen, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/183/2012 (spis predmeta upisan u KAI pod brojem KPA56710), od dana 14. decembra 2012. godine, nakon zasedanja održanog dana 11. novembra 2015. godine, donosi sledeće:

## PRESUDA

1. Odbija se kao neosnovana žalba D.M. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/183/2012, od dana 14. decembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA56710.
2. Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/183/2012, od dana 14. decembra 2012. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA56710.

### **Proceduralni i činjenični sažetak:**

1. Dana 26. novembra 2007. godine, D.M. (u daljem tekstu: podnosilac zahteva) podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao potvrđivanje njegovog svojinskog prava i ponovni posed stana br. 7, u površini od 106 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u ulici “Kralja Petra i Oslobodioca”, zgrada “C”, ulaz I, 3 sprat, u Opštini Priština (imovina koja je predmet imovinskog zahteva).

U ovom imovinskom zahtevu podnosilac zahteva navodi da je izgubio posed nad imovinom koja je predmet imovinskog zahteva usled okolnosti koje su povezane s oružanim sukobom koji se dogodio na Kosovu u 1998/1999. godine, te je kao datum gubitka naveo dan 28. jun 1999. godine.

2. U prilogu imovinskom zahtevu isti je dostavio sledeća dokumenta KAI:
  - Odluka br. 02-831, doneta od strane Društvenog preduzeća (DP) “Bus Station” od dana 29. decembra 1995. godine [(u daljem tekstu: Nosilac prava dodele (NPD)], koja pokazuje da je imovina koja je predmet imovinskog zahteva dodeljena podnosiocu zahteva;
  - Računi za komunalije br. 209918 7/97, izdat od strane Vodovoda i kanalizacije od dana 31. jula 1997. godine; br. 03000011000004, izdat od strane Javnog preduzeća toplane “Termokos” od dana 01. avgusta 1998. godine; br. 123166, izdat od strane

Javnog preduzeća “Elektrokosmet” dana 08. avgusta 1998. godine; br. 3090242/04, izdat od strane Javnog preduzeća “Komunalac” dana 30. oktobra 1998. godine; br. 999999, izdat od strane Telekom Srbija, Priština, Srbija, dana 08. aprila 1999. godine (u daljem tekstu: računi komunalija);

- Kopija kupoprodajnog ugovora (bez datuma) overena pod brojem OV.br. (VR.nr) 02.br. (br.) 415/581 u Opštinskom sudu u Prištini dana 02. aprila 1999. godine; ugovor je zaključen između NPD i podnosioca zahteva;
  - Kopija lične karte podnosioca zahteva, pod brojem 1201948910054, od dana 11. maja 2000. godine.
3. KAI jedinica za verifikaciju je u izveštaju od dana 03. juna 2008. godine, kao i u konsolidovanom izveštaju od dana 26. oktobra 2011. godine, u relevantnim delovima ustanovila, da se dostavljena odluka i računi komunalija pozitivno verifikovani u arhivi Javnog stambenog preduzeća (JSP), naime u upisima Javnih preduzeća (JP). Isti izveštaj takođe indicira da dostavljeni kupoprodajni ugovor nije pozitivno verifikovan u arhivi Opštinskog suda u Prištini.
4. Dana 15. aprila 2008. godine, imovinski zahtev je obavešten te je nađeno da je M.S. (u daljem tekstu: tužena strana) zauzeo imovinu u zahtevu. On je istog dana potpisao obaveštenje o učešću (15. aprila 2008. godine) gde je izjavio da tvrdi zakonsko pravo nad imovinom u zahtevu. Tužena strana je potpisala još jedan obaveštenje o učešću dana 13. maja 2008. godine, povodom istih navoda da tvrdi zakonsko pravo nad imovinom u zahtevu. On dalje navodi da podnosilac zahteva nije nosilac imovinskog prava već on.
5. Kako bi podržao svoj odgovor, Tužena strana je *inter alia* dostavila sledeća dokumenta:
- Kopiju odluke br. (Br.) 02-14, izdatu od strane NPD od dana 27. jula 1999. godine; ovaj dokument navodno predstavlja situaciju da je NPD uzeo imovinu u zahtevu od strane podnosioca zahteva (nakon donošenja odluke br. 02-831, od dana 29. decembra 1995. godine, na osnovu koje je imovina u zahtevu dodeljena podnosiocu zahteva);

- Ugovor o naknadi održavanja zgrade zaključen dana 06. aprila 2001. godine pod brojem 1193/256; ovaj ugovor je zaključen između NPD i tužene strane; isti pokazuje da je tužena strana obavezna da finansijski doprinese u izdržavanju zgrade u kojoj se nalazi imovina u zahtevu;
  - Kopija potvrde, br. 02/57, izdata od strane NPD dana 10. aprila 2001. godine; ovaj dokumenat namerava da razjasni činjenicu da je tužena strana izmirila sve svoje novčane obaveze povodom kupoprodaje imovine u zahtevu od NPD;
  - Kopija kupoprodajnog ugovora br. 02-56 dana zaključenog 09. aprila 2001. odine, overena pod brojem VR.nr. (OV.br.)1923/2001 u Opštinskom sudu u Prištini; ovaj ugovor je zaključen između tužene strane i NPD;
  - Kopija računa komunalija pod brojevima C38 548-992, izdata od strane Pošte i telekoma Kosova dana 19. novembra 2001. godine; 08563242/09, izdata od strane Javnog preduzeća “Higijena-Teknika” dana 07. septembra 2002. godine; 123159/017, izdata od strane KEC-a – Kompanije Elektrokova, bez datuma; 0474272 i 0051860, izdata od strane Vodovoda i kanalizacije “Prishtina” dana 03. novembra 2004. godine, naime dana 14. april 2005. godine (u daljem tekstu: računi komunalija);
  - Pismena izjava tužene strane od dana 12. maja 2008. godine; Tužena strana navodi da je on vlasnik imovine u zahtevu u smislu gore navedenog ugovora;
  - Kopija lične karte tužene strane pod brojem 1014903310, od dana 11. marta 2009. godine;
  - Podnesak pod nazivom „odgovor na imovinski zahtev podnet pred KAI ” tužene strane od dana 01. maja 2012. godine; ovim podneskom tužena strana navodi da je imovinski zahtev podnosioca zahteva neosnovan i nedozvoljen.
6. Prethodno, posed nad imovinom u zahtevu je bio predmet rešavanja Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva (KRSIZ). Iste osobe koje su bile stranke u predmetu podnetom pred KAI/KIZK (D.M. – podnosilac zahteva i M.S. – tužena strana), su stranke sa istim svojstvom u postupku pred DSP/KRSIZ). Odlukom HPCC/D/128/2004/C, od dana 18. juna 2004. godine, KRSIZ je odbacila imovinski zahtev (C) kategorije D.M. u

predmetu DS304161. Zahtev za ponovno razmatranje podnet od strane D.M. je odbijen odlukom KRSIZ HPCC/REC/41/2004 od dana 09. decembra 2004. godine.

7. Dana 14. decembra 2012. godine, Komisija za imovinske zahteve Kosova (KIZK) je odlukom KPCC/D/R/183/2012 odbila imovinski zahtev podnosioca zahteva. Paragraf 43 Grupne odluke, koji se na osnovu individualne odluke od dana 14. decembra 2012. godine ekskluzivno odnosi na navedeni imovinski zahtev, glasi "*[Podnosilac zahteva je u prilog svog zahteva podneo inter alia odluku o dodeljivanju izdatu od strane preduzeća u društvenom vlasništvu "Bus Station" u vezi predmetne imovine. Međutim, Komisija ističe, da je ova odluka o dodeljivanju kasnije ukinuta odlukom preduzeća u društvenom vlasništvu "Bus Station"]*". Odluka KIZK dalje objašnjava da je odluka o dodeli imovine u zahtevu podnosiocu zahteva poništena drugom odlukom kojom je imovina u zahtevu dodeljena tuženoj strani. Ova odluka koju je dostavila tužena strana je pozitivno verifikovana od strane Izvršnog sekretarijata. Što više, KIZK je izjavila da podnosilac zahteva nije predstavio "*dovoljno dokaza o postojanju imovinskog prava, ili prava poseda*" nad imovinom u zahtevu.
8. Dana 16. maja 2013. godine, odluka KIZK je uručena tuženoj strani (u daljem tekstu: tuženik) te je ista uručena podnosiocu zahteva dana 29. avgusta 2013. godine (u daljem tekstu: žalilac). Žalilac je dana 27. septembra 2013. godine, uložio žalbu Vrhovnom sud. Dana 10. februara 2014. godine, tuženik je odgovorio na žalbu.

#### **Navodi stranaka:**

#### **Žalilac:**

9. Žalilac navodi da se odluka sastoji od fundamentalne greške, ozbiljne povrede postojećeg materijalnog i proceduralnog prava, te je ista zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja.
10. Žalilac navodi da odluka KIZK negira dostavljene kopije plaćenih komunalija za struju, vodu, grejanje itd... a što prema njemu dokazuje da je imovina u zahtevu bila u njegovom posedu.

11. Žalilac je izjavio da je nesporno da mu je stan dodeljen dana 08. decembra 1995.godine na osnovu odluke Saveta radnika br. 08-824. On dodaje da u to vreme nije uložena nikakva žalba ili pregovor u vezi te odluke od strane zainteresovane strane i nisu primećene nikakve zakonske nepravilnosti. Žalilac navodi da je na osnovu odluke o dodeli zaključio ugovor o zakupu sa NPD dana 28. decembra 1995. godine. Činjenica da KIZK daje prednost odluci o poništavanju prethodne odluke o dodeli, predstavlja veliku nelogičnost, iracionalnost i arbitrarnosti. Ovo iz razloga što odluka o poništavanju odluke o dodeli jasno vređa njegova prava. On dodaje da KIZK jedino naglašava ovu odluku, bez davanja objašnjenja i uzimajući u obzir gore navedena sporna pitanja.
12. Žalilac smatra da Vrhovni sud Kosova treba doneti odluku na osnovu koje bi se utvrdilo da on bez sumnje ima pravo na stan, na osnovu njegovog imovinskog prava, te i da je sprečen toga usled okolnosti koje su povezane sa oružanim sukobom.
13. Žalilac takođe izjavljuje da pored njegovog zahteva u vezi imovinskog oprava koje proizlazi iz dokaza predstavljenih tokom prvostepenog postupka, on navodi da je kupio imovinu u zahtevu od NPD. On dodaje da (sada) predstavlja kopiju „ugovora“ kako bi se isti ocenio kao opravdan, jer prethodno nije dostavljen.
14. Žalilac je u prilogu žalbe dostavio Ugovor o zakupu br. 02-824, od dana 28. decembra 1995. godine, dokumenat koji nije predstavljen pred KAI/KIZK. Međutim, ovaj dokumenat je nevažan u ovom konkretnom postupku.

**Tuženik:**

15. Tuženik navodi da je imovinski zahtev žalioaca neosnovan i nedozvoljen. Ovo iz razloga što je odlukom KRSIZ HPCC/D/128/2004/C od dana 18. juna 2004. godine, imovinski zahtev žalioaca za ponovno razmatranje zahteva je takođe odbijen. Tuženik smatra da ove dve odluke ustanovljavaju činjenicu da je pitanje već rešeno i da žalilac ne ispunjava kriterijum za podnošenja zahteva.

16. Tuženik navodi da žalilac u žalbi izbegava prezentaciju pravog činjeničnog stanja, jer čak i u spisu predmeta postoje dokazi povodom poseda, privatizacije i kupoprodaje drugog stana, koji je dodeljen žalioцу od strane NPD. Tuženik navodi da je na osnovu Kosovskog Zakona o stanovanju predviđeno da se radnicima dodeljuje i isti stiču stanarsko pravo nad jednim stanom koji se mogao kupiti - privatizovati nakon 1999. godine. Tuženik objašnjava da je žalilac nosilac imovinskog prava (NIP) nad (drugim) stanom koji se sastoji od tri sobe, na osnovu odluke o dodeli br. 103 od dana 05. oktobra 1983. godine i Ugovora o korišćenju zaključenog između njega i Javnog stambenog preduzeća.
17. Tuženik navodi da je žalilac zloupotrebio svoju poziciju direktora PD "Bus Station" čime je doneo nezakonitu odluku o dodeli br. 02-831 od dana 24. decembra 1995. godine u vezi imovine u zahtevu, iako je imao u svojini i posed drugi stan koji mu je prethodno dodeljen. Tuženik dalje objašnjava da je zbog toga Javni tužilac u Prištini reagovao svojim zahtevom za istragu Kt.nr.1250/97, te je Opštinski sud u Prištini doneo odluku KI.566/97, dana 18. decembra 1997. godine, protiv žalioца i ostalih za primenu istrage.
18. Tuženik navodi da je preuzeo pravne radnje kao što je poništenje nezakonite odluke povodom stambenih i radničkih pitanja, kao i povodom odluke o dodeli br. 02-13 i 02-14 od dana 29. jula 1999. godine u vezi imovine u zahtevu. Tuženik navodi da je žalioцу, dana 28. jula 1999. godine, data saglasnost da mu se dodeli imovina u zahtevu.
19. Tuženik na kraju smatra da žalilac nije imao nikakva prava, te i ako ih je ranije imao, on je izgubio ista usled nezakonite odluke donete tokom dodele imovine u zahtevu a ne usled okolnosti koje su povezane sa sukobom, te prema tome predstavlja uslove naglašene u članu 3.1 Uredbe koji nisu ispunjeni imovinskim zahtevom i žalbom.

**Pravno obrazloženje:**

**Prihvatljivost:**

20. Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena u vremenskom roku od 30. dana predviđenim 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).

**Zasnovanost žalbe:**

21. Vrhovni sud treba da odgovori na dva pitanja: (1) Da imovinski zahtev žalioca za pravo ponovnog poseda nad imovinom u zahtevu u ovom konkretnom slučaju predstavlja *res judicata*, kao što tuženik navodi u žalbi? i (2) Da li je žalilac stekao svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog u 1999. godini, kao što to navodi u žalbi?
22. Ova pitanja su zasnovana na član 3.1 Zakona br. 03/L-079, koji glasi da je KIZK nadležna da reši imovinske zahtev koji su povezani sa sukobom i koji uključuju okolnosti koje su direktno povezane ili rezultira iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
23. Žalilac je dostavio KAI/KIZK i pred Vrhovnim sudom odluku o dodeli iz 1995. godine (br. 02-831) kojom mu je dodeljena imovina u zahtevu i kupoprodajni ugovor iz 1999. godine [(VR.Nr.(OV.br.)458 1999)].
24. Gore navedena odluka o dodeli iz 1995. godine i kupoprodajni ugovor iz 1999. godine mogu služiti kao zakonski osnov za sticanje imovinskog prava Žalioca koja su naglašena u članu 3.1 Zakona br. 03/L-079, ako su ovi zakonski osnovi u skladu sa zakonom.
25. U odnosu na pravo žalioca na ponovni posed imovine u zahtevu pred KIZK, Vrhovni sud Kosova primećuje da je žalilac prethodno podneo imovinski zahtev DS304161 pred Komisijom za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva kojim je potraživao ponovni posed iste imovine u zahtevu. KRSIZ je odlukom HPCC/D/128/2004 od dana 18. juna 2004. godine odbila imovinski zahtev žalioca (pred KAI/KRSIZ podnosilac zahteva) sa obrazloženjem da nije dostavio dokaze povodom njegovog prava poseda nad imovinom u zahtevu. Što više, paragraf 9 iste odluke KRSIZ glase da “Žalilac izjavljuje da mu nije dodeljena imovina do perioda nakon 24. marta 1999. godine”. Sud takođe primećuje da je KRSIZ odlukom



od dana 09. decembra 2004. godine, HPCC/REC/41/2004, odbila zahtev žalioca za ponovno razmatranje koji podnet na navedenu odluku KRSIZ sa obrazloženjem da stranka (Žalilac/Podnosilac zahteva) nije dostavio nijedan zakonski relevantan dokaz koji Komisija nije razmotrila. Prema tome, odluka (HPCC/D/128/2004 i HPCC/REC/41/2004) u konkretnom slučaju predstavlja *res judicata* u delu koji se odnosi na ponovni posed stana koji je predmet imovinskog zahteva.

26. U odnosu na odgovor na drugo pitanje, da li je žalilac stekao svojinsko pravo nad imovinom u zahtevu u smislu kupoprodajnog ugovora iz 1999. godine, Vrhovni sud primećuje da je za prenos svojinskog prava nad imovinom, kao u slučaju imovine u zahtevu, potreban pismeni ugovor i overa potpisa, kao ustavni elementi kupoprodaje (zakonski uslov predviđen u članu 4. stav 2. Zakona o prometu nekretnina, Službeni list RS, br. 43 iz 1981. godine). U stvari, na osnovu izveštaja o verifikaciji koji je predstavila KAI jedinica za verifikaciju (vidi 3 paragraf ove presude) jasno se vidi da je navodni kupoprodajni ugovor negativno verifikovan. Ovo znači da indirektno ili direktno drugi uslov - overa potpisa ugovorenih stranaka, naglašen u zakonskoj odredbi koja je bila u primeni u vreme zaključivanja kupoprodajnog ugovora, nije ispunjena. Prema tome, Vrhovni sud nalazi da žalilac nije dokazao da je vlasnik imovine u zahtevu [(član 3 stav 3.1 (a) Zakona br. 03/L-079)].
27. Što se tiče Ugovora o zakupu br. 02-824, od dana 28. decembra 1995. godine, koji je žalilac dostavio u prilogu žalbi (ugovor nije podnet pred KAI/KIZK), Vrhovni sud smatra da je nepotrebno komentarisati ili diskutovati to pitanje. Ovo iz razloga što isti neće uticati na imovinsko pravo koje potražuje žalilac a ni na rezultat ove pravne stvari.
28. Vrhovni sud zaključuje da je KIZK donela pravednu i zasnovanu odluku na osnovu potpunog i tačnog postupka. Odluka na koju je uložena žalba se ne sastoji od bilo koje povrede materijalnog ili proceduralnog prava ili pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja, kao što navodi žalilac. Vrhovni sud zaključuje da je žalba neosnovana.
29. U smislu gore navedenog i na osnovu člana 13.3. (c) Zakona br. 03/L-079, odlučeno je kao u izreci ove presude.

**Pravni savet**

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.

**Beshir Islami, predsedavajući sudija**

**Krassimir Mazgalov, EULEX sudija**

**Anders Cedhagen, EULEX sudija**

**Urs Nufer, EULEX registrar**