

**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-095/13

Prishtinë/Priština,
20. jul 2015.

U postupku:

I Dj

koju zastupa njena majka

S Dj

u daljem tekstu:

žalilac

protiv

I-C /I B

tuženi

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Sylejman Nuredini, predsednik veća, Willem Brouwer i Rolandus Bruin, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/C/168/2012 od 5. septembra 2012. (spisi predmeta upisani u KAI pod brojem KPA 14510), nakon zasedanja održanog dana 20. jula 2015. godine, donosi sledeću:

PRESUDU

1. Usvaja se žalba kao osnovana.
2. Preinačuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPPC/D/C/168/2012 u delu koji se odnosi na KPA 14510, na sledeći način:
3. Imovinski zahtev koji je podnela I Đ upisan u KAI pod brojem KPA 14510 je neosnovan.

Istorijat postupka i činjenično stanje

Žalbeno veće smatra da je KIZK pravilno utvrdila sledeće činjenice i da one ne mogu da budu osporene ni na jedan način, kao ni od strane strana u postupku.

1. Dana 31. oktobra. 2006. godine, žalilac je podneo imovinski zahtev Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI) u kome traži potvrdu imovinskog prava nad poslovnom zgradom u Opštini Prizren, u Ulici Durmisa Alsanija bb, katastarski broj nepoznat, površine 18m2, sastoji se od dve sobe, prizemlja i prvog sprata (u daljem tekstu: predmetna imovina). Ova predmetna imovina je sagrađena na iznajmljenoj parceli (u daljem tekstu: parcela) u delu poznatom kao pijaca Qylham.
2. Žalilac i njena porodica su sagradili predmetnu imovinu 1997. godine.
3. Predmetna imovina je identifikovana, i izgleda da je nju zauzeo I B .
4. Tuženi je osporio imovinski zahtev. U pismu od 8. februara 2012. poslatom žalioocu, tuženi je sebe predstavio kao organizaciju koja je pobedila na tenderu Opštine Prizren za eksploataciju pijace Qzlhan, uključujući i parcelu i predmetnu imovinu u pitanju.
5. KIZK je odlučila da se imovinski zahtev odbaci zbog nenadležnosti. KIZK je obrazložila da *“je nosilac imovinskog prava stekao samo privremeno pravo na korišćenje predmetne imovine i zbog toga je on bio ovlašćen da gradi samo prenosivu strukturu na predmetnoj imovini”* (obrazloženje 25 u odluci KIZK).
6. Odluka je uručena žalioocu 4. marta 2013. godine. Odluka je uručena tuženom 29. januara 2013. godine. Tuženi nije odgovorio na žalbu niti je učestvovao u postupku pred Vrhovnim sudom.
7. Žalilac je uložio žalbu na odluku KIZK Kosovskoj agenciji za imovinu 29. marta 2013. godine što je u roku od 30 dana koji se pominje u članu 12.1 uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjene Zakonom br. 03/L-079 o rešavanju imovinskih zahteva u vezi sa nepokretnom imovinom, uključujući i poljoprivrednu i poslovnu imovinu (u daljem tekstu: Zakon br. 03/L-079).

8. Žalba je uručena tuženom 28. juna 2013. godine. On nije odgovorio na žalbu.
9. Žalilac je podneo primerak ugovora o iznajmljivanju sa Javnim komunalnim preduzećem "Higijena" u Prizrenu o zakupu parcele. Ugovor je zaključen 28. marta 1994. godine i po prema tekstu ugovora, on je važio do 31. decembra 1994. godine.
10. Prema izveštaju o verifikaciji od 14. oktobra 2011. godine, ugovor o zakupu se nije mogao pronaći u arhivi Javnog komunalnog preduzeća "Higijena" u Prizrenu.
11. U ugovoru, između ostalih uslova, se pominje sledeće:
"Zakupac će moći da sagradi na zakupljenom prostoru iz ovog ugovora poslovnu zgradu (objekat) o svom trošku, i on će istovremeno biti dužan da ukloni tu zgradu o svom trošku u slučaju da to naredi nadležni organ ili davalac u zakup." Zakupac, u ovom slučaju žalilac, je sagradio predmetnu imovinu o svom trošku na zakupljenoj parceli.
12. Uklanjanje imovine nije bilo naređeno niti od strane nadležnih organa niti od strane davaoca u zakup.
13. Nakon oružanog konflikta na Kosovu, godine 2001, tuženi je stekao pravo od Skupštine Opštine Prizren na eksploataciju pijace Qylhan, što je uključivalo i predmetnu imovinu. Predmetna imovina je potom data u zakup trećem licu.
14. Svojom odlukom od 5. septembra 2012. godine, KPCC/D/C/168/2012, KIZK je odbacila imovinski zahtev jer on nije spadao u nadležnost KIZK.
15. Vrhovni sud je poslao nalog žaliocu i nalog KAI od 22. maja 2014. godine. KAI je odgovorila pismom od 2. juna 2014. i pismom od 18. avgusta 2014. i uz pismo je podnela dokumente i fotografije.

Navodi strana u postupku:

16. Žalilac traži potvrdu svog svojinskog prava nad predmetnom imovinom jer su joj treća lica oduzela posed nad i korišćenje predmetne imovine.
17. Žalilac traži da imovina bude nepokretne prirode, a ne kao što je zaključeno u odluci KIZK, pokretni objekat. Stoga, ona tvrdi da njen imovinski zahtev spada pod uredbu UNMIK-a i u nadležnost KIZK.
18. Žalilac potkrepljuje svoj iskaz time što izjavljuje da *"je imovina sagrađena od građevinskog materijala uz prethodno dobijenu tehničku dokumentaciju, i kao takva, od trenutka izgradnje, ona je postala sastavni deo zemljišta na kome je izgrađena"*.
19. Žalilac takođe tvrdi da je lišena mogućnosti suđenja pred sudom u razumnom roku jer je KIZK trebalo skoro pet godina da donese odluku da nije nadležna.
20. Žalilac takođe tvrdi da je ona redovno uživala svoje pravo na korišćenje sve dok nije izgubila svojину nad ovom imovinom.

21. Žalilac takođe tvrdi da je pretrpela značajnu štetu zbog činjenice da su imovinu koristila treća lica bez ikakve novčane nadoknade žalioocu.
22. Žalilac, stoga, zahteva da se odluka KIZK preinači tako što će joj biti povraćena mogućnost da uživa svoja imovinska prava.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe.

23. Žalba je prihvatljiva.

Nadležnost

24. Vrhovni sud je nadležan.

Meritum

25. Prema tački 3.1 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjene Zakonom br. 03/L-079 (u daljem tekstu Zakon br. 03/L-079), podnosilac zahteva ima pravo na nalog Komisije za ponovni posed imovine ako podnosilac zahteva ne samo dokaže svojinsko pravo nad privatnom nepokretnom imovinom, već i ako dokaže da on ili ona trenutno nije u mogućnosti da uživa to svojinsko pravo usled okolnosti koje su povezane ili rezultiraju iz oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine (oružani sukob). Ovo se takođe odnosi i na pravo na korišćenje nepokretne imovine.
26. Pošto je KIZK odbacila zahtev zbog nenadležnosti, moraju se pružiti odgovori na dva (2) pitanja:
 - 1) Da li je žalilac dokazao da je predmetno pitanje nepokretni objekat;
 - 2) Da li je postojalo pravo na korišćenje tokom trajanja oružanog sukoba 1998/1999.

Pitanje 1)

27. Odluka KIZK glasi da je predmetna imovina pokretnog karaktera. Očigledno se ova odluka zasniva na primerku ugovora o zakupu koji je podneo žalilac prilikom podnošenja imovinskog zahteva.
28. Zapravo, u ugovoru o zakupu koji je citiran ovde u stavu 9 se pominje da: “*će zakupac izgraditi na zakupljenom prostoru (...) poslovnu zgradu (objekat) o svom trošku, i da će istovremeno biti u obavezi da ukloni tu zgradu o svom trošku...*”.

29. U ugovoru se ne pominje bilo kakvo ograničenje u pogledu prirode zgrade. Kakvu god zgradu da je zakupac sagradio, jedini uslov je da je ona bila u obavezi da je ukloni o svom trošku kada “*to narede nadležni organi ili davalac u zakup*”. U ugovoru, dalje, ne stoji bilo kakva naznaka kako to “uklanjanje” treba da se izvede.
30. Zaključak u odluci KIZK da imovina mora da ima “*pokretni karakter*” se ne može izvesti iz ugovora kao takvog. Na posletku, zgrada nepokretnog karaktera se takođe može ukloniti, jednostavno time što će biti uništena.
31. Zbog toga se mora utvrditi da li je zgrada pokretnog karaktera ili nije time što će se uporediti činjenično stanje sa uslovima koji propisuju status zgrade kao takve. Član 10 Zakona br. 03/L-154 o svojini i drugim stvarnim pravima od 25. juna 2009. godine (u daljem tekstu ZSSP) koji se primenjuje na ovaj predmet po članu 291 istog zakona, opisuje nepokretnu imovinu na sledeći način:
32. *1. Nepokretnošću se smatra određeni deo površine zemlje koji jeste ili može biti ograđen. Nekretnina obuhvata biljke sa podzemnim korenjem i druge objekte povezane sa zemljišnim bazamentom, ali ne obuhvata prirodna podzemna bogatstva.*
- 2. Pod nepokretnostima se podrazumeva i sledeće:*
- 2.1. zgrada koja pripada licu koje nije vlasnik nepokretnosti na kojoj je zgrada izgrađena;*
- 2.2. (...);*
- 2.3. (...);*
- 2.4. (...).*
- 3. (...).*
33. U primerku ugovora o zakupu poslovnog prostora stoji da je iznajmljena parcela “zemljište” u Prizrenu u Ulici D A površine 11.08m². To je, zapravo, deo *površine zemlje koja jeste ili može biti ograđena*.
34. Nesumnjivo je da, kakvog god da je karaktera, zgrada se može podići na ovoj zemljišnoj parceli. Ovo je takođe i prema ugovoru o zakupu. Fotografije u spisu pokazuju da je ova zgrada smeštena između dve druge zgrade.
35. Drugi uslov bi bio da je zgrada “*povezana sa zemljišnim bazamentom*”.
36. U svojoj žalbi, žalilac je izjavila da je: “*Ovaj konkretni poslovni prostor (...) neraskidivo povezan sa zemljom na kojoj je sagrađen*”, i da “*se uklanjanje objekta ne bi moglo izvršiti bez nanošenja štete suštini i funkcionalnosti objekta i (...) time bi se značajno umanjila njegova vrednost*”. Na fotografiji u spisu se nalazi mala zgrada sa prodavnicom u prednjem delu, koja je očigledno visoka dva sprata i koja je prekrivena crepom. Zgrada se nalazi između dve manje zgrade.

37. Dana 22. maja 2014. godine, Vrhovni sud je poslao nalog Izvršnom sekretarijatu KAI sa sledećim pitanjem: “*Žalilac tvrdi da je zgrada neraskidivo povezana sa zemljom, kako je zgrada povezana sa zemljom?*”
38. Odgovor Izvršnog sekretarijata KAI je bio: “*Iz fotografija sačinjenih tokom notifikacije dana 29.11.2006, Sekretarijat nalazi da je predmetna imovina sagrađena od čvrstog materijala (cigala) i pričvršćena u zemlju trajne prirode i takve veličine da se ne može ukloniti o nominalnom trošku i sa zanemarljivom štetom po zemlju ili po postojeću strukturu*”. (2. jun 2014, KAI 14510)
39. Prema Vrhovnom sudu, odgovor koji je pružio Izvršni sekretarijat potvrđuje iskaz žalioaca koji se pominje u stavu 30.
40. Stoga, nakon što je upoređen status zgrade sa uslovima iz ZSSP, Vrhovni sud je došao do zaključka da se predmetna imovina mora smatrati nepokretnom imovinom, kao što propisuje ZSSP.
41. Kao što je naznačeno u odluci KIZK, to što je žalilac stekao samo privremeno pravo korišćenja parcele na kojoj je imovina podignuta ne menja karakter imovine kao takve, to samo definiše karakter prava žalioaca na korišćenje zemljišta.

Pitanje 2)

42. Žalilac je podneo primerak ugovora o zakupu parcele sa Javnim komunalnim preduzećem “Higijena” u Prizrenu. Ugovor je zaključen 28. marta 1994. i prema tekstu ugovora, on je važio do 31. decembra 1994.
43. Ovaj ugovor o zakupu nije mogao pozitivno da se verifikuje niti u arhivi Javnog stambenog preduzeća “Higijena” u Prizrenu, niti u arhivi Opštinskog suda u Prizrenu.
44. Prema tekstu ugovora, on je imao privremeni karakter i istekao je 31. decembra 1994. Nisu izdati primerci ugovora o njegovom produženju.
45. Pošto ugovor nije mogao pozitivno da se verifikuje i pošto je imao privremeni karakter, žalilac nije dokazao pravo na nepokretnu imovinu nakon 1994. godine.

Zaključak

46. Sve gore izrečeno navodi Vrhovni sud da donese zaključak da se odluka KIZK po pitanju KAI 14510 treba preinačiti. Vrhovni sud je, stoga, odlučio kao u izreci.

Pravna pouka

Shodno členu 13.6 Uredbe UNMIK-a 2006/50, izmenjena Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i izvršiva i ne može se osporiti redovnim ili vanrednim pravnim lekovima.

Sylejman Nuredini, predsednik veća

Willem Brouwer, sudija EULEKS-a

Rolandus Bruin, sudija EULEKS-a

Urs Nuffer, zapisničar EULEKS-a