

DHOMA E POSAÇME E  
GJYKATËS SUPREME  
TË KOSOVËS PËR  
ÇËSHTJE QË LIDHEN  
ME AGJENCINË  
KOSOVARE TË  
MIRËBESIMIT

SPECIAL CHAMBER OF  
THE SUPREME COURT  
OF KOSOVO ON KOSOVO  
TRUST AGENCY  
RELATED MATTERS

POSEBNA KOMORA  
VRHOVNOG SUDA  
KOSOVA ZA PITANJA  
KOJA SE ODMOSE NA  
KOSOVSKU  
POVERENIÇKU  
AGENCIJU

SCC – 10 – 0133

januara 2011

**Kosovska agencija za privatizacija (KAP)**  
ulica Ilir Konushevci br. 8, Priština

*Tužilac*

protiv

**Opština Vuçitrn, Vuçitrn**

*tužene*

Pomoćno veće Posebne komore Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju u sastavu Laura Please kao predsedavajući sudija, Anne Bednarek i Sabri Halili, sudije, nalogom od 15. septembra 2010. godine, nakon većanja održanog ovog 17. januara 2011. godine izdaje sledeću

#### PRESUDU

**Tužba tužioca Kosovske agencije za privatizaciju delimično se odobrava.**  
Tužena je obavezna da vrati u posed deo zemljišta koje je deo katastarske parcele 2254/41 P.L.471 Katastarske zone Vuçitrn i koje nije deo škole i dvorišta. Deo tužbe koji se odnosi na posedovanje zemljišta površine 1.79.00 ha koje se nalazi na parceli 2254/41 P.L.47/1 Katastarske zone Vuçitrn i na kojoj se nalazi škola i dvorište kao i na povraćaj u prethodno stanje odbija se kao nedopustiv.

#### Istorijat postupka i činjenično stanje:

Dana 23. juna 2010. godine, tužilac je podneo zahtev za nasleđivanje svojine i za izdavanje privremene mere zabrane izgradnje škole na katastarskom zemljištu br. 2254/41 upisanom u posedovni list 471 u Vuçitrnu.

Tužilac tvrdi da je društveno preduzeće ████████ u Vuçitrnu (DP) sa brojem upisa u registar privrednog suda Fi-832/89 u postupku likvidacije, i budući da je to društveno preduzeće ono je pod upravom Kosovske agencije za privatizaciju. Tužilac dalje tvrdi da je DP vlasnik katastarske parcele i da tužilac traži prava DP prema članu 29.2 Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju, Zakon br. 03/L-067.

Tužilac je podneo sledeće dokumente (koji su označeni kao prilog br. 1)

1. Kopiju Obrasca za utvrđivanje statusa DP (SDR 441)
2. Kopiju obaveštenja o započinjanju likvidacije i imenovanju prvih članova likvidacijskog odbora DP „██████“ od 17. marta 2006. godine

3. Posedovni list br. 471, katastarske zemljišne parcele br. 2254/41 površine od 04.28.04 ha, katastarske zone Vučitrn.

Tužilac tvrdi da je 15. februara 2010. godine, Regionalna kancelarija tužioca u Mitrovici od gradonačelnika Opštine Vučitrn tražila neke podatke u vezi sa dve barake koje se nalaze na katastarskoj zemljišnoj parceli br. 2254/41. Tužilac je podneo kopiju pisma koje je upućeno predsedniku Opštine Vučitrn od 15. februara 2010. godine (prilog br. 4).

Tužilac tvrdi da je referent Regionalne kancelarije tužioca u Mitrovici izašao na lice mesta 24. marta 2010. godine i otkrio je da je katastarska zemljišna parcela br. 2254/41 bila ograđena aluminijskom žicom i da su na toj parceli bili u toku građevinski radovi. Tužilac je podneo kopiju elektronske poruke koju je službenik zadužen za ovaj predmet poslao članovima Likvidacijskog odbora DP 24. marta 2010. godine kao i fotografije sa lica mesta (prilog br. 5).

Tužilac tvrdi da je dana 26. marta 2010. godine predsednik Likvidacijskog odbora DP posla pismo gradonačelniku gos. [REDACTED], tražeći prekid poslova koji se vrše na katastarskoj zemljišnoj parceli br. 2254/41, i uz to je priložio kopiju zahteva (prilog br. 6).

Tužilac tvrdi da je 29. marta 2010. godine, direktor za katastar, geodeziju i posed gos. [REDACTED], preko gradonačelnika gos. [REDACTED], predočio zahtev za zamenu zemljišne katastarske parcele br. 2254/41 DP u Vučitrnu zemljišnom katastarskom parcelom br. 412 upisane u posedovni list br. 198, površine 05.52.06 ha u katastarskoj zoni Donje Stanovce, koja pripada Opštini Vučitrn. Tužilac je podneo kopiju zahteva za zamenu zemljišta od 29. marta 2010. godine (prilog br. 7).

Tužilac tvrdi da je shodno članu 5.1 (a) Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju, Zakon br. 03/L-067, nadležan da upravlja:

- (i) *Društvenim preduzećima, bez obzira da li su ona podvrgnuta transformaciji; i*
- (ii) *Bilo kojom imovinom koja se nalazi na teritoriju Kosova, bilo da su ona organizovana kao pravna lica (entiteti) ili ne, koja obuhvata imovinu u društvenom vlasništvu na dan ili nakon 22. marta 1989. godine, bez obzira da li je ona podvrgnuta transformaciji prema članu 5.1 (b) dole, i*
- (iii) *Manjinskim udelima, bez obzira da li je ovo odgovarajuće pravno lice podvrgnuto transformaciji.*

Štaviše, tužilac tvrdi da shodno članu 29.2 Zakona o Kosovskoj agenciji za privatizaciju, Zakon br. 03/L-067:

*Agencija ima pravo da potražuje bilo koje pravo za jedno preduzeće pred nadležnim sudom u ime dotičnog preduzeća.*

Tužilac tvrdi da shodno članu 4.1 Uredbe UNMIK-a 2008/4. sudska veća Posebne komore imaju primarnu nadležnost za tužbe ili protiv tužbe koje se odnose na: *(h) prinudno izvršenje, nakon zahteva Agencije; ovlašćenja Agencije koja su predviđena Uredbom br. 2002/12.*

Tužilac tvrdi da shodno članu 52.1 Administrativnog naređanja UNMIK-a 2006/17: *Na molbu strane, Posebna komora može da odobri privremenu meru ako strana podnese dovoljno dokaza da će strana da pretrpi neposrednu i nepopravljivu štetu ako ne bude odobrena privremena mera. Molba za izdavanje privremene mere mora da bude podneta zajedno sa potražnim zahtevom ili posle podnošenja potražnog zahteva koji je bio podnet u vezi sa tim potražnim zahtevom.*

Tužilac tvrdi da Opština Vučitrn, započinjanjem izgradnje škole na katastarskoj parceli br. 2254/41 upisane u posedovni list br. 471 površine 04.28.04 ha u Katastarskoj zoni Vučitrn, ometa DP koju zastupa tužilac u mirnom posedovanju svojine. Tužilac dalje tvrdi da će građevinski radovi koji su u toku prouzrokovati neposredne i nepopravive štete DP-u, jer se katastarska parcela br. 2254/41 trebala prodati tokom procesa likvidacije i prema tome više ne predstavlja privlačnu investiciju, a i poverioci DP su pretrpeli znatan finansijski gubitak.

Prema tome, tužilac traži da Posebna komora izda privremenu meru zabrane vršenja građevinskih radova na katastarskoj parceli br. 2254/41; i da utvrdi da je tužena ometala DP u mirnom posedovanju; i da obaveže tuženu da svojinu vrati u njeno predašnje stanje, kako je bilo pre započinjanja građevinskih radova.

Dana 7. jula 2010. godine, nadležni sudija u predmetu je nalogom od 7. jula 2010. godine tuženoj uručio tužbu i potkrepljujuće dokumente i zahtev za izdavanje privremene mere koje je podneo tužilac, tvrdeći da tužena može u roku od 14 dana od prijema da podnese odgovor na zahtev za izdavanje privremene mere i u roku od 1 meseca od uručenja može da podnese odbranu na tužbu.

Tužba i zahtev za privremenu meru su uručenu tuženoj 14. jula 2010. godine.

Dana 28. jula 2010. godine, tužena je podnela odgovor na zahtev za izdavanje privremene mere u datom roku, tvrdeći da je zahtev za izdavanje privremene mere nepravedan, jer je svojina na kojoj se gradi škola državna svojina. Tužena je tvrdila da se Opština Vučitrn suočava sa manjkom zemljišta za građevinske objekte društvenog interesa kao što su škole, domovi kulture i zdravlja, tako da je Skupština Opština Vučitrn na svom sastanku održanom 27. marta 2008. godine proglasila katastarsku parcelu 2254/41 površine 04.28.04 koja se nalazi u Selištu upisane u posedovni list 471, nepokretnom imovinom javnog interesa, a direktor katastra je 29. marta 2010. godine preko gradonačelnika ponudio tužiocu zamenu zemljišta na osnovu člana 4. paragraf 2 i člana 5 Zakona o prometu nepokretnosti. Tužena je na sastanku održanom 27. marta 2008. godine predočila rešenje Skupštine Opštine Vučitrn br. 209/08 i pismo direktoru koje je poslato preko gradonačelnika br. 17/10 od 29. marta 2010. godine i tražila je da se zahtev za izdavanje privremene mere obustavi dok se stranke ne dogovore.

Dana 9. avgusta 2010. godine, tužena je podnela odgovor na tužbu i tvrdila da je tužba nije bila pravedna, jer je sporna imovina državna svojina. Tužena je tvrdila da Opština Vučitrn nema zgrade koje su od državnog interesa, iz istih razloga koji je gore spomenuti.

Dana 15. septembra 2010. godine, postupak je prenet na pomoćno veće u sastavu Laura Plesa i Sabri Halili shodno članu 8.2 Uredbe UNMIK-a 2008/4 i članu 11 Administrativnog naređenja UNMIK-a 2008/6.

Dana 20. septembra 2010. godine, pomoćno veće izdalo je rešenje kojim odbija zahtev za izdavanje privremene mere kao neosnovan. Pravno obrazloženje koje je dato glasilo je:

*“Činjenica da je škola izgrađena na zemljištu koje pripada DP nije osporena. Uopšte gledano, vlasnik zemljišta ima pravo da traži da se obustavi bilo koje kršenje njegovih prava svojne. Ali u ovom predmetu pravne veze između strana su uređene posebnim odredbama Uredbe UNMIK-a 2006/5. Tužena postupa u svojstvu opštinske uprave koja traži dodelu zemljišne imovine koja je trenutno pod administrativnom upravom KAP-a, u javne svrhe (kako predviđa Uredba UNMIK-a 2006/5 to može da bude urađeno). Izjava tužioca – KAP-a je da tužena nije poslala nikakvu dokumentaciju kojom bih potkrepila svoj zahtev za dodelu. Međutim, Agencija u vršenju svojih upravnih nadležnosti nije tražila nikakvu dokumentaciju i nije izdala nikakvo rešenje na zahtev Opštine. Kad započne postupak provere zahteva, to bi mogao da bude i trenutak kad KAP može da podnese podnesak za izdavanje privremene mere u vezi sa ovim predmetom. KAP je telo koje ima za obavezu da započne ovaj postupak. Zbog toga, u tom trenutku, dok KAP ne izda rešenje sa pravnim posedicama, tokom vanrednog postupka izdavanja privremene mere, ne može da se izvrši provera zakonitosti delovanja Opštine. Rešenje Suda o nepromenjenom stanju zemljišta bi bio preveliki teret za onoga ko je započeo upravni postupak – pod pretpostavkom da postoji princip dobre vere- ali nije dobijen nikakav odgovor.*

Nalogom od 15. novembra 2010. godine, nadležni sudija je naložio stranama da pojašne da li školska zgrada utiče jedino na spornu parcelu i da li je ta parcela pod upravom KAP-a. Štaviše, stranama je naloženo da podnesu podatke o tome šta čini prizemlje zgrade i koliku površinu u sklopu spornog zemljišta zauzima zgrada.

Dana 25. novembra 2010. godine tužena je obavestila sud da je prema njenom saznanju katastarska parcela br. 2254/41 pod upravom KAP-a. Štaviše, istaknuto je da druga parcela koja se spomenuta u rešenju br. 209/08 ne utiče na zgradu škole. Tužena je takode predočila kopije fotografija katastarskih parcela br. 2254/1 i 2254/41.

Tokom ročišta održanog 4., 11. i 25. novembra 2010. godine:

Zatupnik tužioca je objasnio da Agencija nije izdala nikakvo formalno rešenje u vezi sa zahtevom Opštine Vučitrn za zamenu zemljišta koji je podnet Radnoj organizaciji Mitrovica zbog činjenice da je opština bila obavezna da podnese zahtev odeljenju UNMIK-a za civilnu administraciju, a ne agenciji. Pored toga, tužilac je istakao da je tužena podnela zahtev opštine za zamenu zemljišta zajedno sa kopijom obaveštenja koje je izdalo Ministarstvo za obrazovanje i kopijom ugovora da izgradnju škole. Ali da nije podnela rešenje opštine kojim se sporna parcela proglašava opštim interesom. Oni su takode potvrdili da su održali tri sastanka sa zastupnicima opštine i oni su videli rešenje od 27. marta 2008. godine na jednom od sastanaka.

Tužena je tražila da Posebna komora odbaci tužbu kao neosnovanu. Ona je tvrdila da je tužbu podnela Kosovska agencija za privatizaciju, odnosno Likvidacijski odbor preduzeća „██████“ dok je sporna imovina upisana na ime fabrike konfekcije ██████. Prema tuženoj nepokretna imovina bivšeg društvenog preduzeća je bila društvena svojina, koju je koristilo DP – ali jedino uz odobrenje Opštine – i da to dokaže tužena je već podnela sudu rešenje da je DP „██████“ platilo takse za svojinu u ovom predmetu. Dok je ugovor iz 1971.godine za prenos prava korištenja koje je podneo tužilac u suprotnosti sa rešenjem iz 1979. godine i 1980.godine za plaćanje taksa.

Tužilac je podneo sledeće dokumente:

1. Kopiju ugovora o prenosu prava korištenja Ov.br. 213/71 koji je zaključen između poljoprivrednog kombinata iz Vučitrna i preduzeća „██████“ 7. juna 1971. godine;
2. Kopiju ugovora o prenosu prava korištenja nepokretnosti br. 646 zaključenog između preduzeća „██████“ i Opštine Vučitrn 8. jula 1976. godine;
3. Kopiju upisnog lista okružno privrednog suda u Prištini Fi-832/89;
4. Kopiju upisnog lista okružno privrednog suda u Prištini Fi-2830/93;  
Kopiju upisnog lista okružno privrednog suda u Prištini Fi-569/96;
5. Kopiju zahteva za privremeni upis poslova IT „██████“ pod upravom UNMIKa
6. Rešenje nadzornog odbora od 2. novembra 1999. godine o imenu IT „██████“.
7. Kopiju posedovnog lista br. 471 Katastarske opštine Vučitrn od 6. januara 1977. godine;
8. Kopiju kopije plana katastarske parcele br. 2254/1;
9. Kopiju odgovora Uprave za katastar i geodeziju Opštine Vučitrn koja je upućena predsedniku KPA radne jedinice Mitrovica.
10. Kopiju rešenja Samoupravne interesne zajednica br. 1281/6 od 9. maja 1980. godine i br. 1281/51 – 244 od 14. septembra 1980. godine, u vezi sa plaćanjem taksa za korišćenje urbanog zemljišta

### **Pravno obrazloženje**

Tužba ističe sukob između dva interesa: interes KAP-a u privatizovanju zemljišta i interese opštine u izgradnji škole na istom zemljištu.

Oba ta interesa su jednaka. Ne može se tvrditi da bi građenje škole dalo pravo opštini da zauzme zemljište ističući opšti interes. U međuvremenu interes KAP-a je takođe delomično javni – privatizacija je javni postupak i nije u privatnom interesu KAP-a.

Sukob je nastao kada je Opština počela da zauzima zemljište. Prvo, Opština je objavila da je zemljište od javnog interesa. To rešenje nema uticaj na pravo na zemljište protiv KAP-a. Štaviše, rešenje nije uručeno KAP-u (KAP je to istakla, a tužena nije dokazala suprotno). Rešenje iz 2008. godine ima jedini uticaj ako opština dobije pravo na zemljište i može je koristiti u svrhu istaknutu u rešenju.

Opštine je pokušala da dobije pravo tražeći dodelu zemljišta. KAP je odgovorila (u toku postupka) da nikakvi dokumenti nisu bili priloženi uz zahtev – u trenutku podnošenja tužbe – i da ona nije nadležna da vrši dodelu zemljišta, ističući Uredbu

UNMIK-a 2006/5 – u vreme podnošenja žalbe na rešenje kojim je odbijen zahtev za izdavanje privremene mere.

Sledeće pitanje je: da li su odnosi stranaka regulisana opštim uredbama kojim se regulišu prava svojine?

Cilj Uredbe UNMIK-a je da opštini ds pravo da traži dodelu zemljišta u uslovima koji su propisani uredbom, posebnim odredbama koje imaju prednost nad opštim pravilima prava svojine.

Zbog toga da u ovom predmetu sud smatra važe posebna pravila uređivanje stanja za potrebe opština.

Zbog toga u ovom trenutku Sud smatra da o nedostatku prava na zemljište ne treba još uvek da bude odlučeno, jer opština ima pravo da započne postupak kojim traži dodelu zemljišta. Naravno da zloupotreba u vezi sa bespravnim započinjanjem izgradnje škole može dovesti do plaćanja štete. Ali uzimajući u obzir da je posedovanje zemljišta opravdano svrhom koja može dovesti do dodele zemljišta i KAP nije vršila svoje upravne nadležnosti u ovom predmetu, nikakva mera protiv posedovanja zemljišta ne može da bude preduzeta u ovom trenutku.

Sud je uzeo u obzir svoju nadležnost da odlučuje po tužbi rešavajući pre toga upravne aspekte. Tužena je poslala svoj zahtev i tužilac nije doneo rešenje o odgovornostima ili o meritumu kako propisuje Zakon o upravnom postupku. Sud ne može da reši upravno pitanje kao preliminarnu stvar (jer nikakvo rešenje nije izdato niti osporeno). Postoje razne pravne posledice koje proizilaze iz upravnog rešenja tako da KAP mora da vrši svoju nadležnost kako je propisano Upravnim zakonom – da izda rešenje o započinjanju upravnog postupka.

Pošto je površinu od 1.79.00 ha zauzela škola, pravni interes u posedovanju je dokazan i princip osiguranog građanskog postupka traži izdavanje tog rešenja. Razlika u režimu dve površine - zauzetom i preostalim delom parcele – je da je na zauzetom delu opština – smatrano *bona fide* – započela transformaciju zemljišta na svoj rizik. Prema rešenju iz 2008. godine, sud nije mogao da nađe dokaz postojanja *mala fide*, jer rešenje jedino potvrđuje stanje kako je napisano u dokumentima za registraciju. Zbog toga u ovom delu postoje direktne posledice koje proizilaze iz upravnih nadležnosti KAP-a. Sud ne nalazi nijedan razlog za zauzimanje preostalog dela zemljišta dok bi na zauzetom zemljištu bilans za naknadu postao previše komplikovan ukoliko bi se odlučilo o restituciji do okončanja upravnog postupka.

Kad je reč o preostalom delu zemljišta koje nije zauzela škola (i dvorište) sa ovim rešenjem sud će odlučiti o povraćaju. Pošto je utvrđeno da zauzimanje zemljišta može da bude uzrok plaćanja odštete u ovom trenutku – čak i kada one mogu da budu nadoknadene zbog nedostatka odgovora tužioca – sud smatra da ne postoji razlog da i dalje postoji neizvesnost u vezi sa ovim delom zemljišta. Površina koja nije zauzeta biće predmet upravnog postupka, ali u ovom trenutku ne postoji razlog da se posed da tuženoj.

Sud je odbacio odbranu tuženoga. Ugovor iz 1971. godine dokazuje da KAP ima pravo da upravlja zemljištem koje je imovina DP. Prema zakonu koji je primenjiv u vreme ugovora nepokretnost u društvenom vlasništvu znači samo pravo na korišćenje nepokretnosti. Osnivanjem KAP-a režim svojine je uređen na taj način da je pravo svojine – koje su u to vreme držale opštine - prenet na KAP, pošto je pravo zaspolaganja imovinom data KAP-u. Rešenja koja je podnela tužena – od 1979. i 1980. godine- dokazuje jedino obavezu DP da plati lokalne takse (iznosi koji se vode kao dugovanja DP Opštini su doprinosi za korišćenje zemljišta kao poreska dugovanja a ne kao cena za korišćenje zemljišta).

Što se tiče imena DP sud je ocenio da svi dokumenti dokazuju da je Fabrika konfencije „██████“ (kako je napisano u ugovoru iz 1971. godine i u posedovnom listu iz 2004. godine) promenila je ime u IT „██████“ (kako je odobreno rešenjem nadležnog odbora iz 1999. godine).

Kako je odlučeno rešenjem izdatom u predmetu ASC-09-0020 tužilac se oslobađa od plaćanja sudskih taksa. Prema tome, neće se izdati rešenje o sudskim taksama.

Laura Plesa, predsedavajući sudija EULEX-a (potpis)

Sabri Halili, sudija (potpis)

Tobias Lapke, upisničar EULEX-a (potpis)

