

**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-062/14**

**Priština,**

25. novembar 2015. godine

U postupku :

**Z.S.**

*Žalilac*

Koga zastupa: B.J., advokat

protiv

**S. K.**

Priština

*Tuženik*

Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda Kosova u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Krassimir Mazgalov i Anna Bednarek, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/215/2013 (spis predmeta upisan u KAI bod brojem KPA38570), od dana 21. avgusta 2013. godine, nakon zasedanja održanog dana 25. novembra 2015. godine, donosi sledeće

## PRESUDA

- 1- Odbija se kao neosnovana žalba Z. S. na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/R/215/2013 od dana 21. avgusta 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA38570;
  
- 2- Potvrđuje se odluka KPCC/D/R/215/2013, od dana 21. avgusta 2013. godine, u delu koji se odnosi na imovinski zahtev upisan u KAI pod brojem KPA38570.

### Proceduralni i činjenični sažetak:

1. Dana 21. maja 2007. godine, Z. S. (u daljem tekstu: Žalilac) podneo je imovinski zahtev u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojim je potraživao ponovni posed stana u površini 55.34 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u Prištini, u "Lenjinovoj" ulici br. 3/14" (u daljem tekstu: imovina u zahtevu). On je objasnio da je imovinsko pravo nad stanom izgubljeno dana 20. juna 1999, godine, kao rezultat oružanog sukoba koji se dogodio na Kosovu između 27. februara 1998. i 20. juna 1999. godine.
2. Kako bi podržao svoj imovinski zahtev, žalilac je dostavio KAI sledeća dokumenta:
  - Odluka br. 04-360-547/94, od dana 03. marta 1996. godine, na osnovu koje je Odbor za stambena pitanja Autonomnih organa, Republike Srbije, Autonomne pokrajine Kosovo i Metohija, dodelilo Z.S. stana na korišćenje, koji se nalazi u ulici "Lenjinova" br. 3 , Ulaz 1, br. 14 u površini od 55.34 m<sup>2</sup>.
  - Ugovor o zakupu stana br. 1193/1223, zaključen dana 08. maja 1996. godine, između Javnog stambenog preduzeća u Prištini kao zakupodavca i Z. S. kao zakupca, na osnovu kojeg je Z.S.primio stan na stalno korišćenje.
  - Kupoprodajni ugovor 04. br. 360-386/96, zaključen dana 05. jula 1996. godine između Republike Srbije, Autonomne pokrajine Kosovo i Metohija u svojstvu prodavca i Z.S. u svojstvu kupca. Predmet ugovora je bila imovina u zahtevu.

Ugovor je overen borjem Vr. Nr. 4697/96 dana 02. avgusta 1996. godine pred Opštinskim sudom u Prištini.

- Uplatnica koja indicira da je Z. S.obavio isplatu za kupoprodaju stana.
  - Punomoćje overeno u Opštinskom sudu u Prištini, odeljenje u Gračanici, Vr. Nr. 249/09, od dana 22. januara 2002. godine, putem kojeg Z. S. daje ovlašćenje E. K.da ga zastupa pred Kosovskom agencijom za imovinu u vezi njegovog stana koji se nalazi ulici “Lenjinova 3/14”.
  - Punomoćje overeno pred Opštinskim sudom u Prištini, odeljenje u Gračanici, Vr. Nr. 3148/10 od dana 05. maja 2010. godine, putem kojeg je Z. S.ovlastio G. V. da primi odluku KIZK.
  - Punomoćje overeno pred Opštinskim sudom u Prištini, odeljenje u Gračanici, br. 6243/2012 od dana 27. decembra 2012. godine, putem kojeg je Z. S. ovlastio advokata B. J. da ga zastupa pred svim nadležnim organima u vezi njegovog stana koji se nalazi u „Lenjinovoj“ ulici 3/14” u Pristina.
3. Dana 01. oktobra 2008. godine, KAI je obavila obaveštenje imovinskog zahteva. Nađeno je da je stan zauzet od strane S. K. (u daljem tekstu: tuženik) koji tvrdi da ima zakonsko pravo nad imovinom u zahtevu i potpisao je obrazac o učešću u postupku pred KAI.
4. Kako bi podržao svoje navode tuženik je dostavio sledeće:
- Odluka 05. br. 360-28/86, izdata od strane Komisije za stambena pitanja Izvršnog odbora Socijalističke Autonomne Pokrajine Kosovo od dana 12. juna 1986. godine, putem koje mu je dodeljen stan na korišćenje u ulici “Lenjinova 3/14“ kao radniku Pokrajinskog društvenog instituta za planiranje.
  - Ugovor o zakupu br. 1193/1223 zaključen dana 13. juna 1986. godine, između Javnog stambenog preduzeća u Prištini kao zakupodavca i S. K. kao zakupca, na osnovu kojeg je Tuženik dobio pravo na stalno korišćenje stana koji je predmet imovinskog zahteva.
  - Odluka 360.01. br. 360-624/95 izdata od strane Ministarstva uza urbanizam, odeljenje za stambena pitanja i izgradnju, od dana 08. januara 1996. godine, na osnovu koje je Zaključak br. 02-360-3555 od dana 20. avgusta 1995. godine, odbijen. Zaključkom br. 02-360-3555 zahtevano je od S. K. da napusti stan.

- Kopija tužbe podnete Vrhovnom sudu Republike Srbije od strane tuženika, kojom je traženo da se poništi ili preinači Odluka 360-624/95 izdata od strane Ministarstva za urbanizam, javne komunalije i izgradnju od dana 08. januara 1996. godine.
  - Presuda br. 947/96 doneta od strane Vrhovnog suda Republike Srbije od dana 30. oktobra 1996. godine, na osnovu koje je tužba S. K. usvojena i poništena je Odluka 360-1 br. 360-624/95 od dana 08. januara 1996. godine. Kao posledica toga, nalog za S. K. da napusti stan nije imao nikakav pravni efekat.
  - Odluka br. 010-413/455-3482 izdata od strane Opštinskog suda u Prištini dana 18. februara 2010. godine, kojom je naloženo S. K. da plati porez na promet imovine u iznosu od 150 Evra.
5. Sledeća dokumenta su pozitivno verifikovana na osnovu Izveštaja o verifikaciji Izvršnog sekretarijata:
- Odluka br. 04-360-547/94, od dana 03. marta 1996. godine.
  - Kupoprodajni ugovor 04. No. 360-386/96 zaključen dana 05. jula 1996. godine.
  - Presuda br. 947/96 doneta od strane Vrhovnog suda Republike Srbije dana 30. oktobra 1997. godine.
  - Ugovor o zakupu br. 1193/1223 zaključen dana 13. juna 1986. godine.
6. KAI je ustanovila da je stan prethodno bio predmet rešavanja pred KRSIZ na zahtev tuženika. KRSIZ je odlukom HPCC/D/196/2005/A&C, od dana 18. juna 2005. godine, usvojila zahteva. Na osnovu paragrafa 7, 9 i 16 Grupne odluke koji se posebno odnose na imovinski zahtev, S. K. je imao valjano pravo stanovanja te je njegovo pravo povučeno kao rezultat diskriminacije.
- 6 Odlukom KPCC/D/R/215/2013 od dana 21. avgusta 2013. godine, KIZK je odbila imovinski zahtev. U paragrafima 47-50 Grupne odluke, koji se na osnovu individualne odluke od dana 21. avgusta 2013. godine, posebno odnose na imovinski zahtev, glase da je "Samoupravna interesna zajednica" zaključila Ugovor o korišćenju sa tuženikom u 1986. godini na osnovu odluke o dodeli koja je izdata iste godine je tuženik stekao pravo korišćenja nad imovinom u zahtevu u to vreme. Kao posledica toga, nosilac prava dodele, "Stambena komisija Pokrajinskog organa" nije mogla valjano da dodeli pravo korišćenja tuženiku nakon što je tuženik već stekao pravo korišćenja nad imovinskom u zahtevu. Kao rezultat toga, odluka o dodeli doneta u korist Žalioca u 1986. godini i ugovor o zakupu koji je zaključen iste godine ne mogu valjano da prenesu pravo korišćenja nad stanom u zahtevu na njegovo

ime. Na osnovu dokaza koje je ista sakupila, Komisija je zaključila da Žalilac nije dokazao svojinsko pravo ili bilo koje drugo pravo nad imovinom u zahtevu.

- 7 Dana 13. novembra 2013. godine, odluka je uručena žaliocu. Dana 13. decembra 2013. godine, B.J.advokat žalioca uložio je žalbu.
- 8 Dana 13. novembra 2013. godine, odluka je uručena S. K..]Isti je odgovorio na žalbu dana 14. aprila 2014. godine.

### **Navodi žalioca**

- 9 Žalilac izjavljuje da je odluka KIZK zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjeničnog stanja.
- 10 Žalilac navodi daje Vrhovni sud Republike Srbije odlučio u predmetu koji se odnosi na treću stranu, D. K. a ne na njega. On je bio u posedu imovine u zahtevu svo vreme dok se vodio postupak pred Vrhovnim sudom Republike Srbije. Ta činjenica nije uzeta u obzir od strane DSIP.
- 11 Prema žaliocu DSIP nije ocenila dokaze koje je on dostavio.

### **Pravno obrazloženje:**

### **Prihvatljivost žalbe:**

- 12 Žalba je uložena u vremenskom roku od 30 dana kao što je predviđeno članom 12.1 Zakona br. 03/L-079. Vrhovni sud je nadležan nad žalbama uložanim na odluke KIZK. Žalba je prihvatljiva.

### **Zasnovanost žalbe:**

- 13 Nakon pregleda spisa predmeta i navoda žalioaca, u smislu člana 194 Zakona br. 03/L-006 o Parničnom postupku, Vrhovni sud nalazi da je žalba neosnovana. Odluka KIZK je tačna; Sud ne nalazi pogrešno a ni nepotpuno utvrđivanje činjeničnog stanja.
- 14 Prvo, tuženik se u svom odgovoru odnosi na prethodnu odluku donetu od strane KRSIZ koja se odnosi na imovinu u zahtevu. Zapravo, S. K. je prethodno podneo zahtev pred KRSIZ kojim je potraživao povraćaj stanarskog prava nad stanom. KRSIZ je odlukom HPCC/D/196/2005/A&C od dana 18. juna 2005. godine, prihvatila u njegovu korist imovinski zahtev S. K. za povraćaj stanarskog prava.
- 15 Međutim, gore navedena odluka je doneta na osnovu UNMIK Uredbe 2000/60. Član 14.2 UNMIK Uredbe 2006/60 predviđa da svaka zainteresovana strana koja nije bila stranka u zahtevu, a koja može da pruži dobar razlog zbog čega nije učestvovala u zahtevu, može zahtevati ponovno razmatranje odluke Komisije 30 dana nakon obaveštenja po odluci ali ne kasnije od jedne (1) godine od dana donošenja odluke od strane Komisije. Na osnovu dokaza sakupljenih u ovom predmetu, Vrhovni sud je ustanovio da žalilac nije učestvovao u postupku pred DSIP.
- 16 KIZK i Žalbeno veće KAI Vrhovnog suda nisu nadležni nad odlukama donetim of strane KRSIZ: da razmotre obrazloženje odluke KRSIZ ili procene tačnosti istih. To znači da je odluka HPCC/D/196/2005/A&C pravosnažna te se na istu ne može uložiti žalba. Odredbe Uredbe ne predviđaju bilo koji pravni lek (žalbu ili vanredni pravni lek) na pravosnažne odluke donete od strane Komisije za rešavanje stambenih i imovinskih zahteva.
- 17 U odnosu na konkretan predmet, Vrhovni sud je od mišljenja da je KIZK donela tačnu i zasnovanu odluku u potpunom i pravednom postupku.
18. KIZK je indicirala da je žalilac dostavio nekoliko dokumenata da podrži svoj imovinski zahtev, uključujući odluku o dodeli od dana 03. marta 1996. godine, Ugovor o korišćenju od dana 05. jula 1996. godine, koji potvrđuje kupoprodaju imovine u zahtevu na osnovu Odluke o dodeli.
19. Tuženik je sa druge strane dostavio presudu br. 947/96 donetu od strane Vrhovnog suda Republike Srbije dana 30. oktobra 1997. godine, kojom koje je potvrđeno stalno pravo tuženika nad imovinom u zahtevu koje je dodeljeno u 1986. godine.
20. U smislu načela: *Primus in Tempore Potior Est In Jure/prvi po vremenu, prvi po pravu*, imovinsko pravo tuženika preovladava.

21. Međutim, pitanje pitanja koja se trebaju razmotriti u ovom predmetu su dve u potpunosti protivurečne odluke izdate od strane istog organa koji daje tuženiku i žalioocu pravo nad istim stanom.
22. Kupoprodajni ugovor koji je Žalilac potpisao u 1996. godini ne može da proizvede bilo kakav pravni osnov pošto je pravo korišćenja već ustanovljeno od strane tuženika u 1986. godini od strane istog organa je još uvek na snazi i nikada nije povučeno. Niti Izvršni sekretarijat KAI a ni Vrhovni sud nisu našli nijedan dokaz da je stalno pravo korišćenja u korist tuženika zakonski povučeno u smislu zakona o stanovanju (50/92). Što više, Vrhovni sud Republike Srbije je u 1997. godini naglasio da raskid ugovora, ako je to bila namera Javnog stambenog preduzeća, se trebao zahtevati u smislu sa zakonom (sudskim postupkom).
23. U odnosu na navod žalioaca da je odluka KIZK zasnovana na pogrešnom i nepotpunom utvrđivanju činjenica, Vrhovni sud naglašava da u smislu člana 183 stav 1 Zakona o parničnom postupku, koji je u primeni *mutatis mutandis* u žalbenom postupku pred Vrhovnim sudom u smislu člana 12.2 Zakona br. 03/L-079, pogrešno i nepotpuno utvrđivanje činjeničnog stanja je kada sud nepotpuno utvrdi materijalne činjenice ili kada sud ne utvrdi materijalne činjenice. Ovaj navod je neosnovan, jer je KIZK, kao prvostepeni organ u ovom predmetu, nije nepotpuno utvrdila bilo koju materijalnu činjenicu ili nije ustanovila relevantne činjenice. KIZK je donela odluku nakon razmatranja svih relevantnih činjenica u predmetu: ko je bio vlasnik pre oružanog sukoba, kada je izgubljen posed. Pravno ocenjivanje je drugo pitanje a ne pitanje pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja.
24. Prema tome, u smislu člana 13.3 (c) Zakona br. 03/L-079 žalba se odbija kao neosnovana i potvrđuje se odluka KIZK u delu koji se odnosi na predmet koji je rešen ovom presudom (KPA 00153).

**Pravni savet:**

25. 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*

*Anna Bednarek, EULEX sudija*

*Urs Nufer, EULEX Registrar*