

**SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KAI) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AKP-së
ŽALBENO VEĆE KAI**

GSK-KAI-A-238/2014

Priština,
16. novembar 2016. godine

U postupku:

A. S.

Žalilac

protiv

Pravno lice **I. a.d.**
Fushë Kosovë/Kosovo Polje

Tuženi

Zastupnik: G. H.,
Upravnik pravne kancelarije

Žalbena veće KAI Vrhovnog suda Kosova, u sastavu Beshir Islami, predsedavajući sudija, Krassimir Mazgalov i Anna Bednarek Judges, sudije, odlučujući po žalbi na odluku Kosovske komisije za imovinske zahteve (u daljem tekstu: KIZK) br. KPCC/D/R/239/2014 od 30. aprila 2014. godine (spisi predmeta upisani u Kosovskoj agenciji za imovinu pod brojem KAI46166 (u daljem tekstu: odluka KIZK), nakon većanja održanog 16. novembra 2016. g. donosi sledeću:

PRESUDU

1. **Žalba A. S. na odluku KIZK br. KPCC/D/R/239/2014, od 30. aprila 2014. godine, je odbijena kao neosnovana.**
2. **Odluka KIZK br. KPCC/D/R/239/2014, od 30. aprila 2014. godine, što se tiče tužbe pod brojem KAI46166, je potvrđena.**

Proceduralni i činjenični istorijat

1. Dana 15. novembra 2007. godine A. S. (u daljem tekstu: žalilja) podnela je tužbu Kosovskoj agenciji za imovinu (u daljem tekstu: KAI), tražeći potvrdu svog prava vlasništva nad i ponovni posed stana na železničkoj stanici, ulaz 2, prvi sprat, br. 1 u Glogovcu, koji se nalazi u Železnička stanica, Drenica, u površini od 51 m² (u daljem tekstu: potraživani stan).
2. Žalilja je, *između ostalog*, podnela KAI:
 - Odluku o zakupu stana za službene svrhe, izdatu od strane kompanije Javnog železničkog saobraćaja u Beogradu 4. decembra 1997. godine, broj 15/97-341/2; u skladu sa ovom odlukom je žalilja, zaposlena kao kasirka na železničkoj stanici u Drenici, dobila na upotrebu potraživani stan dok je vršila dužnosti i službene zadatke, koje su predviđale dodelu stanova za službene potrebe;
 - Ugovor o zakupu stana za službene svrhe, zaključen između kompanije Javnog železničkog saobraćaja u Beogradu (u daljem tekstu: Železnica) i žalilje, od 4. decembra 2014. godine, br. 15/97-341/2 (u daljem tekstu: ugovor o zakupu). Prema članu 1. ugovora o zakupu žalilji je odobreno korišćenje potraživanog stana. Prema članu 9. ugovora o zakupu strane su se složile da je upotreba potraživanog stana u vezi sa vršenjem službene dužnosti u Železnici, i korišćenje stana je uslovljeno za službene potrebe, a samim tim je i žalilja obavezna da se, u slučaju prestanka njene dužnosti, iseli iz stana u roku od 30 dana od dana prestanka ugovora. KAI je overila ova dokumenta kao ispravna.
3. KAI je izdala obaveštenje o tužbi od 20. novembra 2012. godine. I. M., izvršni direktor I. je potpisao obaveštenje o učešća u postupku.
4. Dana 22. aprila 2013. godine, Javno preduzeće I. a.d.. (u daljem tekstu: tuženi) je podnelo odgovor na tužbu. Tuženi navodi da je zgrada u kojoj se potraživani stan

nalazi, uništena tokom rata, a da tuženi nije imao sredstava da ga renovira. Zgrada je ustupljena trećoj strani 2007. godine. Tuženi je podneo KAI ugovor o adaptaciji zgrade u kojoj je potraživani stan je lociran, od 17. i 18. aprila 2007. godine, zaključen između Hekurudhat e Kosoves a.d. i treće strane.

5. KIZK je odlučila svojom odlukom da odbije ovu tužbu. U obrazloženju (stavovi 9 i 25 grupne odluke) KIZK je utvrdila da je žalilja tražila potvrdu prava na korišćenje predmetne imovine, koje pravo je bilo privremeno i u vezi sa njenim radnim odnosom u železničkom preduzeću. Dalji razlozi KIZK su da ne postoje dokazi da je pravo na privremeno korišćenje obnovljeno ili produženo. KIZK takođe smatra da je samo pravo na privremeno korišćenje nije uspelo da ostvari pravo korišćenja nad imovinom koje može da ostvari povraćaj u skladu sa članom 3.1 UNMIK uredbe 2006/50 o rešavanju zahteva koji se odnose na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, kao izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/ L-079.
6. Odluka je uručena tuženoj strani 4. jula 2014. godine, a žalilji 14. jula 2014. godine.
7. Žalilja je podnela žalbu protiv odluke KIZK 13. avgusta 2014. godine.
8. Tužena strana je dostavila odgovor na žalbu.

Navodi strana

9. Žalilja navodi da ugovor o zakupu nije bio privremen i da je još uvek na snazi. Pravna služba Železnica Srbije joj je potvrdila da je ugovor još uvek važeći. Ona navodi da je ona vlasnik predmetne imovine.
10. Tuženi osporava da je ovaj ugovor o zakupu i dalje na snazi. Zgrada u kojoj se potraživani stan nalazi je potpuno spaljena, srušena i uništena tokom rata.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe

11. Žalba je podneta u roku od 30 dana, kako je i predviđeno članom 12.1 UNMIK uredbe 2006/50 kao izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/ L-079 i stoga je prihvatljiva.

Osnovanost žalbe

12. Član 3.1 uredbe UNMIK-a 2006/50, kao izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/L-079, predviđa sledeće:

“Kosovska agencija za imovinu je nadležna da preko Izvršnog sekretarijata prima i registruje, a preko Komisije za imovinske zahteve rešava, uz postojanje prava na podnošenje žalbe Vrhovnom sudu Kosova, sledeće kategorije zahteva povezanih sa sukobom koji uključuju okolnosti koje su direktno povezane sa, ili su proistekle iz oružanog sukoba koji se desio između 27. februara 1998. godine i 20. juna 1999. godine:

(b), vlasnička potraživanja u odnosu na privatnu nepokretnu imovinu, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu, i

(b) zahteve koji obuhvataju prava na korišćenje privatne nepokretne imovine, uključujući poljoprivrednu i komercijalnu imovinu,

kada podnosilac zahteva trenutno nije u stanju da koristi ta imovinska prava”.

13. Vrhovni sud shvata obrazloženje KIZK da ili ugovor o zakupu više nije na snazi, jer ugovor nije obnovljen ili produžen, pošto je žalilja napustila stan u toku rata, ili pravo upotrebe koje je dato od strane železničke kompanije nije pravo na korišćenje imovine, kako je to predviđeno u članu 3.1 UNMIK uredbe 2005/60.
14. Žalilja tvrdi u žalbi da je ugovor i dalje važeći. Ona potvrđuje ovaj navod (samo) svojom izjavom da je Železnica podržala ovaj stav.
15. Prema odredbama ugovora o zakupu, kao što je ovde parafrazirao u stavu 2, zakup potraživanog stana je dogovoren kao zakup u službene svrhe koje se odnose na vršenje službene dužnosti u Železnici. Dalje, predviđeno je da je žalilja morala da napusti stan nakon prestanka dužnosti.
16. Prema članu 7. zakona o stambenim odnosima (Službeni list SAPK, br. 11/83, 29/86 i 42/86), koji zakon je bio na snazi na Kosovu u momentu zaključenja ugovora o zakupu i, takođe, na kraju oružanog sukoba 1999. godine, taj zakon ne važi za stanove koji se koriste u službene svrhe. To znači da zaštitne odredbe tog zakona za

- nosioce stanarskog prava i stanare ne važi za ove vrste stanova. To znači da je raskid ugovora regulisan samo po odredbama iz ugovora o zakupu.
17. U tom slučaju, prema ugovoru o zakupu, pravo na korišćenje zavisi od kontinuiteta položaja blagajnika na železničkoj stanici u Drenici.
 18. Žalilja, koji nosi teret dokazivanja, nije pružila nikakve dokaze da je, nakon što je napustila potraživani stan, održavala svoju poziciju blagajnika na toj železničkoj stanici. Činjenica da je morala da napusti položaj zbog ratnih okolnosti na Kosovu 1999. godine nije validan argument da bi se zaključilo drugačije.
 19. Stoga je KIZK pravedno odlučila da ugovor o zakupu više nije na snazi. To znači da žalilja više nema pravo na korišćenje potraživanog stana.
 20. Pošto je tužba već mora da bude odbijena po ovom osnovu, nema potrebe da se procenjuje da li je pravo korišćenje potraživanog stana isto što i pravo na korišćenje imovine, u vezi sa privatnom nepokretnom imovinom, kako je predviđeno u članu 3.1 UNMIK uredbe 2006/50 kao izmenjene i dopunjene zakonom br. 03 / L-079 ili nije.

Zaključak

21. Na osnovu navedenog, a u skladu sa članom 13.3.(c) UNMIK uredbe 2006/50 kao izmenjene i dopunjene zakonom br. 03/ L-079, Vrhovni sud je odlučio kao u dispozitivu ove presude..

Pravna pouka

22. Shodno članu 13.6 Uredbe UNMIK-a 2006/50, koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br. 03/L-079, ova presuda je pravosnažna i ne može da bude osporena putem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Beshir Islami, predsednik sudskog veća

Anna Bednarek, EULEX sudija

Krassimir Mazgalov, EULEX sudija

Sandra Gudaityte, EULEX notar