



## REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

Gž.br.2601/2019

**APELACIONI SUD KOSOVA**, u veću sastavljenom od sudija: Milena Đerić, predsednika veća, Valon Totaj i Lumni Sallauka-članova veća, u parnici tužioca: „O. T.“ Sh.p.k sa sedištem u P., vlasnik R. M., koju zastupa po ovlašćenju advokat B. S. iz P., protiv tužene: Vlada Republike Kosovo, Ministarstvo Javne Administracije – Policijski Inspektorat Kosova sa sedištem u Prištini, koju zastupa Državno Pravobranilaštvo, advokat I. A., radi nadoknade na ime zakupa - kirije za korišćenje imovine, odlučujući u vezi žalbi punomoćnika tužioca i zastupnika tužene, izjavljene protiv presude Osnovnog suda u Prištini, Opšte Odeljenje, pod brojem: P.br.2628/2012 dana 07.02.2019.godine, na održanoj sednici veća, dana 09.02.2021.godina doneo je

### P R E S U D U

**I. ODBIJA SE** kao neosnovana žalba ovlašćenog zastupnika tužene Vlada Republike Kosovo, Ministarstvo Javne Administracije – Policijski Inspektorat Kosova sa sedištem u Prištini, uložene protiv ožalbene presude.

**II. USVAJA SE** kao osnovana žalba punomoćnika tužioca „O. T.“ Sh.p.k sa sedištem u Prištini, vlasnik R. M., te se presuda Osnovnog suda u Prištini – Opšte Odeljenje, broj: P.br.2628/12 od 07.02.2019. godine **POTVRĐUJE** u stavu I dispozitiva.

**III.** Povodom žalbe, a po službenoj dužnosti **PREINAČUJE SE** ožalbena presuda u I stavu dispozitiva u delu koji se odnosi na zakonsku kamatu, te se umesto, citirano: „*sa kamatom koja se naplaćuje u bankama na Kosovu bez određene destinacije koja se određuje za jednu godinu, koja će se obračunati od 07.02.2019. godine, datum donošenja presude, do konačne isplate*“, dosuđuje kamata koja se naplaćuje u bankama na Kosovu bez određene destinacije koja se određuje za jednu godinu, koja će se obračunati od 12.06.2018. godine, datum urađenog finansijskog veštačenja, do konačne isplate.

**IV.** Povodom žalbe, **UKIDA SE** ožalbena presuda u II stavu dispozitiva, i stvar se vraća **NA PONOVRNO SUĐENJE**, Osnovnom sudu u Prištini, Opšte Odeljenje.

### O b r a z l o ž e n j e

## **I. Istorijat postupka**

Ožalbenom presudom u stavu I dispozitiva, usvojen je delimično tužbeni zahtev tužioca „O. T.“ Sh.p.k sa sedištem u P., i naloženo je tuženoj Vladi Republike Kosovo, Ministarstvo Javne Administracije-Policijski Inspektorat Kosova sa sedištem u Prištini, na ime nadoknade na ime zakupa-kirije za korišćenje objekta i imovine na katastarskoj parceli broj: P-71914059-07210-2, koja se nalazi u P., Naselje D..., KZ P., za vremenski period koji počinje od 20.12.2010. godine do 20.05.2013. godine, da plati tužiocu, novčani iznos od 557.668.78 Eura, sa kamatom koja se naplaćuje u bankama na Kosovu bez određene destinacije koja se određuje za jednu godinu, koja će se obračunati od 07.02.2019. godine, datum donošenja presude, do konačne isplate, kao i troškove postupka u novčanom iznosu od 4.877.50 Eura, sve to u roku od 15 dana od dana prijema presude, pod pretnjom prinudnog izvršenja.

U stavu II dispozitiva ožalbene presude, odbijen je kao neosnovan deo tužbenog zahteva tužioca na ime kamate u novčanom iznosu od 145.991.45 Eura.

Protiv navedene presude, žalbe su u zakonskom roku uložili punomoćnik tužioca i ovlašćeni zastupnik tužene. Punomoćnik tužioca je žalbu podneo zbog pogrešnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava, sa predlogom da se ožalbena presuda preinači, a ovlašćeni zastupnik tužene je podneo žalbu zbog bitnih povreda odredbi parničnog postupka, pogrešnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava, sa predlogom da se ožalbena presuda preinači u stavu I dispozitiva.

## **II. Formalna ocena žalbe**

Ne postoji nijedna procesna smetnja za postupanje po žalbama. Kao prvo, protiv osporene presude, po članu 387 stav 1 tačka „w“ (član 166 stav 2 i član 391 tačka d) ZPP-a, žalba je dozvoljena na osnovu opšte odredbe člana 176 stav 1 ZPP-a, do sada ne postoji odredba koja zabranjuje ovaj pravni lek protiv presude. Kao drugo, žalbe nisu neblagovremene prema članu 186 stav 2 u vezi sa članom 185 ZPP-a. Presuda broj: P.br.2628/12 Osnovnog suda u Prištini, Opšte Odeljenje, od dana 07.02.2019. godine je uručena punomoćniku tužioca i ovlašćenom zastupniku tužene, prema članu 107 stav 1 ZPP-a. Kao treće, žalbe nisu nedozvoljene, prema članu 186 stav 3 u vezi sa članom 176 ZPP-a, izjavljene su od strane punomoćnika tužioca i ovlašćenog zastupnika tužene. Pošto su žalci stranke u prvostepenom postupku, oni imaju proceduralno pravo, a takođe i pravni interes, da ospore ožalbenu presudu. Stranke nisu izjavile da se odriču od prava na žalbu ili o povlačenju žalbe, na osnovu člana 177 u vezi sa članom 176 ZPP-a. Kao četvrto, žalbe ispunjavaju preduslove iz člana 187 tačke od „a“ do „d“ u vezi sa članom 176 ZPP-a, njihov sadržaj nije nepotpun po članu 179 stav 1 u vezi sa članom 176 ZPP-a, prema tome, ne postoje pravni osnovi za neprihvatljivost žalbi.

## **III. Granice ispitivanja rešenja prvostepenog suda**

Apelacioni sud na sednici veća, ispitao je prvostepeno rešenje i proučio je spise predmeta, po osnovama navedenih u žalbi, a, i po službenoj dužnosti vodeći računa o povredama u skladu sa članom 194, a u vezi sa članom 208 ZPP-a, te je našao na osnovu člana 194 ZPP-a, br. 03/L-006:

**Žalba podneta od strane punomoćnika tužioca, je osnovana.**

## **Žalba** podneta od strane ovlašćenog zastupnika tužene, **nije osnovana.**

Iz spisa predmeta proizilazi da je tužilac putem punomoćnika tužbom od 28.08.2012. godine pokrenuo parnični postupak protiv tužene, po predmetu spora radi oslobađanja objekta i nadoknade štete. Dana 18.02.2015. godine pismenim podneskom odnosno odgovorom na tužbu, ovlašćeni zastupnik tužene je osporio tužbu i tužbeni zahtev u celosti, zahtevajući od suda da isti odbije kao neosnovan. Dana 24.07.2015. godine ovlašćeni zastupnik tužene je dostavio pismeni podnesak odnosno dopunu odgovora na tužbu i tužbeni zahtev. Nakon toga, prvostepeni sud je održao više rasprava, saslušao je stranke u postupku, odredio više veštačenja od strane različitih veštaka finansijske struke, punomoćnik tužioca je izvršio preciziranje tužbe i tužbenog zahteva. Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni je sud našao da je tužbeni zahtev delimično osnovan, te je isti u jednom delu usvojio, a u preostalom delu odbio, i odlučio na način kako je napred navedeno.

Prvostepeni sud u obrazloženju ožalbene presude ističe da nije sporno među strankama u postupku da je tužena koristila predmetni objekat tužioca u vremenskom periodu od 20.12.2010. godine pa do 20.05.2013. godine, kao što nije ni sporno da je tužilac putem postupka privatizacije, odnosno raspisanog tendera stekao predmetnu imovinu putem ugovora zaključen dana 13.12.2010. godine sa Kosovskom Agencijom za Privatizaciju. Dana 20.10.2010. godine tužilac je poslao Obaveštenje tuženoj u kojem se navodi da pošto predmetnu imovinu koristi tužena, ista ima dve mogućnosti: jedna da se zaključi ugovor o zakupu prostora od 865 m<sup>2</sup> i zemljišta, površine 2520 m<sup>2</sup>, za mesečnu kiriju u iznosu od 22.850,00 Eura po mesecu, a druga opcija je da tužena nakon prijema ovog obaveštenja napusti predmetni prostor u roku od 30 kalendarskih dana. Prvostepeni sud je izvršio uvid u nekoliko službenih Obaveštenja koja je tužena poslala Ministarstvu za Javnu Administraciju kao i Ministarstvu Unutrašnjih Poslova, u kojima ih obaveštava da je predmetni objekat u kojem se nalazi tužena, privatizovan i da vlasnik je istakao zahtev za plaćanje kirije. Prvostepeni sud je utvrdio da tužilac ima pravo da zahteva kiriju u skladu sa članom 18 Zakona Br.03/L-154 za Imovinu i druga stvarna prava. Što se tiče novčanog iznosa na ime kirija za traženi vremenski period, prvostepeni sud je odredio veštačenje od strane veštaka finansijske struke R. B., koji je u svom Nalazu i Mišljenju sačinjenom dana 20.10.2016. godine, odredio novčani iznos od 662.650.00 Eura, dok za obračunatu kamatu, na osnovu ostvarenih iznosa za period od 21.12.2010. godine do 20.10.2016. godine, odredio je iznos od 126.529,94 Eura. Nakon toga, prvostepeni sud je na predlog ovlašćenog zastupnika tužene, rešenjem odredio novog veštaka finansijske struke A. B., koji je u svom Nalazu i Mišljenju sačinjenom dana 11.09.2017. godine, odredio novčani iznos za traženi vremenski period od 273.027.00 Eura, zajedno sa kamatom izračunatom u iznosu od 130.530 Eura, koja dostiže ukupnu vrednost od 126.529,94 Eura. Zatim, prvostepeni sud na predlog punomoćnika tužioca određuje još jedno veštačenje od strane grupe veštaka, i grupa veštaka sačinjena od: G. S., E. P. i M. F., u svom Nalazu i Mišljenju sačinjenom dana 12.06.2018.godine je procenila da je prosečna cena po m<sup>2</sup> bila, u iznosu od 14,00 Eura po m<sup>2</sup>, za deo poslovne zgrade površine 865 m<sup>2</sup> i 1/5 površine, cena zgrade prema standardima gradnje je u iznosu od 2,80 evra po m<sup>2</sup>, što se smatra cenom zakupa dela parcele u površini od 2.520 m<sup>2</sup>. Iz navedenog proizilazi da mesečna kirija je bila u novčanom iznosu od 19.166,00 Eura, i kada se ona obračuna za traženi vremenski period, ukupan novčani iznos je 557.668,78 Eura. Prvostepeni sud je u potpunosti poklonio poverenje Nalazu i Mišljenju sačinjenom od strane grupe veštaka. Što se tiče tvrdnje

ovlašćenog zastupnika tužene, a vezano za činjenicu da je prvo trebalo da se oslobodi društvena imovina odnosno predmetna imovina, a tek nakon toga da se objavi tender za privatizaciju ili prodaju, kao i činjenicu da od strane Agencije za Privatizaciju, nije ispoštovan postupak prijema-predaje predmetnog predmeta predajom ključeva, prvostepeni sud je ove navode ocenio kao nerelevantne za konkretan slučaj, jer predmet konkretnog spora nije bio postupak privatizacije. Prvostepeni sud je primenio član 262 stavovi 1 i 2 Zakona o obligacionim odnosima (Službeni List SFRJ. Br.29/1978), kao i član 277 stav 1 pomenutog zakona, koji se odnosi na kamatu.

U dostavljenoj žalbi punomoćnika tužioca se između ostalog ističe, da je isti izvršio preciziranje tužbenog zahteva dana 10.09.2018. godine u skladu sa Nalazom i Mišljenjem prvog sudski određenog veštaka finansijske struke R. B., i da je prvostepeni sud, isti trebao da prihvati u potpunosti. Prvostepeni sud je prekršio odredbe Zakona o obligacionim odnosima, kada je odbio deo preciziranog tužbenog zahteva na novčani iznos od 145.991.45 Eura. Jer u konkretnom slučaju se radi o novčanom zahtevu, zbog pretrpljene materijalne štete, prouzrokovane nemogućnošću korišćenja imovine od strane tužioca, odnosno ne plaćanja kirije ili zakupnine od strane tužene. Što se tiče računanja kamate, prvostepeni sud je pogrešno primenio praksu sudova na Kosovu, kojom se obračunava kamata od dana prijema presude, zato što je u konkretnom slučaju u pitanju novčano potraživanje i kamata treba da se obračunava na osnovu zakona. Takođe, u preciziranom tužbenom zahtevu, punomoćnik tužioca je zahtevao kamatu u visini od 8% što je u skladu sa članom 382 Zakona o obligacionim odnosima. U žalbi je osporena i visina novčanog iznosa utvrđena od strane prvostepenog suda, za nadoknadu parničnih troškova.

U dostavljenoj žalbi ovlašćenog zastupnika tužene se između ostalog ističe, da pri odlučivanju, prvostepeni sud je uzeo u obzir Nalaz i Mišljenje sudski određene grupe veštaka, koji nisu dali ocenu tržišne cene objekta pre renoviranja već su dali ocenu u spornom periodu i stanja u kojem se objekat nalazio nakon renoviranja, što je povećalo cenu. Prvostepeni sud nije uzeo u obzir da postoji razlika između Nalaza i Mišljenja grupe veštaka i Nalaza i Mišljenja veštaka A. B.. Naglašeno je da tužena ne može biti primorana da plaća zakupninu po ceni za infrastrukturu koja nije bila u vreme korišćenja spornog objekta, jer prema Odluci Vlade br. 03/22 od 30.05.2008. godine koja je odobrila prvu fazu renoviranja stambenih zgrada za smeštaj Vlade Republike Kosovo na osnovu Strateškog plana za stanovanje za Vladu Kosova, tužena je investirala u iznosu od 296.388,97 Eura za administraciju zgrade i investicije kao i sumu od 93.384,34 Eura za izgradnju i obnovu parkinga i ograde. Za ovlašćenog zastupnika tužene prihvatljiv je Nalaz i Mišljenje sudski određenog finansijskog veštaka A. B..

#### **IV. Zaključci**

Ispitujući ožalbenu presudu, Apelacioni sud je našao da ista nije zahvaćena bitnim povredama odredbi ZPP-a na koje je ovaj sud dužan da pazi po službenoj dužnosti. Žalbeni navodi ovlašćenog zastupnika tužene, kojima se ukazuje na bitnu povredu odredbi ZPP-a iz člana 182 stav 2 tačka n) ZPP-a nisu osnovani, jer je ožalbena presuda u dovoljnoj meri jasna i razumljiva, dispozitiv iste je u skladu sa razlozima o bitnim činjenicama datim u obrazloženju, a razlozi o bitnim činjenicama su u logičkoj vezi sa izvedenim dokazima.

Činjenično stanje onako kako je napred navedeno je pravilno i u dovoljnoj meri utvrđeno od strane prvostepenog suda, te su žalbeni navodi kojima se ukazuje na pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje neosnovani. Činjenicu o visini novčanog iznosa na ime zakupnine ili kirije za traženi vremenski period, prvostepeni je sud pravilno utvrdio na osnovu nalaza dva različita veštaka i superveštačenja od strane grupe veštaka odgovarajuće struke. Veštaci su svoje nalaze dali jasno, obrazloženo, i u skladu sa pravilima nauke i veštinama svoje struke, te Apelacioni sud, kao ni prvostepeni nema razloga da sumnja u stručnost i objektivnost veštaka, te smatra da je nalaz grupe veštaka stručan i objektivan, dat po najboljem znanju i umeću veštaka. Prvostepeni sud je uzeo mišljenja veštaka po pravilima ZPP-a, i po službenoj dužnosti je utvrdio tačno činjenično stanje, postupajući u skladu sa članom 362 stav 1 i sa članom 369 stavovi 1 i 2 ZPP-a.

Apelacioni sud smatra da je na utvrđeno činjenično stanje u ožalbenoj presudi u stavu I dispozitiva, prvostepeni sud pravilno primenio član 262 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima (1978) koji je važio u to vreme, kada je našao da je tužilac ovlašćen da od tužene zahteva da ispunji obavezu odnosno da isplati zakupninu ili kiriju. Međutim, u stavu 2 pomenutog člana 262 Zakona o obligacionim odnosima se predviđa, da ukoliko tužena nije ispunila svoju obavezu, tužilac ima pravo da zahteva i naknadu štete, koju je tom prilikom pretrpeo. Apelacioni sud konstatuje da prvostepeni sud i ako se pozvao na stav 2 pomenutog člana 262 Zakona o obligacionim odnosima, isti nije primenio već je u stavu II dispozitiva ožalbene presude odbio kao neosnovan deo tužbenog zahteva tužioca na ime kamate u novčanom iznosu od 145.991.45 Eura. Uvidom u spise predmeta, Apelacioni sud je utvrdio, da prvostepeni sud nije obrazložio niti je naveo razloge zbog čega je tako odlučio u stavu II dispozitiva ožalbene presude.

Što se tiče žalbenih navoda istaknutih od strane punomoćnika tužioca koji se odnose na obračun kamate, Apelacioni sud utvrđuje da su osnovani, prema stavu i praksi Vrhovnog suda Kosova, obračun kamate se treba izvršiti od momenta nastanka štete ili podnošenja tužbe, zato što je u to vreme važio stari Zakon o obligacionim odnosima (1978). Međutim, Apelacioni sud nije mogao da prekorači tužbeni zahtev, pa s obzirom da je punomoćnik tužioca zahtevao obračun kamate od momenta urađenog veštačenja finansijskog veštaka tačnije od 12.06.2018. godine, isti je i dosudio, i u tom delu je preinačio ožalbenu presudu.

U žalbi punomoćnika tužioca je osporena i visina novčanog iznosa utvrđena od strane prvostepenog suda, za nadoknadu parničnih troškova, ističući da je prvostepeni sud pogrešio kada je izvršio obračun na ime 9 održanih sudskih rasprava, zato što je održano 12 sudskih rasprava. Uvidom u spise predmeta, Apelacioni sud je utvrdio da je pomenuti žalbeni navod, osnovan.

Apelacioni sud je uzeo u obzir i navode istaknute u žalbi ovlašćenog zastupnika tužene, međutim, iste je ocenio kao neosnovane. U dostavljenoj žalbi istaknuto je da prvostepeni sud nije pravilno primenio odredbe ZPP-a koji se odnose na izvršena veštačenja, i da postoji razlika u istima. Međutim, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je prvostepeni sud, upravo zbog postojanja razlike u novčanim iznosima određenim od strane različitih veštaka finansijske struke, i odredio superveštačenje od strane grupe veštaka, i njihovom Nalazu i Mišljenju je poklonio puno poverenje. Neosnovani su i žalbeni navodi koji se odnose na visinu zakupnine i nepostojanja infrastrukture, kao i spominjanje Odluke Vlade br. 03/22 od 30.05.2008. godine kojom je odobrena prva faza renoviranja stambenih zgrada za smeštaj Vlade Republike Kosovo na osnovu Strateškog plana za stanovanje za

Vladu Kosova, i da je tužena na osnovu iste, investirala određena naznačena novčana sredstva za izgradnju i obnovu parkinga i ograde. Ovlašćeni zastupnik tužene ističe pomenute navode u žalbenoj fazi, ovu mogućnost nije iskoristio tokom trajanja rasprave o tužbi pred prvostepenim sudom.

U pogledu stava II dispozitiva ožalbene presude, u ponovnom postupku prvostepeni sud će imati u vidu ukazane primedbe ovog suda, te će u zavisnosti od predloženih i pruženih dokaza od strane tužioca na kojem je teret dokazivanja svih napred navedenih okolnosti, otkloniti i po potpuno i pravilno utvrđenom činjeničnom stanju doneti novu na zakonu zasnovanu odluku.

Zbog napred navedenog, Apelacioni sud je našao da je žalba punomoćnika tužioca osnovana, a žalba ovlašćenog zastupnika tužene neosnovana, te uz primenu člana 195 stav 1 tačke: a), d) i e) ZPP-a, odlučio kao u dispozitivu.

**APELACIONI SUD KOSOVA**

**Gž.br.2601/2019 od 09.02.2021.godine**

**Predsednik Veća, Sudija  
Milena Đerić**

---