

OKRUŽNI SUD U GJILAN/GNJILANU

U veću sastavljenom od EULEX Parničnog sudije ROZICE BUZOVE, kao predsedavajućeg veća, Kosovskog sudije MUHAMETA REDŽE i Kosovskog Sudije ABDULLAGA AHMETIJA, koa članove veća.

Po građanskoj parnici podnosioca tužbenog zahteva AGUSHA AGUSHIJA, SABITA AGUSHIJA, REDŽEPA AGUSHIJA, SKENDERA AGUSHIJA, AHMETA AGUSHIJA, MUHAMETA AGUSHIJA i FADILJA RAMADANIJA iz sela ŽEGRA, Opština GJILAN/GNJILANE sa ovlašćenim zastupnikom Advokatom MUSTAFOM MUSA iz GJILAN/GNJILANA, protiv tuženog BRANISLAVA MILJKOVIĆA iz sela BUDRIKA E POSHTME/DONJA BUDRIGA, Opština PARTESH/PARTEŠ, FATLUMA KADRIUA iz sela ZHEGER/ŽEGRA, Opština GJILAN/GNJILANE sa ovlašćenim zastupnikom Advokatom AVDULLAH ISMAJILI iz GJILAN/GNJILANE, and LJUBIŠA STAMENKOVIĆ iz sela ZHEGER/ŽEGRA, Opština GJILAN/GNJILANE, sa privremenim zastupnikom ENVER HALILI iz GJILAN/GNJILANE.

Po tužbenim zahtevima za potvrđivanje prvenstva prava kupovine iz člana 254, stav 1 Zakona Br.03/L-006 o Parničnom Postupku (Službeni Glasnik Republike Kosovo Br.38/2008) („ZPP“) u vezi sa članom 19, stavovi 1 i 2 Zakona o Prenosu Nepokretne Imovine (ZPNI) (Službeni Glasnik SAPK Br.45/81, 29/86, i 28/88) i zahteva za poništavanje upovora o kupoprodaji nepokretne imovine po članu 26, stav 2 ZPNI dok je vrednost ugovora 2 000 Evra.

Nakon presuđivanja po žalbi podnete od strane AGUSHA AGUSHIJA, SABITA AGUSHIJA, REDŽEPA AGUSHIJA, SKENDERA AGUSHIJA, AHMETA AGUSHIJA, MUHAMETA AGUSHIJA i FADILJA RAMADANIJA protiv presude C.nr.509/2008 OPŠTINSKOG SUDA u GJILAN/GNJILANU od 20^{og} aprila 2010 godine na drugostepenom postupku po članu 185 – 205 ZPP-a.

Nakon većanja i glasanja po gore navedenoj žalbi tokom sednice veća u smislu člana 190, stav 1, prva pretpostavka ZPP-a održane dana 6^{og} juna 2011.

S'tim u vezi a uskladu sa članom 195, stav 1, tačka d) u vezi sa članom 200 ZPP-a, donosi sledeću

PRESUDU

Žalba AGUSHA AGUSHIJA, SABITA AGUSHIJA, REDŽEPA AGUSHIJA, SKENDERA AGUSHIJA, AHMETA AGUSHIJA, MUHAMETA AGUSHIJA i FADILA RAMADANIJA, svi iz sela ZHEGER/ŽEGRA, Opština GJILAN/GNJILANE koje zastupa advokat MUSTAFA MUSA iz GJILAN/GNJILANE je **ODBIJENA** kao neosnovana i presuda C.nr.509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE od 20^{og} aprila 2010 godine je **POTVRĐENA**.

OBRAZLOŽENJE

I. Istorijat Postupka

1. Presudom C.nr.509/08 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, od 20^{og} aprila 2010 godine je odbijen tužbeni zahtev tužitelja AGUSHA AGUSHIJA, SABITA AGUSHIJA, REDŽEPA AGUSHIJA, SKENDERA AGUSHIJA, AHMETA AGUSHIJA, MUHAMETA AGUSHIJA i FADILA RAMADANIJA, svi iz sela ZHEGER/ŽEGRA, protiv tuženih BRANISLAVA (STANIMIRA) MILJKOVIĆA iz sela BUDRIK E POSHTME/DONJA BUDRIGA, FATLJUMA KADRIUA i LJUBIŠE STAMENKOVIĆA, obojice iz sela ZHEGER/ŽEGRA, kao neosnovan za potvrđivanje priznavanja prava prvenstva kupovine katastarske parcele br.91 na mestu zvanom „SUKA ČESMA“, u površini od 0.15.71 ha, i na katastarsku parcelu br.92 na mestu zvanom „SUKA VIŠE DŽADE“, u površini od 0.16.78 ha, upisanih u Potvrdi o pravu na nepokretnoj imovini br.913, KZ ZHEGER/ŽEGRA. Istom presudom su odbijeni i zahtevi za poništenje kupoprodajnog ugovora za ove nepokretnosti Vr.nr.2706/06 od 31^{og} jula 2006 godine, između tuženih BRANISLAVA MILJKOVIĆA i FATLUMA KADRIUA, i ugovora o kupoprodaji Vr.nr.4049/06 od 16^{og} oktobra 2006 između tuženih LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i FATLUMA KADRIUA. Tužitelji su bili u obavezi da na osnovu solidarnosti plate troškove postupka na osnovu člana 452, stav 1 ZPP-a.

2. 1^{og} Juna 2010 godine, žalba je podneta od strane tužitelja AGUSHA AGUSHIJA, SABITA AGUSHIJA, REDŽEPA AGUSHIJA, SKENDERA AGUSHIJA, AHMETA AGUSHIJA, MUHAMETA AGUSHIJA i FADILA RAMADANIJA, preko njihovih ovlašćenih predstavnika advokata MUSTAFE MUSE pobijajući u potpunosti presudu C.nr.509/20008 donešene pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANU od 20^{og} aprila 2010 godine zbog *značajnih povreda odredaba parničnog postupka* u smislu člana 182, stav 2, tačka n) ZPP-a, i *nepotpune i pogrešne procene faktičkog stanja* u smislu člana 183 ZPP-a, kao i *pogrešne primene materijalnog prava* iz člana 184 ZPP-a. Zahtevom žalioca se zapravo traži od drugostepenog suda da promeni presudu C.nr.509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU, od 20^{og} aprila 2010 godine, usvajanjem tužbenog zahteva ili u suprotnom poništiti presudu i vratiti slučaj na ponovno presuđivanje prvostepenom sudu.

3. U skladu sa članom 187, stav 2 ZPP-a od 15^{og} jula 2010 godine, u ime tuženog LJUBIŠE STAMENKOVIĆA njegov privremeni zastupnik ENVER HALILI je uputio odgovor na žalbu. 19^{og} jula 2010 godine odgovor na žalbu je u ime tuženog FATLUMA KADRIUA uputio njegov ovlašćeni zastupnik advokat AVDULLAH ISMAJILI. Konačno, obojica su izjavili da presuda C.nr.509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE od 20^{og} aprila 2010 godine je zakonski donešena i da nema osnova za bilo koju tačku navedenu u žalbi, i zatražili su potvrđivanje iste.

4. Pošto žalba nije u potpunosti bila razmatrana od strane prvostepenog suda, drugostepeni sud je uručio kopiju tuženom BRANISLAVU MILJKOVIĆU u skladu sa članom 176, stav 1, prva rečenica u vezi sa članom 116, stav 5 prva rečenica, i stav 2 ZPP-a, postavljajući je na oglasnoj tabli za period od 7 dana. Odgovori tuženih LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i FATLUMA KADRIUA su uručeni 30^{og} maja 2011 žalbenicima

preko njihovog advokata MUSTAFFE MUSE u skladu sa članom 187, stav 2 ZPP-a.

II. Nadležnost sudskog veća pri Okružnom Sudu u GJILAN/GNJILANU

5. Ovaj drugostepeni parnični slučaj – AC.nr.286/2010 pri Okružnom Sudu u GJILAN/GNJILANE – je bio odabran u skladu sa članom 5, stav 1, tačka c) Zakona Br. 03/L-053 o Nadležnosti, Odabiru, i Raspodeli slučajeva EULEX Sudijama i Tužiocima na Kosovu („Zakon Br.03/L-053 o Nadležnosti“) odlukom EULEX Sudije, od 16^{og} decembra 2010 godine. Saslušanje u smislu član 5, stav 7, prva rečenica Zakona Br. 03/L-053 o Nadležnosti je održano 22^{og} februara 2011 godine od strane EULEX Sudije koji je postavljen kao Delegat Predsednika Skupštine EULEX Sudija u skladu sa rešenjem ref.nr.JC/EJU/OPEJ/2230/mgc/11 od 28^{og} januara 2011 godine. Isti EULEX Sudija je na osnovu člana 5, stava 7 druga rečenica Zakona Br. 03/L-053 o Nadležnosti izdao odluku dana 24^{og} februara 2011 o imenovanju tročlanog sudskog veća pri Okružnom Sudu u GJILAN/GNJILANE u smislu člana 5, stavova 2 i 4 Zakona Br. 03/L-053 o Nadležnosti sa predsedavajućim EULEX Sudijom i dve Kosovske sudije kao članova veća, koje je sastavljeno nakon odluke o odstupanju ref.nr.JC/EJU/OPEJ/2298/mgc/11 Predsednika Skupštine EULEX Sudija, od 3^{eg} marta 2011 po članu 5, stav 5 Zakona Br. 03/L-053 o Nadležnosti Rešenjem Agj.nr.38/11 Predsednika Okružnog suda u GJILAN/GNJILANU, od 9^{og} marta 2011.

6. Kako je zakonski sastavljeno u saglasnosti sa specifičnim zahtevima člana 5, stavova 1, 2, 4, 5 i 7 Zkona Br.03/L-053, ovo tročlano sudsko veće Okružnog Suda GJILAN/GNJILANE je ovlašćeno da presuđuje po slučaju AC.nr.286/2010 na osnovu funkcionalnih nadležnosti drugostepenog suda predviđenim opštim odredbama člana 15, stav 2 i član 176, stav 3 ZPP-a.

III. Prihvatljivost žalbe i drugostepeni postupak

7. Ne postoje smetnje u postupku povodom odlučivanja o žalbi. *Kao prvo*, ulaganje iste nije zabranjeno ali je izričito predviđeno članom 176, stav 1, prva rečenica ZPPA kao pobijana sudska odluka ovde je prvostepena presuda donešena u smislu opravdanosti potraživanja. *Kao drugo*, žalba nije zakasnela prema članu 186, stav 2 ZPP-a. Presuda C.nr.509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU od 20^{og} aprila 2010 godine, je uredno uručena ovlašćenom zastupniku podnosioca tužbenog zahteva advokatu MUSTAFU MUSI dana 24^{og} maja 2010. On je i podneo žalbu u njihovo ime Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANU dana 1^{og} juna 2010 godine, pre isteka 15^{to} dnevnog vremenskog perioda predviđenog članom 176, stav 1, prva rečenica ZPP-a dana 8^{og} juna 2010 godine. *Kao treće*, žalba nije nedopustiva prema članu 186, paragraph 3 ZPP-a. Ona je predata u ime podnosioca tužbenog zahteva u prvostepenom postupku koji imaju pravo i legalni interes da je podnesu, jer niko od njih nije odustao i/ili se povukao. Podpisana je od strane advokata MUSTAFE MUSA koji je ovlašćen kao njihov zastupnik dana 22^{og} oktobra 2008 godine, a što pripada njegovim ovlašćenjima a pogotovu pravo na korišćenje redovnih pravnih lekova kako je predviđeno članom 90, stav 2 tačka a) ZPP-a. *Kao četvrto*, sadržina žalbe je obavezujuća u smilsu člana 178, tačke a) – b) ZPP-a i nije nepotpuna u smislu člana 179, stav 1 ZPP-a. Zbog toga ne

postoji nikakav pravni osnov isključujući dopustivost ove žalbe kao i drugostepeni postupak koji se u smislu člana 176 – 205 ZPP-a njome pokreće.

IV. Rezime prvostepenog postupka

8. Tužbeni zahtev je podnet 26^{og} jula 2007 godine i zaveden je pod brojem C.nr.462/2007 pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANE. U skladu sa njegovim početnim sadržajem, podnet je od strane AGUŠA AGUŠIJA kao tužitelja protiv BRANISLAVA MILJKOVIĆ i FATLJUMA BAJRAMA KADRIUA kao tuženih: 1) da se dokaže tužiteljevo pravo prvenstva kupovine parcele br.92 na mestu zvanom „SUKA ČESMA“, u površini od 00.15.71 ha, i katastarke parcele br.92 na mestu zvanom „SUKA VIŠE DŽADE“, u površini od 00.16.78 ha, zavedena Posedovni list br. UL-70403026-00913, od 20^{og} jula 2007 KZ ZHEGER/ŽEGRA; 2) da se poništi ugovor o kupoprodaji ovih nepokrednih imovina između BRANISLAVA MILJKOVIĆA kao prodavca i FATLUMA KADRIUA kao kupca po ceni od 8 000 Evra, potvrđeno potvrdom sa brojem Vr.nr.2706/2006 od strane Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU dana 31^{og} jula 2006 godine; 3) da se prvotuženi obaveže da proda spornu nepokretnu imovinu podnosiocu tužbenog zahteva pod istim uslovima uz sudski potvrđeni ugovor u roku od 15 – dana i uz pretnju prinudnog izvršenja presude; 4) da se obaveže drugo tuženi da prihvati registraciju ovih parcela na ime podnosioca tužbenog zahteva pri Direkciji za Geodeziju, Katastar i Imovinu (DGCP) – GJILAN/GNJILANE i da ga ovalsti za povraćaj deponovanog novca na račun Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE.

9. Prvobitni tužbeni zahtev je bio shodno izmenjen i proširen kako u smislu suštine tako i u pogledu cilja tokom postupka po slučaju C.nr.426/2007. Tokom javne sednice dana 27^{og} decembra 2007 godine ovlašćeni zastupnik tužitelja advokat MUASTAFA MUSA, ispravio je ime drugotuženog od „FATLJUM BAJRAMA KADRIU“ u „FATLJUM BAHRI KADRIU“. Podneskom od 8^{og} januara 2008 godine od istog zastupnika vrednost parnice je povećana od 250 na 2 000 Evra, dok je LJUBIŠA STAMENKOVIĆ kao predhodni vlasnik katastarske parcele br.91 na mestu zvanom „SUKA ČESMA“ u površini od 00.15.71 ha, označen kao novi tuženi u postupku. Tokom glvanog pretresa od 14^{og} maja 2008 godine advokat MUSTAVA MUSA je pod tačkom II izreke tužbenog zahteva, uključio poništavanje kupoprodajnog ugovora sa brojem Vr.nr.4409/06 između tuženih LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i FATLJUMA KADRIUA, potvrđenu od strane Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU dana 16^{og} oktobra 2006.

10. Presuda C.nr.426/2007 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, od 14^{og} maja 2008 za odbijanje tužbenog zahteva kao neosnovanog iz razloga što je žalba AGUŠA AGUŠIJA poništena presudom AC.nr.226/2008 Okružnog Suda u GJILAN/GNJILANU, od 26^{og} avgusta 2008 uz odluku o vraćanju slučaja prvostepenom sudu radi ponavljanja postupka, u skladu sa članom 369 Zakona o Parničnom Postupku („Službeni Glasnik SFRJ“ Br. 4/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, i „Službanog Glasnika SFRJ“ Br. 27/92, 31/93, 24/94, i 12/98). Sud je na drugom stepenu pronašao osnovano kršenje odredaba parničnog postupka u smislu člana 354, stav 1, tačka 13 Zakona o Parničnom Postupku, zbog nesaglasnost dispozitiva sa obrazloženjem i

izvedenih dokaza u vezi vlasništva nad susednom katastarskom parcelom sa brojem br.89, registrovanu na ime QAIL (AGUŠ) REDŽEPI i zakonskim nasleđivanjem između njega i tužitelja AGUŠA AGUŠIJA, na osnovu rešenja o nasleđstvu T.nr.91/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, od 18^{og} juna 2008 godine.

11. Povodom ponavljanja postupka, slučaj je onda pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANE zaveden pod brojem C.nr.509/2008. U tom smislu, 17^{og} novembra 2008 godine, advokat MUSTAFA MUSA je predložio dopunu predmeta tužbenog zahteva u pogledu podnosioca tužbenog zahteva, tako da se ima smatrati podnetim od strane svih zakonskih naslednika preminulog QAHILJA (AGUŠI) REDŽEPI, označenih konačnim rešenjem o nasleđstvu T.nr.91/2008 pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANE, od dana 18^{og} juna 2008 – AGUŠ, SABIT, REDŽEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUŠI, i FADILJ RAMADANI.

12. Presudom C.nr.5009/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU, od 20^{og} aprila 2010 godine, tužbeni zahtevi su prepravljani, kompletirani i dopunjeni iz razloga odbacivanja istih zbog neosnovanosti. Prema obrazloženju, tuženi BRANISLAV MILJKOVIĆ, je ranije bio vlasnik katastarske parcele br.92 na mestu zvanom „SUKA VIŠE DŽADE“, po kulturi njiva, prve klase, sa površinom od 00.16.78 ha, zavedenu u Posedovni List br.7040326-884, KZ ZHEGER/ŽEGRA, dok tuženi LJUBIŠA STAMENKOVIĆ je ranije bio vlasnik parcele br.91 na mestu zvanom „SUKA ČESMA“ po kulturi njiva, prve klase, sa površinom od 00.15.71 ha, zavedenu u posedovni list br.750, KZ ZHEGER/ŽEGRA. Obe su prodate tuženom FATLJUMU KADRIUU kupoprodajnim ugovorom V.nr.2706/06 od 31^{og} jula 2006 godine i kupoprodajnim ugovorom Vr.4096/06 od 16^{og} oktobra 2006 godine. Nakon kupčevog zahteva katastarska registracija navedenih parcela na njegovo ime je izvršena Odlukom br.951/1476/06 od 26^{og} oktobra 2006 i Odlukom br.951/1470/06 od 26 oktobra 2006 godine pri DGKI – GJILAN/GNJILANE. Na osnovu činjeničnog stanja, prvostepeni sud je zaključio da je katastarska parcela br.89 – suvlasništvo tuženih na osnovu nasleđivanja koja se ne graniči sa katastarskom parcelom 92, koju je kupio tuženi FATLJUM KADRIU dana 31 jula 2006 godine. Mada, on je imao pravo prvenstva kupovine susedne parcele br.91 pri prodaji iste od strane tuženog LJUBIŠE STAMENKOVIĆA dana 16 oktobra 2006 godine. Iz tih razloga tužbeni zahtev je odbijen.

V. Razmatranje žalbe na drugostepenom sudu u skladu sa članom 194 ZPP-a

Bitno kršenje odredaba parničnog postupka – član 182 ZPP-a

13. Prvi osnov za pobijanje presude C.nr. 509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, od 20^{og} april 2010 je u smislu član 181, stav 1, tačka a) ZPP-a u vezi *bitnog kršenja odredaba parničnog postupka iz člana 182, stav 2, tačka n) ZPP-a*. Bilo kako bilo, njegov normativni teks je citiran bez konkretizacije zasnovane na sadržaju pobijane presude. Nijedna graška isključujući njeno proučavanje nije precizirana od strane žalioca, a koje bi ovo veće moglo da razmatra. Dispozitiv je jasan i nije u suprotnosti sa samim sobom ili u odnosu na obrazloženje koje obezbeđuje sve relevantne činjenice, koje su odlučujuće u ovoj parnici. Presuda sadrži jasne i nepristrasne osnove u vezi sa ovim materijalnim činjenicama, koje nisu dvosmislene ili protivurečne. Ne

postoje nikakve nedoslednosti između obrazloženja i značenja izjava iz vođenih zapisnika tokom razvoja procedure, i njihovog sadašnjeg sadržaja. Svi prikupljeni dokazi su ocenjivani odvojeno i kao celina od strane prvostepenog suda u skladu sa članom 182 ZPP-a. Zbog toga ovo veće smatra da proceduralni osnov u smislu člana 182, stav 2, tačka n) ZPP-a u žalbi je neosnovan i ne isključuje osnovanost presude.

14. Nikakva kršenja parničnog postupka u smislu člana 182, stav 2, tačka b), g), j) k), i m) ZPP-a koje bi drugospeni sud trebao da razmatra po službenoj dužnosti (*ex-officio*) nisu bile utvrđene tokom ovog žalbenog postupka sprovedenog po članu 194 ZPP. Presuda je donešena jer je tužba pala pod isključivu nadležnost Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU po članu 41 ZPP-a u vezi imovinsko pravnim parnicama (*član 182, stav 2, tačka b) ZPP-a*). Postupak nije bio zasnovan na nezakonitom raspolaganju imovinom od strane tuženih po članu 3, stav 3 ZPP-a (*član 182, stav 2, tačka g) ZPP-a*). Niko od parničara nije isključio pravo na prevodenje njegovog/njenog maternjeg jezika tokom glavnog pretresa kako je predviđeno članom 96 ZPP-a (*član 182, stav 2, tačka j) ZPP-a*). Osobe koje su učestvovalе u postupku su delovale ka stranke u sporu sa neophodnim kapacitetom učešća u postupku i uz pravilno zastupanje (*član 182, stav 2, tačka k) ZPP-a*). Janost glavnog pretresa je obezbeđena članom 444, stav 1 ZPP-a, i nije bila isključena tokom nijedne održane sednice (*član 182, stav 2, tačka m) ZPP-a*).

15. U okviru ograničenja u postupku pri razmatranju žalbi koje su striktno određene članom 194 ZPP-a, sud je na drugostepenom postupku zaključio da kršenje pravila postupka, kako je u žalbi navedeno – prema članu 182, stav 2 tačka n) ZPP-a, kao i odredaba iz člana 182, stav 2, tačaka b), g), j), k) i m) ZPP-a, koje se ima sprovoditi po službenoj dužnosti *ex-officio*, ne postoji. Nijedna druga nepravilnost u postupku, bez obzira na njihovu osnovanost, ne bi mogle biti razmatrane jer one nisu uključene u dozvoljenim okvirima žalbenog postupka, što je zabranjeno članom 194 ZPP-a. Zbog toga, pobijana presuda ne može biti poništena zbog pravila u postupku iz člana 181, stav 1 tačka a) ZPP-a.

Pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje - član 183 ZPP-a

16. Drugi osnov iz tužbe je u smislu člana 181, stav 1 tačka b) ZPP-a a povodom *Pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja*. Bilo kako bilo, to je takođe neosnovano ako je suditi po odredbama iz člana 183, stav 1 ZPP-a – sud na prvostepenom postupku nije utvrdio nijednu relevantnu činjenicu na pogrešan način i nije propustio da utvrdi činjenice. Ne postoje nove činjenice ili novi dokazi koji bi bili predstavljeni ili predloženi u žalbi kako je predviđeno članom 180, stav 1 i 2 ZPP-a, a što bi bilo u saglasnosti sa članom 183, stav 2 ZPP-a, a koje je naznačeno u utvrđenim činjenicama u presudi C.nr.509/2008 donešenu pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANU, dana 20^{og} aprila 2010 godine koje nisu niti pogrešne niti nepotpune. Izjava o osnovama iz člana 160, stav 4 ZPP-a uključuje i predstavljene činjenice i predložene dokaze od strane parničara, kao i činjenica utvrđenih od strane prvostepenog suda korišćenjem dokaza. Ove druge su pažljivo proučavane i pojedinačno procenjivane, takođe i kao celina, u skladu sa članom 8, stav 1 i 2 ZPP-a. Činjenice

utvrđene na osnovu dokaza su tačne i potpune.

17. Katastarska parcela br.P-70403026-00088-0 („katastarska parcela br.88), katastarska parcel br.P-70403026-00091-0 („katastarska parcela br.91), katastarska parcela br.P-70403026-00092-0 (katastarska parcela br.92), i katastarska parcela br.P-70403026-00093-0 (katastarska parcela br.93) su unutar katastarske zone KZ ZHEGER/ŽEGRA, koje su pobrojane u prednjem delu teksta, jedna iza druge u obliku paralelnih pravougaonika, a koje se sve graniče sa svojom levom zapadnom strane sa putom BUDRIGË E POSHTME/DONJA BUDRIGA-SHURDAN/ŠURLANE br.1095-0. Ova ovakva konfiguracija je dokazana putem svih katastarskih grafičkih prikaza ka i brojčanih registara koje su utvrđene geodetskim veštačenjem od 17^{og} marta 2010 godine, i priključenim im skicama mesta kao i kopija planova koju je izdao DGKI – GJILAN/GNJILANE. Detaljni opis **katastarskih parcela br.89, br.91 i br.92**, koje su bitne za parnicu, je sledeći.

18. **Katastarska parcela br.89** se nalazi u KZ ZHEGER/ŽEGRA na mestu zvanom „TRSKE SUKA“, u površini od 00.28.41 ha (2 841 m²), koja je ranije bila registrovana u Potvrđi o Imovinskim Pravima br.P-70403026-0089-0, od 20^{og} jula 2007 godine i 2^{og} avgusta 2008 godine na ime QAILJA (AGUŠA) REDŽEPIJA. Nakon njegove smrti dana 21^{og} marta 1983, njegova zaostavština je regulasana u vanparničnom postupku. Povodom toga, njegovi naslednici prve i druge linije su identifikovani a njegove ćerke su se povukle iz nasledstva, putem odluke broj T.br.91/08 donete pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANE dana 18 juna 2008 godine, a u odnosu na celokupnu njegovu imovinu, uključujući i katastarsku parcelu br.P-70403026-0089-0, zavedenu u Posedovni List br.P-70403026-00011, KZ ZHEGER/ŽEGRA, tako da kao naslednici QAILJA (AGUŠA) REXHEPIJA su proglašeni: SABIT AGUŠI, AGUŠ AGUŠI, REXHEP AGUŠI, SKENDER AGUŠI, svakom od njih je pripala po 1/5 idealnog dela, AHMET AGUŠI, MUHAMET AGUŠI I FADIL RAMADANI (kao zamenici njegovog preminulog sina RAMADANA AGUŠIJA) za sve njih je dodeljena 1/5 idealnog dela. Odluka o nasleđivanju T.br.91/8 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU OD 18 JUNA 2008 godine je postala pravosnažna 30 juna 2008 godine. Na osnovu toga Odluka DGKI – GJILAN/GNJILANE br.1065/08 od 8 avgusta 2008 godine katastarska parcela br.P-70403026-00089-0, KZ ZHEGRA/ŽEGRA, po kulturi njiva prve klase obradivog zemljišta u površini od 2 841 m², je registrovana 26 avgusta 2008 godine na ime SABITA (QAILA) AGUŠIJA – 3/15, AHMETA (RAMADANA) AGUŠIJA – 1/15, MUHAMETA (RAMADAN) AGUŠIJA–1/15 i FADILJA (RAMADANA) RAMADANIJA - 1/15 (Potvrda o Pravima na Nepokretnu Imovinu br.P-70403026-0089-0 od 16 marta 2010 godine, KZ ZHEGER/ŽEGRA). Potvrđeno je da je veštak za geodeziju MAHMUT BAJRAMI tokom glavnog pretresa održanog 20^{og} aprila 2010 godine u skladu sa članom 368 ZPP-a da katastarska parcela br.89 se graniči sa: 1) Katastarskom parcelom br.91 na severu; 2) katastarskom parcelom br.88 na jugu (koja se vodi u posedovni list br.276 na ime ŠABANA ZEQRIRIJA); 3) katastarskom parcelom br.90 na istoku (registrovanu u Posedovni list br.439 na ime NAFIJE SADRIU); i 4) sa putem BUDRIGË E POSHTME/DONJA BUDRIGA-SHURDAN/ŠURLANE na zapadu. Prema zaključnim nalazima i mišljenju istog veštaka tokom glavnog pretresa 20^{og} aprila

2010 godine, **ne postoji granica između katastarske parcele br.89 i katastarske parcele br.92.**

19. Katastarska parcela br.91 se nalazi u KZ ZHEGER/ŽEGRA na mestu zvanom „SUKA ČESMA“, po kulturi obradivo zemljište prve klase, u ukupnoj površini od 00.15.71 ha (1 571 m²), koje je predhodno bilo registrovano u Posedovni List br.750, KZ ZHEGER/ŽEGRA kao vlasništvo LJUBIŠE (MILANA) STAMENKOVIĆA (Odluka Kosovske Katastarske Agencije – KZ ZHEGER/ŽEGRA br.951 – 1470/06 od dana 26^{og} oktobra 2006 godine). Pismenim ugovoro o kupoprodaji nepokretnosti Vr.nr.4049/06, potvrđenog 26^{og} oktobra 2006 od strane Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, LJUBIŠA (MILAN) STAMENKOVIĆ kao vlasnik prema posedovnom listu br.750, KZ ZHEGER/ŽEGRA br.70403026 ove katastarske parcele koju je u celosti prodao FATLUMU KADRIUU, koga je zastupao OSMAN LIMANI na osnovu punomoćja br.2711/06 od dana 31^{og} jula 2006 godine, po ceni od 8 000 Evra – član 1. Prodavac je dobio iznos na dan potpisivanja ugovora, što je izričito određeno članom 2 istog ugovora. U skladu sa članom 321, stav 1 ZPP-a, nema potrebe da se činjenice koje su već dokazane na sudu tokom postupka u vezi potvrđivanja kupoprodajnog ugovora Vr.nr.4049/06, od 16 oktobra 2006 godine u kojoj POLJOPRIVREDNO INDUSTRIJSKI KOMBINAT „AGROKULTURA“ – GJILAN/GNJILANE u izjavi priključenoj predmetu izjašnjava se o ne zainteresovanosti povodom ponude LJUBIŠE (MILANA) STAMENKOVIĆA za kupovinu katastarske parcele br.91, zavedenu u Posedovni List br.750, KZ ZHEGRA/ŽEGRA, na mestu zvanom „SUKA ČESMA“, obradivo zemljište prve klase sa površinom od 00.15.71 ha, a takođe odbijajući istu ponudu odlukom br.01.01101/3222, od 24^{og} jula 2006 godine donetu od strane Opštine GJILAN/GNJILANE – DGKI. Danom potvrđivanja ugovora Vr.nr.4049/06 – 16^{og} oktobra 2006 godine, izdata je potvrda o potvrđivanju o tome da je kupac FATLUM KADRIU platio za katastarsku parcelu br.91 prodavcu LJUBIŠI STAMENKOVIĆU u kešu iznos od 21 208.50 Evra, i obe strane su potvrdile ispunjenje svojih obaveza. Ova potvrda je potpisana od strane LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i BAHRI KADRIUA oca FATLJUMA KADRIUA. Odlukom Kosovske Katastarske Agencije br.951-1470/06 od 26^{og} oktobra 2006 u skladu sa članom 3, stavovi 3, 6 i 7 Zakona o Osnivanju Registra Prava na Nepokretnu Imovinu odobren je zahtev FATLJUMA KADRIUA od 26^{og} oktobra 2006 godine u vezi registracije katastarske parcele br.91 na mestu zvanom „SUKA ČESMA“ obradiva zemlja prve klase, u površini od 00.15.71 ha – vlasništvo LJUBIŠE STAMENKOVIĆA sa promenom izvršenom na osnovu kupoprodajnog ugovora Vr.nr.4049/06, od 16^{og} oktobra 2006 pod rednim brojem, nr.39/06 na ime FATLJUMA KADRIUA kao novog vlasnika, što je evidentirano u Posedovnom Listu br.913, KZ ZHEGER/ŽEGRA. Katastarska registracije nakon ove promene je službeno potvrđena Potvrdom br.UL-70403026-00913 izdate od strane Opštinske Kancelarije za Geodeziju – GJILAN/GNJILANE od 30^{og} novembra 2006 i 20^{og} jula 2007 godine. Njena važnost je potvrđena i u predmetu prilikom geodetskog veštačenja od 17^{og} marta 2010 godine i priključena jedinica baze podataka koju je izdala Katastarska Kancelarija Opštine GJILAN/GNJILANE 16^{og} marta 2010 godine. Prikazano je na skici geodetskog veštačenja da katastarska parcela br.91 se graniči sa: 1) **katastarskom parcelom br.92 na severu;** 2) **katastarskom parcelom br.89 na jugu;** 3) katastarskom parcelom br.89 na

istoku (registrovanu u Posedovni List br.439 na ime NAFIJE SADRIU); 4) put BUDRIGE E POSHTME/DONJA BUDRIGA – SHURDHAN/ŠURLANE na zapadu. Granica između katastarske parcele br.91 i br.89 je **157.16 m**.

20. Katastarska parcela br.92 se nalazi u KZ ZHEGER/ŽEGRA na mestu „SUKA VIŠE DŽADE“, po kulturi obradivo zemljište prve klase, u ukupnoj površini od 00.16.78 ha (1 678 m²), koja je predhodno bila registrovana u Posedovni List br.88), koja je predhodno bila registrovana u Posedovni List br.884, KZ ZHEGER/ŽEGRA na ime BRANISLAVA (STANIMIRA) MILJKOVIĆA (Odluka Kosovske Katastarske Agencije – KZ ZHEGER/ŽEGRA br.951 – 1476/06 od dana 26^{og} oktobra 2006). Pismenim ugovorom o kupoprodaji nepokretne imovine Vr.br.2706/06, potvrđenog dana 31^{og} jula 2006 godine od strane Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANE, BRANISLAV (STANIMIR) MILJKOVIĆ kao vlasnik ove katastarske parcele koja je u celokupnoj površini prodana FATLJUMU KADRIUU za cenu od 8 000 Evra – član1. Bilo je dogovoreno da prodavac primi iznos po potpisivanju ugovora – član 2. U skladu sa članom 321, stav 1 ZPP-a, nema potrebe da se činjenice koje su već dokazane na sudu tokom postupka u vezi potvrđivanja kupoprodajnog ugovora Vr.nr.2706/06, od 31 jula 2006 godine u kojoj POLJOPRIVREDNO INDUSTRIJSKI KOMBINAT „AGROKULTURA“ – GJILAN/GNJILANE u izjavi priključenom predmetu izjašnjava se o ne zainteresovanosti povodom ponude BRANISLAVA MILJKOVIĆA za kupovinu katastarske parcele br.92, zavedenu u Posedovni List br.750, KZ ZHEGRA/ŽEGRA, na mestu zvanom „SUKA VIŠE DŽADE“, obradivo zemljište prve klase sa površinom od 00.16.78 ha, a takode odbijajući istu ponudu odlukom br.01.01101/3491, od 26^{og} jula 2006 godine donetu od strane Opštine GJILAN/GNJILANE – DGKI. Napravljen je pismeni dokaz o tome da je BAHRI KADRIU u ime svog sina FATLUMA KADRIUA kao kupac platio za ktastarsku parcelu br.92 u kešu u ukupnom inznosu od 22 653.50 € prodavcu BRANISLAVU MILJKOVIĆU, koji je i preneo svoje vlasništvo. Odlukom Kosovske Katastarske Agencije br.951-1476/06 od 26^{og} oktobra 2006 godine u skalsu sa članom 3, stav 3, 6 i 7 Zakona o Osnivanju Registra Prava na Nepokretnu Imovinu na osnovu kojeg je odobren zahtev FATLJUMA KADRIUA od 26^{og} oktobra 2006 u vezi registracije parcele br.92 na mestu „SUKA VIŠE DŽADE“, po kulturi obradivo zemljište prve klase u površini od 00.16.78 ha – vlasništvo BRANISLAVA MILJKOVIĆA po osnovu Posedovnog Lista br.84, KZ ZHEGER/ŽEGRA što je promenjeno ugovorom o kupoprodaji Vr.nr.2706/06 od 31^{og} jula 2006 pod rednim brojem br.38/06 na ime FATLJUMA KADRIUA kao novog vlasnika evidentiranog u Posedovni List br.913 KZ ZHEGER/ŽEGRA. Katastarska registracija imovine je nakon promene potvrđena potvrdom UL-70403026-00913 izdate od strane Opštinske Katastarska Kancelarija – GJILAN/GNJILANE dana 30 novembra 2006 godine i 20 jula 2007 godine. Verodostojnost iste je potvrđena geodetskim veštačenjem dana 17 marta 2010 godine i priključena je jedinici baze podataka koju je izdala Opštinska Katastarska Kancelarija – GJILAN/GNJILANE dana 16 marta 2010 godine. Na osnovu skice veštačenja može se videti i kopija plana ove katastarske parcele br.92 i to da se ona graniči sa: 1) katastarskom parcelom br.93 na severu; 2) katastarskom parcelom br.91 na jugu; 3) katastarskom parcelom br.90 na istoku (registrovanu u Posedovni List br.439 na ime NAFIJE SADRIU); 4) put BUDRIGE E POSHTME/DONJA BUDRIGA –

SHURDHAN/ŠURLANE na zapadu. **Granica između katastarske parcele br.92 i br.89 uopšte ne postoji.**

21. Ovo činjenično stanje je ustanovljeno presudom C.nr.509/08 Opštinskog Suda GJILAN/GNJILANE, od dana 20 aprila 2010 godine koja niti je pogrešna niti nepotpuna, što je suprotno izreci podnete žalbe. *Kao prvo*, ona uključuje činjenicu o registraciji katastarske parcele br.89 sa površinom od 2 841 m² koju su podnosioci tužbenog zahteva nasledili, i njeno graničenje sa parcelama br.91 sa površinom od 1 571 m² i prodaju parcela br.91 i br.92 od strane predhodnih vlasnika LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i BRANISLAVA MILJKOVIĆA kupcu FATLJUMU KADRIU. Nisu potvrđeni navodi žalbenika da ove činjenice nisu utvrđene na prvostepenom sudu. *Kao drugo*, u skladu sa članom 319, stav 2 ZPP-a samo *važne činjenice* se moraju dokazivati u cilju donošenja rešenja u postupku – 30-to godišnje posedovanje katastarske parcele br.89 od strane predhodnika podnosilaca tužbenog zahteva nije predviđeno kao uslov u primeni odredbe materijalnog prava, i kao takvo je zakonski nebitno i njegovo neutvrđivanje pobijanom presudom ne predstavlja nepotpunost utvrđenih činjeničnog stanja u smislu člana 183, stav 1 ZPP-a. *Kao treće*, navodi žalbenika da katastarske parcele br.91 i 92 je kupio tuženi BAHRI KADRIU su *netačne*- on nije bio konstituisan kao *tuženi* u slučaju, niti u početnoj fazi tužbe niti kasnijim dopunjavanjem iste tokom postupka; ista osoba nije *kao kupac* zaključila ugovor o kupoprodaji Vr.nr.2706/06, od dana 31^{og} jula 2006 godine i Vr.nr.4049/06 od 16^{og} oktobra 2006 godine. Tako da konstatacija prvostepenog suda da je tuženi FATLJUM KADRIU ugovorna strana u ove dve pravne transakcije kao kupac katastarskih parcela br.91 i br.92 tačna, i što je potvrđeno prikupljenim dokazima u skladu sa članom 319, stav 3 ZPP-a. *Kao četvrto*, pogrešan je navod u žalbi da je granica između **katastarskih parcela br.89 i br.91 159.83 m** – dužina iste je jasno naznačena na skici geodetskog veštačenja od 17^{og} marta 2010 godine a to je **157.16 m**, dok **159.83 m** je dužina granice između **katastarskih parcela br.91 i br.92**. *Kao peto*, samo *pozitivne* činjenice, koje su se ostvarile zaista, se moraju dokazivati tokom postupka – član 319, stav 1 ZPP-a. Sa druge strane, *negativne* koje se nisu ostvarile u stvarnosti, kao što je neponudivanje prodaje katastarskih parcela br.91 i br.92 od strane LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i BRANISLAVA MILJKOVIĆA podnosiocima tužbenog zahteva kao ne-predviđeno zakonom se ne dokazuje – postojanje istog nije utvrđeno nekim dokazom ni na koji način – član 312, stav 4 ZPP-a.

22. Nakon ovog proučavanja, zaključak koji je postignut na drugostepenom sudu je da svi argumenti predočeni od strane žalbenika koji predstavljaju drugi osnov u žalbi, onaj koji pada pod član 181, stav 1, tačka a) ZPP-a, su neosnovani – činjenično stanje iz pobijane presude nije pogrešno ili nepotpuno prema članu 183 ZPP-a.

Pogrešna primena materijalnog prava – član 184 ZPP-a

23. U skladu sa članom 194 ZPP-a sadašnji drugostepeni sud će razmatrati pobijanu presudu u okviru osnova naznačenih u žalbi, kao i *ex officio* – po službenoj dužnosti u vezi pogrešne primene materijalnog prava u smislu člana 184 ZPP-a.

24. U pogledu predmetne stvari tužbenih zahteva, *važeći zakon* u odeljku 1.1, tačka a) UNMIK Pravilnika Br.1999/24 u vezi ovog slučaja je Zakon o Prenosu Nepokretnosti

(ZPNI) (Službeni Glasnik SAPK Br. 45/1981, 29/1986 i 28/1988) koji je bio na snazi na Kosovu 22^{og} marta 1989 godine. U skladu sa njegovim članom 19, stav 1 držalac vlasničkih prava poljoprivrednog zemljišta koji želi da istu proda, je obavezan da iznese pismenu ponudu najpre Organizaciji Udruženog Rada koja se bavi poljoprivrednom proizvodnjom, zemljoradničkim zadrugama iz opštine gde se zemljište nalazi, opštini u kojoj se zemljište nalazi, i *zemljoradniku vlasniku susednog zemljišta*. Član 19, stav 2 ZPNI propisuje da ako ima više poljoprivrednih proizvođača-vlasnika susednih zemljišta, a čija se zemljišta graniče sa zemljištem koje je na prodaji, poljoprivrednik vlasnik zemljišta *sa kojim se zemljište na prodaji u svom najvećem delu graniči* će imati pravo prvenstva kupovine tog zemljišta. Ako vlasnik zemljišta ne načini ponudu u skladu sa članom 19 ZPNI, ili proda zemljište trećem licu uz bolje uslove, *držalac prva prvenstva* može podneti zahtev za poništenje takvog ugovora, kao i prodaju njemu pod istim uslovima, na osnovu člana 26, stav 2 ZPNI.

25. Sumirajući gore navedene odredbe, *aktivna legitimacija* u tužbenom zahtevu za potvrđivanje prava prvenstva za kupovinu u smislu člana 254, stav 1 ZPP-a u vezi sa članom 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI i zahteva za poništenje kupoprodajnog ugovora zaključenog kršenjem tog člana u smislu člana 26, stav 2 ZPNI pripada **poljoprivredniku vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta, čiji najveći deo graniči sa poljoprivrednim zemljištem koje je na prodaji**. Postojanje ove pravne valjanosti povodom *posedovanja prava na prvenstvo kupovine* u svom ostvarivanju je prvi i obavezan preduslov za usvajanje tužbenog zahteva što kumulativno zahteva još: 1) kapacitet poljoprivrednika-vlasnika; 2) korišćenje poljoprivrednog zemljišta; 3) njihovo graničenje u najmanje jednom delu zemljišta; i 4) najduža linija graničenja među parcelama u odnosu na sve druge parcele sa kojima se graniči zemljište koje je na prodaji. Jedino kada su svi ovi uslovi ispunjeni, dotični poljoprivrednik ima pravo prvenstva kupovine susednog zemljišta čime isključuje svakog drugog iz kupovine. Restriktivni po svom karakteru oni ograničavaju mogućnosti svakog drugog eventualnog kupca, s'toga se svi ovi kriterijumi moraju pravilno tumačiti. *Značenje* ovog naročitog pravila u smislu Poglavlja III ZPNI koji se primenjuje prilikom prenosa poljoprivrednog zemljišta je njegovo utapanje u susedno poljoprivredno zemljište koje se u svom najvećem delu graniči sa njim i tako nastaje potpuno *ujedinjavanje*.

Potraživanja prema katastarskoj parceli br.92

26. Pravo prvenstva kupovine u smislu člana 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI kao striktno predviđeno u okviru iste odredbe, kao i članom 19, stav 2 ZPNI je zasnovano na *posedovanje zemljišta koje se graniči sa zemljištem koje je na prodaji*. Tako da, nepostojanje ovog *prvenstvenog stvarnog prava* isključuje *naredno pravo prvenstva kupovine* kao *sledno* tome. To je upravo hipoteza. *Kao prvo*, imovina katastarske parcele br.89 koja se nalazi na mestu zvanom „TRSKE SUKA“, po kulturi obradivo zemljište prve klase u površini od 00.28.41 ha, koje je ranije bilo registrovano u Posedovni List br.P-70403026-00011, KZ ZHEGER/ŽEGRA na ime QAILJA (AGUŠI) REDŽEPIJA, kojim je regulisan deo njegove zaostavštine vanparničnim postupkom T.nr.91/2008 pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANE, od 18^{og} juna 2008. Kako je ovo poslednje ne-

retroaktivno, do 30^{og} juna 2008 – datuma kada je isto stupilo na snagu SABIT, AGUŠ, REDŽEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUŠI i FADILJ RAMADANI nisu bili proglašeni zakonskim naslednicima QAILJA (AGUŠA) REDŽEPIJA i njihova prava na katastarskoj parceli br.89 nisu bila utvrđena na osnovu člana 13 u vezi sa članom 26 Zakona o Osnovnim Imovinsko Pravnim Odnosima (Službeni Glasnik SFRJ, Br.6/1980) i člana 94 Zakona o Van-parničnom Postupku (Službeni Glasnik SFRJ član 319, stav 1 ZPP-a u vezi njihovog *posedovanja katastarske parcele br.89* koje se ostvarivalo preko obrađivanja njegovog obradivog zemljišta pre uspostavljanja njihovog suvlasničkog statusa rešenjem T.br.91/08 Opštinskog Suda GJILAN/GNJILANE, od 18^{og} juna 2008 godine. Mada, ispunjavajući obavezu dokazivanja pravila iz člana 322, stav 1 ZPP-a SABIT, AGUŠ, REDŽEP, SKENDER, AHMET, MUHAMET AGUŠI i FADIL RAMADANI se ne mogu smatrati *poljoprivrednim posednicima* katastarske parcele br.89 za dan 31 jul 2006, kada je BRANISLAV MILJKOVIĆ preneo FATLUMU KADRIU katastarsku parcelu br.92. Bez ova dva uslova – koji su obavezni u smislu člana 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI, podnosioci tužbenog zahteva se ne mogu kvalifikovati kao nosioci prava prvenstva kupovine katastarske parcele br.92. *Kao drugo*, sa sigurnošću je utvrđeno da je **katastarska parcela br.89** okružena: 1) katastarska parcela br.91, na severu; 2) katastarska parcela br.88 na jugu; 3) katastarska parcela br.90 na istoku; i 4) putom na zapadu. Ovo što je nabrojano jasno ukazuje da **katastarske parcele br.89 i br. 92 nisu susedne jer se uopšte ne graniče**. Ova konfiguracija je službeno potvrđena kopijom plana ovih katastarskih jedinica koju je izdala DGKI – GJILAN/GNJILANA, skicu izradenu od strane geodetskog veštaka angažovanog u slučaju, što je priključeno u vidu njegovih nalaza i mišljenja, kao i izvršenje koje je on sproveo u smislu člana 368 ZPP-a tokom glavnog pretresa od 20 aprila 2010 godine. Katastarske parcele br.89 i br.92 se nalaze na različitim mestima u KZ ZHEGER/ŽEGRE – „TRSKE SUKA“, i „SUKA VIŠE DŽADE“, koje su postavljene tako da katastarska parcela br.91 u potpunosti odvaja ove parcele – i njihove se površine uopšte i ne dodiruju, i nijedna od njihovih granica nije dodirna. S'toga dakle **graničenje katastarske parcele br.89 i katastarske parcele br.92 koje se propisuje članom 19, stav 1 pri kraju i stav 2 ZPNI ne postoji**, što samo po sebi isključuje prvenstvo prava kupovine podnosiocima tužbenog zahteva kao suvlasnika prve u odnosu na drugu koja je na prodaju. To što se nalaze u istoj katastarskoj zoni i što su veoma blizu jedna drugoj (odprilike 10 metara je njihova udaljenost jedne od druge na severu i jugu) su pravno nevažne jer ne zamenjuje *to što se njihove linije posedovanja ne dodiruju bar u jednoj tački njihovih granica*. Kako je propisano članom 19, stav 2 ZPNI-a, samo ako se poljoprivredna zemljišta *graniče* jedno sa drugim, one su *susedne* i pravilo iz Poglavlja III ZPNI-a je primenljivo prilikom prenosa. Kao suprotni dokaz, kako katastarske parcele br.89 i br. 92 se *ne graniče* i one su *ne-susedna* zemljoradnička zemljišta tako da je ovo pravilo ne primenljivo pri njihovoj kupovini.

27. Uopšteno, isključivo i jedino na osnovu suvlasništva nad katastarskom parcelom br.89, ostvarenog putem nasledstva koje je izvršeno dana 30^{og} juna 2008 godine, tužioci nisu bili *poljoprivredni-posednici poljoprivrednog zemljišta koje se graniči sa katastarskom parcelom br.92 pre njene prodaje dana 31^{og} jula 2006 godine*. Neispunjenjem ovih obavezujućih uslova iz člana 19, stav 1 *pri kraju* i stava 2 ZPNI isključuje podnosiocima tužbenog zahteva *kao posedovaoce prava na prvenstvenu kupovinu*

katastarske parcele br.92. Shodno tome, oni bivaju lišeni *aktivne legitimacije* u odnosu na tužbeni zahtev prema članu 254, stav 1 ZPP-a a u vezi potvrđivanja prava na prvenstvo kupovine katastarske parcele br.92, kao i tužbenog zahteva u smislu člana 26, stav 2 ZPNI za ponipštenjem kupoprodajnog ugovora Vr.2706/06 od 31^{og} jula 2006 godine koji je zaključen između tuženih BRANISLAVA MILJKOVIĆA i FATLJUMA KADRIUA zbog navodnog prekršaja. Nedostatak ovakve aktivne legitimacije podnosioca tužbenog zahteva *opravdava* odbijanje ova dva potraživanja u vezi katastarske parcele br.92 bezobzira daje je prodaja ponudena u smislu člana 19, stav 3 i 6 ZPNI-a i/ili sledstveno tome imovina je prodana trećem licu pod boljim uslovima. Poništenje ugovora zbog neregularnosti, u smislu člana 26, stav 2 ZPNI-a be moglo biti traženo od suda isključivo i jedino od strane *imaoca prava na prvenstvo kupovine* – prvo obavezan preduslov koji u pogledu potraživača ne postoji **jer njihova katastarska parcela br.89 se ne graniči ni u jednom delu svoje granične linije sa katastarskom parcelom br.92 – što je i predmet spornog ugovora Vr.nr.2706/06.**

Potraživanje u odnosu na katastarsku parcelu br.91

28. Kada ima više poljoprivrednika – posednika susednih zemljišta koje se graniče sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, u smislu člana 19, stav 2 ZPNI **onaj posednik čije zemljište najvećim delom graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca će moći da koristi pravo prvenstva kupovine.** Pod takvom pretpostavkom konkurentnost je određena u korist susednog poljoprivrednog zemljišta prema onom koje je na prodaji ukoliko se ono u najvećem delu graniči sa tom parcelom. Bilo kako bilo, u korelaciji katastarska parcela br.89/katastarska parcela br.91 ovaj dodatni kriterijum za određivanje prvenstva nije ispunjen. Neosporno je da po kulturi obe parcele predstavljaju *obradiva zemljišta* prve klase. Neosporno je takođe njihovo *graničenje* – severna granica katastarske parcele br.89 dodiruje sa južnom graničnom linijom katastarske parcele br.91. Neosporno je na kraju da druge dve susedne imovine – katastarska parcela br.92 na severu i katastarska parcela br.90 na istoku – su poljoprivredna zemljišta. U tom mnoštvu na osnovu člana 19, stav 2 ZPNI prvenstvo prava kupovine kao isključujuće je *pridodato jedino poljoprivrednom zemljištu sa kojim se prodavano zemljište u najvećem svom delu graniči.* Kako je dokazano u slučaju kopijom plana koju je izradila DGKI – GJILAN/GNJILANE i skice sa geodetskog veštačenja od 17^{og} marta 2010 godine, severna granica između **katastarskih parcela br.91 i br.92 je 159.83 m**, južna granica između **katastarskih parcela br.91 i br.90 je 9.87 m** (zapadna granica katastarske parcele br.91 je sa putom a ne sa poljoprivrednim zemljištem). Ovakvo rangiranje prati nasleđivanje dužine granica i jasno ilustruje preovlađivanje u smislu člana 19, stav 2 ZPNI u vezi **katastarske parcele br.92** kao susedne parcele koja se maksimalno graniči sa katastarskom parcelom br.91 u dužini od **159.83 m**. Sa druge strane, **katastarske parcele br.89** je na drugom mestu rangiranja i gubi pretežnost u graničenju sa katastarskom parcelom br.91 jer se graniči sa samo **157.16 m**. Njihova konkurentnost je rešena *ovom brojčanom proporcijom veličine njihovih granica koje se dodiruju sa imovinom prodavca* u skladu sa članom 19, stav 2 ZPNI – titular prava na prvenstvo kupovine po članu 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI je posednik katastarske parcele br.92 čije zemljište graniči najveći deo zemljišta prodavca LJUBIŠE STAMENKOVIĆA. Prednost

je izražena u davanju prioriteta na osnovu zakona koju on uživa u ovom slučaju i vezi prodaje katastarske parcele br.91. Neosnovani su argumenti tužilaca kojima oni računaju na prvenstvo iz razloga što je katastarska parcela br.89 bila 30 godina u njihovom familijarnom vlasništvu. Takođe su neosnovana shvatanja iz žalbe da pravo prvenstva zavisi od površine konkurentnog zemljišta, naime 2 841 m² katastarske parcele br.89 protiv 1 678 m² katastarske parcele br.92. Nijedan od ovih kriterijuma nezavisno ili udruženo su važne pri određivanju prioriteta za nekoliko poljoprivrednih posjednika sa susednim zemljištima. Član 19, stav 2 ZPNI rešava njihovu konkurentnost u skladu sa jasno određenim kriterijumom – *veći deo granice* - zemljišta koje se prodaje bez obezbeđivanja alternativnih kriterijuma ili omogućavanja diskrecione primene pravila. Zakonom se garantuje utapanje poljoprivrednih zemljišta nakon prenosa prava vlasništva vlasniku čije zemljište graniči veći deo prodavanog zemljišta u odnosu na susedna vlasništva, sve to u cilju pripajanja radi budućeg obrađivanja. U ovom slučaju FATLJUM KADRIU je kupio katastarsku parcelu br.92 od LJUBIŠE STAMENKOVIĆA ugovorom Vr.nr.2706/06, potvrđenu kod Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU dana 31^{og} jula 2006. Tog dana ugovorne strane su ispunile svoje obaveze – kupac je platio cenu za nepokretnost, dok je prodavac preneo njemu vlasništvo. Tako da na osnovu ovog pravnog prenosa koji je sproveden u skladu sa propisima bez odlaganja modalitetima transfera, vlasništvo nad ovom katastarskom parcelom FATLJUM KADRIU je stekao *prenosom ove privatne imovine u njegovo vlasništvo* u skladu sa članom 34, stav 1 Zakona o Osnovnim Imovinsko Pravnim Odnosima. Shodno tome on je onda pribavio *dodatno pravo prvenstva* pri kupovini katastarske parcele br.91 *kao vlasnik* susedne parcele br.92 uz *prvenstvo* prilikom primene člana 19, stav 2 ZPNI na osnovu njihovog graničenja po najvećoj dužini granica. Ovaj status nije sledstveno promenjen do 16^{og} oktobra 2006 kada je FATLJUM KADRIU iskoristio zakonsko pravo da kupi katastarsku parcelu br.91 od LJUBIŠE STAMENKOVIĆA ugovorom Vr.nr.4046/06. Jednom kada je primenio učešćem u transakciji FATLJUM KADRIU – titular u smislu člana 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI, prava prvenstva kupovine koje se garantuje članom 19, stav 2 ZPNI koje je primenjeno i time postaje podrazumevano *ex leges*. Zbog toga – predpostavka koja bi se mogla primeniti za dodeljivanje prava prvenstva kupovine tužiteljima u vezi katastarske parcele br.91, kao suvlasnicima katastarske parcele br.89 – kao drugima u nizu prioriteta u smislu člana 19, stav 2 ZPNI – samo onda kada bi se prvi u nizi odrekao kupovine. Mada je ovaj drugi sklapanjem ugovora Vr.nr.4046/06 čime je automatski isključio tu mogućnost pri eventualnoj zameni kapaciteta tužitelja. Tako da niti jednom, ni u drugom slučaju putem nasleđivanja, oni nisu mogli posedovati prvenstvo prava kupovine nad katastarskom parcelom br.91. Ovo prisvajanje je na kraju nemoguće jer 16^{og} oktobra 2006 nasledstvo QAILA REDŽEPIJA nije bilo rešeno u potpunosti u korist AGUŠA, SABITA, REDŽEPA, SKENDERA, AHMETA, MUHAMETA AGUŠIJA i FADILJA RAMADANIJA kao zakonskih naslednika imovine nad katastarskom parcelom br.89. Ovakav status je njima garantovan kako je već navedeno rešenjem T.nr.91/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU, od 18^{og} juna 2008 godine sa njegovim stupanjem na snagu 30^{og} juna 2008 godine *i od tada je važeće ali bez retroaktivne pravne snage* za datum 16^{ti} oktobar 2006 kada je ugovor Vr.nr.4049/06 u vezi katastarske parcele br.91 koju je BRANISLAV MILJKOVIĆ prodao FATLJUMU KADRIU.

29. Sumirajući, na osnovu suvlasništva nad katastarskom parcelom br.89 koje je stečeno rešenjem o nasledstvu od 30 juna 2008, tada podnosioci tužbenog zahteva nisu bili *zemljišnici posednici poljoprivrednog zemljišta koje se graniči sa katastarskom parcelom br.91 sa kojim se ta parcel graniči u svom najvećem delu u odnosu na druge susedne imovine iste kulture, pre njene prodaje dana 16^{og} oktobra 2006*. Njima nedostaje status u smislu člana 19, stav 1 *pri kraju* i stav 2 ZPNI u vezi *imanja prava na prvenstvo kupovine* u prvom redu nad katastarskom parcelom br.91, tako da *aktivna legitimacija* u potraživanju po članu 254, stav 1 ZPP-a je potvrđena da ne postoji povodom ovog prava, kao i u zahtevu iz člana 26, stav 2 ZPNI u vezi poništavanja kupoprodajnog ugovora Vr.nr.4049/06, od 16^{og} oktobra 2006 godine zbog kako je navedeno, sklopljenog između LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i FATLJUMA KADRIUA na pogrešan način. Nedostatak ove aktivne legitimacije na strani potraživača *opravdava* sam po sebi odbijanje ova dva tužbena zahteva u vezi katastarske parcele br.91 jer prvi pozitivni preduslov za odobravanje njihovog zahteva nedostaje – podnosioci tužbenog zahteva nisu nosioci prava prvenstva kupovine kao prioritetni prilikom prodaje ove parcele jer **granica njihove katastarske parcele br.89 sa istom je kraća (157.16 m) nego ona susedne katastarskoj parceli br.91 (159.93 m)** – što je i predmet ugovora Vr.nr.4049/06.

30. Pored ovih već formulisanih argumenata, ne postoje nikakvi drugi kao dopunski da bi se protraživanja usvojila. *Kao prvo*, na osnovu člana 26, stav 2 ZPNI potraživači bi mogli da pobijaju te ugovore o kupoprodaji samo na osnovima predviđenim ovim *specijalnom* odredbom. Zbog toga ne ponuđivanje poljoprivrednog zemljišta od strane vlasnika u smislu člana 19 – 22 ZPNI ili projadja istog trećem licu pod boljim uslovima, mogla bi služiti kao osnov za poništenje ugovora u korist potraživača ako bi se *njihovo materijalno pravo kršilo ovakvim nedostacima*. Oni se ne mogu pazivati na iste kao osnov za poništavanje ugovora kao nepravilnostima koje se tiču prava preče kupovine jednog ili više posednika, te nepravilnosti su nabrojane u članu 19, stav 2 ZPNI u okviru primene ovog prava po članu 19, stav 6 ZPNI. Ovo ograničavanje nastaje iz opšteg imperativnog uslova koji je predviđen članom 2, stav 4 ZPP-a, a koji glasi da potraživači moraju imati *pravni interes* iskazan u tužbenom zahtevu. Tako da je proceduralno nedopustivo poništavanje pobijanih ugovora jer tužbeni zahtev AGUŠA, SAGITA, REDŽEPA, SKENDERA, AHMETA, MUHAMETA AGUŠIJA i FADILA RAMADANIJA u vezi kršenja pravila iz člana 26, stav 2 ZPNI uz poštovanje svih nosilaca prava preče kupovine iz člana 19, stav 1 ZPNI. Čak šta više, nijedan od tih prekršaja nisu navedeni u tužbenom zahtevu ili identifikovani u ovom slučaju. Ugovor Vr.2706/06 i ugovor Vr.nr.4049/06 su zaključeni nakon što je INDUSTRIJSKO POLJOPRIVREDNI KOMBINAT „AGROKULTURA“ i Opština GJILAN/GNJILANE kao nosioci prava preče kupovine su odbili ponudu bivšeg vlasnika katastarske parcele br.91 LJUBIŠE STAMENKOVIĆA i bivšeg vlasnika katastarske parcele br.92 – BRANISLAVA MILJKOVIĆA povodom kupovine. Ova ponuda je eksplicitno ograničena članom 19 stav 6 ZPNI *nosiocima prava preče kupovine* sa prioriteto u smislu člana 19, stav 1 i 2 ZPNI. Ispunjenje istog nije bila obaveza potraživača jer oni nisu imali takav status nikada. Dakle, ne ponuđivanje prodaje katastarske parcele br.91 i

opšti uslovi za važenje ovih ugovora su ispunjeni. Oba su urađeni u formi *koja je propisana zakonom* – oni su uključeni u pismenoj formi i overeni su kod Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU. Ugovorne obaveze stranaka su ispunjene isplatom cene i prenosom vlasništva nad imovinom. Na kraju, ugovor Vr.2706/06 i Vr.4049/06 su registrovani pri katastru u skladu sa članom 3, stavovi 3, 6, i 7 Zakona o Osnivanju Registra Prava nad Nepokretnom Imovinom. Tako da je sudskim postupkom za potvrđivanje istih kao i upravnim postupkom pri registraciji prenosa u katastarskom registru, njihova validnost je službeno potvrđena od strane nadležnih vlasti.

31. Opšti konačni zaključak koji bi se izveo iz ovih analiza je taj da ne postoji pogrešna primena materijalnog prava iz člana 181, stav 1, tačka c) ZPP-a – donošenjem pobijane presude C.nr.705/2008 od 20^{og} aprila 2010 godine pri Opštinskom Sudu u GJILAN/GNJILANU niti je propušteno da se primeni tačno materijalno pravo, niti su na nepropisan način primenjene odredbe predviđene članom 184 ZPP-a.

VI. Zaključak

32. U pogledu predhodnih razmatrana drugostepeni sud će odbiti žalbu AGUŠA, SAGITA, REDŽEPA, SKENDERA, AHMETA, MUHAMETA AGUŠIJA i FADILA RAMADANIJA kao neosnovanu i potvrdiće presudu C.nr.509/2008 Opštinskog Suda u GJILAN/GNJILANU od 20^{og} aprila 2010 godine u skladu sa članom 195, stav 1, tačka d) u vezi sa članom 200 ZPP-a. Ona je zakonski donesena bez osnova iz člana 181, stav 1, tačka a) – c) ZPP-a na koje se poziva žalba ili ostalog što be se razmatralo po službenoj dužnosti *ex officio* u ovom žalbenom postupku u vezi prava preče kupovine iz člana 19, stav 1 *pri kraju* ZPNI i zahteva po zakonskom osnovu iz člana 26, stav 2 ZPNI u vezi poništenja kupoprodajnih ugovora, kao i u vezi troškova postupka kojim se potraživači opterećuju solidarno u skladu sa članom 452, stav 1 ZPP-a.

Na osnovu svega navedenog odlučeno je kao u dispositivu.


PRAVNI LEK: Protiv ove presude se ne može izjaviti žalba.

OKRUŽNI SUD U GJILAN/GNJILANU AC. nr.286/2010 dana 06.06.2011

PRESEDAVAJUĆI SUDIJA

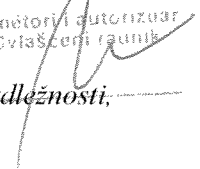
ROSITZA BUZOVA

Preveo sa engleskog na srpski:
Todor Ivanovic, prevodilac- EULEX





Republika e Kosovës  Republika Kosovo
SAKTËSINË E KOPJËS E VERTETON
TACNOST OTPRAVKA POTVRDIJUE


Punëtor i autorizuar
Ovlasçeni raunik

Sastavljeno na Engleskom kao službenom jeziku u skladu sa članom 17 Zakona Br.03/L-053 Nadležnosti, Odabiru i Raspodeli slučajeva EULEX Sudijama i Tužiocima na Kosovu.

ZAPIS O VEĆANJU I GLASANJU

OKRUŽNI SUD U GJILAN/GNJILANU u veću sastavljenom od EULEX Sudije ROSITZE BUZOVE, kao Predsednika veća Sudija, Kosovskog Sudije MUHAMETA REDŽE i Kosovskog Sudije ABDULAHA AHMETIJA, kao članove veća, **dana 6^{og} juna 2011 godine većalo je i glasalo jednoglasno o dispozitivu ove presude**

Ovaj zapis je dodat presudi OKRUŽNI SUDA u GJILAN/GNJILANU AC.nr.286/2010, od 6^{og} juna 2011 u skladu sa članom 140, stav 1, druga rečenica ZPP-a.

OKRUŽNI SUD GJILAN/GNJILANE

AC. nr.286/2010 dana 06.06.2011

ROSITZA BUZOVA
PRESEDAVAJUĆI VEĆA SUDIJA

MUHAMET REDŽA
ČLAN VEĆA

ABDULLAH AHMETI
ČLAN VEĆA

ANDRES MORENO
EULEX PRAVNI SAVETNIK

DAUT LATIFAJ
PREVODILAC (ENGLESKO – ALBANSKI)

Preveo sa engleskog na srpski:
Todor Ivanovic, prevodilac- EULEX,



Sastavljeno na Engleskom kao službenom jeziku u skladu sa članom 17 Zakona Br.03/L-053 o Nadležnosti, Odabiru i Raspodeli slučajeva EULEX Sudijama i Tužiocima na Kosovu i potpisano od strane Kosovskog Sudije nakon prevoda urađenog od strane gore navedenog prevodioca.