

**U IME NARODA**

**OKRUZNI SUD U PRIZRENU**, u vecu sastavljenom od EULEX sudije Vladimir Kanev kao predsedavajući sudija, EULEX Sudija Klaus Huener i kosovski sudija Edije Sezairi kao članovi veća, u parničnom slučaju po tužbi o utvrđivanju vlasništva tužioca [REDACTED] i [REDACTED] iz sela Bukos – Opština Suva Reka, koje predstavlja ovlašćeni advokat [REDACTED] iz Suve reke, protiv tužene [REDACTED] koju predstavlja Opštinski Javni Pravobranilac [REDACTED] i takodje Ministarstvo Pravde Republike Kosovo u Pristini, odlučujući po žalbi Opštinskog Javnog Pravobranioca, predstavnik tuženog, podnete 13.01.2010 god. Protiv presude Opštinskog Suda u Suvoj Reci C.no.81/08 dana 03.12.2009 god., na sednici veća održanoj 29.07.2010, doneta je sledeća

**PRESUDA**

Žalba Opštinskog Javnog Pravobranioca, predstavnik u ime tuženog, se **USVAJA** kao osnovana.

Presuda Opštinskog Suda Suve Reke C.no.81.2008 dana 03.12.2009 god. Se **UKIDA**, i

Tužbeni zahtev tuzioca, [REDACTED] svi iz sela Bukos SO Suva Reka, radi identifikacije vlasništva na osnovu nasledja, sa po 1/3 idealnog dela katastarske parcele br. [REDACTED] u površini od [REDACTED], zavedene u posedovnom listu br. [REDACTED] CZ Savrovo, koja se graniči: sa severa sa katastarskom parcelom br. [REDACTED] imovina [REDACTED] iz sela Savrovo, prema istoku sa javnim putem, sa ovim merama i dimenzijama sa severa 120 m, prema istoku 81,7 m sa prelamanjem od 9.5m istok-zapad, prema jugozapadu 157,1m, i katastarskom parcelom br. [REDACTED], u površini od [REDACTED] koja je zavedena po posedovnom listu br. [REDACTED] KZ Savrovo koja se graniči na jugu sa katastarskom parcelom br. [REDACTED] imanje [REDACTED] iz sela Savrovo, kat.par. br. [REDACTED] vlasništvo [REDACTED] iz sela Savrovo, katastarska parcela br. [REDACTED] i [REDACTED] vlasništvo [REDACTED] iz sela Savrovo, na zapadu se graniči sa parcelom br. [REDACTED] društvena svojina SO Suhareke/Suvaraka, na zapadu sa katastarskom parcelom br. [REDACTED] dok na istoku odnosno pravac jug-sever graniči se sa javnim putem sa sledećim merama i dimenzijama na severu 27,4m, na istoku odnosno u pravcu sever-jug 157.0m, prema jugu 152,7m, i prema zapadu 87,5m sa prelamanjem kod tačke 28, se **ODBAČUJE** kao neosnovan.

Preceduralni troškovi se stavljaju na teret tuzioca.

## OBRAZLOZENJE

### Priljubljenost I Osnovi Zalbe

Zalba je prihvatljiva zato sto je blagovremeno podneta shodno Clanu 176.1 ZPP i stoga sto zaljoc ima pravo zalbe.

Predstavnik tuzenog je podneo zalbu protiv presude C.no.81/08 Opstinskog Suda Suve Reke od 03.12.2009 god. zbog kršenja osnovnih odredbi parničnog postupka, pogresnog i delimicnog utvrđivanja cinjenicnog stanja i pogresne primene materijalnog prava. On predlaze da se ukine sporna presuda i slucaj vrati na ponovno sudjenje, posto tuzioc nema aktivnu legitimaciju imanja. Preciznije, tuzeni navodi da je prvostepeni sud prekrsto odredbe parničnog postupka protivno Clanu 182.2 tacke g) i n) Zakona o parničnom Postupku (ZPP) jer:

- tuzioci ne poseduju aktivnu legitimaciju da bi bili parničari; Opstinski Sud je pogresno primenio Clan 37 Zakona o Onovana Svojinako Pravnih Odnosa;
  - presuda je u suprotnosti sa obrazloženjem posto ovaj sud nije postupio na osnovu primedbi Vrhovnog Suda Kosova i Okružnog Suda u Prizrenu;
  - Tapija koja je primeta kao dokaz nije original nego kopija; svedok [REDACTED] je priznao da je kazao tuziocima da je sporna imovina javna svojina i desilo se da su tuzioci radili na njemu samo 1 godinu i nikad ponovo.
- Tuzioci u njihovom odgovoru na zalbu predlazu da se zalba odbaci i potvrdi sporna presuda. Tuzioci navode da se presuda zasniva na mapi koja je verodostojan dokaz. Prema predstavljenoj izjavi svedoka, tuzioci su naslednici osoba na cije ime je zavedena mapa i oni su svojom voljom prodali parcelu prethodnika tuzioca (njihov deda). Opstinski Sud Suve Reke je postupio po preporuci Okružnog Suda u Prizrenu i precizno utvrdio sporne cinjenice shodno Clanu 7 ZPP. Konacno, tuzioci nevide da imaju pravo zalbe shodno Clanu 37 Zakona o Onovana Svojinako Pravnih Odnosa (ZOSPO).

### Istorijat slucaja

Dana 20.09.200 god, tuzioci su podneli tuzbu za potvrđivanje prava svojine na spornoj svojnini (poljoprivredno zemljište zavedeno pod katastarski br.96, i u posedovnom listu br. [REDACTED] KZ Skupština Opštine Savrovo, Suva Reka, u povrsini of [REDACTED]) na osnovu cinjenice da je njihov predak stekao vlasnicko pravo na ovim parcelama na osnovu kuporodajnog ugovora.

Prema tuzbi, deda tuzioca je prodao ovu parcelu [REDACTED], medjutim, kasnije je otac tuzioca [REDACTED] kupio istu zemlju od [REDACTED]. Godine 1970 [REDACTED] je stupio u posed parcele i koristio je tri godine. Kasnije je ometanje posedovanja izvršeno od strane opštine, navodeci da su parcele javna imovina zavedena kao pasnjak.

Dana 10.07.2003. god., Opstinski Sud Suva Reka je Presudom C.no.113/2000 potvrdio vlasništvo tuzioca na osnovu kupovine sporne imovine.

Dana 09.12.2004. po žalbi tuženog Okružni Sud u Prizrenu je Resenjem Ac.no.355/2003 odbacio žalbu kao neosnovanu i potvrdio prvostепену presudu.

Dana 03.02.2005, tuženi je podneo predlog za reviziju pred Vrhovni Sud Kosova. Dana 25.01.2006, Resenjem Rev.no.63/2005 Vrhovni Sud je usvojio zahtev za reviziju i vratio slučaj prvostепенom sudu na ponovno sudjenje.

Prema oceni Vrhovnog Suda, drugostепeni sud nije ocenio žalbene navode o osnovnom krsenju odredaba parnicne procedure, da presuda nema osnova za odlucujuce cinjenice, u vezi sporne parcele. Vrhovni Sud Kosova je ocenio revizijske tvrdnje kao osnovane, jer sudci po oceni ovog suda, presude nizestепenih sudova su donesene krsenjem osnovnih odredaba parnicne procedure predviđene Clanom 354 par.2 tacka 14 u vezi sa Clanom 375 par.1 ZPP, zbog ovih propusta ne moze se izvršiti revizija presude.

Dana 15.06.2007, Opštinski Sud Suve Reke (presuda C.no.69/2007) je odbacio tužbu radi vlasništva smatrajući da tuzioci nisu podneli odgovarajuće dokaze o vlasnistvu svojine.

Drugostепeni sud je odobrio žalbu kooju su podenili tuzioci 06.03.2008 god. (Presuda Ac.no.361/2007) i predložio prvostепенom sudu da oceni izjave svedoka i da zatrazi od geodetskog vestaka Suve Reke ili Sluzbe za Katastar i Geodeziju Pristina da utvrdi posedovna dokumenta sporne parcele.

Opštinski Sud Suva Reka, presudom C.no.81/08 od 03.12.2009 god. u potpunosti je usvojio tužbu potvrdio vlasništvo tuzioca na spornoj parceli.

Tuženi je podeno žalbu 13.01.2010 god. Okružnom Sudu u Prizrenu protiv Opštinskog Suda Suve Reke C.no.81.08. tuzioci su podneli odgovor na žalbu dana 15.01.2010. god.

### **Pravna ocena**

U svom Resenju Rev.no.63/2005 od 25.01.2006, Vrhovni Sud Kosova smatra da iako su prvostепене i drugostепене presude odlucile da je tuzioc stekao pravo vlasništva na osnovu kupoprodajnog ugovora nekretnina, tuzioc nije dokazao niti postojanje kupoprodajnog ugovora njihovog pretka niti identitet sporne svojine. Prema tome, VSK je usvojio uputstva koja se trebaju slediti tokom ponovnog sudjenja. Trenutno vece razmatra dokaze iz dva ponovna sudjenja iz kojih je usledila procedura revizije. Instrukcije vrhovnog suda nisu samo uputstva za ponovno sudjenje, one takodje obavestavaju stranke o dokazima koje mogu predložiti i predloge koje mogu podneti tokom ponovnog sudjenja. Nakon razmatranje dve prvostепене procedure trenutno Vecе je zadovoljno jer su stranke iscrpele njihove proceduralne mogućnosti prema tome konačna odluka ce se zasnivati na dostupnim dokazima.

Na osnovu dostupnih dokaza tuzba ce se odbaciti kao neosnovana zbog dva nalaza – ne postoji pisana za prebacaj vlasnistva parcele i ne postoje jasni dokazi da su prodavci bili zakonski vlasnici svojine.

Trenutni zakon o obligacionim odnosima kao i zakon iz 1970, kada se desila kupovina, zahteva ugovor u pisanom obliku u vezi vlasnistva svojine. Ugovori kojima nedostaja pisana forma su nevezeci.

Zbog toga VSK u postupku revizije je nalozio nizstepenim da utvrde da li je zaključen pravilan ugovor. Postupci koji su sledili otkrili su da nije zaključen pisani ugovor.

Analize prethodnih postupaka otkrivaju da je ovaj nistavan ugovor pogresno uzet u obzir zbog pogresnog tumacenja Clana 73 Zakona o Obligacionim Odnosima.

Ova odredba glasi:

Clan 73. u slucaju sprovođenja ugovora kojem nedostaje forma

*Ugovor za čije se zaključenje zahteva pismena forma smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršile, u celini ili u preležnom delu, obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizlazi što drugo.*

Pogresna interpretacija je dvostruka –prema samoj odredbi i prema glavnu principu parničnog zakona. Kada su u pitanju ugovori o vlasnistvu nepokretnosti u propisanoj pisanoj formi postoji ocigledna svrha koja prevazilazi želju i i izvršenje ugovornis strana. Samo se pisani ugovori mogu registrovati u Katastar tako oebzbedjujuci sigurnost i stabilnost podataka o vlasnistvu i prebacaj. Pa, strogo tumacenje ove odredbe ne moze imati efekta kada su u pitanju ugovori ovakve vrste.

Ali cak i ako primenimo široko tumacenje Clana 73, glavni princip je sprečavanje efekta verbalnih i neregistrovanih ugovora u vezi vlasnistva nepokretnosti na trece lice. A to je stoga sto ugovor ima dejstvo samo na ugovorne strane. Jedino, kao izuzetak izricito predviđen zakonom, ugovor moze imati dejstvo na lice ili entitet koje nije strana u ugovoru. Takva odredba ne postoji za ugovore koji spadaju pod delokrug Clana 73 Zakona o Obligacionim Odnosima. Pa, posto je tuzeni u slucaju pod razmatranjem treca strana prema navedenom ugovoru, ugovor nema dejstvo prema tuzenom cak iako ga ugovorne strane smatraju vazecim.

Cak sta vise sud ne nalazi odlucujuce dokaze da je navedni ustupilac bio vlasnik sporne svojine. Dokumentat koji se zove TAPIJA ne poseduje dovoljno informacija radi pozitivnog zakljucivanja u ovom smislu. Dokaze koje su ponudili tuzioeci a narocito posedovni list br.312, koji je takodje protumacen od strane strucnjaka geodezije, nije jak dokaz o vlasnistvu.

Na osnovu gorepomenutog sud ocenjuje da su naveden tvrdnje neosnovane i odlucuje kao u dispozitivu ove presude shodno Clanu 195.1 (b) ZPP.

**OKRUZNI SUD U PRIZRENU**

**Ac.no.37/2010, dana 29.07.2010**

**Predsedavajući Sudija  
Vladimir Kaney**

**Pravni Lek: Ne postoji mogućnost žalbe protiv ovog rešenja.**

---