

OPŠTINSKI SUD U UROŠEVCU

C. br. 664/05

OPŠTINSKI SUD U UROŠEVCU, predstavljen predsedavajućom EULEX-ovom sudijom Verginiom Micheva-Ruseva, uz asistenciju zapisničara Svetoslave Savove i međunarodnih prevodioca za albanski i srpski jezik Arbena Palaske i Nataše Malešević, u slučaju tužioca Miodraga Jovanovića iz Uroševca, sada živi u Vodenicistu u Trgovištu, opština Vranje u Republici Srbiji, predstavljenog po advokatu Dobrici Laziću iz Gračanice, protiv tuženog Muslija Shabanija iz Uroševca, predstavljen po advokatu Muhametu Beqiriju, u tužbi za poništavanje ugovora o prenosu nekretnine, nakon sednice glavnog pretresa održane 18. maja 2011.g., donosi sledeću

PRESUDU

Potvrdom tužbe Miodraga Jovanovića ugovor o prenosu koji je potpisan u ime Miodraga Jovanovića kao prodavača, predstavlja ga Muhamet Beqiri iz Uroševca na osnovu punomoći registriranoj kod opštinskog suda u Uroševcu 05.09.2001.g. pod VR.br. 964/2001, koja je izdata na osnovu druge punomoći registrovane kod opštinskog suda u Jagodini (Srbija) 03.09.2001.g. pod VR. Br. 3453, i Muslija Shabanija iz Uroševca kao kupca overenog kod opštinskog suda u Uroševcu 27.11.2001.g. pod VR.br.1366/2001 ovim se **proglašava PONIŠTENIM I NEVAŽEĆIM**.

Musliju Shabaniju je narešeno da odustane od poseda i napusti nekretninu opisanu u posedovnom listu 3682, katastarska parcela 511/11 ukupne površine 0.5.64 ha u Katastarskoj zoni Uroševac, na mestu fabrike ulja, u roku od petnaest (15) dana od dana kada mu je dostavljena ova presuda. Ukoliko Musli Shabani propusti da ovako postupi biće deložiran sa spomenute parcele.

Opštini Uroševac, kancelariji katastra **NAREĐENO JE** da ispravi svoje katastarske knjige u skladu sa presudom i da povrati promene napravljene u katastarskim knjigama,

zbog gore spomenutog ugovora vezano za katastarsku parcelu 511/11 u katastarskoj zoni Uroševac, opisanoj u posedovnom listu 3682.

Zahtev Miodraga Jovanovića protiv Muslija Shabanija da se ustanovi zakonska valjanost kupo-prodajnog ugovora zaključenog između Miodraga Jovanovića i Idriza Halitija 22. aprila 2003.g. i overenog pod Vr.br. 771/2003 kod opštinskog suda u Uroševcu ovim se ODBACUJE kao neprihvatljiv.

Tužba Miodraga Jovanovića protiv Muslija Shabanija da se obaveže kancelarija katastra opštine Uroševac da promeni naslov vlasništva nad katastarskom parcelom 511/11 katastarske zone Uroševac, opisana u posedovnom listu 3682 na ime Idriza Halitija ovim se ODBACUJE kao neprihvatljiv.

Zahtev Miodraga Jovanovića i Muslija Shabanija za naknadu sudskih troškova ODBIJA SE kao neosnovan.

OBRAZLOŽENJE

1. Historijat

Tužioc je bio vlasnik nekretnine opisane u posedovnom listu 3682 (u daljnjem tekstu "parcela") – dvorišta u Uroševcu, registrovano kao katastarska parcela 511/11 ukupne površine 0.5.64 ha u Katastarskoj zoni Uroševac, na mestu fabrike ulja.

Posle događaja nakon NATO-ve operacije 1999.g. Miodrag Jovanović je napustio svoju imovinu u Uroševcu i živi u selu u opštini Vranje u Srbiji. Inicijalno je postojala kuća sagrađena na placu ali je uništena bombardiranjem i ostalo je samo dvorište. Parcela je prenesena na Muslija Shabanija ugovorom o prenosu od

27.11.2001.g. (Nadalje ugovor o prenosu), koji je u ime Miodraga Jovanovića potpisao Muhamet Beqiri, advokat iz Uroševca, koji u ovom postupku predstavlja tuženoga, na osnovu punomoći (registrovane kod opštinskog suda u Uroševcu 05.09.2001.g., VR.br.964/2001), koji je potpisala Zlata Miletić, koja je na Beqirija prenela ovlaštenje za transakciju koje je ona dobila od Miodraga Jovanovića (punomoć koju je potpisao Miodrag Jovanović je registrovana kod opštinskog suda Jagodina (Srbija) 03.09.2001.g. VR.br.3453). Cena prenosa parcele bila je 39 480 DM. Ugovor o prenosu registrovan je kod opštinskog suda u Uroševcu pod VR.br.1366/2001 dana 27.11.2001.g. Prenos je registrovan u katastarskim knjigama Uroševcu, čime je Musli Shabani postao registrovani vlasnik parcele.

II. Tužba

Dana 25. oktobra 2005.g. tužioc je sudu podneo tužbu za poništenje ugovora o prenosu.

Osnova za tužbu je to šta tužioc tvrdi da je ovlastio Zlatu Miletić da prenese njegovo imovinsko pravo nad parcelom ali je istoga dana opozvao punomoć. Ipak je to Zlata Miletić prodala bez njegove saglasnosti. Uz to on nikada nije dobio novac od kupovine od Zlate Miletić, Mehmeta Beqirija ili od Muslija Shabanija. Zato je ugovor o transakciji u vezi prenosa parcele poništen i nevažeći. Tužioc tvrdi da je prodao parcelu Idrizu Halitiju iz Uroševca koji mu je platio cenu od 62 040 DM. Ugovor je overen u opštinskom sudu u Uroševcu ali promena naslova vlasništva nije obavljena u registarskim knjigama pošto je parcela već bila registrovana na ime Musli Shabani. Tužioc traži da sud poništi ugovor o transakciji, da utvrdi zakonsku valjanost ugovora o prenosu potpisanog između njega i Idriza Halitija dana 22.04.2003.g. i overenog kod opštinskog suda u uroševcu pod Vr. Br. 771/2003, te da obaveže katastarsku kancelariju da promeni naslov vlasništva nad parcelom na ime Idriza Halitija. Tužioc također zahteva naknadu sudskih troškova.

Tuženi Musli Shabani je osporio tužbu: najpre po osnovu neprihvatljivosti, tvrdeći da tužioc nema legitimitet za podnošenje tužbe pošto on više nije vlasnik

parcele; drugo, po pitanju pobijanja, na osnovu toga šta je transakcija obavljena legalno na osnovu redovnih dokumenata a on je platio cenu prenosa u celosti. On nadalje osporava tužbu prema odredbama člana 460 Zakona o obligacionim odnosima koji kaže da je prodaja nečijeg tuđeg dobra (robe) obavezujuća za ugovorne strane, ali ako kupcu nije bila poznata činjenica daroba pripada drugome, on može da odbaci ugovor i traži odštetu ako, zbog gore navedenog, nije moguće realizirati ugovor. Tuženi predlaže sudu da odbaci tužbu i uputi tužiocu da podnese novu tužbu za naknadu štete protiv Zlate Miletić.

III. Proceduralna historija

Nakon podnošenja kod opštinskog suda u Uroševcu 25. oktobra 2005.g slučaj je dodeljen sudcu izvestiocu. Sudac izvestilac je održao nekoliko pretresa 24. Januara 2006.g., 19. Maja 2006.g. 20. Septembra 2006.g. i 5. Decembra 2006.g. i odgodio proceduru na neodređeno vreme dok sud ne bude mogao pozvati svedoka Zlatu Miletić koja živi u Srbiji.

Putem odluke sudije EULEX-a, kojeg je delegirao Predsednik skupštine sudija EULEX-a 23. Marta 2011.g. slučaj je dodeljen sudiji EULEX-a na okružnom sudu u Prištini, pošto je zaključeno da slučaj ispunjava uslove čl. 5.1, par c (ii) zakona o pravosuđu (Zakon br. 03/L-53).

Sud je zakazao glavni pretres 21. Aprila 2011.g. i nakon pretresa 18.maja 2011.g. postupak je zaključen.

IV. Činjenična i pravna procena

1. Prihvatljivost tužbe

Pre početka ispitivanja utemeljenosti tužbe sud treba da razmotri prihvatljivost tužbe. Tužioc traži poništenje ugovora o prenosu na osnovu člana 103 Zakona o obligacionim odnosima (OG29/78) (ZOO) zbog nedostatka slobodne volje jednog od ugovarača pa time u suprotnosti prema obaveznoj odredbi (čl. 26 u vezi sa čl. 91 i čl. 86 ZOO). Prema članu 109 ZOO sud treba da ima na umu poništenje kao

svoj službeni zadatak, dok to može da zahteva *svaka zainteresirana osoba*. Ova odredba kaže da sud *ex officio* treba da razmotri da li ugovor treba smatrati ništavnim ili ne i da svaka osoba koja ima interes po tom pitanju ima pravo da izjavi tužbu na to ovom sudu. Zakon niti ne zahteva da tužioc bude vlasnik ugovorom prenesene imovine ili ugovorne stranke. Ništavni ugovor ne prenosi nakakva prava ili obaveze i ni na koji način ne menja odnose između strana, on je jednostavno ništavan. Zato svako ko ima interesa po ovom pitanju može da zahteva poništenje ugovora. Tužioc je stranka u ugovoru o prenosu i može tražiti njegovo poništenje. Uz to, zahtevanje poništenja nije vremenski ograničeno. Prema čl. 109 ZOO, sud tužbu smatra prihvatljivom.

2. Procena osnovanosti

2.1 Činjenična procena

Sledeće činjenice u slučaju su nesporne. Miodrag Jovanović je bio nesporni vlasnik parcele do 1999.g., kada je napustio Uroševac i otišao u izbeglištvo u grad Vodeničište u Trgovištu u Srbiji. Iz izgnanstva je Miodrag Jovanović odlučio da proda parcelu, te je opunomočio Zlatu Miletić da zaključi ugovor o prenosu. Kasnije je potpisao ugovor o prenosu parcele na Idriza Halitija, koji nije mogao da promeni naslov vlasništva u katastarskim knjigama u opštini Uroševac, pošto, prema registarskim knjigama, Miodrag Jovanović nije više bio vlasnik parcele, nego je to bio tuženi Musli Shabani. Musli Shabani je registrovani vlasnik parcele u katastarskom registru posledično ugovoru o prenosu u njegovu korist. Glavno pitanje je da li je Miodrag Jovanaović dobrovoljno daosvoje pravo vlasništva nad parcelom, tačnije da li je potpisao punomoć Zlati Miletić da zaključi ugovor o prenosu u njegovo ime. Nakon predstavljenih pisanih dokaza može se razjasniti da Miodrag Jovanović bio vlasnik parcele u Uroševcu ukupne površine 0.5.64 ha u katastarskoj zoni Uroševac, registrovanou posedovnom listu 3682 kao katastarska parcela br. 511/11 na facrici ulja.

Dana 5. Septembra 2001.g. Miodrag Jovanović je ovlastio Zlatu Miletić da proda parcelu. Punomoć je overena kod opštinskog suda u Vladičinom Hanu (Srbija) pod: Vr. Br. 526/2001.

Istoga dana 5. Septembra 2001.g. Zlata Miletić je ponovo ovlastila Muhameta Beqirija, advokata iz Uroševca, da proda parcelu u ime Miodraga Jovanovića. U punomoći je navela da prenosi ovlasti Vr. Br. 3453 od 3. Septembra 2001.g. overene kod opštinskog suda Jagodina (Srbija), punomoć koju joj je dao Miodrag Jovanović.

Dana 27. Novembra 2001.g. Muhamet Beqiri, kao predstavnik Miodraga Jovanovića, u svojstvu prodavca, potpisuje ugovor o prenosu sa Muslijem Shabanijem, kupcem. Cena kupljene parcele bila je 39 480 DM. Ugovor o prenosu overen je kod opštinskog suda u Uroševcu 27. Novembra 2001.g. pod Vr. Br. 3453 od 3. Septembra 2001.g. overeno u opštinskom sudu Jagodina (Srbija), punomoć koju joj je dao Miodrag Jovanović.

Dana 27. Novembra 2001.g. Muhamet beqiri, kao zastupnik Miodraga Jovanovića, u svojstvu prodavača, je potpisao ugovor o prenosu sa Muslijem Shabanijem, kupcem. Cena kupljene parcele bila je 39 480 DM. Ugovor o prenosu overen je kod opštinskog suda u Uroševcu 27. Novembra 2001.g. pod Vr. Br. 1366/2001.

31. decembra 2002.g. Musli Shabani je registrovan kao vlasnik parcele.

Treba spomenuti da je tuženi predstavio a sud je prihvatio kao dokaz ugovor od 4. Septembra 2001.g. prema kojem je Zlata Miletić, kao zastupnik Miodraga Jovanovića, prodala Musli Shabaniju parcelu za cenu od 39 480 DM. Ovaj sud nije nikada overen u sudu. Istoga dana, 4. Septembra 2001.g. , Zlata Miletić je potpisala potvrdu da je primila od kupca Musli Shabanija iznos od 39 480 DM.

Dana 9. Januara 2002.g. Miodrag Jovanović je ovlastio Nexhata Qorollija, advokata iz Uroševca, da proda parcelu u njegovo ime. Ova punomoć je overena kod opštinskog suda Vladičin Han pod Vr.br. 2/2002.

16. januara 2002.g. Miodrag Jovanović je, kao prodavač, potpisao ugovor o prenosu sa Idrizom Halitijem, Uroševac, kupcem, i prodao mu parcelu za 62 040 DM. U ugovoru

stranke navode da je prodavač primio 40 000 DM kiada je potpisan ugovor i 22 040 DM će biti plaćeno mesec dana kasnije. Ovaj ugovor nije nikada overen kod suda. U pisanoj izjavi 16. Januara 2002.g. Miodrag Jovanović je potvrdio da je primio 40 000 DM kao deo prodajne cene i da će ostatak biti plaćen mesec dana kasnije. Spisak novčanica sa serijskim brojem je u prilogu.

14. marta 2002.g. Miodrag Jovanović je pismenom izjavom potvrdio na Merdaru da je od Idriza Halitija primio 11 130 evra kao ostatak kupone cene. 22. Aprila 2003.g. Nexhat Qorolli, kao zastupnik Miodraga Jovanovića, na osnovu punomoći overene kod opštinskog suda u Vladičinom Hanu pod Vr. Br. 2/2002, potpisao je ugovor o prenosu parcele sa Idrizom Halitijem za cenu od 30 000 evra. Ugovor je overen u opštinskom sudu u Uroševcu pod Vr. Br. 771/03.

Idriz Haliti se nije mogao registrovati kao vlasnik parcele u opštinskoj kancelariji katastra pošto je Musli Shabani već bio upisan kao takav.

Na zahtev suda opštinski sud u Jagodini je istražio i obavestio opštinski sud u Uroševcu dopisom od 18. Septembra 2006.g. da punomoć pod brojem Vr. Br. 3453 od 3. Septembra 2001.g. nije overena kod suda. 3. Septembra 2001.g. sud u Jagodini je registrirai potvrdu koja počinje brojem 2912/2001 i završava brojem 2927/2001. Kopija registarske knjige nalazi se u prilogu odgovora opštinskog suda u Jagodini. Pregledom stranica registarske knjige samo je potvrđena informacija dobivena od opštinskog suda u Jagodini. 2001.g. u Jagodini je overen dokument pod Vr. Br. 3453 ali ne 3. Septembra i ne za tužioca nego za lice koje se zove Dušan Vidović koji je overio "izjavu".

Prema informaciji katastarske kancelarije Uroševac pod No 01000/2011 od 3. Maja 2011.g. parcela je registrovana na ime tuženog na osnovu ugovora o prenosu. Registracija je naređena rešenjem 953-2/2659 od 31.12.2002.g. kancelarije za katastar i geodeziju opštine Uroševac.

Svaka strana je dala iskaz pred sudom.

Prema tužiocu 4. Septembra 2001.g. Zlata Miletić ga je posetila u njegovoj kući u selu Radovnica, opština Vranje, Srbija, gde se smestio posle 1999.g. Nije ju poznavao. Predložila mu je da proda imovinu na Kosovu i pokazala mu je druge ugovore o prenosu koje je zaključila posredujući između prodavača Srba i kupaca Albanaca. Miodrag Jovanović se složio da je ovlasti da proda njegovu imovinu. Zlata Miletić je prespavala u njegovoj kući a drugog su dana zajedno otišli u opštinski sud Vladičin Han gde je Miodrag Jovanović overio svoj potpis na punomoći, kojom je Zlatu Miletić ovlastio da proda parcelu. Ovlastio ju je i drugom punomoći da proda njegovu imovinu u Grebnu. U 10:00 sati ujutro su završili overavanje. Zlata Miletić je uzela po dva originala svake punomoći a Miodrag je zadržao po jedan. Tada su se rastali i Miodrag Jovanović se vratio u selo Radovnica. Tog dana je kući došao njegov sin i Miodrag je podelio s njim vesti o punomoćima. Sin mu je rekao da je Zlata Miletić poznata po što je prevaril mnogo ljudi kod kupovine imovine te su odlučili da odu u Jagodinu i nađu Zlatu Miletić, da bi Miodrag mogao da opozove date punomoći. Otišli su istog dana , 5. Septembra 2001.g. u Jagodinu da bi se sastali sa Zlatom Miletić. Ona se vratila kući oko 23:00 sati naveče. Miodrag Jovanović ju je obavestio da opoziva punomoći i pitao za originale koje je on uzela ranije tog dana. Dala mu je samo po jedan original od svake i objasnila da su druge uzeli u KFOR-u na granici sa Kosovom. Rekla mu je da je tog dana bila na Kosovu, i tražila da joj da dve svoje slike. Miodrag Jovanović joj nije dao ni jednu i vratio se kući. Više nije s njom imao kontakta dok nije shvatio da je prodala parcelu. Idriz Haliti, Kojem je Miodrag Jovanović prodao parcelu, se nije mogao upisati u katastarske knjige. Shvativši to Miodrag Jovanović je otišao Zlatu Miletić u Jagodinu i ona mu je dala pisanu izjavu da nije prodala imovinu i nije mu dala nikakav novac. Uz to je Miodrag Jovanović otišao u Brzovicu u Štrpcu da Zlatu Miletić prijavi policiji. Policajac mu je rekao da to nije prvi put da se ljudi žale na Zlatu Miletić, ali ona je u Srbiji i policija Kosova ne može ništa uraditi protiv nje. Policajac nije zabeležio prijavu. Tužioc je objasnio da je potpisao dva kupoprodajna ugovora sa Idrizom Halitijem, jedan lično i drugi preko svog ovlaštenog predstavnika Nexhata Qorollija. Dobio je celokupan iznos od prodaje.

Tuženi Musli Shabani je objasnio da ga je čovek iz Uroševca, Basri Topoli, upoznao sa Zlatom Miletić i rekao mu da ona ima imovinu za prodaju. Pitao ju je za vlasnika imovine i objasnila mu je da vlasnik živi blizu Vladičinog Hana i da se boji doći na Kosovo. Zato je ona imala punomoć za prodaju njegove zemlje. Posetili su mesto i dogovorili cenu od 39 480 DM. Tuženi je poznavao imovinu od ranije pošto su njegovi rođaci sagradili Jovanovićevu kuću. Prema tuženom ne seća se tačno dana kada je Zlata Miletić došla da se sastane sa njim zbog kupnje, ali je potvrdio da su svi dokumenti koje je potpisao ispravno datirani. Tuženi, njegov zastupnik advokat Beqiri i Zlata Miletić su otišli u sud u Uroševcu, gde je Miletić ponovno ovlasila advokata Muhameta Beqirija da proda parcelu Shabaniju u ime Miodraga Jovanovića na osnovu punomoći koju je imala od Jovanovića od 3. Septembra 2001.g. Prenos ovlasti je obavljen zato šta je ugovor o prenosu zahtevao dozvolu opštine koja se mogla dobiti u roku od mesec dana, a Miletić se nije složila da dođe u Uroševac ponovo. Prema tuženome, ostavili su original punomoći od 23. Septembra 2001.g. u sudu. Nakon overe ponovljene punomoći platio je dogovoreni iznos u kešu Miletićevoj. Bilo je to oko podneva. Rekla mu je da ide direktno vlasniku da mu preda novac. Posle mu je donela drugu punomoć koju je potpisao Miodrag Jovanović i rekla da je uzme za slučaj da mu zatreba.

Inicijalno je sud pozvao Zlatu Miletić na saslušanje kao svedoka ali se ona nije pojavila pred sudom nego je poslala poruku faxom dana 19. Maja 2006.g. obaveštavajući sudiju da je bolesna. Kasnije je novi sudija odbio zahtev tuženoga da pozove Zlatu Miletić kao svedoka.¹

Zakonska procena:

Tužioc je sudu podne tri tužbe protiv tuženoga. Sud će ih sve razmotriti redom kako su podnesene.

¹ Pogledaj zapisnik sa glavnog pretresa od 21. Aprila, str.9 u verziji na Engleskom i od 18. Maja 2011.g., str. 21 i 22 na Engleskom.

A/Poništenje ugovora o prenosu

Miodrag Jovanović je bio nesporni vlasnik parcele u vreme kada je potpisan ugovor o prenosu. Potom, prema predocnim dokumentim, izgleda da je 3. Septembra 2001.g. u opštinskom sudu u Jagodini, Jovanović ovlastio Zlatu Miletić da proda parcelu u njegovo ime; potom je 5. Septembra 2001.g. u opštinskom sudu Vladičin Han, nju ovlastio po drugi put da proda parcelu u njegovo ime; istoga dana Zlata Miletić je prenela te ovlasti na mUhameta Beqirija, advokata iz Uroševca, ali je na osnovu prve punomoći Jovanovića od 3. Septembra 2001.g. i 27. Novembra 2001.g. u opštinskom sudu u Uroševcu, Muhamet Beqiri je, zastupajući Miodraga Jovanovića, potpisao ugovor o prenosu sa tuženim Musli Shabanijem. Na osnovu ugovora o prenosu Musli Shabani je uknjižen kao vlasnik parcele.

Glavno pitanje je da li je Zlata Miletić bila valjano ovlaštena od strane Miodraga Jovanovića da proda parcelu u njegovo ime. Koju punomoć treba uzeti u obzir u ovom smislu – onu overenu u opštinskom sudu Jagodina 3. Septembra 2001.g. ili onu overenu u opštinskom sudu Vladičin Han 5. Septembra 2001.g.

Ugovor o prenosu se poziva na punomoć koju je Zlata Miletić potpisala u ime Muhameta Beqirija i overenu kod opštinskog suda Uroševac 5. Septembra 2001.g. Ta je punomoć podnešena pred sudom kada je overen ugovor o prenosu i još je u spisu registra ugovora. U ovoj punomoći je izričito napisano da Miletićeva prenosi ovlasti na Muhameta Beqirija Vr. Br. 2463 od 3. Septembra 2001.g. Overena je u opštinskom sudu Jagodina a dao joj je Miodrag Jovanović.

Punomoć Vr. Br. 3453 od 3. Septembra 2001.g. sudu nisu dostavile stranke i ne nalazi se u kancelariji za overe suda u Uroševcu, izgleda da je nestala. Ali prema sadržaju dopisa opštinskog suda u Jagodini i kopije knjiga registra suda može se zaključiti da punomoć Vr. Br. 3453 od 3. Septembra 2001.g. nije overena u sudu u Jagodini pošto nije registrovana u njihovom registru. RegistarSKI broj postoji u sudu ali je pod tim brojem registrovan drugi dokument 3. Septembra 2001.g. 3. Septembra 2001.g. sud u Jagodini je overio dokumente od broja 2912 do 2927. Ova punomoć nije overena kod suda. Prema

članu 10 Zakona o prenosu nepokretne imovine (OGSRS 15/74, prema čl. 64 Zakona, ova odredba je bila primenjiva na Kosovo) ugovor o prenosu prava nad nepokretnom imovinom mora biti sačinjen u pisanoj formi i potpisi ugovornih strana moraju biti overeni od suda. Nadalje, čl. 33 zakona o osnovnim imovinskim odnosima (OG SFRJ 6/80) dodatno zahteva overavanje ugovora o prenosu – pravo na nepokretnu imovinu se overava registracijom u katastarskim knjigama. Prema čl. 90 Zakona o obligacionim odnosima (ZOO) obrazac propisan za ugovor ili kakvu drugu zakonsku transakciju treba da se primeni punomoć za zaključenje ugovora. Posledično zakon zahteva punomoć za zaključenje ugovor o prenosu nepokretne imovine u pisanom obliku a potpis onoga koji daje punomoć mora da bude overen kod suda. Spektar ovlasti je regulisan članom 91 ZOO. Paragraf 1 kaže da ovlašćena osoba može preduzeti samo one zakonske korake koje spadaju pod isti spektar ovlasti. Zakon dopušta prenos ovlasti ali samo ako onaj koji daje punomoć to izričito dopušta. Prema članu 86, paragraf 1 ZOO agent ne sme da prenese svoje ovlasti na drugoga osim kao na to ima pravo po zakonu ili ugovoru. Iznimno on može tako postupiti nakon šta je sprečen da sam obavi posao, uz to da je u njegovom interesu neophodno da se zakonski prenos obavi smesta (paragraf 2 člana 86 ZOO). U slučaju da agent prekorači ograničenje ovlasti, njegova ovlast će se nastaviti tek nakon odobrenja prekoračenja.

Miletić nije bila uredno ovlašćena od strane Jovanovića da bilo proda njegovu nepokretnost ili da ovlasti neko drugo lice da to uradi, budući da ovlašćenje Vr. br.3453, od 3. septembra 2001., nije overeno na opštinskom sudu u Jagodini, u suprotnosti sa odredbama člana 90 Zakona o obligacionim odnosima. Istina je da je 5. septembra 2001. Jovanović uredno ovlastio Zlatu Miletić da proda parcelu i da je to ovlašćenje overeno na opštinskom sudu u Vladičinom Hanu pod brojem Vr.br. 526/2001. Međutim, ovlašćenje koje je potpisala Miletić u ime Jovanovića, kojim se Muhamet Beqiri ovlašćuje da proda parcelu, ne zasniva se na ovlašćenju Vr. br. 526/2001 opštinskog suda u Vladičinom Hanu nego na Vr. br. 3453/2001 opštinskog suda u Jagodini, a čini se da je ovo drugo krivotvoreno. Miletić nije mogla da na Muhameta Beqirija prenese prava (da zaključi kupoprodajni ugovor za nepokretnost u ime vlasnika) koja nikada nije imala. Sud se ne slaže da je davanjem ovlašćenja Vr.br. 526/2001 opštinskog suda u Vladičinom Hanu 5. septembra 2001. (dakle, ranije nego što je Miletić potpisala ovlašćenje u ime Muhameta

Beqirija²), Jovanović odobrio preduzetu pravnu radnju. Ovlašćenje je izraz volje onoga ko ga daje. Kada je Jovanović potpisao ovlašćenje u opštinskom sudu u Vladičinom Hanu 5. septembra 2001., on nije znao da je Miletić već imala krivotvoreno ovlašćenje “napisano u njegovo ime”, s datumom 3. septembra 2001. On nije znao da je pre nego što je stigao u svoju kuću u selu Radvince 4. septembra uveče, Miletić već počela da pregovara sa Muslijem Shabanijem o prodaji parcele i da je već dobila novac na ime prodaje. Prema pisanim dokazima, 4. septembra 2001. Miletić i Shabani potpisali su ugovor o transakciji koji je sadržavao osnovne elemente dogovora, a naročito cenu. Taj ugovor nije overen na sudu, jer je sud morao da čeka na dozvolu opštine za kupoprodaju (a ta se, kako kaže tuženi, dobivala u roku od mesec dana). Toga dana Miletić je dobila dogovorenu cenu za parcelu, u iznosu od 39, 480 DM. Budući da sud nije želeo da odobri kupoprodajni ugovor 4. septembra 2001., sutradan, 5. septembra, Miletić se vratila u Ferizaj/Uroševac i dala ovlašćenje Beqiriju, Shabanijevom advokatu. Nema dokaza da je Jovanović bio upoznat sa kupoprodajom i da je potvrdio ovlašćenje. Dalje, potvrda je trebala da bude urađena u istom zakonom predviđenom obliku – izjavom koju overava sud. Dakle, sud nalazi da Muhamet Beqiri nije bio uredno ovlašćen od strane Jovanovića da zaključi taj kupoprodajni ugovor. Dalje, nema pouzdanih dokaza koji bi naveli na zaključak da je Jovanović primio kupoprodajni iznos od tuženoga. Prema tome, nema dokaza da je kupoprodajni ugovor zaključen sa namerom ili uz učestvovanje Jovanovića. Iz toga se zaključuje da kupoprodajni ugovor nije imao pravno dejstvo za prodaju parcele 511/11, vlasništvo Jovanovića, jer nije dokazano da je on, kao pravni vlasnik te parcele, bio saglasan sa navedenim ugovorom. Prema tome, kupoprodajnom ugovoru nedostaje saglasnost jedne od ugovornih stranaka pa on nema pravno dejstvo za prodaju parcele (član 26 ZOO). Zato se kupoprodajni ugovor ovime oglašava nevažećim i ništavnim, prema članu 103, stav 1 ZOO.

Tuženi je priložio dokaze da je isplatio kupoprodajni iznos. Međutim, činjenica da je tuženi izvršio navedenu isplatu, tj. da je platio cenu nepokretnosti, nije bitna za pitanje

² Prema tužiocu, Zlata Miletić ga je posetila 4. septembra 2001. a 5. septembra ujutro otišli su u opštinski sud u Vladičinom Hanu da overe ovlašćenje. Bili su gotovi oko 10.00 h, nakon čega se ona uputila na Kosovo. Istog dana ovlasila je Muhameta Beqirija da potpiše kupoprodajni ugovor

vlasništva. Tuženi će morati da zatraži zadovoljštinu od lica koje je primilo tu isplatu. Sud je ubeđenja da je tuženoga obmanula Miletić, koja je primila novac za nepokretnost. Tuženi je zatražio da se na slučaj primeni član 460 ZOO. Odredba člana 460 ZOO propisuje da je prodaja nečije imovine obavezujuća za ugovornu stranku, ali ako kupac nije bio upoznat ili ako nije bio obavezan da zna, da imovina pripada nekom drugom licu, kupac može da ospori ugovor i zatraži odštetu, iz gore navedenog razloga, budući da predmet ugovora nije mogao da bude ostvaren.

Na osporeni ugovor ne odnosi se član 460 ZOO, jer je prema kupoprodajnom ugovoru kupac vlasnik Jovanović. Miletić nije prodala tuđu imovinu³. Ugovor o kupoprodaji tuđe imovine nije ništavan. Ovaj ugovor je valjan ali nema dejstvo prenosa prava vlasništva, kako je predviđeno opštim načelom *nemo dat quod not habet* (niko ne može da da nešto što on/ona ne poseduje). Budući da je ugovor valjan, može ga poništiti sud, na zahtev kupca, a odgovornost leži na prodavcu, koji treba da vrati isplaćeni iznos, plati troškove ugovora i kupcu nadoknadi štetu koju je pretrpeo. Ova šteta proizlazi iz činjenice da kupac treba da nepokretnost vrati u posed vlasnika. Čak i kada je valjan, kupoprodajni ugovor za tuđe vlasništvo ne lišava vlasnika njegovih vlasničkih prava. Vlasnik može da zatraži od suda deložaciju zbog ometanja poseda. U drugu ruku, kupoprodajni ugovor je ništavan i nevažeći; a ovakva situacija nije moguća u pravnoj sferi. Iz tog razloga nije moguće da se poništi nešto što ne postoji. Dalje, ništavan ugovor nije obavezujući ni za jednu od stranaka, njime se ne prenose vlasnička prava i sve što se dobije na osnovu tog ugovora treba vratiti vlasniku (član 104.1 ZOO).

Kupoprodajni ugovor je autentičan jer je overen na sudu, ali nema nikakvo pravno dejstvo, jer Muhamet Beqiri, koji je potpisao kao kupac, nije bio ovlašćen od strane stvarnog vlasnika nepokretnosti, i nije mogao da prenese vlasnička prava koja sam nije imao⁴.

Opšte pravilo retroaktivnog povraćaja u pređašnje stanje u odnosima ugovornih stranaka predviđeno je članom 104.1 ZOO. Ovde ga sud primenjuje *ex officio*.

³ Ovo bi hipotetički bilo moguće da je na kupoprodajnom ugovoru kao ime prodavca parcele navedeno njeno ime

⁴ Ovo proizlazi iz pravila da niko ne može da prenese više prava nego što to lice ima.

Budući da se kupoprodajni ugovor ovime poništava, Musliju Shabaniju se naređuje da izađe iz poseda parcela i napusti je. Kao što je već rečeno gore, budući da nema dokaza da je Jovanović primio kupoprodajni iznos, sud ne može da mu naredi da ga vrati tuženome. Ovaj drugi može da zatraži zadovoljštinu od lica koje je novac primilo⁵.

Katastarskoj upravi opštine Ferizaj-Uroševac naređuje se da izbriše upis kupoprodajnog ugovora iz katastarskih knjiga i vrati ih na pređašnje stanje.

Pravni zastupnik tuženoga navodi presudu Vrhovnog suda Bosne i Hercegovina u žalbenom postupku br. 389/90. Ovaj sud deli načelno mišljenje Vrhovnog suda da u slučaju kolizije dva pisana kupoprodajna ugovora dejstvo prenosa vlasničkih prava ima onaj koji je upisan u katastarske knjige. Međutim, zaključci koji se navede u toj presudi nisu primenjivi u ovom kontekstu. Ovde sud rešava o ništavnosti ugovora. Samim činom upisa u katastarske knjige upisani ne stiče vlasnička prava koja su na njega "prenesena" na osnovu ništavnog ugovora. Upis u katastarske knjige je poslednji uslov za sticanje vlasničkih prava. Prvi uslov je valjan pisani ugovor. Budući da kupoprodajni ugovor nije valjan, upisom u katastarske knjige Musli Shabani nije mogao da postane vlasnik parcele. Citirana presuda Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine ne može da se primeni na spor između Shabanija i Haliti.

U svojim poslednjim podnescima, od 23. maja 2011., zastupnik tuženoga tvrdi da je Jovanović znao da je parcelu prodala Miletić, ali je je ipak prodao prevarno po drugi puta Halitiju. Ovaj sud ne deli to mišljenje. Kao što je pravni zastupnik tuženoga naglasio na pretresu održanom 18. maja 2011., tužilac je priznao da je 28. oktobra 2002. shvatio da je Miletić prodala njegovu parcelu, ali nije otišao u katastarsku upravu da proveri ko je upisan kao vlasnik. Međutim, sud nalazi da je 9. januara 2002. Jovanović ovlastio Nexhata Qorrollija da proda parcelu, dakle pre nego što je obavešten da je parcelu već prodala Miletić. Dalje, ovde treba navesti da je 28. oktobra 2002. parcela još bila upisana na ime Jovanović. Izmena u katastarskim knjigama izvršena je 31. decembra 2002. Sud nije našao naznake da je tužilac postupio nepošteno, prevarno ili uz zloupotrebu.

⁵ Prema pisanoj priznanici od 4. septembra 2001., Zlata Miletić je primila kupoprodajni iznos.

B/ Da se ustanovi pravna valjanost kupoprodajnog ugovora zaključenog između tužioca i Idriza Halitija, od 22. aprila 2003., overenog pod brojem Vr.br.771/2003 na opštinskom sudu u Ferizaju/Uroševcu.

Sud nalazi da je tužba neprihvatljiva jer tužilac nema pravnog interesa da je podrži, suprotno članu 2.4 Zakona o parničnom postupku. Ovaj ugovor je već overen na sudu 2003. a ponavljanje postupka overe nije prihvatljivo. Sem toga, overa kupoprodajnog ugovora ne vrši se tokom parničnog postupka.

Vraćanjem kastarskih knjiga u pređašnje stanje, Jovanović je upisan kao vlasnik dotične parcele, a navedeni ugovor Vr.br.771/2003 opštinskog suda u Ferizaju/Uroševcu može se dostaviti katastarskoj upravi da izmeni nosioca imovinskog prava sa Jovanovića na Halitija.

Ovde treba napomenuti da ovom sudu nije jasno kako su u postupku overe ugovorne stranke, ili njihovi pravni zastupnici, predali posedovni list br. 3683 na ime Jovanović, od 22. aprila 2003. sa opštine Ferizaj/Uroševac, budući da je 31. decembra 2002. Musli Shabani već bio upisan kao vlasnik parcele 511/11⁶. Ovo pitanje biće upućeno na rešavanje tužilaštvu.

C/ Da se katastarsku uprava obaveže da kao nosioca imovinskog prava upiše Idriza Halitija

Sud nalazi da je tužba neprihvatljiva jer tužilac nema za nju pravni interes, suprotno članu.2.4 Zakona o parničnom postupku.

Usvajanjem prve tužbe, prema članu 104.1 ZOO, sud je već naredio katastarskoj upravi u Ferizaju/Uroševcu da izmeni stavku u kojoj je kao vlasnik parcele upisan Jovanović.

Kao što je gore navedeno, kada se katastarske knjige vrata u stanje pre upisa kupoprodajnog ugovora, zainteresovana stranka može da podnese pomenuti ugovor Vr.br.771/2003 sa opštinskog suda u Ferizaju/Uroševcu u katastar i zemljišne knjige da ga upišu kao novog vlasnika parcele.

Ako to oni odbiju da urade može da se žali ovom sudu.

⁶ Vidi rešenje 953-2/2659 dated 31.12.2002 iz Uprave za geodeziju, opština Ferizaj/Uroševac

V. Troškovi postupka:

Sudski troškovi

Budući da je tužba usvojena, tuženi nema pravo na povraćaj troškova, pa se njegov zahtev za povraćaj odbacuje. Pravni zastupnici tužilaca potražuju nadoknadu troškova prema tarifama advokatske komore. S obzirom na specifičnost slučaja, sud nalazi da svaka stranka u ovom postupku treba da snosi svoje troškove. Tuženi ne treba da nadoknadi troškove tužiocu jer nije odgovoran za krivotvorenu transakciju. Izgubio je novac jer je isplatio kupoprodajnu cenu pa ne bi bilo pravedno da ga se dodatno finansijski optereti. Sudu odbija zahtev tužilaca za nadoknadu troškova.

Kao što je gore navedeno, prema članu 143.1 Zakona o parničnom postupku, rešeno je kako je navedeno u dispozitivu ovog rešenja.

PRAVNI LEK

Stranke mogu da se žale protiv ovog rešenja preko opštinskog suda u Ferizaju/Uroševcu okružnom sudu u Prištini u roku od petnaest (15) dana od dana kada prime primerak ovog rešenja.

Opštinski sud u Ferizaju/ Uroševcu

C.br. 644/2005

01.07.2011

Sastavljeno na engleskom jeziku,

kao merodavnom

Predsedavajući sudija

Verginia Micheva-Ruseva



Name: Jovanovic case- MC Ferizaj- Judgment; Job No. E to S;
Date: 05 July 2011

Translated by:
BM/MR
Page: 16 of 17

Phone:
4082