

OPŠTINSKI SUD U KLINI

Predsedavajući sudija:

Sudija EULEKS-a Riku Jakola

29.07.2011. g.

C br. 210/2009

Tužioc	Vukoje Rajić, Dolac, Klina; Vukmir Rajić, Celjije, Lajkovac, Srbija; Zorka Kujundžić, Kotez, Palilula (Beograd), Srbija; sve zastupa advokat Jasmina Županjac
Tuženi	Nurije Seljimi, Priština; Zastupa advokat Ahmet Đinovci
Predmet	Poništaj kupoprodajnog ugovora o nepokretnosti, Vrednost spora 5.000 evra
Glavna rasprava	2. juna, 6. i 20. jula 2011. g.

PRESUDA

Tužba se USVAJA. Kupoprodajni ugovor o nepokretnosti od 15.10.2002. godine, u vezi sa katastarskom parcelom br. 3. u katastarskoj zoni Dolac, opština Klina, površine 3122 m², potpisan u ime Vukoja Rajića kao prodavca i Nurije Seljimi kao kupca, oglašava se ništavnim.

Katastru u Klini nalaže se da izbriše lažnu registraciju i da izvrši povraćaj dotične nepokretnosti na ime pokojne Stanice Rajić.

OBRAZLOŽENJE**Nesporni istorijat**

Stanica Rajić (devojačko prezime Vukanić) umrla je dana 20. oktobra 1998. godine. Prema posedovnom listu br. 52. katastarske zone Dolac, opština Klina, izdanom dana 21. avgusta 2002. godine, ona je bila jedini vlasnik katastarske parcele br. 3., površine 3122 m². Tužioc Vukoje i Vukmir Rajić sinovi su pokojne Stanice Rajić. Zorka Kujundžić je ćerka Stanice Rajić.

U skladu sa punomoćjem, tužioc u ovom predmetu, kao naslednici Stanice Rajić, ovlastili su advokata Ahmeta Đinovcija da sprovede postupak nasleđivanja i sklopi kupoprodajni ugovor u vezi sa gore pomenutom katastarskom parcelom. Prema ovom dokumentu, on je overen na Opštinskom sudu u Jagodini, Srbija, dana 17. aprila 2002. godine (OV.br. 6123/2002).

Dana 11. oktobra 2002. godine, Opštinski sud u Klini doneo je rešenje o nasleđivanju i objavio da je Vukoje Rajić jedini zakonski naslednik pokojne Stanice Rajić. Sud je zasnovao svoje rešenje pre svega na gore pomenutom punomoćju.

Prema kupoprodajnom ugovoru o nepokretnosti od 15. oktobra 2002. godine, Vukoje Rajić je prodao dotičnu parcelu Nuriji Seljimi.

Tužba

Tužioci traže da se ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od 15.10.2002. godine, koji se odnosi na katastarsku parcelu br. 3. u katastarskoj zoni Dolac, opština Klina, sa površinom od 3122 m², oglasi ništavnim. Tužioci takođe traže da se naloži katastru u Klini da izbriše lažnu registraciju i vrati dotičnu nepokretnost na ime pokojne Stanice Rajić.

Osnovi za tužbu

Tužioci su naslednici pokojne Stanice Rajić. Kao njeni naslednici, oni su takođe i pravi vlasnici dotične parcele. Kupoprodajni ugovor od 15.10.2002. godine, kao i postupak nasleđivanja na Opštinskom sudu u Klini, završen je bez znanja tužilaca i upotrebom lažnog punomoćja. Tužioci nisu potpisali ovo punomoćje.

Odgovor

Tužena osporava tužbu. Tužena je takođe tražila da se tužioci obavežu da joj nadoknade trošak postupka od 603,06 evra.

Osnov za odgovor

Kao prvo, punomoćje i dotični kupoprodajni ugovor i stvarni su i važeći. Tužena je takođe platila prodajnu cenu tužiocima.

Kao drugo, ako je punomoćje falsifikovano, kako tvrde tužioci, ni postupak nasleđivanja takođe nije valjan. Stoga postupak nasleđivanja nije završen i tužioci nemaju aktivnu legitimaciju da nastave sa postupkom.

Istorijat postupka

Odlukom sudije EULEKS-a kojeg je odredio predsednik Skupštine sudija EULEKS-a dana 4. novembra 2010. godine, predmet je dodeljen sudiji EULEKS-a Riku Jakola.

Sud je održao dve preliminarne rasprave dana 1. marta i 20. aprila 2011. godine. Prema originalnoj tužbi od 3. avgusta 2009. godine, postojao je samo jedan tužilac, naime Vukoje Rajić. Posle druge preliminarne rasprave dopunjena je tužba, i Vukmir Rajić i Zorka Kujundžić pridružili su se tužbi.

Na raspravi od 1. marta 2011. godine, sud je izdao rešenje o izuzeću od troškova postupka u pogledu tužioca Vukoja Rajića (videti zapisnik sa rasprava od 1. marta 2011. godine, strana br. 5. i 20. aprila 2011. godine, strana br. 2.). Na raspravi od 20. aprila 2011. godine, sud je izdao rešenje o izuzeću od troškova postupka u vezi sa tužiocima Vukmirom Rajićem i Zorkom Kujundžić (videti zapisnik sa rasprave 2. juna 2011. godine, strana br. 3.).

Na raspravi 20. jula 2011. godine, tužioci su povukli tužbeni zahtev da se tuženoj naloži da preda posed dotične katastarske parcele.

Sud je takođe izdao rešenje o ispravci tužbe dana 25. novembra 2010. godine i rešenja za grafološko veštačenje.

Spisak dokaza

Na donjem spisku prvo se pominje koja stranka je iznela dokaze. Posle naziva dokaza navodi se opis toga šta dotični dokaz navodno dokazuje.

Dokumentirani dokazi

Tužioci:

- 1) Kopija posedovnog lista br. 52., izdanog dana 21. avgusta 2002. godine
 - Dotična nepokretnost registrovana je na ime Stanice Rajić.
- 2) Kopija posedovnog lista izdanog 15. februara 2008. godine
 - Nakon šta je registrovan kupoprodajni ugovor na ime tužene.
- 3) Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od 15. oktobra 2002. godine
 - Ugovor je sklopljen sa lažnim punomoćjem.
- 4) Punomoćje od 17. aprila 2002. godine, OV.br. 6132/02
 - Dokumentat je falsifikovan.
- 5) Rešenje o nasleđivanju Opštinskog suda u Klini, T 36/2002
 - Falsifikovano punomoćje upotrebljeno je da se dobije ovo rešenje.
- 6) Odgovor Opštinskog suda u Jagodini, 16. februara 2011. godine
 - Punomoćje je falsifikovano.
- 7) Stvarni dokumenat registrovan kao OV.br. 6132/02 na Opštinskom sudu u Jagodini
 - Punomoćje je falsifikovano.
- 8) Izvodi iz matične knjige rođenih tužilaca
 - Tužioci su naslednici Stanice Rajić.

Saslušanje tužilaca

- 1) Vukoje Rajić
- 2) Vukmir Rajić
- 3) Zorka Kujundžić

Svedoci

Tužena:

- 1) Arbon Desku
 - Ugovor je bio stvaran i plaćena je prodajna cena.
- 2) Kujtim Hodža
 - Ugovor je bio stvaran i plaćena je prodajna cena.

Veštak

Tužioci:

- 1) Veštak grafolog, Nadire Ibrahimović (takođe i pismeni izveštaj veštaka)
 - Dotično punomoćje je falsifikovano.

Činjenična i pravna procena

Uvod

Članovi 26, 28, 89. i 103. Zakona o obligacionim odnosima (SFRJ 29/1978, kasnije ZOO) daju pravni osnov za predmet. U skladu sa članom 26., „ugovor se zaključuje nakon šta su ugovorne strane postigle sporazum u vezi sa osnovnim konstitutivnim elementima (uslovima) ugovora.“ Član 28. uvodi glavni elemenat sporazuma: izražavanje volje da se sklopi ugovor. Ugovor ne postoji bez izražene volje sklapanja ugovora. Osoba može takođe da sklopi ugovor izdavanjem punomoćja drugoj osobi u skladu sa članom 89. ZOO.

U ovom slučaju je jasno da, ako je ugovor sklopljen sa falsifikovanim punomoćjem, bez znanja tužilaca, i ako tužioci nisu primili prodajnu cenu, ustvari ne postoji sporazum između stranaka shodno članu 26. i 28. ZOO. Stoga je ugovor suprotan obaveznim odredbama i mora da se oglasi ništavnim u skladu sa članom 103. ZOO.

Sud napominje da tužioci snose teret dokazivanja da je punomoćje falsifikovano. Tužena je navela da je platila prodajnu cenu tužiocima i stoga ona snosi teret dokazivanja da su tužioci primili novac.

U slučaju da se dokaže da je punomoćje falsifikovano, takođe mora da se odluči da li tužioci imaju aktivnu legitimaciju postupanja u predmetu, pošto je takođe i postupak nasleđivanja zasnovan na lažnom punomoćju.

Dokazi

Svi *tužioc*i izjavili su da nisu potpisali punomoćje (dokaz br. 4.) i nisu bili upoznati sa ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti (dokaz br. 3.). Takođe nisu primili nikakav novac za parcelu. Vukoje Rajić je doznao za ovaj aranžman kada je prvi put posetio parcelu posle rata 2008. godine. Vukmir Rajić i Zorka Kujundžić su tada doznali za prodaju od Vukoja Rajića.

Svedok Arbon Desku izjavio je da je bio uključen u dotični kupoprodajni ugovor. On je poznavao kupca, Nurije Seljimi, koja ga je kontaktirala i rekla da bi želela da kupi dotičnu parcelu. Arbon Desku je tada kontaktirao advokata po imenu „Zlata“ sa kojom je ranije poslovao, i pitao da li bi ona mogla da kontaktira vlasnike te parcele. „Zlata“ je tada kontaktirala vlasnike te parcele i sklopljen je sporazum. On se nije sastao sa prodavcima. Prema Arbonu Desku, jedan od vlasnika, čijeg imena nije mogao da se seti, kontaktirao ga je telefonom iz Obilića i pitao da li bi ugovor mogao da se sklopi bez bilo kakvih advokata, jer oni tako mnogo naplaćuju. Arbon Desku je odgovorio da pošto je on samo „posrednik“, on ne prihvata ništa bez advokata. Arbon Desku je takođe platio prodajnu cenu u ime Nurije Seljimi. Cena je plaćena na graničnom prelazu Merdare u dve različite prilike. On je predao novac „Zlati“ koja je bila u pratnji dvojice muškaraca koje on nije poznavao. Prodajna cena plaćena je u markama. Takođe su bili prisutni Vilson Ćuni i Kujtim Hodža. Arbon Desku nije identifikovao nikog od tužilaca kao osobe koje su primile novac. On je takođe izjavio da se on nije u bilo kojoj fazi sreo sa bilo kim od prodavaca.

Svedok Kujtim Hodža izjavio je da je bio sa Arbonom Desku i nekim drugim čovekom kada su predali novac jednoj ženi čijeg imena se ne seća. Ova žena bila je u društvu dvojice muškaraca. Kujtim Hodža nije mogao da opiše osobe na licu mesta, i nije mogao da identifikuje nikog od tužilaca kao jednu od osoba. On je rekao da Vukoje Rajić izgleda donekle poznato, ali nije mogao da utvrdi gde ga je video.

Tužioc*i* su kao dokaz izneli dotično *punomoćje* (dokaz br. 4.), *pismo Opštinskog suda u Jagodini* od 16. februara 2011. godine (dokaz br. 6.) i stvarni *dokumenat registrovan kao OV.br.6132/02* na Opštinskom sudu u Jagodini (dokaz br. 7).

Sud napominje da se stvarni matični brojevi Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić ne podudaraju sa matičnim brojevima navedenim u punomoćju, dok se matični broj Vukoja Rajića podudara. Na raspravi su provereni matični brojevi tužilaca iz originalnih ličnih karata. Prema punomoćju, matični broj „Rajić Mitra Vukmira“ je 27056539344995, dok je tačan broj 0107956934981. Prema punomoćju, matični broj „Kujundžić Rajić Mitra Zorice“ je 1012964937016, dok je tačan broj 1012964959988. Sud napominje da je u prvih sedam brojeva matičnog broja naveden datum rođenja, pa je Vukmir Rajić rođen dana 01.07.1956. godine, a Zorka Kujundžić 10.12.1964. godine. Sud takođe napominje da je tačno tih prvih sedam brojeva u vezi sa Zorkom Kujundžić, ali netačno u vezi sa Vukmirom Rajićem. Dalje, sud navodi da se Zorka Kujundžić zove „Zorica“ u ovom punomoćju, premda joj to nije pravo ime.

U vezi sa overom dotičnog punomoćja, sud napominje da je ovaj dokumenat overen brojem OV.br.6132/02 na Opštinskom sudu u Jagodini. U skladu sa pismom sekretara suda na Opštinskom sudu u Jagodini (dokaz br. 6.), predmet registrovan pod brojem OV.br.6132/02 ne odnosi se na dotično punomoćje. Ovo takođe može da se vidi u stvarnom dokumentu koji je overen pod tim brojem (dokaz br. 7.).

Veštak grafologije, gđa Nadire Ibrahim, proučila je potpise na dotičnoj overi (dokaz br. 4.) i uporedila ove potpise sa primerima rukopisa tužilaca. Prema njenom svedočenju i pismenom izveštaju, analizirala je potpise i primere tražeći neke pojedinačne i zajedničke karakteristike, u vezi sa, na primer, formulisanjem slova (nagib, veličina i visina slova), prostorom između slova, početnom tačkom i pravcem ruke tokom pisanja. Dala je sledeći nalaz:

- Potpis br. 1. „Rajić Mitra Vukmira“ na punomoćju (dokaz br. 4.) *nije* napisalo isto lice kao u primerima rukopisa Vukmira Rajića.
- Potpis br. 2. „Kujundžić Rajić Mitra Zorice“ na punomoćju (dokaz br. 4.) *možda* je napisala ista osoba kao u primerima rukopisa Zorke Kujundžić.
- Potpis br. 3. „Rajić Mitra Vukoja“ na punomoćju (dokaz br. 4.) *jeste* napisala ista osoba kao u primerima rukopisa Vukoja Rajića.

Procena dokaza

Sud smatra da su izvedeni dokazi delimično kontradiktorni. Sud nalazi da pismo Opštinskog suda u Jagodini od 16. februara 2011. godine (dokaz br. 6.) i stvarni dokumenat registrovan pod OV.br.6132/02 na Opštinskom sudu u Jagodini (dokaz br. 7.) dokazuju van razumne sumnje da je barem registracija u dotičnom punomoćju (dokaz br. 4.) falsifikovana. To je takođe jasna indikacija da su potpisi na punomoćju falsifikovani. Takođe, činjenica da matični brojevi Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić u punomoćju nisu tačni ukazuje da ovaj dokumenat nisu potpisali Vukmir Rajić i Zorka Kujundžić. Dalje, to ukazuje da osoba koja je falsifikovala ove potpise nije bila upoznata sa matičnim brojevima ovo dvoje tužilaca. Činjenica da su svi brojevi matičnog broja Vukmira Rajića netačni, a prvih sedam brojeva matičnog broja Zorke Kujundžić je tačno ukazuje da je osoba koja je falsifikovala ove brojeve bila upoznata sa datumom rođenja Zorke Kujundžić, ali ne i datumom rođenja Vukmira Rajića.

Sa druge strane, svedočenje i pismeni izveštaj grafološkog veštaka, gđe Ibrahim, su zbunjujući. Prema veštačenju, potpisi Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić su falsifikovani, ali potpis Vukoja Rajića je autentičan. To je takođe potkrepljeno činjenicom da je matični broj Vukoja Rajića naveden u punomoćju tačan, ali druga dva su netačna. I dalje, ne čini se da ima ikakvog smisla da bi potpis Vukoja Rajića bio autentičan, a potpisi drugo dvoje tužilaca falsifikovani. Jedino donekle razumno objašnjenje za ovo bilo bi da je Vukoje Rajić odgovoran za falsifikovanje potpisa Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić. Međutim, čini se malo verovatnim da bi on pogrešio u pogledu matičnih brojeva svog brata Vukmira Rajića i svoje sestre Zorke Kujundžić – on bi mogao lako da proveri tačne matične brojeve. Posebno je malo verovatno da bi on pogrešio u pogledu prvih sedam brojeva matičnog broja Vukmira Rajića, pošto ovi brojevi predstavljaju datum rođenja osobe – veoma je malo verovatno da on ne bi znao ni godinu kada mu je rođen brat.

Takođe, činjenica da se „Zorka“ zove „Zorica“ ukazuje da, ko god je napisao punomoćje, nije bio upoznat sa pravim imenom Zorke Kujundžić. Ukoliko Vukoje Rajić nije falsifikovao ovaj dokumenat, još jedna mogućnost bila bi da je neko pronašao neki autentični dokumenat koji je potpisao Vukoje Rajić i veoma vešto kopirao ovaj potpis u dotičnom punomoćju. Sud smatra da je moguće da se potpis toliko dobro kopira da čak ni veštak za rukopis ne primeti falsifikat. Imajući u vidu sve gore pomenute faktore, sud je mišljenja da je veoma malo verovatno da je Vukoje Rajić bio umešan u falsifikovanje potpisa Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić.

Sud napominje da nema razloga da se dovede u pitanje verodostojnost iskaza svedoka Arbona Desku i Kujtima Hodže. Njihova svedočenja dokazuju da je tužena Seljimi Nurije platila prodajnu cenu nekom ženskom advokatu po imenu „Zlata.“ Prema pravnom zastupniku tužene, g. Ahmet Đinovci, puno ime ovog advokata je Zlata Miletić. G. Đinovci primio je dotično punomoćje od nje. Međutim, u iskazima Arbona Desku i Kujtima Hodže čak se ni ne navodi da su tužioci ikada primili novac. Nijedan od svedoka nije identifikovao nikog od tužilaca da su bili na bilo koji način uključeni u aranžman.

Zaključci

U pogledu potpisa Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić, sud napominje da svi izvedeni dokazi potkrepljuju iskaze tužilaca. Kako je gore navedeno, dotično punomoćje (dokaz br. 4.), pismo sa Opštinskog suda u Jagodini od 16. februara 2011. godine (dokaz br. 6.), i pravi dokumenat registrovan pod OV.br.6132/02 na Opštinskom sudu u Jagodini (dokaz br. 7.) dokazuju da je registrovanje punomoćja falsifikovano. Činjenica da su matični brojevi Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić, kao i ime Zorke Kujundžić, netačno navedeni, ukazuje da su im takođe falsifikovani i potpisi. Nadalje, iskaz grafološkog veštaka predstavlja jak dokaz da su ovi potpisi falsifikovani.

U pogledu potpisa Vukoje Rajića, dokazi su kontradiktorni. Iskaz grafološkog veštaka predstavlja jak dokaz da mu potpis nije falsifikovan. Sa druge strane, činjenica da je dokazano da je falsifikovana registracija punomoćja predstavlja snažnu indikaciju da je takođe falsifikovan potpis Vukoja Rajića. Takođe, netačna informacija u punomoćju u pogledu Vukmira Rajića i Zorke Kujundžić ukazuje da Vukoje Rajić nije bio umešan u ovo falsifikovanje. Nadalje, nema drugih dokaza koji ukazuju da je Vukoje Rajić na bilo koji način bio uključen u ovu kupoprodaju nepokretnosti: tužena nije čak ni tvrdila da se sastala sa bilo kojim od tužilaca: svedoci Arbon Desku i Kujtim Hodža nisu ni na koji način povezali Vukoja Rajića sa ovom kupoprodajom. Sud nalazi da ovo može da dovede samo do jednog zaključka: Vukoje Rajić nije potpisao ovo punomoćje. Stoga, suprotno mišljenju veštaka, verovatnije je da je falsifikovan i potpis Vukoja Rajića, verovatno vešto kopiran sa nekog drugog dokumenta koji je potpisao.

Aktivna legitimacija

Tužena je navela da, ukoliko se utvrdi da je punomoćje falsifikovano, tužioci nemaju aktivnu legitimaciju postupanja u predmetu, pošto niti postupak nasleđivanja nije važeći.

Sud nalazi da, pošto je dokazano da je punomoćje falsifikovano, i rešenje o nasleđivanju (T 36/2002) Opštinskog suda u Klini (dokaz br. 5) je zasnovano na falsifikovanom dokumentu. Premda ovo rešenje još nije poništeno i stoga je još uvek na pravnoj snazi, sud smatra da više ne može da se smatra obavezujućim. Međutim, tužioci nisu tražili ništa za šta bi bilo potrebno da se sprovede postupak nasleđivanja. Shodno članu 109. ZOO, „sud treba da ima u vidu ništavost kao svoj zadatak po službenoj dužnosti, a šta može da traži svako zainteresovano lice.“ Sud napominje da se izvodima iz matične knjige rođenih tužilaca (dokaz br. 8.) dokazuje da su oni naslednici pokojne Stanice Rajić. Kao njeni naslednici, tužioci imaju pravni interes da podnesu dotičnu tužbu.

Završni zaključci

Na ovom osnovu sud nalazi da tužioci imaju aktivnu legitimaciju da postupaju u predmetu. Nadalje, tužioci su dokazali da je dotično punomoćje falsifikovano. Stoga advokat Ahmet Đinovci nije odgovarajuće ovlašćen (član 89. ZOO) da zaključi dotičnu kupoprodaju. Shodno tome, nedostaje takođe i glavni elemenat ugovora, izražena volja da se sklopi ugovor (član 28. ZOO). Pošto tužena nije dokazala ni da su tužioci primili prodajnu cenu, nije ispunjen nijedan od elemenata ugovora i takođe nije sklopljen ugovor (član 26. ZOO). Tužba mora da se usvoji i kupoprodaja oglasi ništavnom (član 103. ZOO).

PRAVNI LEK

Stranke mogu da ulože žalbu protiv ove presude na Okružnom sudu u Peći preko Opštinskog suda u Klini u roku od petnaest (15) dana od dana uručenja kopije presude strankama.

Opštinski sud u Klini, 29. jula 2011. g.

Riku Jakola
Predsedavajući sudija
Sudija EULEKS-a

