

OPŠTINSKI SUD PEĆ

Predsedavajući sudija:

EULEX-ov sudija Riku Jakola

20.09.2011

Pr. br. 1061/07

Tužioci

Čedomir Cerović, G. Milanovac, Srbija;
Milovan Cerović, Beograd, Srbija;
Kosa Cerović, G. Milanovac, Srbija;
Milenko Cerović, Velika Plana, Srbija;
Koje sve zastupa advokat Naser Husaj

Tuženi

Agron Keljmendi, Peć;
Koga zastupa advokat Ferid Đikoli

Gani Krasnići, Peć;
Koga zastupa advokat Hadži Nikči

Nuo Kabaši, Peć;
Selim Jusaj, Dečani;
Koje zastupa advokat Selim Beriša

Predmet

Poništenje ugovora o kupovini nepokretne imovine,
vrednost spora € 55.000

Glavni pretres

6. i 8. 09. 2011.

P R E S U D A

Tužba protiv Gani Krasnićija, Nuo Kabašija i Selima Jusaja se **USVAJA**.

Sledeći ugovori o kupoprodaji nepokretne imovine se ovim proglašavaju nevažećim:

- Ugovor datiran 10.11.2000., overen u Opštinskom sudu u Peći dana 24.11.2000. pod brojem 1771/00, potpisanim u ime Čedomira Cerovića, Milovana Cerovića, Vuka Cerovića i Milenka Cerovića kao prodavaca i Gani Krasnićija kao kupca, koji se odnosi na nepokretnu imovinu koja se nalazi na lokaciji katastarskih parcela br. 295/8, 295/3, 295/17 i 294/2 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.
- Ugovor datiran 02.07.2002., overen u Opštinskom sudu u Peći dana 15.10.2002. pod brojem 9015/02, sa Gani Krasnićijem kao prodavcem i Nuo Kabašijem kao kupcem, koji se odnosi na katastarsku parcel br. 294/2 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.

- Ugovor datiran 21.05.2004., overen u Opštinskom sudu u Peći dana 30.7.2004 pod brojem 3353/04, sa Nuo Kabašijem kao prodavcem i Selimom Jusajem kao kupcem, koji se odnosi na katastarske parcele br. 294/2 i 294/7 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.

Katastarskom uredu u Peći je naređeno da poništi krivotvorene registracije i da vrati registracije ovih parcela u prvobitno stanje.

Tužba tužilaca Čedomira Cerovića, Milovana Cerovića i Milenka Cerovića protiv Agrona Keljmendija se ODBACUJE. Tužba Kose Cerović protiv Agrona Keljmendija je POVUČENA.

Trškovi postupka

Gani Krasnići, Nuo Kabaši i Selim Jusaj se obavezuju da tužiocima zajedno plate troškove u iznosu od €1.325.- kao nadoknadu za troškove postupka.

Tužiocima se zajedno obavezuju da plate Agronu Keljmendiju € 80.- kao nadoknadu za troškove postupka.

OBRAZLOŽENJE

Nesporna pozadina

U skladu sa ugovorom o imovinskoj transakciji od 10.11.2000., Čedomir Cerović, Milovan Cerović, Vuko Cerović i Milenko Cerović iz Peći, koji trenutno prebivaju izvan Kosova, su prodali svoju imovinu, naime katastarske parcele br. 295/8, 295/3, 295/17 i 294/2 u Katastarskoj opštini Bjelo Polje, Opština Peć, Gani Krasnićiju iz sela Vranac u Peći. Površine ovih katasarskih parcela i zgrada smeštenih na tim parcelama se navode u ugovoru. Prema ugovoru prodavce zastupa opunomoćenik, naime Agron Keljmendi iz Peći. Prema punomoćju koje je priloženo uz ugovor, prodavci su ovlastili Agrona Keljmendija iz Peći i Miroslava Zonjića iz Beograda da potpišu kupoprodajni ugovor u vezi sa svojom gore pomenutom nepokretnom imovinom i da prime novac i da završe sve delatnosti u vezi sa kupoprodajom i registracijom. Na ovom ovlašćenju stoji da je ono overeno u opštini Čačak, dana 31.10.2000.

Pre gore pomenutog ugovora, katastarska parcela br. 295/8 je bila registrovana na ime Čedomira Cerovića, katastarska parcela br. 295/3 na ime Milovana Cerovića, katastarska parcela br. 295/17 na ime Vuka Cerovića, a katastarska parcela br. 294/2 na ime Milenka Cerovića.

Posle ugovora o transakciji, navedene parcele su registrovane na ime Gani Krasnićija dana 30.08.2001. Nuo Kabaši je kupio gore pomenutu parcelu br. 294/2 od Gani Krasnićija, a na njegovo ime je registrovana dana 07.07.2003.

Nuo Kabaši je podelio ovu parcelu u tri parcele, koje su registrovane pod brojevima 294/2, 294/7 i 294/8. Selim Jusaj je kupio parcele br. 294/2 i 294/7 od Nuo Kabašija dana 30.7.2004, a parcele su registrovane na ime Selima Jusaja dana 16.8.2004. Parcela broj 294/8 je ostala vlasništvo Nuo Kabašija .

Tužba

Tužitelji zahtevaju da se ponište i proglašene nevažećima sledeći ugovori o transakciji nekretnina:

- Ugovor od 10.11.2000 koji je overen kod Opštinskog suda u Peći dana 24.11.2000, pod brojem 1771/00, potpisan na ime Čedomira Cerovića, Milovana Cerovića, Vuka Cerovića i Milenka Cerovića kao prodavaca i Gani Krasnićija kao kupca, koji se odnosi na nepokretnu imovinu koja se nalazi na lokacijama sa katastarskim brojevima 295/8, 295/3, 295/17 i 294/2 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.
- Ugovor od 2.7.2002. koji je overen kod Opštinskog suda u Peći dana 15.10.2002. pod brojem 9015/02, sa Gani Krasnićijem kao prodavcem i Nuo Kabašijem kao kupcem, koji se odnosi na katastarsku parcelu br. 294/2 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.
- Ugovor od 21.5.2004 koji je overen kod Opštinskog suda u Peći dana 30.7.2004. pod brojem 3353/04, sa Nuo Kabašijem kao prodavcem i Selimom Jusajem kao kupcem, koji se odnosi na katastarske parcele br. 294/2 i 294/7 u Katastarskoj zoni Bjelo Polje.

Tužitelji su takođe zahtevali da se tuženi obavežu da im zajedno pokriju troškove postupka u iznosu od € 4.875.

Osnova tužbe

Tužitelji su istinski vlasnici spomenutih parcela. Ugovor o transakciji od 10.11.2000. je bio zaključen bez znanja tužilaca pomoću lažnog ovlašćenja. Tužitelji nisu potpisali to ovlašćenje.

Kad je Nuo Kabaši kupio navedenu parcelu od Gani Krasnićija, on je bio svestan da Gani Krasnićij nije istinski vlasnik te parcele. Selim Jusaj je bio svestan da Nuo Kabaši nije istinski vlasnik te parcela u pitanju, kad je kupio te parcele Nuo Kabašija.

Odgovor Agronu Keljmendiju

Tuženi je osporio tužbu. On je take zahtevao da se tužici obavežu da mu zajedno nadoknade troškove postupka u iznosu od € 80.

Osnova za odgovor

Tužba je neosnovana, jer ne postoji pravni odnos između tuženog i tužilaca. Tuženi je nastupio kao ovlašćeno lice u ovom ugovoru o transakciji nepokretne imovine, ali on nije ugovorna strana. On takođe nema navedenu nepokretnu imovinu u svom posedu. Radi toga on ne poseduje pasivni legitimitet kako bi bio tužena stranka u sporu.

Nadalje, ako se ispostavi da je nečija tuđa imovina prodana, takav ugovor neće biti predmet poništavanja, jer shodno članu 460 Zakona o oblogacionim odnosima (SFRJ 29/1978, kasnije ZOO) ugovor o prodaji nečije tuđe imovine je obavezujući za ugovorne stranke. To znači da taj ugovor pruža pravno dejstvo ugovornim strankama i time je važeći.

Odgovor Gani Krasnićiju

Tuženi je osporio tužbu. On je takođe zahtevao da se tužioci obavežu da mu nadoknade troškove postupka u iznosu od € 252,80.

Osnova za odgovor

Tuženi je platio kupovnu cenu Agronu Keljmendiju, koji bio je ovlašćen od prodavaca zaključi ugovor i da primi novac. Ako je ovlašćenje bio falsifikovano, tuženi nije znao za to i nije imao razloga da sumnja u punovažnost dokumenta.

Odgovori Nuo Kabašiju i Selimu Jusaju

Tuženi su osporili tužbu. Oni su takođe zahtevali da se tužioci zajedno obavežu da im podmire troškove postupka u iznosu od €1.317.

Osnova za odovor

Nuo Kabaši je kupio navedenu parcelu od Gani Krasnićija, koji je bio registrovan kao vlasnik te parcele u vreme sklapanja ugovora. Selim Kabaši je kupio navedenu parcelu od Nuo Kabašija, koji je registrovan kao vlasnik te parcele u vreme sklapanja ugovora. Obe te transakcije su važeće. Uzimajući u obzir član 7 Zakona o osnivanju registra prava vlasništva nad nepokretnom imovinom (Registar od 2002/05), obojica, Nuo Kabaši i Selim Beriša¹ su imali pravo da se oslone na ispravnost i verodostojnost registra pri registrovanju prava na imovinu. Nuo Kabaši i Selim Jusaj nisu bili svesni i nisu mogli biti svesni da njihov registrovani prethodnik Gani Krasnićić nije bio istinski vlasnik dotične parcele.

Problem sa punovažnošću prethodnog ugovora o transakciji između Milenka Cerovića/Agrona Keljmendija i Gani Krasnićija nema uticaj na punovažnost kasnijeg ugovora o transakciji između Nuo Kabašija i Selima Jusaja.

Istorijat postupka

¹ Prim. prev.: verovatno je autor mislio na Selima Jusaja

C 1061/07 je novi broj za za predmet broj C 243/05. Dana 14. februara 2005. Čedomir Cerović, Milovan Cerović, Vuko Cerović i Milenko Cerović su podneli tužbu protiv Agrona Keljmendija i Gani Krasnićija. Ovaj predmet je dobio broj C 243/05. Dana 1. marta 2007. Opštinski sud u Peći je izdao Rešenje kojim je odlučio da suspenduje postupak, radi krivičnog postupka u toku (P No. 217/07) u vezi sa istom stvari. Dana 26. novembra 2007. Opštinski sud je odlučio da nastavi postupak. U tom trenutku je predmet broj C 243/05 dobio broj C 1061/07. Putem odluke jednog Eulex-ovog sudije koji je delovao pa nalogu predsednika Skupštine Eulex-ovih sudija od 4. novembra 2010., na taj premet br. C 243/05 (važeći broj C 1061/07) imenovan je sudija Eulex-a Riku Jakola.

Kasnije je otkriveno da je Milenko Cerović već 4. juna 2010. bio podneo novu tužbu sa brojem C 330/10 protiv Agrona Keljmendija, Gani Krasnićija, Nuo Kabašija i Selima Jusaja. Taj predmet je bio o predmetu broj C 1061/07 (prethodno predmet 243/05). Na ovaj predmet nije bila skrenuta pažnja sudijama Eulex-a.

Dana 30. marta 2011. Milenko Cerović je podneo zahtev za spajanje predmeta C 243/05 (važeći broj C 1061/07) i C 330/10. Putem odluke sudije Eulex-a koji deluje po nalogu predsednika Skupštine Eulex-ovih sudija od dana 18. jula 2011., na predmet broj C 330/10 je takođe imenovan sudija Eulex-a Riku Jakola.

Sud je izvršio preliminarni pretres u vezi sa oba ova predmeta dana 23. avgusta 2011. U toku preliminarnog pretresa sud je izdao rešenje za spajanje predmeta C 1061/07 (prethodno C 243/05) i C 330/10. Na tom pretresu su tužioci takođe izmenili svoju tužbu. Nadalje je sud izdao rešenje da se odredi vrednost tužbe i iznosa sudske takse koja treba biti plaćena. Na kraju preliminarnog pretresa stranke i njihovi predstavnici su bili pozvani na glavni pretres zakazan 6. septembra.

Glavni pretres je vođen dana 6. i 8. septembra 2011. Dan pre glavnog pretresa, sud je primio zahtev od advokata tužilaca da proširi i produži tužbu na još neke tužene stranke.

Na glavnom pretresu dana 6. septembra sud je izdao rešenje da se odbija zahtev za proširenje i produženje tužbe na još neke tužene stranke pošto po članu 264 stav 2 zakona o praničnom postupku (Kasnije ZPP) ako tužilac želi da proširi tužbu kako bi uključio dodatne tužene, to mora da bude urađeno pre zaključenja preliminarnog pretresa i to samo uz dozvolu dodatih tuženih. Ovi zahtevi nisu ispunjeni.

Na glavnom pretresu od 6. septembra, advokat tuženih Nuo Kabašija i Selima Jusaja je izneo predlog da sud naredi angažovanje veštaka grafologa. Advokat tuženog Gani Krasnićija je predložio da se sasluša tuženi Agron Keljmendi kao svedok.

Sud je odlučio da glavni pretres neće biti odložen kako bi se dobio ovaj novopredloženi dokaz, pošto su stranke shodno članu 402 stav 1 ZPP imale "dužnost da iznesu sve dokaze koje su imale nameru da sakupe u toku suđenja, ali ne kasnije od preliminarnog pretresa." Na preliminarnom pretresu stranke nisu iznale predloge u vezi sa novim dokazima. U vezi sa saslušanjem Agrona Keljmendija sud je izjavio da je Agron Keljmendi bio pozvan na glavni pretres kao tuženi, ali se nije pojavio i on ne može biti

prisiljen da svedoči, pošto u skladu sa članom 377 ZPP “ako se stranka ne pojavi na ispitivanju nikave prisilne mere se ne mogu upotrebiti za tu stranku, niti ona može da bude prisiljena da da izjavu.”

Spisak dokaza

Na niže nevedenom spisku prvo se spominje koja stranka je iznela dokaze. Nakon naziva dokaza, postoji opis toga što taj dokaz navodno dokazuje.

Dokumentovani dokazi

Tužioci:

- 1) Kopija ugovora o transakciji nepokretne imovine, overena na Opštinskom sudu u Peći, datirana 24.11.2000.
 - Ugovor o transakciji dotične nepokretne imovine je zaključen pomoću falsifikovane dokumenatcije.
- 2) Kopija punomoćja, br. 2671/2000 datirana 31.10.2000.
 - Punomoćje u pitanju je falsifikovano.
- 3) Kopija smrtovnice Vuka Cerovića
 - Vuko Cerović je umro 7.7.1995. i zato nije mogao da potpiše navedeno punomoćje.
- 4) Rešenje o nasleđivanju iz Opštinskog suda u Peći, O.br. 151/95, datirano 17.10.1995
 - Kosa Cerović je nasledila katasatrasku parcelu br. 295/17 od pokojnog Vuka Cerovića
- 5) Kopija pismenog odgovora iz Opštine Čačak, datirana 2.2.2005.
 - Dotično punomoćje je falsifikovano.

Saslušanje tužilaca

- 1) Čedomira Cerovića
- 2) Milovana Cerovića
- 3) Milenka Cerovića

Saslušanje tuženih

- 1) Gani Krasnićija
- 2) Nuo Kabašija
- 3) Selima Jusaja

Činjenična i pravna procena

Uvod

U ovom predmetu tema je ponoštenje triju ugovorima o transakcijama nepokretne imovine. Prema tužiocima, prvi ugovor (od 10.11.2000, kupac Gani Krasnići) je zaključen u ime registrovanog vlasnika, ali sa falsifikovanim punomoćjem. U vezi sa tim prvim ugovorom glavno pitanje je da se razreši da li je punomoćje falsifikovano ili ne. Drugo pitanje je status Agrona Keljmendija. On ističe argument da on ne može da bude tuženi u ovom predmetu pošto on nije ugovorna strana.

U vezi sa druga dva ugovora situacija je drugačija. Nuo Kabaši je kupio spornu parcelu od registrovanog vlasnika Gani Krasnićija, a kasnije je Selim Jusaj kupio spornu parcelu od registrovanog vlasnika Nuo Kabašija. Tu nije bilo govora o tome da ti ugovori ne bi bili obavezujući za ugovorne stranke – to nije pitanje koje treba da se razreši u ovom predmetu. Pitanje koje treba da bude razrešeno je da li su ovi ugovori obavezujući u vezi sa pravim vlasnikom, u slučaju da se utvrdi da prodavac Gani Krasnići nije bio pravi vlasnik. U vezi sa ovim ugovorima pred-pitanje koje treba da bude razrešeno je punovažnost prethodnog ugovora sa Gani Krasnićijem, kao kupcem.

Sud je procenio gore navedena pitanja u vezi sa svakim tuženim.

Tužba protiv Agrona Keljmendija

Budući da je Kosa Cerović povukla svoju tužbu protiv Agron Keljmendija na glavnom pretresu i da joj je Agron Keljmendi dopustio da povuče svoju tužbu, sud smatra da je tužba Kose Cerović povučena.

Agron Keljmendi je nastupio kao osoba ovlašćena za prodavace u prvoj ugovornoj transakciji za nepokretnu imovinu. Jasno je on nije ugovorna srnaka u ovom ugovoru. On nije i nikada nije bio registrovan kao vlasnik parcele o kojoj se radi. Radi toga, pitanje ništavnosti ovog ugovora upošte ne utiče na njega. Prema mišljenju ovog suda Agron Keljmendi ne može da bude stranka u ovom predmetu. Sud smatra da tužba Čedomira Cerovića, Milovana Cerovića i Milenka Cerovića protiv Agron Keljmendija treba da bude odbačena.

Tužba protiv Ganija Krasnićija

Prema tužiocima, prvi ugovor (od 10.11.2000, kupac Gani Krasnići) zaključen je u ime upisanih vlasnika, ali sa krivotvorenim ovlašćenjem. Sud nalazi da članovi 26, 28, 89 i 103 Zakona o obligacionim odnosima (SFRJ 29/1978, dalje u tekstu: ZOO) obezbeđuju pravne osnove za odluku o mogućoj ništavnosti tog prvog ugovora. Prema članu 26 “ugovor se smatra zaključenim nakon što su se ugovorne strane dogovorile o bitnim konstitutivnim elementima (uslovima) ugovora”. Član 28 uvodi glavni element dogovora: izražavanje slobodne volje da se ugovor zaključi. Ugovor ne može da postoji bez izražavanja volje da se on zaključi. Neko lice može da zaključi ugovor i tako da da ovlašćenje nekom drugom licu, prema članu 89 ZOO. U ovom je slučaju jasno je da, ako je ugovor zaključen na osnovu krivotvorenog ovlašćenja, bez znanja tužilaca i ako tužiocu nisu primili ugovoren iznos, tada ne postoji ugovor između stranaka prema članovima 26 i 28 ZOO. Dakle, ugovor je suprotan obaveznim odredbama i treba ga proglasiti nevažećim prema članu 103 ZOO. Sud nalazi da tužiocu treba da dokažu da je ovlašćenje

krivotvoreno. Tuženi je ustvrdio da je platio celokupan kupoprodajni iznos tužiocima i on treba da dokaže da su tužioci novac primili.

Izneseni dokazi

Tužioci *Čedomir Cerović, Milovan Cerović i Milenko Cerović* posvedočili su da nisu potpisali ovlašćenje (dokaz br. 2) i da nisu bili upoznati sa postojanjem ugovora o kupoprodaji nepokretne imovine (dokaz br. 1). Nisu primili nikakav novac ni za parcele. O kupoprodajnom ugovoru čuli su neko vreme nakon zaključivanja ugovora. Tužioci nisu mogli da navedu tačan datum ni godinu kada su čuli o toj transakciji.

Tuženi *Gani Krasnići* jer posvedočio da su se nakon rata, 2000. godine, on i neki člaovi njegove porodice zainteresovali za kupovinu nekih parcela blizu mesta odakle je njihova porodica. Kada Gani Krasnići nije mogao da pronađe ko su vlasnici tih parcela u katastru, obratio se agenciju za promet nepokretnom imovinom. Uprava te agencije se nalazi u Beogradu, a ima ogranak u Peći. Agron Keljmendi je bio kontaktna osoba u toj agenciji u Peći, a ime kontakt osobe u Beogradu je Miroslav Zonjić. Agencija je nabavila posedovne listove za dotične parcele iz katastra i ovlašćenje da se te parcele prodaju u ime vlasnika. Gani Krasnići nikada nije susreo vlasnike niti je s njima razgovarao, pa su svi ugovori sačinjeni preko predstavnika te agencije, Agrona Kelmendija i Miroslava Zonjića. Gani Krasnići nikada nije susreo Miroslava Zonjića, nego samo Agrona Keljmendija. Gani Krasnići je platio ugovorenu cenu Agronu Keljmendiju, kojeg su ovlastili ti prodavci.

Tužioci su predali materijalne dokaze: primerke navedenog *ovlašćenja* (dokaz br. 2), *smrtovcu Vuke Cerovića* (dokaz br. 3), *rešenje o nasleđivanju opštinskog suda u Peći* (dokaz br. 4) i odgovor opštine *Čačak 2.2.2005* (dokaz br. 5).

Sud nalazi da se iz navedenog ovlašćenja vidi da je overeno u opštini Čačak 31.10.2000. pod brojem 2671/2000. Iz smrtovcu Vuke Cerovića, koji je bio upisan kao vlasnik parcele br. 295/17, posve je jasno, da Vuko Cerović nije mogao da potpiše to ovlašćenje, jer je umro 7.7.1995. Iz rešenja o nasleđivanju jasno je da je u času kada su potpisani ovo ovlašćenje i, kasnije, kupoprodajni ugovor, Kosa Cerović već bila nasledila parcelu br. 295/17 pa je time bila stvarni vlasnik te parcele. Prema odgovoru opštine Čačak, od 2.2.2005., adresiranom na Kosu Cerović, dotično ovlašćenje nije overeno u opštinskoj administraciji i opštim službama opštine Čačak pod brojem 2671/2000 dana 31.10.2000, budući da su datumi overa tog datuma bili znatno viši od broja na tom dokumentu. Sud smatra da taj pismeni odgovor dokazuje da to ovlašćenje nije nikada overeno na opštini Čačak.

Oцена dokaza

Sud nalazi da svi izvedeni materijalni dokazi potvrđuju tvrdnje tužilaca. Činjenica da Vuko Cerović nije mogao da potpiše ovlašćenje budući da je umro pet godina pre navedenog datuma, posebno jasno ukazuje na to da je dokumenat krivotvoren. Dalje, na

isto ukazuje i odgovor iz opštine Čačak, koji dokazuje, ako ništa drugo, da je overa dokumenta krivotvorena.

Tuženi nije podneo nijedan dokaz kojim bi dokazao da ovlašćenje nije krivotvoreno. Sud ne sumnja da Gani Krasnići govori istinu, ali njegovo svedočenje ni na koji način ne potkrepljuje tvrdnju da je dotično ovlašćenje autentično. Posve je moguće da Gani Krasnići nije imao nikakav razlog da sumnja u autentičnost i valjanost tog dokumenta. Šta više, Gani Krasnići nije podneo nikakav dokaz da su tužioci primili kupoprodajnu cenu. On je sam tvrdi da je isplatio kupoprodajnu cenu Agronu Keljmendiju, a ne tužiocima.

Zaključci

Na osnovu toga sud smatra da su tužioci dokazali da je dotično ovlašćenje krivotvoreno. Dakle, Agron Kelmendi nije bio uredno ovlašćen (član 89 ZOO) da izvrši dotičnu transakciju s nepokretnostima, tj. da proda dotične parcele Ganiju Krasnićiju. Kao posledica toga, nedostaje i glavni element ugovora, izražavanje volje da se ugovor zaključi (član 28 ZOO). Budući da tuženi nije dokazao ni da su tužioci primili ugovoreni iznos, ni postoji nijedan element ugovora, pa smatramo da ugovor nije zaključen. Tužba protiv Ganija Krasnićija treba da se usvoji i, prema članu 103 ZOO, kupoprodajni ugovor od 10.11.2000, overen na opštinskom sudu u Peći 24.11.2000 pod brojem 1771/00 treba da se oglasi nevažećim i ništavnim. Prema članu 110 ZOO, rok za podnošenje tužbe za poništavanje ugovora ne ističe.

Tužba protiv Nuo Kabašija i Selima Jusaja

Kao što je gore rečeno, sud je rešio da kupoprodajni ugovor od 10.11.2000. treba da se oglasi ništavnim i nevažećim. Ovo znači da Gani Krasnići nije bio stvarni vlasnik parcele br. 294/2, kada ju je prodao Nuo Kabašiju 2.7.2002. i da Nuo Kabaši nije bio stvarni vlasnik parcela 294/2 i 294/7, kada je prodao te parcele Selimu Jusaju 30.7.2004. Pitanje koje treba da se reši jeste da li su ti ugovori još obavezujući za stvarnog vlasnika Milenka Cerovića.

Obaveštenost tuženih

Tuženi tvrde da nisu bili upoznati ni sa kakvim nedostatkom prehodnog ugovora između Čedomira Cerovića, Milovana Cerovića, Vuke Cerovića i Milenka Cerovića, kao prodavaca, sa Gani Krasnićijem kao kupcem. Oni su svoje parcele kupili od upisanog vlasnika i imali su pravo da se pouzdaju u ispravnost, pouzdanost i tačnost upisnika vlasničkih prava. S druge strane, tužioci tvrde da su i Nuo Kabaši i Selim Jusaj bili upoznati sa ništavnošću prethodnog ugovora, kada su zaključili svoje ugovore.

Sud nalazi da su i tužioci Čedomir Cerović, Milovan Cerović i Milenko Cerović i tuženi Nuo Kabaši i Selim Jusaj svedočili na glavnom pretresu. Ni u jednom od tih svedočenja niko nije ukazano ni na koji način da su Nuo Kabaši ili Selim Jusaj bili upoznati sa bilo kakvim nedostatkom ranijih ugovora, kada su kupovali svoje parcele. Tužioci (u svojim

svedočenjima) nisu mogli da preciziraju kada su prvi put kontaktirali sa tuženima, ali jasno je da se to desilo nakon što su oba dotična ugovora već bila zaključena. Zato sud nalazi da nema dokaza da su Nuo Kabaši ili Selim Jusaj bili u bilo kojoj meri upoznati sa nedostacima prethodnog ugovora, kada su zaključili svoje ugovore.

Pravna ocena

Sud smatra da se odluka o važenju tih ugovora za stvarnog vlasnika Milenka Cerovića treba doneti na osnovu sledećih činjenica:

- Milenko Cerović je stvarni vlasnik dotičnih parcela.
- Gani Krasnići je bio upisan kao vlasnik parcele 294/2 kada ju je prodao Nuo Kabašiju.
- Nuo Kabaši je bio upisan kao vlasnik parcela 294/2 and 294/7 kada ih je prodao Selimu Jusaju.
- Kada su Nuo Kabaši i Selim Jusaj kupili te parcele delovali su u dobroj veri (bona fide), tj. nisu bili upoznati sa ništavnošću ranije transakcije.

Sud upućuje da osnovno, opšte načelo kod prenosa vlasničkih prava glasi: *nemo dat quod non habet*, što znači da niko ne može da prenese titularnost vlasništva nad imovinom koje nije vlasnik. Jedan izuzetak od ovog opšteg pravila je načelo dobre vere, koje kaže da onaj koji je delovao u dobroj veri, tj. nije bio upoznat sa manjkavostima u prethodnoj transakciji, ima pravo na dotičnu tapiju. Sledeći uslov za primenu ovog načela jeste da lice koje je delovalo u dobroj veri nije imalo razloga da sumnja u valjanost prethodnog ugovora. Kod transakcija nepokretnostima, ovo znači da je lice trebalo barem da proveri u javnim upisnim knjigama ko je upisan kao nosilac prava nad nepokretnom imovinom.

U ovom je predmetu jasno da Gani Krasnići nije bio stvarni vlasnik parcele koju je preneo na Nuo Kabašija i da Nuo Kabaši nije bio stvarni vlasnik parcela koje je preneo na Selima Jusaja. Kada primenimo načelo *nemo dat quod non habet*, to znači da nisu imali pravo da dalje prenose vlasništvo nad tim parcelama. Tuženi su tvrdili da su delovali u dobroj veri, jer su kupovali te parcele od upisanih vlasnika. Tuženi se pozivaju na član 7 Zakona o osnivanju upisnika vlasništva nad nepokretnom imovinom (2002/05) i na sudsku praksu svih bivših Vrhovnih sudova SFRJ i Autonomnih Pokrajina SFRJ. Prema članu 7 Zakona o osnivanju registra prava vlasništva nad nepokretnom imovinom (2002/05) upisi u registar nepokretne imovine uživaju pretpostavku tačnosti, pouzdanosti i zakonitosti, dok i ako se ne dokaže suprotno, postupcima predviđenima ovim zakonom.

Sud nalazi da prema članu 10 Zakona o osnivanju registra prava vlasništva nad nepokretnom imovinom (2002/05) ovaj zakon stupa na snagu onog dana kada ga usvoji Skupština Kosova i objavi Posebni predstavnik Generalnog sekretara. Posebni predstavnik Generalnog sekretara je 20.12.2002 (UNMIK/REG/2002/22) objavio ovaj zakon pod uslovom da stupi na snagu nakon što budu doneseni i uredno objavljeni relevantni dodatni zakoni od strane Skupštine. Zatraženi Zakon o amandmanima i proširenju zakona br. 2002/05 o osnivanju upisnika vlasništva nad nepokretnostima (2003/13) objavio je Posebni predstavnik Generalnog sekretara 18.8.2003

(UNMIK/REG/2003/27). Ovo znači da je zakon zapravo stupio na snagu 18.8.2003. U našem predmetu to znači da kada je Nuo Kabaši kupio dotičnu parcelu od Ganija Krasnićija 2.7.2002 taj zakon još nije bio na snazi. Budući da Kabaši nije bio upisan kao vlasnik 7.7.2003, a taj upis je izvršen pre nego što je zakon stupio na snagu, to znači da ni taj upis nije bio izvršen prema tom zakonu. Dakle, upis vlasništva na ime Nuo Kabašija nije imalo pravnih dejstava navedenih u članu 7. Na tim osnovama, sud nalazi da ne može da se primeni na dotične kupoprodajne ugovore.

Tuženi su se pozvali i na sudsku praksu bivših Vrhovnih sudova SFRJ i Autonomnih Pokrajina SFRJ. Ovaj sud nalazi da je činjenično stanje u vezi sa registrima nepokretnosti na Kosovu veoma različito od činjeničnog stanja u bivšoj SFRJ i njenim Autonomnim Pokrajinama. Opšte je poznato da su u ratno vreme 1998 - 1999 neki katastarski registri na Kosovu uništeni, a neki odneseni na teritoriju Srbije. Rekonstrukcija registara je počela nakon rata, i još nije gotova. Ne može se ustanoviti da li su podaci koji su bili upisani u katastru bili ažurirani i pouzdani u vreme kada su zaključene dotične transakcije. Dalje, činjenica da su mnogi ljudi morali da pobegnu od rata i ostave svoje nepokretnosti, predstavlja posebnu okolnost, zbog koje katastar ne može da se smatra pouzdanim izvorom informacija. Još niz godina nako rata izbeglice nisu mogle da se vrate i provere u kakvom su stanju njihove nepokretnosti i na koga su upisane. Sud iz tog tazloga ceni da se zbog dobro poznate situacije na Kosovu, registri na katastrima ne mogu smatrati pouzdanim izvorom informacija nakon rata. Dakle, budući da činjenično stanje nije isto, ni sudska praksa bivših Vrhovnih sudova SFRJ i njenih Autonomnih Pokrajina ne može se smatrati primenjivom.

Zaključci

Na osnovu ovoga sud nalazi da Nuo Kabašija i Selima Jusaja ne štiti načelo dobre vere. Ako uzmemo u obzir i da su dotična nepokretnosti oduzete od stvarnih vlasnika, tužilaca, prevarnom radnjom, načelo *nemo dat quod non habet* treba u ovom slučaju smatrati primarnim. Budući da Gani Krasnićij nije bio stvarni vlasnik parcele br. 294/2, nije imao pravo da je proda Nuo Kabašiju, a Nuo Kabaši nije imao pravo da proda parcele br. 294/2 i 294/7 Selimu Jusaju. Dakle, tužba protiv Nuo Kabašija i Selima Jusaja treba da se usvoji i da se, prema članu 103 ZOO, ugovori o dotičnim transakcijama oglase ništavnim i nevažećim. Prema članu 110, pravo na tužbu za poništavanje neće isteći.

Troškovi postupka

Budući da su Gani Krasnićij, Nuo Kabaši i Selim Jusaj izgubili u postupku, oni su prema članovima 452 i 453 ZPP obavezni da nadoknade sve nužne troškove postupka tužiocima. Svaki od četvorice tužilaca zatražili su po €1,000 za troškove putovanja, smeštaja i ishrane tokom glavnog pretresa. Dalje, zatražili su €550 kao honorar njihovom advokatu Naseru Husaju i za plaćenu sudsku taksu od €325. Prema advokatu Naseru Husaju, u njegov honorar ulazi €100 za tužbu, €300 za dva glavna pretresa i €150 za pripremni pretres. Tuženi su pristali na iznos honorara advokata, ali nisu pristali na iznos koji su zatražili sami tužiocima.

Sud nalazi da tužioci nisu specifikovali troškove koje potražuju prema članu 463, stav 2 ZPP. Uredno su specifikovani samo honorar advokata i iznos plaćenih sudskih taksi. Sud zato mora da proceni iznos nužnih troškova, prema članu 453, stav 1 ZPP. Budući da nema drugih informacija o stvarnim troškovima tužilaca i da tužioci prebivaju u Srbiji, sud ceni da je €150 dovoljan iznos za svakog od tužilaca koji su prisustvovali glavnom pretresu. To znači da Čedomir Cerović, Milovan Cerović i Milenko Cerović imaju pravo na nadoknadu od po €150 svaki, tj. ukupno €450. S obzirom da Kosa Cerović nije prisustvovala pretresima, ona nije mogla da ima troškove putovanja ni smeštaja. Budući da je honorar advokata €550, a na taj iznos su tuženi pristali, i da su dodane plaćene sudske takse u iznosu od €325, ukupan iznos nužnih troškova jeste €775.

Kako su Čedomir Cerović, Milovan Cerović i Milenko Cerović izgubili postupak protiv Agrona Keljendija, obavezuju se da nadoknade njegove troškove prema članu 452 ZPP. Kosa Cerović je povukla svoju tužbu protiv Agrona Kelmendija. Prema članu 456, stav 1 ZPP, tužilac koji povuče tužbu treba da nadoknati troškove tuženome. Dakle, svi tužioci se obavezuju da solidarno nadoknade troškove Agrona Kelmendija. Zatražen iznos, €80, je standardni honorar advokatu za dva odgovora na tužbu. Iz tog razloga sud prihvata zatraženi iznos.

PRAVNI LEK

Stranke mogu da podnesu žalbu protiv ovog rešenja okružnom sudu u Peći preko opštinskog suda u Peći u roku od petnaest (15) dana od dana kada im se uruči primerak rešenja.

Opštinski sud u Peći, 20. septembra 2011.

Riku Jakola
Predsedavajući sudija
EULEX sudija

