

## OPŠTINSKI SUD U PRIŠTINI

C.br.2355/07

**OPŠTINSKI SUD U PRIŠTINI**, u veću kojem predsedava EULEX sudija Verginia Micheva-Ruseva, uz pomoć zapisničara Stephena Parkinsona i međunarodnih tumača za albanski, odnosno srpski jezik, Gjergja Zimaja i Biljane Marić, u predmetu po tužbi Tatjane Davila iz Novog Zelanda, koju zastupa advokat Živojin Jokanović, protiv tuženih Halila Krasniqija, Envera Krasniqija i Nasera Krasniqija iz Prištine, za poništenje ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, nakon gavnog pretresa održanog 15.12.2010, donosi sledeće

### REŠENJE

Uz **USVAJANJE** tužbe Tatjane Davila iz Novog Zelanda, ugovor o transakciji koji je potpisan u ime Olivere Dimitrijević i Srdjana Karadžića kao prodavaca, a koje je zastupao Nikola Aslimoski, iz Skoplja, po ovlašćenju, i od strane Halila Krasniqija, Envera Krasniqija i Nasera Krasniqija iz Prištine, kao kupaca, overen 27.10.2000 u opštinskom sudu u Prištini, Vr. br. 3030/2000, ovim se **OGLAŠAVA NIŠTAVNIM I NEVAŽEĆIM U DELU** u kojem je Srdjan Karadžić, kojeg zastupa Nikola Aslimoski prodao sledeće nepokretnosti: ½ idealnog dela katastarske parcele 4940/2, s ukupnom površinom od 0.02.13 ha u katastarskoj zoni Priština i ½ idealnog dela katastarskih parcela: 1814/2, s površinom od 0.21.30 ha, 1818/2, sa površinom od 0.20.37 ha i 1819/2, sa površinom od 0.71.83 ha. Sve tri parcele nalaze se na Veterniku, katastarska zona Priština. Sve četiri parcele opisane su u tapiji br. 6633.

Opštini Priština, Uprava za katastar i geodeziju, ovime se **NAREĐUJE** da ovo rešenje unese u svoje katastarske knjige i da anulira sve izmene koje su izvršene u katastarskim knjigama, čime će ih vratiti na stanje u kojem su bile pre upisa ugovora o transakciji u delu koji je poništen ovim rešenjem.

Halilu Krasniqiju, Enveru Krasniqiju i Naseru Krasniqiju naređuje se da plate Tatjani Davila 200 (dvestotine) € kao nadoknadu troškova postupka, kao i 250 (dvestotineipedeset) € sudske takse opštinskom sudu u Prištini.

## OBRAZLOŽENJE

### *I. Činjenično stanje*

Tužilac je sestra Srdjana Karadžića. Oni su bili suvlasnici četiri katastarske parcele opisane u tapiji br. 6633 (dalje u tekstu 'parcele') – dvorišta i prvog sprata u kući u Prištini, upisano kao katastarska parcela 4940/2, s ukupnom površinom od 0.02.13 ha, katastarska zona Priština i katastarskih parcela: 1814/2, s površinom od 0.21.30 ha, 1818/2, s površinom od 0.20.37 ha i 1819/2, s površinom od 0.71.83 ha. Sve tri parcele nalaze se u Veterniku, katastarska zona Priština. Vlasnička prava nad tim parcelama dobili su kao naslednici njihove majke Jelene Karadžić, koja je umrla 18.05.1984. Prizemlje iste kuće i deo dvorišta, s ukupnom površinom od 0.02.13 ha, i tri parcele u Veterniku, katastarska zona Priština: 1814/1, s površinom od 0.21.20ha, 1818/1, s površinom od 0.20.38 ha i 1819/1, s površinom od 0.71.80 ha, bili su vlasništvo Olivere Dimitrijević, supruge pokojnog Vojislava Dimitrijevića, brata Jelene Karadžić. Svih osam parcela bilo je preneseno na tužene Halila Krasniqija, Envera Krasniqija i Nasera Krasniqija ugovorom o transakciji od 27.10.2000 (dalje u tekstu 'ugovor o transakciji'), kojeg je potpisao, u ime prodavaca Olivere Dimitrijević i Srdjana Karadžića, Nikola Aslimoski, iz Skoplja, na osnovu ovlašćenja. To ovlašćenje su lično potpisali Olivera Dimitrijević i Srdjan Karadžić, kao ovlašćeno lice. Ugovorena cena za parcele bila je 300 000 €. Postoji i izjava koja izgleda kao da ju je potpisala Olivera Dimitrijević, kojom se potvrđuje da je primila iznos od 200 000 € za kuću i dvorište, prema ugovoru. Ugovor o transakciji upisan je u opštinskom sudu u Prištini pod brojem Vr. br. 3030/2000 27.10.2000 a prenos je upisan u katastarskim knjigama u Prištini, čime su Halil Krasniqi, Enver Krasniqi i Naser Krasniqi uneseni kao vlasnici: svaki po 1/6 idealnog dela katastarskih parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2 (tužilac Davila ostala je vlasnik 1/2 idealnog dela svake od navedenih parcela) i kao isključivi vlasnici katastarskih parcela 4940/1, 1814/1, 1818/1 i 1819/1.

## *II. Tužba*

Dana 25. oktobra 2007., tužilac je podnela navedenom sudu tužbu za poništenje ugovora o transakciji, u delu koji se odnosi na deo koji je prodan u ime njenog brata Srdjana Karadžića.

Osnova za tu tužbu bila je da njen brat nikada nije ovlastio svoju tetku Oliveru Dimitrijević da ovlasti treće lice, u ovom slučaju Nikolu Aslimoskog, da prenese njegova vlašićka prava na parcele, čime je ugovor o transakciji navedenih nepokretnosti koji se odnosi na nepokretnosti Srdjana Karadžića ništavan i nevažeći. Tužilac navodi da je njen brat bio duševno bolestan i da su ga tuženi primorali da napusti svoje nepokretnosti na Kosovu. On nije dobio nikakav novac za svoje nepokretnosti i živeo je u siromaštvu do kraja života.

Halil Krasniqi, Enver Krasniqi i Naser Krasniqi osporili su tu žalbu: najpre tvrdeći da je transakcija izvršena na zakonit način, na osnovu ispravne dokumentacije, potom na osnovu toga da su tuženi isplatili puni iznos a nisu dobili ugovorenu nepokretnost u celini, jer se u poslednji čas ispostavilo da je i tužena vlasnik parcela, i na kraju na osnovu ubeđivanja koja im je dao sin Olivere Dimitrijević, da se deo novca koji je u transakciji plaćen za idealni deo tužene čuva i da će da joj bude isplaćen kada ona dođe.

## *III. Razvoj postupka*

Nakon što je tužba zaprimljena u opštinskom sudu u Prištini, 25. oktobra 2007., predmet je dodeljen sudiji izvestiocu. Sudija izvestilac održala je nekoliko pretresa pa onda odgodila nastavak postupka na neodređeno vreme nakon što joj je jedna stranka zapretila. Nakon što je rešenjem EULEX sudije, po ovlašćenju predsednika skupštine EULEX sudija od 24.09.2010, predmet dodeljen EULEX građanskom sudiji jer je ustanovljeno da su zadovoljeni uslovi iz člana 5.1, tačka c (ii) Zakona o nadležnostima (zakon br. 03/L-53), sud je zakazao glavni pretres za 15.12.2010, čime je postupak zaključen.

Ovde treba napomenuti da je tužilac podnela tužbu i Kosovskoj imovinskoj agenciji za utvrđivanje njenih vlasničkih prava nad parcelama. Tužbe su registrovane 4. jula 2006. kao predmeti br. KIA1140, KIA 11401 i KIA 11399. Postupak je još u toku.

#### *IV. Ocena činjenica i pravnih osnova*

##### *1. Prihvatljivost tužbe*

Pre nego što pristupimo analizi merituma tužbe, sud treba da se pozabavi prihvatljivošću tužbe. Tužilac traži poništavanje ugovora o transakciji na osnovu člana 103 Zakona o obligacionim odnosima (OG 29/78) (ZOO) budući da je ugovor zaključen bez pristanka jedne od ugovornih stranaka, čime nije ispunjen jedan od obaveznih uslova (član 26, u vezi sa članovima 91 i 86 ZOO). Prema članu 109 ZOO sud treba da po službenoj dužnosti pazi na ništavnost, na koju može upozoriti *bilo koje zainteresovano lice*. To znači da prema ovoj odredbi sud mora *ex officio* razmotriti da li ugovor treba smatrati ništavnim i da bilo koje zainteresovano lice ima pravo da to tužbom zatraži od suda. Prema zakonu, tužilac ne mora da bude vlasnik čije je vlasničko pravo preneseno ugovorom, pa čak ni jedna od ugovornih stranaka. Ništavan ugovor nema dejstvo prenošenja bilo kakvih prava ili obaveza i ni na koji nači ne menja pravne odnose između stranaka, on je jednostavno ništavan. Iz tog razloga bilo koje zainteresovano lice ima pravo da zatraži poništavanje ugovora. Tužilac je suvlasnik parcela, zajedno sa tuženima. Ona je i sestra pokojnog Srdjana Karadžića, pa kao bliska srodnica njegovih naslednika ima očigledan interes da zatraži poništenje ugovora. Iz tih razloga, nema potrebe da naslednici Srdjana Karadžića budu stranka u postupku. Zato, prema članu 109 ZOO, sud nalazi da je tužba prihvatljiva.

Šta se tiče postupka kod KIA, nema sukoba nadležnosti između suda i te agencije, jer se radi o različitim sporovima. KIA, po tužbi Davile, rešava pitanje utvrđivanja njenog vlasništva nad parcelama, a sud rešava tužbu za poništavanje ugovora o transakciji u delu koji se odnosi na vlasnička prava njenog brata. Dakle, tužba koja je na sudu nije u koliziji ni sa jednom okolnosti koja se direktno odnosi ili proizlazi iz oružanog sukoba što se odigrao od 27.02.1998 do 20.06.1999. Dakle, na tu tužbu se ne odnose dredbe iz člana 3.1, u vezi sa članom 18 UNMIK-ove uredbe 2006/50. Za ovaj predmet nadležan je opštinski sud u Prištini.

## *2. Ocena merituma*

### *Ocena činjenica:*

Na osnovu podnesenih pisanih dokaza jasno je da je Ljubica Djordjević, baka tužioca, koja je umrla 21.07.1982, bila vlasnica dvospratne kuće i dvorišta u Prištini sa ukupnom površinom od 4.26 ari, koja je upisana u tapiji br. 2290 kao katastarska parcela br. 4940 i tri čestice u Veterniku, Priština, ukupne površine 2.27 ha, upisane pod brojevima 1814, 1818 i 1819.

Rešenjem o nasleđivanju od 01.09.1982, u predmetu O.br.170/82, opštinski sud Priština, njena imovina je podeljena na ravne časti između njene dece Vojislava Dimitrijevića i Jelene Karadžić. Rešenjem od 21.12.1982., predmet R.br.636/82, opštinski sud Priština, imovina je ravnomerno podeljena na dvoje naslednika i upisana kao dve odvojene tapije u katastarskoj upravi u Prištini. Time je Jelena Karadžić postala vlasnica prvog sprata kuće i pola stražnjeg dvorišta, što je upisano kao katastarska parcela 4940/2 i polovine tri čestice na Veterniku, što je upisano kao odvojene parcele, pod brojevima 1814/2, 1818/2 i 1819/2. Njen brat Vojislav Dimitrijević postao je vlasnik prizemlja iste zgrade i polovine stražnjeg dvorišta, što je upisano kao katastarska parcela 4940/1, i polovine tri čestice na Veterniku, što je upisano kao odvojene parcele, pod brojevima 1814/1, 1818/1 i 1819/1.

Nakon smrti Jelene Karadžić 1984. godine, po rešenju od 02.10.1984., predmet O.br.147/84, opštinski sud Priština, njena deca Tatjana Davila (tužilac) i njen brat Srdjan Karadžić oglaseni su zakonitim naslednicima njene nepokretnosti. Nepokretnost nije nikada fizički podeljena i dvoje naslednika su upisani kao suvlasnici u tapiji br. 6633.

Nakon smrti Vojislava Dimitrijevića, 1995. godine, njegovu imovinu nasledila je njegova udovica Olivera Dimitrijević.

Dana 18.08.1994. Tatjana Davila (tužilac) i njen brat Srdjan Karadžić potpisali su ugovor o darovanju kojim je Srdjan Karadžić preneo ½ idealnog dela parcele 1814/2 svojoj sestri. Ugovor je overen na sudu ali nije upisan u katastarske knjige.

Godine 1995. Davila je otišla sa Kosova. Njen brat i njegova porodica stanovali su na prvom katu navedene kuće, a udovica Olivera Dimitrijević i njena deca u prizemlju iste kuće.

Tokom događaja 1999. godine obe porodice, koje su stanovale u kući, prebegle su sa Kosova u Srbiju. Više se nisu vraćale.

Dana 10.03.2000. Srdjan Karadžić ovlastio je Oliveru Dimitrijević da u njegovo ime i u njegovom interesu zaključi kupoprodajni ugovor za deo kuće u ulici M. Popovića br. 11 u Prištini, sagrađenoj na katastarskoj parceli 4940, kao i za parcele br. 1814, 1818 i 1819. Ovlašćenje je overeno na opštinskom sudu u Kolašinu, Crna Gora, pod brojem Vr.br.419/2000.

Dana 18.09.2000. Olivera Dimitrijević ovlastila je Nikolu Aslimovskog iz Skoplja da “raspoláže njenim nepokretnostima– katastarskom parcelom 4940, kuća i dvorište sa ukupnom površinom od 4.26 ari, upisano u tapiju 2290, katastarskim parcelama 1814/1 i 1814/2 na Veterniku, sa ukupnom površinom od 42.50 ari, parcelama 1818/1 i 1818/2, sa ukupnom površinom od 40.75 ari, parcelama 1819/1 i 1819/2 na Veterniku, sa ukupnom površinom od 143.63 ari, upisano u tapijama 2290 i 6633”. Dalje, ovlastila je Nikolu Aslimovskog da u njeno ime “zaključi, potpiše i overi kupoprodajni ugovor za gore pomenute nepokretnosti sa trećom stranom”. Ovlašćenje je overeno na opštinskom sudu u Bijelom Polju, Crna Gora, pod brojem Vr.br. 2508/2000.

Dana 27.10.2000 Nikola Aslimovski, delujući u ime Olivera Dimitrijević i Srdjana Karadžića, a na osnovu ovlašćenja Ov.br.2508/18.09.2000 i Ov.br.419/ 10.03.2000 potpio je ugovor o transakciji sa tri tužena. Prema ugovoru, Olivera Dimitrijević, kao vlasnica katastarske parcele 4940/1, po kulturi kuća i dvorište, ukupne površine 2.13 ari, i katastarskih parcela 1814/1, 1818/1 i 1819/1 na Veterniku, ukupne površine 1.13.38 ha i Srdjan Karadžić, vlasnik ½ idealnog dela katastarske parcele 4940/2, po kulturi kuća i dvorište, ukupne površine 2.13 ari, i ½ idealnog dela katastarskih parcela 1814/2, 1818/2 i 1819/2, ukupne površine 1.13.50 ha, prodali su tu imovinu, preko svog zastupnika, kupcima, za ukupan iznos od 300 000 DM, isplativo na dan potpisivanja ugovora. Ugovor je overen na opštinskom sudu u Prištini pod brojem Vr.br. 3030/2000.

Pismom priznanicom, bez datuma, Olivera Dimitrijević potvrdila je da je primila 200 000 DM kao ugovoreni iznos za kuću i dvorište površine 4.26 ari, parcela br. 4940, u ulici Miladina Popovića br. 11.

Dana 28.05.2001. Srdjan Karadžić povukao je svoje ovlašćenje Vr.419/2000 za Oliveru Dimitrijević u vezi sa “podajom kuće i dvorišta u Prištini, parcela 4940, kao i u vezi sa

parcelama 1814, 1818 i 1819". Povlačenje ovlašćenja overeno je u opštinskom sudu u Arandjelovcu, Srbija, pod brojem Vr.br. 1591/2001.

Srdjan Karadžić umro je 2004.

Šta se tiče sadašnjeg statusa parcela 4940/1 i 4940/2, prema podacima iz katastarske uprave, opština Priština, i prema izveštaju geodeta Adema Ahmetaja, parcela 4940/1 je u vlasništvu tuženih Halila Krasniqija, Envera Krasniqija i Nasera Krasniqija, kao suvlasnika u ravnim častima (1/3 idealnog dela svaki), a parcela 4940/2 je u vlasništvu Tatjane Davila, tako da ona ima 1/2 idealnog dela a tuženi po 1/6 idealnog dela svaki. Tužilac i tuženi su suvlasnici i katastarskih parcela 1814/2, 1818/2 i 1819/2 na Veterniku, gde je Davila vlasnik 1/2 idealnog dela parcela a tuženi svaki po 1/6 idealnog dela.

Svaka od stranaka je dala izjavu pred sudom.

Prema tužiocu, njenog brata Srdjana Karadžića i njegovu porodicu tuženi su primorali da odu iz svoje kuće u Prištini. Njen brat živeo je u teškom siromaštvu i nikada nije dobio nikakav novac od prodaje nepokretnosti. Ona je sudu predala priznanice za novac koji je slala bratu u svrhu izdržavanja nakon godine 1999. rekla je da ju je nakon 1999. Olivera Dimitrijević nazvala telefonom i predložila joj da proda nepokretnosti na Kosovu. Davila je kategorički odbila da išta proda. Rekla je da njen brat živi u stanu u Srbiji, koji ne poseduje. Insistirala je da joj je brat duševno bolestan i da su tu činjenicu iskoristile Olivera i njeni sinovi da ga primoraju da proda svoju nepokretnost.

Prema tuženima, oni su kontaktirali sa Nikolom Aslimoskim kako bi on posredovao kod vlasnika da prodaju kuću u Prištini. On je pronašao Oliverin telefonski broj i lično su kontaktirali s njom da se dogovore o kupovini. Dogovoreno je da će kuća da se proda za 200 000 DM. Nikola Aslimoski odneo je novac Oliveri u Srbiji i doneo odande ovlašćenje. Tada im je Olivera predložila da kupe i njenu zemlju na Veterniku. Napokon su se dogovorili da cena za tu zemlju bude 100 000 DM. Novac je Oliveri isplaćen. Kada su došli na sud da overe ugovor o transakciji, iz katastarskih knjiga ustanovili su da je i tužilac suvlasnik nepokretnosti koju su nameravali kupiti. Odmah su kontaktirali sa Oliverom telefonom u vezi sa tim pitanjem, i ona im je objasnila da poslednjih godina niko nije video Tatjanu Davila, i niko ne zna gde je, ali za slučaj da se kasnije pojavi, njen deo novca će da čuva Olivera ili njen sin Nebojša. Tuženi su čak platili 2000 DM ljudima koji su bili zauzeli spornu kuću da se iz nje isele. Godine 2002. kuću su srušili i

počeli da grade dve kuće, ne celoj površini parcele. Te kuće si bile završene 2005. godine. Sada su iznajmljene.

Na zahtev tužioca, sud je uzeo izjave Nikole Aslimovskog kao svedoka. On je rekao da je sveštenik i da je tokom oružanog sukoba 1999. godine radio u Prištini na humanitarnim poslovima. Radio je u skloništu za izbeglice. Tokom leta 1999. Srdjan Karadžić i njegova porodica stigli su u sklonište. Zadržali su se nekoliko dana a onda otišli u Srbiju. U međuvremenu, Srdjan mu je dao ključ od kuće da se za nju brine, kao i ovlašćenje u tom smislu. Godine 2000. tuženi su od njega zatražili da posreduje kod vlasnika kuće jer žele da je kupe. Svedok je pronašao Oliverin broj telefona i dao ga braći Krasniqi. Oni su se nagodili sa Oliverom i zamolili ga da odnese novac Oliveri u Srbiju i da overi ovlašćenje. Setim se da je u to vreme Srbija zabranjivala Srbima da prodaju svoje nepokretnosti kosovskim Albancima. Zato su oni otišli s Oliverom u Crnu Goru da overe ovlašćenje. On joj je dao 200 000 DM. Kasnije je opet otišao k Oliveri da joj da uzme još jedno ovlašćenje za kupovinu poljoprivrednog zemljišta i da joj preda još 100 000 DM. Svedok se setio i da su tražili Tatjanu Davila, čak i preko Crvenog krsta, budući da su tuženi kod overe ugovora o transakciji na sudu ustanovili da se čini da je i Davila vlasnica nepokretnosti, ali nisu uspeli da je nađu. On je potvrdio da je Olivera uzela svih 300 000 DM i da je obećala da će Davilin deo biti čuvan za nju, a da će za Srdjana kupiti stan u Srbiji. Svedok je rekao da on nije pisao ovlašćenje ni ugovor, nego je samo preuzeo ovlašćenje koje je potpisala Olivera, dao joj novac i vratio se sa ovlašćenjem.

Izjave svedoka nisu kontradiktorne pisanim dokazima koje je prikupio sud i sud im u potpunosti veruje.

#### *Ocena pravnih osnova:*

Stranke ne osporavaju da je tužilac vlasnik ½ idealnog dela parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2, na kojima su tuženi suvlasnici sa ½ idealnog dela, tako da svaki ima 1/6 idealnog dela.

Sporno je da li je ugovor o transakciji u delu koji se odnosi na prodaju od strane Srdjana Karadžića njegovih ½ idealnog dela te četiri parcele preko Nikole Aslimoskog, njegovog zastupnika, na osnovu ovlašćenja Vr.br.419/2000 sa OS Kolašin, Crna Gora i ovlašćenja Vr.br.2508/2000 sa OS Bijelo Pole, Crna Gora ništavan i nevažeći ili je valjan, kao i, da

li je Nikola Aslimoski imao pravi da zastupa Karadžića kod kupoprodaje nepokretnosti na osnovu ovlašćenja Vr.br.2508/2000 sa opštinskog suda Bijelo Pole. Da razjasnimo, treba ponoviti da je Srdjan Karadžić ovlastio Oliveru Dimitrijević da proda njegov deo parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2, pri čemu nije pomenuo mogućnost reautorizacije. Nekoliko meseci kasnije Olivera Dimitrijević ovlastila je Nikolu Aslimoskog da u njeno ime proda parcele 4940, 1814/1, 1814/2, 1818/1, 1818/2, 1819/1 i 1819/2. Nekoliko meseci nakon što je ugovor o transakciju overen na sudu Srdjan Karadžić povukao je ovlašćenje.

Prema članu 10 Zakona o prenošenju prava na nepokretnosti (OG SRS 15/74, prema članu 64 ova odredba primenjiva je i na Kosovo) ugovor o prenosu vlasništva nad imovinom treba da je sačinjen napismeno a potpise ugovornih stranaka treba da overi sud. Prema članu 33 zakona o osnovnim imovinsko-pravnim odnosima (OG SFRY 6/80) dodatni uslov za valjanost takvog ugovora jeste da se pravo vlasništva nad nepokretnošću stiče upisom u katastarske knjige. Prema članu 90 Zakona o obligacionim odnosima (ZOO) uslovi koji se donose na sastavljanje ugovora ili neke druge pravne transakcije odnose se i na ovlašćenja za zaključivanje takvih ugovora. Kao rezultat toga, zakon zahteva da ovlašćenje za zaključivanje ugovora o transakciji nepokretnosti bude u pisanom obliku i da se potpis ovlašćenog lica overi na sudu. Obim nadležnosti uređen je članom 91 ZOO. U stavu 1 kaže se da ovlašćeno lice može da preduzme samo one pravne radnje koje su obuhvaćene njegovim ovlašćenjem. Prema članu 86, stav 1 ZOO posrednik neće da prenese svoje ovlašćenje na drugo lice sem ako na to ima pravo prema ugovoru ili prema zakonu. Izuzetno, on može da to uradi ako je sprečen da sam izvrši radnju, pod uslovom da interesi njegovog principala nalažu hitno preduzimanje pravne radnje (stav 2 člana 86 ZOO). Ako posrednik prekorači granice ovlašćenja, principal će da preuzme obavezu tek ako odobri to prekoračenje.

Dakle, u vezi zastupanja u zakonu je jasno predviđeno da u načelu zastupnik ne može da prenese svoje ovlašćenje na drugo lice, sem kada je za to ovlašćen. Srdjan Karadžić ovlastio je Oliveru Dimitrijević da proda njegov deo parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2 a da pri tome nije naveo mogućnost reautorizacije. Olivera Dimitrijević nije dobila ovlašćenje od Karadžića da ovlasti Nikolu Aslimoskog da proda njegovu nepokretnost tuženima. Prenošćenjem ovlašćenja na Aslimoskog ona je prekoračila

granice svog ovlašćenja. U ovom slučaju ugovor bi bio obavezujući za Karadžića samo da je on odobrio to prekoračenje (u tom slučaju ugovor bi bio valjan jer ga je odobrio principal). On nije odobrio prekoračenje ovlašćenja za nju, jer je 28.05.2001 povukao ovlašćenje koje je bio dao Oliveri.

Zato sud zaključuje da Nikola Aslimoski nije bio uredno ovlašćen od strane Srdjana Karadžića da potpiše ugovor o transakciji prema članu 89 ZOO. Nema pouzdanih dokaza da je od tuženih dobio ugovoreni iznos za svoju nepokretnost. Posledično, nema dokaza da je ugovor o transakciji zaključen sa namerom ili uz učestvovanje Srdjana Karadžića. Zato zaključujemo da ugovor o transakciji nije imao obavezujući kupoprodajni ugovor za pola idealnog dela parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2, vlasništvo Srdjana Karadžića, jer nije dokazano da je on, kao zakoniti vlasnik parcela, bio saglasna stranka dotičnog ugovora. Prema tome, ugovoru o transakciji nedostaje pristanak jedne od ugovornih stranaka, pa nije postignut obavezujući sporazum u vezi sa ½ idealnog dela parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2 (član 26 ZOO). Zato se ugovor o transakciji oglašava ništavnim i nevažećim prema članu 103, stav 1 ZOO, u delu koji se odnosi na ove konkretne nepokretnosti.

Tuženi su podneli dokaze da su isplatili dogovoreni iznos. Međutim, činjenica da su tuženi izvršili navedeno plaćanje i time isplatili vrednost nepokretnosti nema uticaja na pitanje vlasništva. Tuženi treba da traže zadovoljštinu od lica koja su taj novac primila. Sudu se čini da je tužene obmanuo drugi prodavac koja je primila ceo ugovoreni iznos iako je preneo samo pola nepokretnosti.

Budući da je ovime ugovor o transakciji poništen u delu koji se odnosi na prenos vlasničkih prava Srdjana Karadžića na ½ idealnog dela parcela 4940/2, 1814/2, 1818/2 i 1819/2, Katastarskoj i geodetskoj upravi opštine Priština se naređuje da isprave katastarske knjige prema ovom rešenju i da ih vrate u stanje u kojem su bile pre upisa ovog ugovora o transakciji.

Ovde treba napomenuti u vezi sa parcelom 1814/2 da tužilac nije stekla vlasničko pravo na ½ idealnih delova koje joj je brat želeo pokloniti, jer ugovor nije upisan u katastarskim knjigama. Uslove za valjanost ugovora o transakciji smo naveli gore. U času kada je Srdjan Karadžić potpisao ugovor o transakciji on je još bio vlasnik ½ idealnog dela katastarske parcele 1814/2. Ta vlasnička prava još su deo njegove ostavštine.

*Troškovi postupka:*

Prema člauu 452.1 Zakona o parničnom postupku (OG 38/2008) i na osnovu ishoda postupka, tuženi treba da obeštete tužioca za sve troškove koje je imala. Jediní trošak tužioca bio je honorar njenog advokata, za što će biti obeštećena u iznosu od 200€. Budući da tužilac nije platio sudsku taksu kod podnošenja tužbe sudu, na osnovu ishoda spora tu taksu će da plate tuženi. Prema upravnom uputstvu 2008/02 za stantardizovanje sudskih taksi, taksa za tužbu vrednosti 50 000€ jeste 250€. Tuženima se nalaže da sudsku taksu uplate na bankovni račun opštinskog suda Priština.

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

**POUKA O PRAVNOM LEKU**

Stranke mogu da zatraže reviziju ovog rešenja kod okružnog suda u Prištini, preko opštinskog suda u Prištini u roku od petnaest (15) dana od kada im bude uručen primerak ovog rešenja.

**Opštinski sud u Prištini**

G.br. 2365/07

24.12.2010

Sastavljeno na engleskom jeziku,

kao merodavnom jeziku

Predsedavajući sudija

Virginia Micheva-Ruseva

TRANSLATED BY

ELILEX OFFICE - TRANSLATORS

MARCO PERINI

Mina Perini