

DHOMA E POSAÇME E GJYKATËS SUPREME TË KOSOVËS PËR ÇËSHTJE QË LIDHEN ME AGJENSINË KOSOVARE TË PRIVATIZIMIT	SPECIAL CHAMBER OF THE SUPREME COURT OF KOSOVO ON PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO RELATED MATTERS	POSEBNA KOMORA VRHOVNOG SUDA KOSOVA ZA PITANJA KOJA SE ODNOSE NA KOSOVSKU AGENCIJU ZA PRIVATIZACIJU
--	---	--

22.08.2012

SCC-09-0096

Tužilac

M.A., iz XX koga zastupa advokat XX

Protiv

Tuženih

1. **XX**, DP, XX,
2. **XX**, XX

Koje zastupa Kosovska Agencija za Privatizaciju, ul. Ilir Konusheci br. 8, Priština

Prvo veće Posebne komore Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se tiču Kosovske agencije za privatizaciju, u sastavu: predsedavajući sudija Alfred von Kayserlingk, i sudije Shkelzen Sylaj i Ilmi Bajrami, nakon većanja održanog 22.08.2012 donosi

PRESUDU

1. **Tužba se odbija kao neosnovana.**
2. **Tužilac je obavezan da plati sudske takse u iznosu od 150 €.**

Činjenično stanje i istorijat postupka

Dana 03.06.2009. tužilac je podneo tužbu radi poništaja kupoprodajnog ugovora od 12.09.1964. koji je sklopio sa Poljoprivredno-industrijskom kooperativom XX (DP) (strana 9-11 dosijea). On zahteva presudu kojom se tuženi obavezuje da vrati posed koji je predmet ugovora, tj. 9 parcela poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u katastarskoj zoni Sušice, Gračanica, sa ukupnom površinom od 2.87.00 ha, dok se on obavezuje da vrati kupoprodajni iznos.

Tužilac je potpisao gorenavedeni ugovor pod uticajem zastrašivanja od strane DP i predstavnika vlasti. Prećeno mu je da će u suprotnom biti izbačen iz komunističke partije i sa posla. Uslovi ugovora, kao i kupoprodajna cena, nisu bili predmet nikakvih pregovora. Nije mu data pravična naknada.

Tužilac navodi da je ugovor ništavan od dana potpisivanja jer prema njegovom mišljenju isti je zaključen u suprotnosti načela ustava i društvenog morala. On tvrdi da isti narušava principe jednakosti slobode ugovaranja i da je u suprotnosti sa članom 103 Zakona o

obligacionim odnosima i člana 8a Srpske izmene Zakona o prenosu nekretnina (SG SRS 28/87). Posto je zastrašivanje vršeno od strane vladinih organa ne treba se smatrati samo kao pretnja u smislu člana 60 Zakona o obligacionim odnosima, koji čini ugovor samo relativno ništavnim. Umesto toga treba se smatrati potpuno ništavnim od samog početka.

U svojoj odbrani, Kosovska Agencija za Privatizaciju (KAP) u ime tuženog podnosi da tužbu treba odbiti kao neosnovanu. KAP osporava ništavnost ugovora prema članu 103 Zakona o obligacionim odnosima. Prema mišljenju KAP-a tužba je nepravovremena. Mišljenja je da shodno članu 111 i 117 Zakona o obligacionim odnosima tužilac je imao godinu dana od prestanka pretnji da ospori odsutnost volje, pravo koje je isteklo nakon tri godine od otpisivanja ugovora. KAP tvrdi da član 8a Izmena i dopuna Zakona o Prometu nepokretnosti (SN SRS 28/87) nije primenjiv zakon shodno NUMIK-ovoj Uredbi 1999/24 o Zakonima u primeni na Kosovu.

Pravno obrazloženje

Tužba je neosnovana

1.

Kupoprodajni ugovor od 12.09.1964 između tužioca i tuženog DP (strana 9-11 dosijea) je originalno bio validan.

Ugovor su zaključile obe strane formirajući i izražavajući volju da stvori isti rezultat. Tužilac i partner kupoprodajnog ugovora od 12.09.1964 su želeli da se izvrši prodaja nepokretnosti i izrazili su zajedničku želju u kupoprodajnom ugovoru. Tužilac se ne može poistovetiti sa osobom čija je ruka bila vođena prisilom na potpisivanje ili koji je bio izložen takvom nasilju da je formiranje sopstvene volje nemoguće. Pretnja isključenjem iz komunističke partije i sa posla uticala je na njegovu volju, ali to nije virtuelno činilo nemogućim za njega da se uzdrži od prodaje sopstvene zemlje.

Tužiočeva ocena da Ustav Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije od 07.04.1963 (u daljem tekstu: Ustav iz 1963), koji je tada bio važeći takođe za teritoriju današnjeg Kosova, ne dozvoljava pretnju koja je vršena nad njim je tačna. Teranje tužioca da pod pretnjom proda ima efekat eksproprijacije koju bi ustav jedino dozvolio ako je odobrena poštena naknada (član 25 Ustav iz 1963). Pretnja isključivanjem sa posla u slučaju odbijanja da proda je povreda njegovog prava na rad (član 36 Ustava iz 1963), takođe pretnjom moguće je da su tužiocu povređena druga ustavna prava tužioca.

Međutim, ovo ne čini kupoprodajni ugovor ništavnim. Pravni sistem može izabrati između mnogih opcija kako reagovati na kršenje Ustava. Može otvoriti put Ustavnom sudu, može dati oštećenoj strani pravo na poništaj, ili može učiniti ugovor ništavnim od samog početka, ili takođe može obezbediti novčanu naknadu itd. Takođe se može uzdržati od nametanja bilo kakve pravne posledice na povredu Ustava, što znači izričito oslanjati se na spremnost vlasti da se ponašaju u skladu sa ustavom i na političkoj zabrani bilo koje povrede. Ni Ustav iz 1963 niti bilo koji zakon Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije ne izjavljuje da ugovor koji je sklopljen pod neustavnom pretnjom je *per se* nevažeći od samog početka.

2.

Ugovor ostaje važeći.

Ustav iz 1963 ne nudi tužiocu mogućnost da poništi kupoprodajni ugovor. Zakon o obligacionim odnosima Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije od 01.10.1978. (u daljem tekstu: Zakon o obligacionim odnosima 1978.) reguliše ništavnost ugovora, relativno ništavne ugovore i kako tražiti ništavnost (član 103 do člana 117 Zakona o obligacionim odnosima 1978.). Stoga, odredbe ovog zakona u vezi zastarevanja se ne primenjuju.

Član 8a Zakona Socijalističke Republike Srbije od 23.07.1987. koji menja i dopunjuje srpski Zakon o prometu nepokretnosti od 1981. (u daljem tekstu: srpske izmene i dopune od 23.07.1981.) takođe ne dovodi do ništavnosti kupoprodajnog ugovora od 12.09.1964. Odredba glasi:

Ugovor o prometu nepokretnosti će biti ništavan ako je zaključen pod pritiskom i uz korišćenje nasilja, ili pod takvim uslovima i takvim okolnostima koje su pretile ili omanule da obezbede bezbednost ljudi i imovine, sprovođenje zaštite prava, slobode i odgovornosti ljudi i građana, ili zakonitost i jednakost nacija i etničkih grupa.

Odredbe stava 1 ovog člana će takođe važiti za ugovor o prometu nepokretnosti zaključen pre stupanja na snagu ovog zakona.

Ovaj član nije primenjiv na ugovor od 12.09.1964.

Promet nepokretnosti je regulisan zakonom iz 1981. godine u Srbiji od strane Skupštine Srbije (Službene Novine Srbije 43/81, u daljem tekstu: Srpski zakon o prometu) i u istoj godini Kosovo, odnosno Skupština Kosova (Službene Novine Kosova 45/81, u daljem tekstu: Kosovski zakon o prometu). Srpske izmene i dopune od 23.07.1987., prema njenom članu 1, menjaju samo srpski zakon o prometu. Srpski zakonodavac nije imao ovlašćenje da menja zakon drugog zakonodavca. Tako da je kosovski zakon o prometu ostao bez promene u članu 8a srpskog zakonodavstva. Rezultat je da prema kosovskom zakonu ugovori koji su sklopljeni pod pretnjom ostaju važeći, dok prema srpskom zakonu isti postaju nevažeći.

Međutim, član 12 srpske izmene i dopune srpskog Zakona o prometu navodi da član 8a izmena i dopuna se treba podjednako primenjivati širom cele teritorije Srbije. To znači, prema kosovskom zakonu član 8a nije bio primenjiv na Kosovu dok prema srpskom zakonu jeste. Srpski ustav iz 1974, premda zahteva da pokrajinski zakon ne može odstupati od republičkog zakona Srbije (član 228 Ustav iz 1974), ne rešava spor jednostavno navodeći da zakon republike Srbije ima prednost nego zahteva da se pokrajinski zakon primeni dok Ustavni sud Republike Srbije ne odluči o sporu (član 229 Ustava iz 1974.). Pošto takva odluka nije donesena član 8a Zakona o izmenama i dopunama zakona Srbije ne primenjuje se na Kosovu.

Ugovor od 12.09.1964. kojim je tužilac izgubio vlasništvo ostaje važeći. Stoga, prema trenutno primenjivim zakonom tužba je morala biti odbijena kao neosnovana.

3.

Ali čak i pod pretpostavkom da je član 8a srpskih izmena od 23.07.1987. primenjiv na Kosovu, ne može se danas pozivati na ništavnost ugovora od 12.09.1964. to pravo bi bilo izgubljeno. Tužba kojom se traži ništavnost podneta je sudu 45 godina posle ugovora i 22 godine nakon usvajanja izmena i dopuna srpskog zakona. Možda su godine u kojima je postojala originalna pretnja koja je naterala tužioca da prihvati ugovor nastavile da postoje, sprečavajući tužioca da traži ništavnost. Međutim, tužilac nije mora da se plaši izbacivanja sa posla ili iz komunističke partije do 2009 ukoliko ospori ugovor od 1967. Pravna zajednica, iznad svega trenutni posednik nepokretnosti, mogu imati poverenja da pravo neizvršeno tolikih godina će ostati neizvršeno. Ovo poverenje zaslužuje zaštitu i zaštita nastupa pod pretpostavkom gubitka.

4.

Ovo ne znači da tužilac koji je podnosio nelegalan tretman kada mu je prećeno da bi potpisao kupoprodajni ugovor mora ostati bez ikakvog pravnog zadovoljenja. Na zakonodavcu je da sledi Sveobuhvatni Predlog Martija Ahtisarija za rešavanje statusa Kosova-prema članu 143 Ustava Kosova koji je direktno primenjiv i čak zamenjuje sam Ustav-koji izričito zahteva da Kosovo reši imovinsku restituciju (član 6 Aneksa VII sveobuhvatnog predloga). Pre nego što se usvoji kosovski zakon koji reguliše restituciju sud ne može da obezbedi pravnu zaštitu tužiocu.

Sudske takse

Shodno članu 12 Zakona o posebnoj komori i u skladu sa Dodatnim pravilima Posebne komore u vezi sa sudskim taksama koje su na snazi od 13.12.2010. takse Komore su na osnovu člana 10 Administrativnog Naređenja Sudskog Saveta Kosova, No. 2008/02 (ADJ), sledeće:

Iznos takse za podnošenje tužbe prema članu 10.1 ADJ iznosi 75 €, pošto Specijalno veće smatra da je vrednost tužbe 15.000€, uzimajući u obzir veličinu zemljišta u sporu. Član 10.12 ADJ određuje da za odluku prvog stepena na osnovu vrednosti predmeta spora taksa se treba platiti prema tarifi broj 10.1 koja iznosi 75 €.

Sudska taksa tarifna sekcija 10.1 (podnošenje tužbe)	75 €
Sudska taksa tarifna sekcija 10.12 (odluka)	75 €
Ukupno	150 €

Troškove postupka će snositi stranka koja nije uspela u sporu, u ovom slučaju tužilac. Tužilac je već platio iznos od 50€, stoga tužilac treba da plati Posebnoj komori preostali iznos od 100€.

Pravni lek

Protiv ovog rešenja može se podneti žalba u roku od dvadeset i jednog (21) dana Apelacionom veću Posebne komore. Žalilac treba žalbu takođe dostaviti drugoj strani i Sudskom veću u roku od dvadeset i jednog (21) dana. Žalilac treba dostaviti Apelacionom veću dokaz da je žalba dostavljena drugim stranama.

Predviđeni vremenski rok počinje da teče u ponoć istog dana kada je žalioocu dostavljeno pismeno rešenje.

Apelaciono veće će odbaciti žalbu kao neprihvatljivu ako žalilac istu ne podnese u predviđenom vremenskom roku.

Tuženi može da podnese odgovor Apelacionom veću u roku od dvadeset i jednog (21) dana od dana dostavljanja žalbe, podnoseći odgovor žalioocu i drugoj strani.

Žalilac zatim ima rok od dvadeset i jednog (21) dana nakon prijema odgovora na njegovu žalbu, da podnese njegovo odgovor Apelacionom veću i drugoj strani. Druga strana onda ima rok od dvadeset i jednog (21) dana nakon prijema odgovora žaliooca, da dostavi sopstveni odgovor na odgovor žalioocu i Apelacionom veću.

Alfred Graf von Keyserlingk, Predsedavajući sudija