

**OSNOVNI SUD U PEĆI
OGRANAK U ISTOKU**

P. br. 321/09

OSNOVNI SUD U PEĆI, OGRANAK U ISTOKU, preko sutkinje EULEKS-a Franciske Fišer, delujuće u svojstvu sudije EULEKS-a, delegirane od strane predsednika Skupštine EULEKS-ovih sudija odlukom od 14. jula 2011. g., u građanskom predmetu tužiteljice T.G iz Beograda, koju zastupa advokat M.D iz Mitrovice, protiv tuženog F.Z iz sela Mojstir, opština Istok, koga zastupa advokat O.B iz Peći, u vezi sa poništajem ugovora, u predmetu čija vrednost iznosi 62.000 evra, nakon glavne rasprave održane 5. jula 2013.g., donosi sledeću

P R E S U D U:

I.

POTVRĐUJE SE da je kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999. g., zaključen između F.Z kao kupca i Š.Š. kao prodavca nekretnine, katastarska parcela br. 652/9, upisane u posedovnom listu br. 61, katastarska zona Istok, ukupne površine od 10 ari **ništavan**.

Opštini Istok, Uredu za katastar i geodeziju **NALAŽE SE** da izmeni katastarske knjige u skladu sa ovom presudom i da vrati stanje u katastarskim knjigama ne pređašnje, na ime Š.Š.

II.

Tuženom se nalaže da plati tužiteljici iznos od 1.274,40 evra na ime troškova postupka, u roku od 15 dana po prijemu ove odluke pod pretnjom izvršenja.

III.

Ostatak ili drugačiji tužbeni zahtev **ODBACUJE SE** kao neosnovan.

OBRAZLOŽENJE:

Tužiteljica je podnela tužbu Opštinskom sudu u Istoku dana 1. novembra 2006. g. protiv tuženog radi utvrđivanja ništavosti kupoprodajnog ugovora.

Tužiteljica je navela da ona ulazi u ovu parnicu u svojstvu zakonskog naslednika iza svog oca pokojnog Š.Š. iz Istoka koji je umro 7. aprila 2001. Š.Š bio je vlasnik nepokretnosti – zgrade za porodično stanovanje izgrađene na katastarskoj parceli br. 652/9, upisane u posedovnom listu br. 617, katastarska zona Istok. U pogledu ove nepokretnosti, presuda je doneta u parnici P.br.82/03 (novi broj P.br. 331/09), 27. jula 2004. za koju je tužiteljica saznala 25. septembra 2006. Ovom odlukom utvrđeno je da je tuženi vlasnik pomenute nepokretnosti na osnovu navodne prodaje iste od strane Š.Š.i da je tuženi izvršio upis promene vlasništva u Katastarskom uredu Istok na svoje ime.

Nakon izvršenog uvida na sudu, tužiteljica je utvrdila da je tuženi izradio lažni kupoprodajni ugovor, neoveren od strane Suda, a koji je potpisao advokat Sh. M. sa falsifikovanim punomoćjem, bez datuma i sudske overe, koji je navodno potpisao Š.Š.

Tužiteljica je navela da takav ugovor nikada nije bio zaključen i potpisan od strane Š.Š. koji je ovlastio B.Z. da koristi i čuva predmetnu nepokretnost, sa svim nameštajem, sa sačinjenim spiskom predmeta dana 1. jula 1999. Do svoje smrti Š. Š. je bio uveren da je sve u redu i da B. Z. vodi brigu o poverenoj mu imovini.

Tužiteljica je takođe podnela zahtev Direkciji za stambena i imovinska pitanja (u daljem tekstu: Direkcija) i Komisiji za stambeno-imovinske zahteve (u daljem tekstu: Komisija). Njen zahtev je registrovan pod predmetom br. DS303317, i usvojen je odlukom od 27. juna 2003. g.

Tuženi je podneo odgovor na tužbu dana 6. maja 2009. g. i 10. oktobra 2011.g. Izjavio je da osporava tužbu jer legalizovani kupoprodajni ugovor nikada nije ni postojao. Postoji samo privatni ugovor koji nije overen na sudu.

Rešenjem od 14. jula 2011. g., koje je doneo sudija EULEKS-a Malcolm Simmons, kojeg je imenovao predsednik Skupštine EULEKS-ovih sudija, predmet su preuzele EULEKS-ove sudije

shodno odredbama Zakona br. 03/L-053 o nadležnosti, izboru i dodeli predmeta EULEKS-ovim sudijama i tužiocima na Kosovu.

Na predlog stranaka a u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja, sud je izveo i pročitao sledeće dokaze:

- posedovni list br. 617 Opštine Istok, Katastarska i geodetska kancelarija na ime F.Z.;
- smrtovnica za Š.Š. od 13. avgusta 2001.;
- izvod iz knjige rođenih za podnosioca tužbe T.G.od 12. jula 2004.
- HPD odluka broj DS3033107 od 27. juna 2003. i 15. jula 2006.g.;
- izjava od 1. jula 1999.g. sastavljena na srpskom i albanskom jeziku, potpisana od strane B. Z. ;
- izjava od 1. jula 1999.g. sastavljena na albanskom jeziku i potpisana od strane Š. Š;
- spisak predmeta sastavljen na srpskom jeziku;
- kupoprodajni ugovor za kuću i parcelu od 29. juna 1999 g.;
- ovlašćenje - punomoćje sastavljeno od strane advokata Š.M. i potpisano od strane tuženog, Š.Š. i svedoka A.B. i Š.A. ;
- izveštaj o grafološkom veštačenju potpisa na ugovoru i ovlašćenju od 19. novembra 2012;
- dopuna izveštaja o grafološkom veštačenju od 18. marta 2013;
- dokumenat pod nazivom Karton lične karte;
- izjava koju je napisao B.D.Z. od 6. oktobra 2011;
- saslušanje grafološkog veštaka Nadire Ibrahimi;
- saslušanje svedoka A.B. i Š.A., i
- saslušanje tužioca i tuženog.

Na glavnoj raspravi održanoj 18. januara 2013. tuženi je preko svog advokata predložio da se saslušaju S.M. i A. M. u svojstvu svedoka. Sud je odbio njegov predlog kao neblagovremen shodno članu 428. stav 2. Zakona o parničnom postupku (u daljem tekstu: ZPP) jer nije dao opravdan razlog zašto nije mogao da predoči dokaze na pripremnoj raspravi.

Tokom iste rasprave tuženi je preko svog advokata podneo izveštaj o veštačenju od 14. januara 2013 godine , te predložio isti izveštaj kao dokaz. Izveštaj je izradio veštak grafolog koji nije bio angažovan od strane suda shodno članu 356. ZPP-a, a pošto se tužiteljica nije složila sa predloženim izveštajem o grafološkom veštačenju, navedeni dokaz nije izveden i uzet u obzir.

Ocenivši svaki dokaz pojedinačno i u celini, savesno i pažljivo u skladu sa članom 8. ZPP-a, sud dolazi do zaključka da se tužbeni zahtev delimično usvaja.

Pre utvrđivanja činjeničnog stanja te pravne ocene spora, potrebno je da iznese sledeća pozadina predmeta:

EULEKS sudije su preuzele nadležnost u sledeća tri civilna predmeta:

- P.br.321/09 koji je podnela tužiteljica T.G. protiv optuženog F.Z. radi poništaja kupoprodajnog ugovora;
- P.br.331/09 tužioca F.Z. protiv tuženog Š.Š. radi utvrđivanja svojine;
- P.br.107/07 tužioca T.G. protiv tuženog F.Z. radi naknade štete.

U početku su sva tri predmeta bila spojena. Na raspravi održanoj 4. septembra 2012 godine tužitelj F. Z. povukao je tužbu zavedenu pod brojem P.br.331/09 i shodno tome sud je izdao rešenje od 10. januara 2013 godine.

Sud je nastavio sa postupanjem u ovom predmetu pod brojem predmeta P.br.321/09.

Na osnovu rešenja od 5. jula 2013. g. postupak u predmetu pod brojem P.br.107/07 prekinut je do donošenja konačne odluke u predmetu P.br.321/09.

S obzirom da je u odgovoru na tužbu kao i tokom postupka tuženi osporavao tvrdnje tužioca zbog njihove neodređenosti i nedoslednosti te je naveo da je podneseno nekoliko tužbi koje su dobile različite brojeve na sudu u pojedinim fazama postupka, sud daje u vezi sa ovim sledeće obrazloženje:

U pogledu tužbe Pbr. 331/09:

- tužbu je sudu podneo F.Z. protiv Š. Š. dana 1. jula 2003 godine. Tužba je zavedena pod brojem predmeta P.br.82/03. Zahtev je usvojen i presuda je postala pravosnažna 11. novembra 2009 godine.;
- dana 6. oktobra 2006 godine T. G., kao naslednica iza tuženog Š. Š., podnosi molbu za obnavljanje postupka. Molba je zavedena pod brojem predmeta P.br.280/06. Molba je odbijena. Okružni je sud svojom odlukom Gz.br. 226/07 poništio rešenje i predmet je vraćen na ponovno odlučivanje;
- slučaj je zaveden pod novim brojem predmeta: P.br.6/09. Zahtev je odbačen kao neblagovremen. Okružni sud je svojom odlukom Gz.br. 302/09 poništio odluku, te predmet vratio na ponovno odlučivanje;
- slučaj je zaveden pod novim brojem predmeta: P.br.331/09. Prvostepeni sud je poslao zahtev Okružnom sudu kao nadležnom za odlučivanje u ovoj stvari. Okružni sud je svojom odlukom Gz.br. 444/09 vratio spis predmeta prvostepenom sudu. Prvostepeni sud je pokrenuo postupak za rešavanje spora oko nadležnosti;
- Vrhovni sud je svojom odlukom Pbr.3/2010 utvrdio da je Okružni sud kao nadležan sud za odlučivanje o molbi za obnavljanje postupka P.br.82/03;
- Okružni sud je svojom odlukom Gz.br.2280/10 odlučio da je odobreno ponavljanje postupka P.br.82/03;
- predmet je vraćen prvostepenom sudu te je zadržan broj predmeta P.br.331/09.

U pogledu predmeta P.br.321/09:

- tužbu je podnela T.G. protiv F.Z. sudu dana 1. novembra 2011 godine. Tužba je zavedena pod brojem predmeta P.br.278/06. Tužba je odbijena. Okružni sud svojom odlukom Gz.br.90/08 poništava rešenje i vraća predmet na ponovno odlučivanje;
- slučaj je zaveden pod novim brojem predmeta P.br.321/09.

Tokom dokaznog postupka utvrđeno je sledeće činjenično stanje:

Š.Š., otac tužiteljice, bio je vlasnik nepokretnosti na katastarskoj parceli 652/9 upisane u posedovnom listu broj 617. Katastarska zona Istok. On je tu živeo sa svojom porodicom, u početku sa suprugom i ćerkom, a kasnije samo sa suprugom; sve do 1999, kada su napustili Kosovo. U 2001.g., Š.Š. je umro, a 2004.g. tužiteljica je proglašena njegovom naslednicom

prema presudi Opštinskog suda u Kraljevu, Srbija od 14. jula 2004.g.

Tuženi F.Z. predao je sudu kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999, prema kojoj joj je Š.Š. prodao gore navedenu nepokretnost. Pošto isti ugovor nije overen na sudu, tuženi je podneo tužbu protiv Š.Š. za utvrđivanje svojine u 2003.g. Tužba je zavedena pod brojem predmeta: P.br.82/03. Tužba je usvojena a tuženi je proglašen vlasnikom imovine. Na osnovu ove presude, izvršene su promene koje se odnose na vlasništvo pri Katastarskom uredu.

Godine 2006.g. tužiteljica shvaća da imovinu njenog oca koristi tuženi F.Z. i da je upisana na njegovo ime, na osnovu presude donete u parnici P.br.82/03.

Ona sudu podnosi molbu za obnavljanje postupka u predmetu P.br.82/03 i takođe podnosi tužbu protiv tuženog za poništaj kupoprodajnog ugovora od 29. juna 1999.g. navodeći da je potpis falsifikovan. Tužba je zavedena pod brojem predmeta P.br.278/06, a sada pod P.br. 321/09.

Kada je tužiteljica dala svoju izjavu, navela je da je živela u Istoku sve do 12. ili 13. juna 1999.g. u porodičnoj kući svoga muža, koja je bila udaljena samo nekoliko kuća od kuće njenog oca. Njen otac je živio u kući sa suprugom, majkom tužiteljice, i niko više nije živio u kući njena oca. Njena majka je izašla iz kuće nedelju dana nakon što je ona to uradila. Tužiteljica se sa svojom porodicom i suprugovim roditeljima smešta u kući u Kraljevu u Srbiji. Nedelju dana kasnije majka tužiteljice im se pridružuje, a mesec dana kasnije i njen otac Š.Š. Kada je Š.Š. napustio Kosovo, otišao je prvo u Kragujevac jer je tamo imao rođake a kada je čuo da mu porodica boravi u Kraljevu, onda im se pridružio.

Tužiteljica je navela da je njen otac došao samo sa dva kofera, sa rancem koji je sam izradio, te sa 100 do 150 nemačkih maraka.

On je rekao tužiteljici da je on sa nekoliko komšija ostao duže u Istoku te da su za to vreme ljudi dolazili i nudili mu novac da proda kuću. On nije želeo da proda imovinu jer je mislio da će se ubrzo vratiti, na isti način kako su se Albanci vratili nakon što su proterani sa Kosova. On je rekao tužiteljici da je on ostavio kuću B.(D)Z. da ju čuva i da je takođe napravio spisak predmeta koje treba čuvati. On i B.Z. napravili su dva spiska, jedan na albanskom jeziku koji je napisao Š.Š. i jedan na srpskom jeziku, koji je napisao B.(D)Z.

Tužiteljica je navela da joj je njen otac dao spisak predmeta i da nikada nije pomenuo bilo kakve kupoprodajne ugovore ili ovlašćenja. On je doneo posedovni list i sva dokumenta koja pripadaju uz nepokretnost.

U Srbiji su Š.Š. i njegova supruga, majka tužiteljice, živeli kod rođaka u Kragujevcu i nisu plaćali nikakvu kiriju. Kasnije su unajmili kuću u Bogutovačkoj Banji ali ni tamo nisu plaćali kiriju; mesto najma radili su poslove u bašti te poslove u poljoprivredi za vlasnika. Nakon smrti Š.Š., njegova žena je živela četiri ili pet godina u kolektivnom smeštajnom centru Gamzigradskoj Banji i nije plaćala ništa jer je to centar za prihvrat raseljenih lica. Š.Š. nije ostvarivao nikakve prihode, njegova supruga je imala novac od penzije i on nije kupio nikakvu imovinu u Srbiji. Suprug tužiteljice bio je zaposlen te je porodica unajmljivala kuću te su najam plaćali sopstvenim prihodima.

Š.Š. je umro 2001.g. a tužiteljica je otišla sa dokumentacijom koja se odnosi na imovinu u Agenciju za imovinu koju je otvorila HPD, sa namerom da prebaci svu imovinu na svoje ime. Od 2002.g. do 2006.g. bila je u kontaktu sa tom kancelarijom preko njenih filijala u Beogradu i Prištini, uključujući i kontaktiranje putem elektronske pošte.

HPD je doneo odluku da imovina pripada tužiteljici. Tuženi i njegova sestra su boravili u navedenoj kući te su dva puta iz nje bili izbačeni. Međutim, kada se tuženi vratio ponovo u kuću, Agencija više nije bila nadležna za rešavanje ovog pitanja te tužiteljica nije imala kome da se obrati da rešava ovo pitanje.

Tužiteljica navodi da su se neki ljudi vratili u svoje kuće i od njih je čula da je tuženi uništio njihovu kuću. Kada je saznala za građansku parnicu broj P.br.82/03, kupoprodajni ugovor i ovlašćenje, podnela je molbu za obnavljanje postupka u predmetu P.br.82/03 i takođe je podnela tužbu za poništaj kupoprodajnog ugovora

Tuženi je naveo da je, kada se doselio u Istok u 1999.g., odseo u kući lica srpske nacionalnosti zvanog Momo. Tuženi je objasnio da mu se Š.Š. nije direktno obratio te da se isti obratio dvojici ili trojici drugih etničkih Albanaca koji su bili njihove komšije. Oni su znali da je tuženi bio zainteresovan da kupi imovinu u Istoku te su mu oni poslali Š.Š.

Nakon što su se upoznali, Š.Š. je ponudio optuženom da kupi njegovu imovinu. Tuženi se na zahtev Š.Š. uselio sa svojom suprugom, decom i sestrom u njegovu kuću. Š.Š. je živio u kući zajedno sa suprugom, koja je ostala u kući zajedno sa tuženim samo jednu noć te je onda otišla

svojim rođacima u Kragujevac. Tuženi je ostao četiri ili pet dana zajedno sa Š.Š. u kući a u međuvremenu su se dogovorili za cenu od 85.000 nemačkih maraka.

Š.Š. zatražio je od A.B. da bude svedok, a na njegov zahtev oni su otišli u advokatsku kancelariju Š.M. i objasnili mu situaciju. Pošto je advokat toga dana bio u žurbi, zakazao je sastanak za naredni dan u 10 sati zajedno sa svedokom A.B. Sutradan su otišli do advokata i on je naložio tuženom da pronade dodatnog svedoka. Dakle, tuženi je izašao iz kancelarije i našao je Sh.A. i zamolio ga da bude svedok. Advokat je sačinio ugovor i ovlašćenje pred njima u tri primerka, a pošto su koristili papirne kopije, mora ukupno da postoji šest ili sedam primeraka. Tuženom je dat ugovor u dva primerka, a Š.Š. u dva ili čak i više; a ostali ugovori ostali su kod advokata.

Ovlašćenje je izrađeno po savetu advokata jer Albancima nije bilo dozvoljeno da kupuju imovinu od Srba u posleratno vreme.

Tuženi je naveo da je kupoprodajna cena bila isplaćena jedan ili dva dana pre potpisivanja ugovora.

Što se tiče izjave kojom Š.Š. ostavlja imovinu B.Z. na čuvanje, tuženi objašnjava da je pozvao B.Z. da dođe do njih kada je Š.Š. odlučio da napusti Kosovo. Izjavu na srpskom je napisao Š.Š. lično, a na albanskom jeziku B.Z.. Tuženi navodi da je izjava napisana radi njegove bezbednosti jer se nije usudio da kaže da je kupio imovinu od Srba. Tuženi je naveo da je žena Š.Š. bila upoznata sa činjenicom da postoji dogovor koji treba da se raskine.

Posle 2000. godine Š.Š. ga je jednom kontaktirao i rekao mu da je ponovo zajedno sa svojom porodicom i predložio da mu proda i imovinu u Dragujevcu, što je tuženi odbio.

Tuženi je takođe naveo da je kuća koja je bila prvobitno vlasništvo Š.Š. uništena, te da je kasnije on sagradio novu kuću na osnovu dobijenih dozvola za gradnju.

Sud je takođe saslušao iskaze svedoka i grafološkog veštaka i utvrdio sledeće:

Svedok A.B. izjavio je da je poznavao Š.Š. u to vreme veoma dobro. Nije poznavao F.Z. ali ga je video prvi put kada je sreo Š.Š. jednog dana na ulici, koji mu je ponudio da kupi kuću i parcelu. F.Z. je to čuo i izrazio želju da on kupi kuću Š.Š. . Prema izjavi svedoka, svi su otišli do advokata Š.M.. Našli su advokata kako zaključava kancelariju i on im je predložio da dođu sledeći dan.

Svedok je izjavio da je otišao kući i da nije otišao u kancelariju advokata sutradan i da on nikada nije potpisao nijedan dokument u advokatskoj kancelariji.

Kada su kupoprodajni ugovor i ovlašćenje predočeni svedoku, izjavio je da ih nikada ranije nije video ali je potvrdio da potpisi na oba dokumenta pripadaju njemu i da ih je potpisao u kancelariji sudije Ramadana Šatrija, kada je saslušan kao svedok u predmetu P.br.82/03, i nigde drugde.

Svedok Sh.A. izjavio je da nije poznavao Š.Š. i F.Z. od ranije i da ga je F. Z. zaustavio dok je bio u Istoku i zamolio ga da dođe u advokatsku kancelariju.

On je naveo da je sve bilo pripremljeno u advokatskoj kancelariji; od njih je samo zatraženo da potpišu i oni su to i uradili. On nije pročitao dokumenta ali je bio svestan da se radilo o kupoprodajnom ugovoru za kuću i da su postojala tri ili četiri primerka. Pre nego što su potpisali dokumenta, advokat im je ukratko rekao o čemu se radi.

Veštak grafolog, Nadire Ibrahimović izradila je izveštaj o veštačenju dana 19. novembra 2012. g. i dopunu istog izveštaja dana 18. marta 2013. g. Ona je takođe saslušana dva puta, 25. februara 2013 i 5. jula 2013. g.

U izveštaju o veštačenju od 19. novembra 2012. g., veštakinja je iznela sledeće rezultate nakon poređenja potpisa Š.Š. na kupoprodajnom ugovoru od 29. juna 1999, punomoćju (bez datuma) i spisku predmeta od 1. jula 1999, sa njegovim potpisom na 9. slobodnih uzoraka potpisa:

- Kada je veštakinja uporedila sporni pisani tekst koji se nalazi u delu "prodavac" na kupoprodajnom ugovoru od 29. juna 1999. sa potpisom na slobodnom uzorku - dokaz broj 4. - karton za ličnu kartu, njen nalaz je bio da potpis nije dovoljan za poređenje, a da drugi uzorci nisu primereni za poređenje jer su svi uzorci pisani malim pisanim slovima, dok je sporni pisani tekst napisan velikim štampanim slovima. Shodno tome, veštakinja nije mogla dati konačno mišljenje;
- Takođe, poređenje pisanog teksta koji se nalazi u punomoćju sa potpisima iz slobodnih uzoraka pokazuje da slobodni uzorci nisu primereni za poređenje i shodno tome veštakinja nije mogla dati konačno mišljenje;

- Što se tiče potpisa koji se nalazi na spisku predmeta od 1. jula 1999 i poređenja istog sa slobodnim uzorcima, veštaci su zaključili da ih nije potpisala ista osoba.

Na raspravi održanoj dana 25. februara 2013. g. veštakinja je potvrdila svoje nalaze iz izveštaja o veštačenju.

Rešenjem od 27. februara 2013., veštakinji je naloženo da dopuni svoj izveštaj i da uporedi potpise i rukopis koji se nalaze na kupoprodajnom ugovoru od 29. juna 1999. i punomoćju, sa potpisom i rukopisom stavljenim na dva dokaza označena kao "D" i "H." Dokaz označen sa "D" predstavlja dokument pod nazivom Karton za ličnu kartu, a dokaz sa natpisom "H" predstavlja slobodan uzorak nazvan "DEKLARATE-IZJAVA".

Veštakinja je podnela izveštaj o veštačenju dana 18. marta 2013 sa konačnim zaključkom da je moguće da je potpise / rukopis na kupoprodajnom ugovoru i punomoćju stavila ista osoba kao i potpise / rukopis na dokazima označenim sa "D" i "H. "

Na saslušanju održanom dana 5. jula, veštakinja je ponovno navela da, kada se uporede kupoprodajni ugovor i punomoćje sa dva uzorka sa oznakom "D" i "H," kupoprodajni ugovor i punomoćje je moglo napisati isto lice ali ona nije bila u stanju da da svoje konačno mišljenje.

Sud je utvrdio da su sledeći materijalni dokazi, pored ostalih, izvedeni u toku glavne rasprave: Posedovni list br. 617 opštine Istok, Kancelarije za katastar i geodeziju izdat dana 19. juna 2006. potvrđuje da je nepokretnost na katastarskoj parceli broj 652/9 upisana na ime F. Z. iz Istoka.

Iz smrtovnice od 13. avgusta 2001. evidentno je da je Š.Š. umro 7. aprila 2001. a isto tako izvod iz matične knjige rođenih od 12. jula 2004. potvrđuje da je Š.Š. otac tužiteljice.

Kao dokaz usvojen je i kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999.g. Ugovor su potpisali Š.Š. kao prodavac i F.Z. kao kupac. A.B. i Sh.A. potpisali su ugovor kao svedoci, a ugovor je takođe potpisao i advokat Š.M.. Pod tačkom 1. ugovora, prodavac izjavljuje da prodaje svoju imovinu -

nepokretnost F.Z. po ceni od 85.000 nemačkih maraka. Pod tačkom 2 ugovora, Š.Š. izjavljuje da mu je u potpunosti isplaćena dogovorena cena i da će on pokriti troškove prevoda.

Iste osobe su takođe potpisale punomoćje bez datuma. Ovim dokumentom Š.Š. opunomoćuje Z. F. da isti slobodno može da raspolaze njegovom nepokretnosti. Pod tačkom 1 Š.Š. ovlašćuje F.Z. da u potpunosti može da raspolaze kućom i parcelom jer ih je kupio od njega u junu 1999., i isplatio ceo iznos iako je Š.Š. još uvek bio upisati kao vlasnik.

Kao dokaz izvedene su dve pismene izjave od 1. jula 1999 skupa sa spiskom predmeta. Prva izjava je sačinjena na srpskom i albanskom jeziku a potpisao ju je B.Z.B. Z. potpisao je izjavu da prihvata da čuva kompletnu imovinu Š.S. koja je popisana na drugom lista papira sa spiskom predmeta, dok se on ne vrati.

Druga izjava je napisana na albanskom jeziku i potpisao ju je Š.Š. Ovom izjavom Š.Š ostavlja kuću sa potkrovljem i sa svim pokretnim stvarima da ih B.Z. koristi i da ih čuva. U izjavi su navedeni sledeći predmeti: 1 zamrzivač, 2 frižidera, spavaća soba, kompletno nameštena gostinska soba, 2 potpuno nove sofe, regal, radni sto, sto sa 6 stolica, kompletna kuhinja sa nekim manjim stvarima, 2 gostinjska stola, 5 klupa, kupatilo, veš mašina, kućno dvorište i bašta od 10 ari.

Što se tiče prava na nepokretnost koja je predmet ovog spora, tužiteljica je takođe podnela tužbu Komisiji za stambene i imovinske zahteve (u daljem tekstu: Komisija), a na njen predlog, te dve odluke od strane Komisije izvedene su kao dokazi.

Rešenjem od 27. juna 2003. u vezi sa žalbom br. DS303317, Komisija je usvojila tužbu tužiteljice te je predmetna imovina stavljena u posed tužiteljice. Tuženom F.Z. i svakom drugom licu koje koristi imovinu naloženo je da moraju napustiti istu.

Protiv te odluke, tuženi je podneo molbu za ponovno razmatranje. Njegova molba za ponovno razmatranje odbijena je na osnovu odluke koju je donela Komisija 1. septembra 2006. Kada je sud zatražio kopiju spisa od Direkcije i Komisije za tužbu S303317, utvrđeno je da je tuženi zasnovao svoju molbu za ponovno razmatranje na tome da je on vlasnik predmetne imovine, tw je u prilogu je kao dokaz priložio kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999. i punomoćje. Kada je Komisija odbila molbu za ponovno razmatranje, uzela je u obzir ove nove

dokaze i zaključila da novi dokazi ne menjaju ishod odluke Komisije, niti njeno obrazloženje, niti da je postojala ikakva materijalna greška u primeni Uredbe UNMIK-a 2000/60.

I na kraju, kao materijalni dokaz, u postupku je izvedena izjava koju je napisao B.D.Z. od 6. oktobra 2011.g.

U početku je predloženo da B.D.Z. bude saslušan kao svedok. Pošto živi u Nemačkoj i mnogo puta je bio pozivan kao svedok da prisustvuje raspravi, ali se nije pojavio, tužiteljica je povukla svoj predlog da ga saslušaju i složila se sa predlogom tuženog da se njegova izjava od 6. oktobra 2011. pročita.

Prema ovoj izjavi, B.D.Z. izjavio je da je on sastavio pismo za zaštitu imovine Š.Š. 1. jula 1999 godine. On je takođe izjavio da je uzeo pomenutu imovinu u zaštitu uz saglasnost vlasnika Š.Š. i kupca F.Z.. F.Z. bio je nastanjen u Švajcarskoj ali je morao da se vrati svojoj porodici, pa se sestra F.Z. sa decom uselila u navedenu imovinu.

Pre svega, sud mora da se pozabavi pitanjem da li tužiteljica ima aktivnu legitimaciju u ovoj građanskoj parnici.

Na osnovu člana 109. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO) poništaj ugovora može zahtevati svako zainteresovano lice u parnici.

Sud smatra tužiteljicu "zainteresovanim licem" u skladu sa navedenom odredbom jer je dokazala da, u slučaju da uspe da se kupoprodajni ugovor proglasi ništavnim, ona može da traži pravo ili ostvari korist, kao što nalaže zakon.

Kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999. je navodno zaključio otac tužiteljice Š.Š. kao vlasnik nepokretnosti upisane u posedovnom listu br. 617 Katastarska zona Istok. Smrtovnica za Š. Š. od 13. avgusta 2001godine i potvrđuje da je Š.Š umro 7. aprila 2001. Izvod iz knjige rođenih za tužiteljicu T.G. od 12. jula 2004 g. potvrđuje da je Tatjana Grković njegova ćerka.

Na osnovu navedenih činjenica, tužiteljica je tražila pravo na nasleđivanje nepokretnosti u vlasništvu Šandora Šarkezija; samostalno ili sa drugim zakonskim naslednicima i prema tome sud smatra da tužiteljica može da bude stranka u ovom građanskom postupku, shodno članu 76 .

ZPP.

Što se tiče prigovora tuženog da je tužba neblagovremena, sud je utvrdio da u skladu sa članom 110. ZOO pravo da se traži poništaj ne ističe.

Sledeće pitanje je prigovor tužene strane da ugovor o kupoprodaji od 29. juna 1999 godine predstavlja samo privatni ugovor koji nije overen od strane suda i na osnovu toga tužiteljica ne može tražiti njegov poništaj.

Sud je saglasan da kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999 godine predstavlja privatni ugovor. Posledica tog i takvog privatnog ugovora koji nije overen od strane suda može biti da ugovor nije odgovarajući za upis u registar nepokretnosti ali ugovor još uvek ima sve elemente u skladu sa članom 454. ZOO i na osnovu toga, može se zahtevati njegov poništaj. Ipak, i tuženi smatra da je ugovor važeći jer inače ne bi zahtevao utvrđivanje svojine ostvarene na osnovu istog ugovora u novom građanskom sporu P.br. 66/13.

Sud određuje da će se ZOO i Uredba UNMIK-a 1999/23 (u daljem tekstu: UNMIK/REG/1999/23) i Uredba UNMIK-a 2000/60 (u daljem tekstu: UNMIK/REG/2000/60) primeniti u sadašnjem građanskom sporu.

Prvo sud naglašava da su prema UNMIK/REG/1999/23 i UNMIK/REG/2000/60 Direkcija i Komisija imale mandat da obrade i presude sve stambene i imovinske tužbe u vezi sa imovinskim pravima.

Shodno članu 2.1 UNMIK/REG/1999/23 HPCC ("Komisija") je nezavisni organ Direkcije koji rešava privatne nekomercijalne sporove u vezi sa stambenom imovinom koji su joj upućeni od Direkcije dok Specijalni predstavnik Generalnog sekretara ne odluči da su lokalni sudovi u stanju da obavljaju funkcije poverene Komisiji.

Nadalje, u skladu sa članom 2.7 i UNMIK/REG/1999/23, konačne odluke Komisije su obavezujuće i izvršne i ne podležu reviziji od strane bilo kojih drugih pravosudnih ili administrativnih organa na Kosovu.

Kao što je Sud već utvrdio, tužiteljica je podnela tužbu Komisiji kao član porodičnog domaćinstva Š.Š. , u skladu sa članom 7.2 UNMIK/REG/2000/60. Njena tužba zavedena je pod br. DS303317.

Sa odlukom od 27. juna 2003 godine , Komisija je usvojila zahtev podnositeljice tužbe i tužiteljici je sporna imovina data u posed. Tuženom F.Z. i svakom drugom licu koje je koristilo imovinu, naloženo je da napuste imovinu.

Protiv tog rešenja tuženi je podneo molbu za preispitivanje odluke tvrdeći da je on vlasnik predmetne imovine na osnovu kupoprodajnog ugovora od 29. juna 1999 godine i punomoćja. Njegova molba za ponovnim razmatranjem odbijena je na osnovu odluke koju je donela Komisija dana 1. septembra 2006 godine. Međutim, sud mora ponovo da naglasi da su ovi novi dokazi, kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999 godine i punomoćje već ocenjeni od strane Komisije. Oni su predočeni kao novi dokazi u postupku pred Komisijom i Komisija ih je uzela u obzir, ali oni nisu prihvaćeni, te je molba za ponovno razmatranje odbijena. To je rezultiralo time da je Komisija usvojila zahtev tužiteljice i predmetna imovina joj je data u posed.

I kao što je naglašeno ranije, odluke donete od strane Komisije su obavezujuće i ne podležu reviziji od strane suda.

Poslednje pitanje kojim sud mora da se bavi jeste pitanje da li tužiteljica ima pravni interes u tome da sud odlučuje o poništaju kupoprodajnog ugovora od 29. juna 1999 godine.

Sud nalazi da tužilac ima pravni interes jer je u postupku koji je vodila Komisija njoj dodeljen posed nad predmetnom imovinom.

Nadalje, postojao je građanski postupak P.br.331/09 u kojem je tuženi tražio utvrđivanje svojine na osnovu kupoprodajnog ugovora od 29. juna 1999. Pošto je tužilac povukao tužbu, postupak je ukinut. Ali je tuženi podneo novu tužbu sa istim zahtevom za utvrđivanje svojine na osnovu navedenog ugovora koji je registrovan u predmetu P.br. 66/13.

I na kraju, tuženi je i dalje upisan u katastru kao vlasnik nekretnine.

Na osnovu ovih razloga, sud je odlučio da izvede dokaze kako bi odlučio da li su ispunjeni uslovi za poništaj kupoprodajnog ugovora od 29. juna 1999. g.

Shodno članu 103. stav 1. ZPP, ugovor koji krši obavezne propise, javni poredak ili pravednu upotrebu, biće nevažeći osim ako se svrha prekršenog pravila odnosi odnosi na drugu sankciju, ili ako zakon predviđa nešto drugo u konkretnom slučaju.

Na osnovu sledećih dokaza izvedenih u dokaznom postupku, sud je utvrdio da potpisi na kupoprodajnom ugovoru od 29. juna 1999. i na punomoćju ne pripadaju Š.Š..

Veštak grafolog, kojeg je imenovao sud, u veštačenju od 19. novembra 2012. koji je dopunjen 18. marta 2013., kao i u njenim izjavama na raspravama održanim 25. februara 2013. i 5. jula 2013. nije mogla da potvrdi da je oba dokumenta potpisao Š.Š.

Svedok A.B. je čak 14 godina nakon događaja dao veoma ubedljivu i detaljnu izjavu u koju sud nema ni malo sumnje. On je svedočio da nikada nije potpisao nijedan dokument u advokatskoj kancelariji Š.M.. Kada su kupoprodajni ugovor i ovlašćenje dati svedoku na uvid, izjavio je da ih ranije nikada nije video ali je potvrdio da potpisi na oba dokumenta pripadaju njemu i da ih je potpisao u kancelariji sudije Ramadana Šatrija kada je saslušan kao svedok u predmetu P.br.82/03 (novi broj predmeta P.br.331/09), i nigde drugde.

Ključnom činjenicom sud smatra činjenicu da je on poznao Š.Š. veoma dobro i da je na dan kada je upoznao Š.Š. koji mu je ponudio da kupi njegovu kuću i parcelu, F.Z. to čuo i izrazio želju da kupi kuću Š.Š. . Prema izjavi svedoka, svi su otišli u kancelariju advokata Sh.M. ali on nije potpisao nikakav dokument u kancelariji advokata.

U ovom delu, izjava svedoka ne potvrđuje iskaz tuženog koji je objasnio da mu je Š.Š. prišao i ponudio mu da kupi njegovu kuću.

Sud smatra da je izjava svedoka na raspravi održanoj 18. januara 2013. u suprotnosti sa iskazom koji je svedok dao na raspravi održanoj 27. jula 2004 u predmetu P.br. 331/09 (P.br.82/03). Ali, kada se čita zapisnik sa saslušanja održanog 27. jula 2004, a u poređenju sa izjavom koja je data

pred sudom 18. januara 2013., sud ima osnovanu sumnju da je prva izjava bila pravilno i u potpunosti unesena u zapisnik.

Prema svedoku Sh.A., sve je pripremljeno u advokatskoj kancelariji; od njih je traženo samo da potpišu i oni su to i uradili. Svedok je izjavio da nije pročitao dokumenta, ali je bio svestan da se radilo o kupoprodajnom ugovoru za kuću i da su napravljene tri ili četiri kopije. Sud sumnja u izjavu svedoka pošto svedok u to vreme nije poznavao nikog od prisutnih, uključujući i Š.Š. , tuženog ili drugog svedoka A.B., te pošto njegova izjava nije dosledna kad se upoređi sa izjavom datom 27. jula 2004. g.

Kada je saslušan u svojstvu svedoka, naveo je da nije video čoveka koji je kupio imovinu ili da je dao novac prodavcu, te da on nije video nikakav novac. Međutim, u zapisniku od 27. jula 2004. piše da je bio prisutan kada je F.Z. izbrojao novac Š.Š.

Tužiteljica je ubedljivo izjavila da se njen otac Š.Š pridružio porodici u Kraljevu, kako je izgledao i šta je rekao o imovini u Istoku. On je doneo posedovni list i sva dokumenta koja su pripadala uz nepokretnost. On je takođe doneo dve izjave i spiskove predmeta, jednu na albanskom jeziku koju je napisao on lično, a drugu na srpskom jeziku koju je napisao B.D.Z.. On je objasnio porodici da je ostavio kuću B.Z da je čuva dok se oni ne vrate na Kosovo. On nije doneo nikakav ugovor ili ovlašćenje, a pošto tužiteljica izjavljuje da u porodici nije bilo nikakvih tajni, i iz tog razloga da njen otac jeste prodao kuću, on bi to rekao porodici, čak i da je izgubio novac od te transakcije.

Sa druge strane, izjava tuženog nije u skladu sa izjavama svedoka i drugim materijalnim dokazima. Svedok A.B. izjavio je da je samo jednom bio u kancelariji advokata; a prema tuženom bili su dvaput. Svedok Sh.A. izjavio je da nije video nikakav novac ali je na raspravi održanoj 27. jula 2004.g. izjavio da je bio prisutan kada je F.Z. izbrojao novac Š.Š.

Kada se uporede sadržaj kupoprodajnog ugovora, punomoćje i izjava koju su potpisali Š.Š i B.D.Z., sud je utvrdio da ne postoji nikakvo razumno objašnjenje zašto bi Š.Š prodao imovinu tuženom, a tri dana kasnije tražio od druge osobe da se brine o kući te je čak napravio i spisak svih stvari u kući.

Tuženi je dao objašnjenje da je to urađeno zato jer etničkim Albancima nije bilo dozvoljeno da kupuju imovinu od Srba ali da bi bilo logičnije da je Š.Š. njemu dao nekretninu na čuvanje, međutim on ju je kupio, a B.D.Z. je takođe bio etnički Albanac.

Činjenica koja ne sme da se previdi je da je Komisija proverila valjanost kupoprodajnog ugovora i punomoćja kada je tuženi podneo molbu za ponovno razmatranje. Da je Komisija smatrala ugovor i punomoćje važećim, molba tuženog bi bila odobrena.

Na osnovu člana 26. ZOO, ugovor treba da bude zaključen kada ugovorne strane postignu sporazum oko osnovnih konstitutivnih uslova ugovora, a u skladu sa članom 28. stav 2. istog zakona, izražavajući volju da se napravi ugovor slobodno i ozbiljno.

Na osnovu dokaza izvedenih u dokaznom postupku i na osnovu konačnog rešenja Komisije, sud je utvrdio da kupoprodajni ugovor nije potpisan od strane Š.Š. te da u stvari i ne postoji dogovor između njega i tuženog u skladu sa članovima 26. i 28. stav 1 i 2 ZOO-a. Stoga je kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999.g. u suprotnosti sa obavezujućim propisima i mora da bude proglašen ništavnim u skladu sa članom 103. istog zakona.

Iz svega gore utvrđenog činjeničnog stanja i pravnih osnova, sud odlučuje da usvoji tužbu te potvrđuje da je kupoprodajni ugovor od 29. juna 1999.g. zaključen između F.Z. kao kupca i Š.Š. kao prodavca nekretnine upisane na katastarskoj parceli br. 652/9, upisane u posedovnom listu br. 617. Katastarska zona Istok, ukupne površine od 10 ari ništavan.

Sud je takođe naložio Opštini Istok, Kancelariji za katastar i geodeziju da izvrši promene u katastarskim knjigama, a u skladu sa ovom presudom i da vrati promene izvršene u katastarskim knjigama u pređašnje stanje, na ime Šandora Šarkezija.

U ovom delu, drugačiji tužbeni zahtev da se naloži upis vlasništva na ime tužiteljice je odbijen. Na osnovu člana 104. stav 1 ZOO-a, u slučaju ništavosti ugovora, svaka ugovorna stranka se obvezuje da vrati drugoj ono što je primljeno na osnovu takvog ugovora. Pošto je navodno jedna

od ugovornih stranki bio Š.Š, te je on bio upisan kao vlasnik imovine, Kancelarija za geodeziju treba da vrati izmene u pređašnje stanje što znači da se Š.Š upiše kao vlasnik. Nakon izvršenog upisa, naslednici će imati priliku da se upišu kao vlasnici.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja i pravnog osnova, sud odbija zahtev tužiteljice da se tuženi obaveže da isprazni izgrađeni objekat za porodično stanovanje na katastarskoj parceli broj 652/9 opisan u posedovnom listu 617 K.O. Istok, od svih lica i predmeta u njegovom posedu i da ga preda u vlasništvo i slobodno korišćenje tužiocu u roku od 15 dana od dana prijema ove odluke.

Kuća u vlasništvu Š.Š. više ne postoji zbog toga što je uništena a tuženi je izgradio novu. U ovom slučaju nije bitno ko je uništio kuću; činjenica da prethodna kuća ne postoji, nije sporna između stranaka. Takođe je tužiteljica u svom zahtevu koji je zaveden pod brojem C 107/07 izjavila da je kuća Š.Š. uništena i da je tuženi sagradio novu kuću.

Pored toga, mora da se naglasi da je na osnovu odluke izdate od strane Komisije, tužiocu data u posed predmetna imovina, a tuženom F.Z. i svakom drugom licu koje koristi imovinu naređeno je da napusti istu. Prema ovome, tužiteljica već ima konačnu odluku koja predstavlja izvršni naslov.

Iz svega gore navedenog, sud odlučuje kao u dispozitivu ove presude.

Na osnovu člana 452. stav 3 ZPP, sud odlučuje da će tuženi nadoknaditi tužiteljici nastale troškove. Tužiteljica je izgubila deo ove tužbe, ali bez obzira na to, sud smatra da u pogledu ovog dela nisu nastali dodatni troškovi. U slučaju da je tužiteljica podnela tužbu samo u vezi sa onim delom u kome je usvojena, iznos nastalih troškova bi bio jednak.

Prilikom procene troškova, u skladu sa članom 453. stava 1. i 2. ZPP, sud je razmotrio sve okolnosti i odlučio da je zahtev podnet od strane zastupnika tužioca u iznosu od 1.274,40 evra osnovan.

Prema tarifi Advokatske komore Kosova, ovaj iznos se sastoji od 93,60 evra za svaku od 4 rasprava za period pre 1. januara 2013.g i od 120,00 evra za svaku od 5 rasprava za period posle 1. januara 2013.g.

Pravni lek:

Stranke mogu da podnesu žalbu protiv ove presude Apelacionom sudu preko Osnovnog suda u Peći, Odeljenje u Istoku u roku od 15 dana nakon uručenja kopije ove presude strankama.

Osnovni sud u Peći

Ogranak u Istoku

C. br. 321/09

5. juli 2013.g.

Napisano na engleskom,
službenom jeziku

Predsedavajuća sutkinja
Franciska Fišer