

Okružni sud u Prištini u sudskom veću sastavljenom od sudije EULEX-a Franciske Fiser, predsednica veća, sudije EULEX-a Cezary Dziurkowski i lokalne sudije Medihe Jusufi, članova veća, u slučaju tužioca T.D iz N. Z., predstavlja je Ž. J. advokat iz P., protiv tuženih H.K, E.K i, svi iz P, ul. N. G, br. 11, po zahtevu za poništenje ugovora o nekretnini, po žalbi tuženih H.K, E. K. i N.K , od 28. januara 2011.g. protiv Presude Opštinskog suda u Prištini, C. br. 2355/07 od 15. decembra 2010.g., nakon rasprave održane 13. decembra 2012.g., donosi sledeće

### REŠENJE

**USVAJA** se žalba tuženih H.K, E.K i N.K , od 28. januara 2011.g. kao osnovana i presuda Opštinskog suda u Prištini, C. br. 2355/07 od 15. decembra 2010.g. **UKIDA** se a slučaj je vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

### O b r a z l o ž e n j e

Prvostepeni sud je presudom C. br. 2355/07 pod paragrafom 1 izreke presude potvrdio tužbu tužioca T.D i proglasio ugovor o transakciji potpisan u ime i S. K. kao prodavača, zastupljenih po iz S., na osnovu pisane punomoći, i H.K, E.K i N.K iz Prištine, kupaca, overeno 27. oktobra 2000.g. u Opštinskom sudu u Prištini pod Vr.No. 3030/2000, anuliran i nevažeći u delu gde S.K, zastupljen po N. A., prodao sledeće nekretnine: 1/2 idealnog dela katastarske parcele 4940/2 ukupne površine 0.02.13 ha u katastarskoj zoni Priština i 1/2 idealnog dela katastarskih parcela: 1814/2 ukupne površine 0.21.30 ha, 1818/2 ukupne površine 0.20.37 ha i 1819/2 ukupne površine 0.71.83 ha, sve tri parcele u V. u katastarskoj zoni Priština , sve četiri parcele opisane u posedovnom listu 6633.

Potom pod paragrafom 2 izreke sporne presude, Opštini Priština, kancelarijama katastra i geodezije, je naređeno da isprave katastarske knjige u skladu sa spornom presudom i da vrate promene napravljene u katastarskim knjigama u stanje kakvo je bilo pre registracije ugovora o transakciji u poništenom delu.

I pod paragrafom 3 tuženi su prisiljeni da plate tužiocu 200 evra naknade za troškove postupka kao i 250 evra sudskih taksi Opštinskom sudu u Prištini.

Protiv presude sva trojica tuženih su blagovremeno podneli žalbu zbog povrede odredaba o parničnom postupku, pogrešnog i nepotpunog određivanja činjeničnog stanja i pogrešne primene odgovarajućeg zakona, uz predlog da se podrži žalba i da se preinači sporna presuda prvostepenog suda ili da se poništi presuda i da se slučaj vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Kopija žalbe je poslana zakonskom zastupniku tužioca ali nikakav odgovor na žalbu nije podnešen u vremenskom roku.

Okružni sud je ispitao spise predmeta, spornu presudu, navode iz žalbe i nakon šta ih je procenio, prema čl. 194 Zakona o parničnom postupku, smatra da je žalba osnovana.

Kada je Okružni sud, prema čl. 194 Zakona o parničnom postupku (u daljnjem tekstu ZPP), ispitao *ex officio* da li postoji povreda odgovarajućeg zakona ili povreda odredaba parničnog postupka prema čl. 182, par 2, tačke b), g), j), k) i m) ZPP utvrđeno je da nema povreda po tačkama b), g), j), k) i m).

Šta se tiče povrede odgovarajućeg zakona i tačke k) člana 182 ZPP; uzevši u obzir i navode da je T.D bila tužioc u slučaju iako nije imala punomoć od naslednika prve zakonske linije Srđana Karadžića, te zato nije imala aktivnu legitimaciju strane u postupku; Okružni sud odlučuje da je odluka da T.D ima pravo da postupa kao tužiocu u rečenom slučaju donesena prerano i da neke dodatne činjenice treba da se ispitaju.

Tokom dokaznog postupka utvrđeno je sledeće činjenično stanje:

Tužioc T.D i S.K su bili suvlasnici sledećih parcela: 4940/2, 1814/2, 1818/2 and 1819/2 svako na ½ idealnog dela.

Dana 18. avgusta 1994.g. T.D i S.K su potpisali ugovor o darivanju prema kojem je S.K preneo svojih 1/2 idealnog dela parcele 1814/2 na T.D. Ugovor je overen kod suda ali nije registrovan u katastarskim knjigama.

Dana 10. marta 2000.g. S.K je opunomoćio O.Dda u njegovo ime „zaključio kupoprodajni ugovor za deo kuće u ul. „M. P.” br. 11 u P., sagrađenoj na katastarskoj parceli 4940 kao i na parcelama br. 1814, 1818 i 1819.” Punomoć je overena kod opštinskog suda u Kolašinu, Crna Gora, pod Vr.nr. 419/2000.

18. septembra 2000.g. O.Dje ovlasila N.A iz S. da „koristi njenu nekretninu - katastarsku parcelu 4940, koja se sastoji od kuće i dvorišta ukupne površine 4.26 ari, registrovano u posedovnom listu 2290, te katastarske parcele 1814/1 i 1814/2 u Veterniku ukupne površine 42.50 ari, 1818/1 i 1818/2 ukupne površine 40.75 ari, parcela 1819/1 i 1819/2 u Veterniku ukupne površine 143.63 ari, registrovano u posedovnom listu 2290 i 6633.” Nadalje je ovlasila N.A da u njeno ime „zaključio, potpiše i overi ugovor o kupnji i prodaji gore spomenute nekretnine trećem lici“. Punomoć je overena kod Opštinskog suda u B. P., C. G. pod Vr.nr. 2508/2000.

Dana 27. oktobra 2000.g. N.A je potpisao ugovor o transakciji s trojicom tuženih za ukupnu cenu od 300.000 DM.

Prema rečenom ugovoru O.D , kao vlasnica katastarske parcele 4940/1, po kulturi kuće i dvorišta površine 2.13 ari, i katastarske parcele 1814/1, 1818/1 i 1819/1 lociranih u V. ukupne površine 1.13.38 ha i S.K kao vlasnik ½ idealnog dela katastarske parcele 4940/2 po kulturi kuće i dvorišta površine 2.13 ari i ½ idealnog dela katastarske parcele 1814/2, 181/2 i 1819/2 ukupne površine 1.13.50 ha su prodavali ovu imovinu preko svog zastupnika kupcima-tuženima u ovom slučaju. Ugovor je overen u opštinskom sudu Priština pod Vr.nr. 3030/2000.

Dana 28. maja 2001.g. S.K je opozvao svoju punomoć Vr.nr. 419/2000 datu O. D.; Izjava o opozivu je overena kod Opštinskog suda u A, S, pod Vr.nr. 1591/2001. S.K je umro 2004.

Uzevši u obzir gore spomenute činjenice predmet ugovora o transakciji od 27. oktobra 2000.g. bila je nekretnina u vlasništvu O.D i ½ idealnog dele nekretnine u vlasništvu S. K., uključujući i parcelu 1814/2, koja je bila predmet ugovora o darivanju od 18. avgusta 1994.g.

Kada je prvostepeni sud razmatrao prihvatljivost tužbe (vidi str. 4, tačka IV.1. verzije na Engleskom) sud je priznao legitimaciju strane u postupku T. D. sa obrazloženjem da je ona suvlasnica nad parcelama zajedno sa tuženima, ona je sestra pokojnog S. K. i kao bliski rođak njegovih naslednika, i ima tako očiti interes u zahtevu za poništenje ugovora. Prvostepeni sud smatra tužioca T.D „zainteresiranim licem“ prema čl. 109 Zakona o obligacionim odnosima (ZOO) pa zato tužbu koju je podnela prihvatljivom.

Činjenični i zakonski stav prvostepenog suda nije prihvaćen od strane drugostepenog suda pošto treba da se preispitaju neke dodatne činjenice o tome da li ili ne T.D može da bude „zainteresirano lice“ prema čl. 109 ZOO. Samo činjenica da je ona suvlasnica nad parcelama zajedno sa trojicom tuženih i sestra je pokojnog S. K. i bliski rođak njegovih naslednika ne potvrđuju u potpunosti i pouzdano taj stav.

Tužioc T.D može da bude „zainteresirano lice“ ukoliko dokaže da: u slučaju uspeha u ovoj tužbi o određivanju nevažnosti transakcije; ona će dobiti mogućnost da u daljnjem postupku zadobije pravo ili korist kako je određeno zakonom.

Tužioc nije ugovarač, ona nije ni naslednik S. K. u prvoj liniji. Kao treće lice ona može da bude „zainteresirano lice“ ukoliko ugovor o transakciji ima direktan efekat na nju i, da bi se zaštitila od ovakvih posledica, ona može da ima interes u određivanju da je ugovor poništen i nevažeći.

Prema ovome, te uzevši u obzir ugovor o darivanju od 18. avgusta 1994.g., tužioc može da bude „zainteresirano lice“ i da ima pravo da postupa kao tužioc kad se radi o parceli 1814/2, iako uvu činjenicu treba još proveriti, ali šta se tiče parcela 4940/2, 1818/2 i 1819/2 efekat ugovora o transakciji do sada nije uopšte utvrđen. prvostepeni sud bi trebao ispitati neke dodatne činjenice i da ih ponovo proceni i da pažljivije ustanovi da li tužioc T.D ima aktivnu legitimaciju strane u postupku kao i u kojoj meri.

Nezavisno o gore rečenom Okružni sud je istražio i navode žalbe u vezi sa povredom odredaba parničnog postupka iz čl. 182, paragraf 2, tačka i) ZPP i pogrešnu primenu člana 86, paragraf 2 ZOO.

Prema navodima iz žalbe prvostepeni sud je tokom sednice 15. decembra 2010.g. izvršio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz člana 182, navode žalbe u vezi sa povredom odredaba parničnog postupka iz čl. 182, paragraf 2, tačka i) ZPP zbog činjenice da nije dao priliku prvom tuženom H. K. da učestvuje u sudskom saslušanju, bez ikakvog objašnjenja i bez izjave za zapisnik o tome da li je ta osoba valjano pozvana na sud ili ne.

Okružni sud je ustanovio da je tuženi H. K. bio ispravno pozvan prema članu 110 ZPP. On je dobio sudski poziv poslan na njegovu adresu ul. N. G., br 11, Priština, 23. novembra 2010.g. to

je ista adresa na koji je primio sve ranije pozive i nema dokaza u spisima predmeta da je on ikada obavestio sud o promeni adrese prema članu 116, paragraf 1 ZPP. Kako je navedeno u zapisniku, sud je na sednici 15. decembra 2010.g. proverio prisustvo pozvanih strana prema članu 423, paragraf 2 ZPP. Sud je ustanovio: „... tuženi H. K. nije ovde jer, prema drugim tuženima, živi u Londonu ali nije stigao zbog problema sa vremenom.“ Tuženi nije obavestio sud zašto ne može da bude na sudu niti je dostavio kakav dokaz da nije mogao da dođe zbog lošeg vremena.

Šta se tiče navoda da je prvostepeni sud pogrešno primenio odredbe člana 86 ZOO Okružni sud smatra da O.Dnije imala pravo da prenese svoje ovlasti drugom licu prema članu 86, paragraf 1 ZOO i da uslovi prema čl. 86, paragraf 2 istog zakona nisu bili ispunjeni. Razlozi da je bila onemogućena da sama obavi posao prema punomoćju zbog okolnosti na Kosovu u to vreme, u posleratnom stanju kako je navedeno u žalbi, nisu prihvatljivi.

Tokom ponovnog suđenja, sve gore zabeleženo u vezi sa utvrđivanjem da li tužioc ima pravo da postupa kao strana u postupku prema članu 182, paragraf 1, tačka i) ZPP treba da se ponovo razmotri, da se ustanovi odlučujuća činjenica da li tužioca treba smatrati „zainteresiranim licem“ prema članu 109 ZOO, a posledično tome i na koje parcele ima pravo kao tužioc.

Na kraju treba da bude spomenuto da je prema tužbi tužioc tražio da se proglasi poništenim i nevažećim kupoprodajni ugovor za celokupne nekretnine, a ne samo one u vlasništvu S. K.. Prvostepeni sud je u svojoj presudi potvrdio tužbu i proglasio da je ugovor o transakciji anuliran i nevažeći u delu u kome je S.K prodao svoje nekretnine ali je propustio da odluči o ostatku tužbe. I ova činjenica treba da se ispoštuje na ponovnom suđenju.

Iz gore navedenoga odlučeno je kao u izreci ovog rešenja prema članu 197, paragraf 1, podtačka b) ZPP.

**POUKA O PRAVNOM LEKU:** Nije dozvoljena žalba protiv ovog rešenja.

**OKRUŽNI SUD PRIŠTINA**  
**Ac.br.262/2012**  
**13 decembar 2012**

Predsednik veća

Franciska FISER

Sastavljeno na engleskom, ovlaštenom jeziku.