

SCC – 07 – 0311

██████████

*tužilac*

*protiv*

1. Kosovske povereničke agencije (KPA), koju zastupa UNMIK

2. DP „██████████“, Mitrovica

3. Kosovske agencije za privatizaciju (KAP)

Ul. Ilir Konushevc br.8,  
10 000 Priština

*tuženih*

Posebna komora Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju, pomoćno veće u sastavu Laura PLEŠA, predsedavajući sudija, EULEX i Piero LEANZA, EULEX na koje je nalogom od 21. aprila 2010. godine ovlašćenja prenelo Sudsko veće u sastavu Laura PLEŠA, predsedavajući sudija, Piero LEANZA i Gyltene SYLEJMANI, sudija, 30. jula 2010. godine izdaje sledeću

#### PRESUDU

1. Tužba ██████████ za predaju u posed zemljišta i naknadu odbija se kao neosnovana.

#### Činjenice i istorijat postupka

Dana 30. jula 2007. godine tužilac je Posebnoj komori Vrhovnog suda Kosova podneo tužbu za vraćanje zemljišne parcele, navodeći da nije bio u stanju da stupi u posed svoje imovine. Takođe je tražio naknadu za izgubljenu dobit u iznosu od 90.000, 00 evra.

Tužilac tvrdi da je kupio zemljišnu parcelu br.534, opisanu u posedovnom listu br. 260, površine 0.38,67 hektara, katastarska opština Nekodim, Uroševac 2. novembra 2006. godine. Tu parcelu je KPA prodala u toku postupka likvidacije DP “██████████” iz Mitrovice, i on je danas zakonski vlasnik, kako se može zaključiti na osnovu ugovora o kupoprodaji i uverenja o pravima na nepokretnosti koje je izdala Kosovska katastarska agencija u Uroševcu.

Tužilac dalje tvrdi da od dana kupovine nije bio u stanju da stupi u posed zemljišne parcele zbog nekoliko tužbi koje su drugi držaoci podneli Opštinskom sudu u Uroševcu. Kako se može zaključiti na osnovu obaveštenja upućenog KPA 29. marta 2007. godine, tužilac je naveo da su na zemljišnoj parceli koju je on kupio od KPA držaoci sagradili trospratni objekat od čvrstog materijala, zauzevši površinu od oko 1.5 metara unutar i oko 10 metara uzduž parcele, dok je drugi objekat od čvrstog materijala površine 20 kvadratnih metara u potpunosti sagrađen na njegovoj parceli.

Tužilac je na osnovu člana 26 Uredbe UNMIK-a 2005/18 zahtevao od KPA da preduzme odgovarajuće mere, kao što je traženje pomoći od policije, KFOR-a i drugih privremenih institucija samouprave, kako bi izvršila svoja ovlašćenja prema napred navedenoj Uredbi.

Shodno tome, tužilac potvrđuje da se obratio i Opštinskom sudu u Uroševcu za prekid poseda i oslobađanje imovine, ali sud do danas nije doneo rešenje.

Tužilac na kraju navodi da je zbog takve situacije pretrpeo finansijske gubitke zbog činjenice da je 5. novembra 2006. godine zaključio ugovor o izdavanju u zakup s privatnom firmom „██████” iz Štimlja, kojim je „██████” izdao u zakup parcelu o kojoj je ovde reč na 30 meseci, za iznos od 45.000 evra, koji je plaćen unapred. Tužilac potvrđuje da je firma „██████” podnela tužbu protiv njega Opštinskom sudu u Uroševcu i da je sud obavezao tužioca da plati naknadu i finansijsku štetu.

Dana 29. marta 2007. godine tužilac je poslao pisma i Pravnoj kancelariji KPA, načelniku Odbora KPA, zahtevajući da sporna imovina bude oslobođena.

Dana 10. oktobra 2007. godine KPA je podnela Posebnoj komori odgovor na tužbu. Zahtevala je da Komora odbije tužbu kao neosnovanu zato što KPA nije bila obavezna da prenese parcelu oslobođenu od protivpravnog zauzeća.

KPA se poziva na postupak likvidacije društvenog preduzeća „██████” koji je pokrenut 14. oktobra 2005. godine. Dana 28. februara 2006. godine izvršena je prodaja parcele o kojoj je ovde reč, prema „Pravilima ponude za prodaju imovine postupkom nadmetanja podnošenjem zapečaćenih ponuda,” kao i zakonskim uslovima prodaje.

KPA tvrdi da je obavestila tužioca o tim Pravilima ponude i da su mu objašnjeni zakonski uslovi prodaje, kao i da je obavešten o činjenici da je imovinu u to vreme zauzimalo treće lice, g ██████. Tužilac je odgovorio da mu je ta činjenica poznata, i da je bio zainteresovan samo za kupovinu parcele.

Nakon postupka ponude, tužilac je izabran za najboljeg ponuđača. Likvidaciona jedinica KPA poslala mu je pismo kojim je ovlašćen da nadgleda parcelu kao privremeni najbolji ponuđač. KPA potvrđuje da je od tog trenutka tužilac bio u mogućnosti da bude upoznat s činjeničnim stanjem; međutim, nikad nije izrazio zabrinutost u vezi sa statusom imovine, a nakon 7 meseci potpisao je Sporazum o prenosu nepokretnosti. U sporazumu je, između ostalog, u članu 2.3 navedeno da se tužilac slaže da prihvata prava DP, kao i pravo svojine i interes na imovini „kakva jeste”.

Nakon potpisivanja sporazuma između KPA i tužioca, Regionalna kancelarija KPA iz Mitrovice poslala je pismo Kosovskoj policijskoj službi u Uroševcu 30. novembra 2006.

godine, zahtevajući da policija interveniše u oslobađanju zauzete imovine, mada prema Pravilima ponude, KPA nije bila dužna da to učini.

Nakon toga, KPA tvrdi da je primila podatke da je tužilac bio u stanju da stupi u posed svoje imovine.

Prema tome, KPA tvrdi da tužilac nije u situaciji da postupa protiv KPA, pošto tužba nije zasnovana u meritumu, niti da traži naknadu štete.

Dana 4. septembra i 22. oktobra 2007. godine postupajući sudija izdao je dva naloga za pojašnjenje u vezi s tužbama podnesenim opštinskim sudovima.

Na osnovu odgovora tužioca od 14. septembra 2007. godine i 9. novembra 2007. godine, izgleda da je nekoliko postupaka pokrenuto pred Opštinskim sudom u Uroševcu pre likvidacije i kupovine zemljišta i nakon toga.

To su:

1. Predmet pred Opštinskim sudom u Uroševcu, C.br.173/97 od 14. marta 1997. godine. Reč je o tužbi [REDACTED] za poništaj ugovora o donaciji iz 1949/1951. godine zaključenog između njegovih prethodnika i Opštinskog veća iz Uroševca, DP „[REDACTED]“, i DP „[REDACTED]“ („[REDACTED]“) iz Mitrovice, koji se odnosi na katastarsku parcelu br. 534, opisanu u posedovnom listu br. 260, katastarska opština Nekodim. Pošto nije bio zaključen, predmet je ponovo aktiviran nakon rata i dodeljen mu je nov broj: C.315/03. Odlučeno je da glavno ročište u tom predmetu bude održano 31. maja 2006. godine, ali nakon obaveštenja da je tužilac preminuo tri godine pre toga, i nakon obaveštenja da je na osnovu rešenja KPA, DP „[REDACTED]“ („[REDACTED]“) u postupku likvidacije, Opštinski sud je odlučio da prekine taj postupak u skladu s članom 212, tačke 1 i 4 ZPP-a. (Tužilac je preminuo, a pokrenut je postupak likvidacije „[REDACTED]“). Postupak do danas nije nastavljen. Postoji još jedan spis - 160/2007 u kojem se raspravlja o tužbi [REDACTED] i drugih protiv opštine Uroševac i DP „[REDACTED]“ za utvrđenje prava svojine i poništaj ugovora. Presudom izrečenom 12. maja 2009. godine postupak u predmetu je prekinut, a tu presudu je potvrdio drugostepeni sud 8. februara 2010. godine.
2. Tužilac takođe navodi u kontekstu „zapisnika“ s pripremnog ročišta u predmetu ND.br.258/06 (*utvrđivanje granica*) da je spor u predmetu CNR 563/98 od 1. marta 1999. godine zaključen kad je reč o delu imovine parcele 534, opisane u posedovnom list 151, samo kad je reč o površini od 0,70,90 ha. Tužilac navodi da je KPA morala da reši to pitanje pre privatizacije, ali mada je bila svesna te činjenice, nije je uzela u obzir.

Nakon što je tužilac kupio imovinu pokrenuto je još nekoliko sporova.

To su:

1. predmet ND.br.258/06. Tužilac [REDACTED], dana 16. novembra 2006. godine podneo je predlog Opštinskom sudu u Uroševcu za utvrđivanje granica napred navedene zemljišne parcele koju je kupio od KPA, u odnosu na parcele [REDACTED] i drugih s kojima se graniči (vanparnični postupak). U tom predmetu održano je pripremno ročište 18. decembra 2006. godine. Pošto se u to vreme pred istim sudom vodio još jedan postupak, u predmetu C.315/03, u vezi sa istom parcelom, postupak u predmetu

ND.br.258/06 je prekinut do donošenja rešenja u predmetu C.315/03. Tužiocu je savetovano da pokrene građansku parnicu.

2. Drugu tužbu, C.br.169/07, podneo je 15. marta 2007. godine Opštinskom sudu u Uroševcu [REDACTED] i drugih, tvrdeći da je bio lišen poseda zato što su tuženi zauzeli njegovu privatizovanu imovinu i zahtevajući da sporna parcela bude oslobođena. Rešenjem donesenim u tom predmetu dana 4. aprila 2008. godine tužba je odbijena, ali je u žalbenom postupku Okružni sud u Prištini dana 17. novembra 2008. godine usvojio tužbu.
3. Predmet C.br.412/07 – tužba za naknadu štete. NTP „[REDACTED]” podnela je tužbu Opštinskom sudu u Uroševcu protiv [REDACTED] za naknadu štete u iznosu od 90.000 evra, plus kamatu od 3,5% računajući od dana zaključenja ugovora o uzimanju u zakup od 5. novembra 2006. godine. Prema ugovoru, [REDACTED] je bio dužan da spornu imovinu preda NTP „[REDACTED]”, ali on nije bio u stanju da to učini pošto KPA nije predala imovinu [REDACTED]. Do toga je došlo zato što KPA nije uzela u obzir činjenicu da je u vreme privatizacije bilo nekoliko predmeta koji su se vodili pred Opštinskim sudom u Uroševcu. Tužilac navodi da je postupak u predmetu C.br.412/07 još uvek u toku.
4. Drugu tužbu, SCC-06-0159, podneli su Posebnoj komori [REDACTED] za poništaj rešenja KPA o privatizaciji sporne parcele površine 0.38.67 ha, protiv KPA i DP [REDACTED] iz Mitrovice. Posebna komora donela je 8. juna 2007. godine rešenje o prekidu postupka dok ne budu ispunjeni uslovi iz člana 215. stav 2 ZPP-a. To rešenje je konačno, pravno obavezujuće i na njega se ne može izjaviti žalba.
5. Ac 126/2010 (spis žalbe u izvršnom postupku. Rešenjem od 24. februara 2010. godine Okružni sud u Prištini uputio je na ponovno suđenje predlog za izvršenje rešenja o povraćaju zemljišta (od 4. aprila 2008. godine). Na osnovu tog dokumenta može se videti da tužilac još uvek nije stupio u posed (zato što izvršni postupak nije završen).

Dana 28. aprila 2008. godine održano je ročište za izvođenje dokaza, nakon kojeg je tužilac 8. maja 2008. godine podneo dopunu tužbe. Dana 6. maja 2009. godine Kosovska agencija za privatizaciju zahtevala je da bude uključena u parnicu, i shodno tome dopunjena tužba dostavljena je tuženima.

Dana 25. maja 2009. godine Kosovska agencija za privatizaciju pozvana je u parnicu.

Kosovska poverenička agencija podnela je odgovor na dopunjenu tužbu dana 28. maja 2009. godine, ponavljajući svoje argumente da je činjenica da Agencija nije bila dužna da prenese parcelu oslobođenu od protivpravnog zauzeća, da nije ni na koji način obmanula tužioca o stanju imovine koja se prodaje i da nije prekršila uslove iz sporazuma.

Nakon daljeg dostavljanja podnesaka tužilac je od Posebne komore zahtevao da zakaže dodatno ročište.

Podneseni su i dostavljeni dodatni dokumenti, bez relevantnih dopuna podataka koji su već bili predloženi Posebnoj komori.

Konačne podneske dostavili su Kosovska agencija za privatizaciju, koja tvrdi da, uzimajući u obzir rešenje Okružnog suda u Prištini kojim je tužilac proglašen zakonskim vlasnikom zemljišta i kojim je tuženima ([REDACTED]) naloženo da se uzdrže od ometanja tužioca u

mirnom posedu njegove imovine, Agencija nema bilo kakvu odgovornost u odnosu na tužioca. Prema tome, tužiočeva tužba treba da bude odbijena u celosti.

Kosovska poverenička agencija ističe da tužilac u svom odgovoru na podnesak Kosovske agencije za privatizaciju ne predočava bilo kakvu novu činjenicu ili dokaz kako bi potkrepio svoju tužbu.

Kosovska poverenička agencija navodi i rešenje Okružnog suda u Prištini od 17. novembra 2008. godine, koji je u postupku 169/2007 odlučio da su tuženi ometali tužioca u mirnom posedu njegove imovine, koja je predmet spora koji se vodi pred Posebnom komorom.

Prema tome, sama tužba je delimično nejasna pošto već postoji rešenje kojim su tužiočeva prava priznata.

Kad je reč o zahtevu za naknadu štete, Kosovska poverenička agencije zahteva odbijanje, pošto Kosovska poverenička agencija nema obavezu da proda imovinu koja je predmet spora, oslobođenu od protivpravnog zauzeća, kako je već predočeno Posebnoj komori 10. oktobra 2007. godine i 25. maja 2009. godine.

Dana 21. aprila 2010. godine sudsko veće prenelo je vođenje ročišta na pomoćno veće. Završno ročište održano je 28. maja 2010. godine.

## Obrazloženje

Važeći zakon koji treba proveriti kako bi bilo doneseno rešenje po tužbi su članovi 508-515 Zakona o obligacionim odnosima (*Službeni list SFRJ* br. 29/1978 sa izmenama i dopunama u br. 39/1985, 45/1989, 57/1989).

Tužilac je u položaju kupca koji traži svoje pravo na naknadu. Naknada je novčani iznos koji zakupoprimalac – firma „**██████**“ – (u ugovoru koji je zaključila s tužiocem) – tražila od tužioca zbog toga što tužilac nije omogućio firmi obećani posed zemljišta. Gubitak koji je prouzrokovan teretom na kupljenom objektu je uzurpacija zemljišta od strane trećih lica (koji su ranije istakli svoja prava protiv prodavca).

KPA se brani isticanjem odredbe 2.3 ugovora i navodom da nije bila dužna da prenese zemljište oslobođeno od zauzeća. Sud ne može da prihvati to obrazloženje. Suština ugovora o kupoprodaji je da je prodavac obavezan da preda stvar (član 3 glava VII deo drugi) u smislu da prenese posed a ne „samo“ pravo. To se prema ugovoru o kupoprodaji mora definitivno shvatiti tako da kupac, u načelu, ima pravo na miran posed stvari.

Zbog toga su stranke našle za shodno da uključe odredbu 2.3 – da isključe odgovornost prodavca za pravne nedostatke stvari (kako dopušta član 513. Zakona o obligacionim odnosima). Zemljište koje podleže narušavanju od strane trećih lica – zauzeće zemljišta – je stvar s pravnim nedostatkom, tako da ta odredba važi za situaciju u ovom predmetu.

Sud je na osnovu prikupljenih dokaza saznao da je tuženi bio upoznat s ometanjem mirnog poseda. Obaveštenjem od 17. maja 2004. godine KPA je obaveštena o tužbi **██████** **██████** u vezi s prodanim zemljištem. I svedok (zapisnik s ročišta održanog 29. aprila 2008.

godine) je posvedočio da su zastupnici prodavca saznali za držaoce imovine o kojoj je ovde reč.

Član 513. stav 2 Zakona o obligacionim odnosima proglašava ništavom i nevažećom odredbu o isključenju odgovornosti za pravne nedostatke koji su bili poznati prodavcu ili koji mu nisu mogli ostati nepoznati u vreme zaključenja ugovora.

Međutim, u situaciji gde je „nedostatak“ stvari poznat obema strankama, odgovornost prelazi s prodavca na kupca. (Član 508. stav 1, poslednja rečenica Zakona o obligacionim odnosima).

Svedok se izjasnio o diskusiji s kupcem, prilikom koje je obavešten o tužbama koje se odnose na zemljište. Nije od značaja što kupac nije obavestio prodavca o specifičnoj tužbi po kojoj se u to vreme vodio postupak. Dokazano je da se prepreke s kojima se tužilac suočava u stupanju u posed sastoje u tome da je sud (predmet Ac. 126/2010 Okružnog suda u Prištini koji je pomenut gore) smatrao da predmet porodice ██████ – za povraćaj zemljišta – treba prvo da bude rešen. Ali, u ovoj stvari dovoljno je da je tužilac bio obavešten o opštem pitanju postojanja „interesa na zemljištu“ od strane porodice ██████. Od trenutka iznošenja ponude do trenutka potpisivanja ugovora tužilac je imao vremena da proveri da li je u registar upisana bilo kakva tužba, tako da se mora smatrati da je kupio zemljište prihvatajući rizike koji proizilaze iz takve situacije.

Uzrok ometanja je ključno pitanje u donošenju odluke o odgovornosti. Uzrok kršenja garancije za pravo na stvar mora da nastane kad se vrši predaja (što je u slučaju kupoprodaje nepokretnosti trenutak potpisivanja ugovora, trenutak kad se kupcu predaje isprava kojom se stvar može preuzeti, kako je formulisano u članu 467. stav 2 Zakona o obligacionim odnosima). Kad kupac traži naknadu za to kršenje, uzrok ne sme da nastane nakon tog trenutka. Jedini uzrok za koji kupac može da bude odgovoran je situacija kakva je postojala do trenutka potpisivanja ugovora. Situacija koju je prodavac priznao je bila tužba porodice ██████ i za njenu posledicu prodavac bi mogao da bude odgovoran u slučaju da nije upoznao kupca s tim stanjem – do trenutka zaključenja ugovora (nije od značaja što tužilac nije znao za tužbu u trenutku postupka ponude).

Kad je reč o drugoj tužbi – predmet 563/1998, ne postoji dokaz da je prodavac znao za tu tužbu. Zbog toga u slučaju bilo kakvih posledica koje bi mogle da proisteknu iz toga, važi odredba iz tačke 2.3.

Uzimajući u obzir celokupno obrazloženje dato gore, sud nalazi da prodavac nema obavezu da brani tužioca od zauzeća – dakle nema obavezu u predaji zemljišta – ni davanju naknade za navodni gubitak.

Kad je reč o iznosu koji se traži na ime naknade, sud nije našao bilo kakav dokaz shodno članu 189. stav 2 Zakona o obligacionim odnosima (tužilac nije predočio dokaz o isplati iznosa niti dokaz o renti koju bi vlasnik mogao da dobije od davanja u zakup zemljišta s karakteristikama zemljišta koje je tužilac kupio).

Shodno članu 9.5 Uredbe UNMIK-a 2008/4 žalba na ovo rešenje može da bude izjavljena u pisanoj formi Žalbenom veću Posebne komore Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju u roku od 30 (trideset) dana od prijema ovog rešenja.

Prema tome, odlučeno je kao u izreci ovog rešenja.

Laura Pleša, predsedavajući sudija  
EULEX

potpis

Piero Leanza, sudija  
EULEX

potpis

Tobias Lapke, upisničar, EULEX

potpis