

prostor koje su prethodno bile u vlasništvu „[REDACTED]“, društvenog preduzeća u postupku likvidacije. Tužilac je tvrdio da je objavljeno da je površina imovine koja je ponuđena na prodaju bila oko 39,50m² umesto 50m², kako je to objavila KPA. Tužilac je dalje naveo da je njegova ponuda bila najviša i da nije naznačen minimalni iznos ponude. Prema tome, njegova ponuda je pobjednička ponuda. Prema pravilima tendera KPA, kako je tužilac naveo, KPA je bila obavezna da u pisanoj formi potvrdi da je on pobjedio na tenderu i da od pobjednika traži da isplati iznos u roku od 10 (deset) dana. Suprotno tim pravilima, kako je tužilac istakao on je bio pozvan da se javi kancelariji KPA u Peći, tri dana nakon što je njegova ponuda proglašena pobjedničkom, i prihvatio je da plati dodatnih 3.000,00 evra u odnosu na ponuđenu cenu. Istakao je da bi prema tome trebalo da plati 26.400,00 evra, što znači: 668,35 evra po kvadratnom metru. U podnesku od 17. marta 2008 godine, tužiocem zastupnik tražio je da se tužena povinuje pravilima tendera i potpiše ugovor. Tužilac je dodao da nije primio odgovor na to pismo do dana podnošenja tužbe Posebnoj komori. Prema tužiocu, KPA nije imala osnova da poništi tender. Posebno, prema njegovom mišljenju, objašnjenje da ponuđena cena nije tržišna cena je bilo neosnovano, pošto je bilo mnogo drugih slučajeva gde tenderi nisu bili poništeni iako su cene bile niske. Tužilac je dodao, da je KPA, ako je to želela, mogla da doda pravilo rezervisane cene na aukciji, ali to nije učinila. Shodno tome, tužilac je tražio da Posebna komora obaveže KPA da potpiše kupoprodajni ugovor u vezi sa tom imovinom s tužiocem i da mu naknadi troškove postupka, sve u roku od 15 dana od pravosnažnosti presude pod pretnjom prinudnog izvršenja.

Dana 23. aprila 2009. godine Posebna komora je izdala nalog kojim je od tužioca zahtevala da dostavi prevod podnetih dokumenata na engleski jezik, dokaz da je pismeno obavestio KPA o svojoj namjeri da podnese tužbu, kao i spisak dokaza koje namerava da predoči.

Dana 8. maja 2009. godine tužilac je dostavio odgovor na nalog.

Nalogom od 30. jula 2009. godine Posebna komora dostavila je tužbu tuženoj KPA, savetujući je da dostavi odgovor na tužbu u roku od 1 (jednog) meseca od prijema naloga. Tužena je primila taj nalog 14. avgusta 2009. godine.

Dana 22. septembra 2009. godine KPA je zahtevala produženje roka za podnošenje odgovora na tužbu. Dana 19. oktobra 2009. godine Posebna komora je produžila rok za podnošenje odgovora na tužbu do 24. oktobra 2009. godine.

Dana 26. oktobra 2009. godine tužena je podnela odgovor na tužbu u kojoj je navela da je 2. i 6. novembra 2007. godine objavila obavještenje o javnoj prodaji, broj prodaje PEJ 0701, u vezi s DP „[REDACTED]“, u postupku likvidacije kojeg je tužena KPA ranije pokrenula za to DP. Devet prodavnica, dva skladišta i jedna perionica ponuđeni su na prodaju. U obavještenju o javnoj prodaji navedeno je da će prodaja da bude sprovedena u skladu s pravilima tendera KPA za prodaju imovine postupkom

nadmetanja putem dostavljanja zapečaćenih ponuda. Dana 30. novembra 2007. godine KPA je održala aukciju sa zapečaćenim ponudama u Peći. Prema tuženoj, tužilac je podneo najvišu ponudu u iznosu od 23.400,00 evra za prodavnicu modne konfekcije 1. Pored toga, KPA je dalje objasnila da je 7. marta 2008. godine Komisija za likvidaciju zadužena za likvidaciju DP-a održala sastanak na kojem je odlučeno da je ponuđena cena previše niska, iako je površina svega 38 m², a ne 50 m² kako je pogrešno navedeno u obaveštenju o javnoj prodaji. Odbrana je takođe tvrdila da se 19. marta 2008. godine Odbor KPA složio sa preporukom Komisije za likvidaciju da odobri prodaju sedam prodavnica i dva skladišta DP-a s tim da cene koje ponude ponuđači budu najmanje jednake tržišnoj ceni, razumnoj, pravednoj tržišnoj ceni, ili iznad tržišne cene. U vezi s ponudom tužioca, Likvidaciona komisija preporučila je Odboru KPA da odbije ponudu od 23.400,00 evra za prodavnicu o kojoj je reč, navodeći da se prodavnica nalazi na odličnoj lokaciji u centru Peći i da pobjednička ponuda iznosi samo 50% procenjene tržišne cene od 1.200,00 evra/m². Prema mišljenju Likvidacione komisije, to bi bilo na štetu poverilaca DP-a. Odbor KPA je kratko razmotrio to pitanje na sastanku održanom 19. marta 2008. godine, ali je zatim pitanje odloženo za sledeći sastanak Odbora. Tužena je izložila da je dana 18. aprila 2008. godine Odbor KPA jednoglasno usvojio preporuku Likvidacione komisije da odbije tužiočevu ponudu. Tužena je izjavila da bi oslanjajući se samo na pravilo 8.3 Pravila tendera KPA, bila obavezna da zaključi ugovor o prodaji s tužiocem. Međutim, kako je navela tužena, odredba mora da bude shvaćena u vezi s pravilom 13.3 Pravila tendera KPA, prema kojem Odbor može da poništi ili izmeni tender u celosti ili delimično kad je reč o prodaji bilo koje imovine u bilo koje vreme i iz bilo kojeg razloga, prema svom nahodjenju i bez odgovornosti. KPA je tvrdila da obrazac KPA za predaju ponude podseća ponuđača o ovom diskrecionom ovlašćenju Odbora KPA. U ovom slučaju, na sastanku održanom 18. aprila 2008. godine, Odbor KPA je jednoglasno odbio tužiočevu ponudu, i shodno tome tender je poništen zbog cene koja je bila 50% niža od tržišne cene. Najniža ponuđena cena koju je Likvidaciona komisija očekivala je bila 40.000,00 evra. Čak i ako je prihvaćena neka naknadna ponuda u iznosu od 3.000,00 evra i ako je tužilac to prihvatio, to bi još uvek bilo znatno ispod očekivanih 40.000,00 evra, kako je istakla tužena. Međutim, KPA je navela da takav dogovor ionako ne bi bio pravosnažan, jer bi povredio pravila tendera. KPA naglašava da je jasno istakla u svojoj likvidacionoj politici da neće biti pregovora o prodajnim cenama ni pod kojim uslovima, i da se samo zapečaćene ponude mogu koristiti za utvrđivanje cene.

Dana 21. decembra 2009. godine Posebna komora izdala je nalog kojim je odgovor KPA na tužbu dostavljen tužiocu, čiji je prijem tužilac potvrdio 24. decembra 2009. godine.

Dana 10. marta 2010. godine, tužilac je podneo zahtev za izdavanje privremene mere protiv Kosovske agencije za privatizaciju. Naznačio je da je iz sredstava javnog informisanja i sa internet stranice Kosovske agencije za privatizaciju dobio informaciju da je objavljena prodaja imovine. Zbog toga je tražio da Posebna komora

obaveže Kosovsku agenciju za privatizaciju da obustavi privatizaciju poslovnog prostora koji se nalazi u Peći, prodavnicu modne konfekcije 1.

Dana 12. aprila 2010. godine Posebna komora izdala je nalog kojim je tužιοčev zahtev za izdavanje privremene mere dostavljen tuženoj. Zahtev je dostavljen tuženoj 14. aprila 2010. godine.

Kosovska poverenička agencija podnela je odgovor 19. aprila 2010. godine, navodeći da tužilac nije predočio nijedan dokaz da je privremena mera jedini naćin da se izbegnu neposredna i nenadoknadiiva šteta ili gubitak. Dodala je da je Odbor KPA aprila 2008. godine odbio tužιοčevu ponudu, pa prema tome tender/prodaja nikad nije okonćana i zato tužilac nije u polořaju da zakonski traži bilo koje pravo u vezi sa imovinom o kojoj je reć. Shodno tome, prema mišljenju tužene, nije mogao da nastane nikakav gubitak ili šteta u vezi s bilo kojim tužιοčevim pravom. KPA je tražila da zahtev za izdavanje privremene mere bude odbijen.

Dana 21. aprila 2010. godine Posebna komora izdala je nalog kojim je odgovor tužene dostavljen tužiocu, i zahtevala da on u roku od 7 dana od prijema naloga dostavi pojašnjenje koja je agencija tužena strana u ovom predmetu: Kosovska poverenićka agencija (KPA) kako je naznaćeno u prvobitnoj tužbi ilil Kosovska agencija za privatizaciju (KAP) kako je naznaćeno u zahtevu tužioca za izdavanje privremene mere. Nalog je dostavljen tužιοčevom advokatu 24. aprila 2010. godine.

Dana 30. aprila 2010. godine tužilac je podneo odgovor na nalog. Ponovo je naznaćio Kosovsku poverenićku agenciju kao tuženu stranu.

Istog dana tužilac je podneo još jedan podnesak u kojem je naveo sledeće: „Tužilac ima potraživanje od Kosovske poverenićke agencije (februar: KPA) kako je naznaćeno u prvobitnoj tužbi“. U vezi s privremenom merom, [REDACTED] naveo je sledeće: „U predlogu za izdavanje privremene mere zabrane prodaje od 9. marta 2010. godine, koji je podnesen Posebnoj komori 10. marta 2010. godine, tužilac je naveo Kosovsku agenciju za privatizaciju kao zakonskog sledbenika Kosovske poverenićke agencije, pošto se zna da je Kosovska poverenićka agencija završila svoj mandat 30. juna 2008. godine, a da je rešenje da se prostor proda putem likvidacije primila Kosovska poverenićka agencija“. Pored toga, tužilac se žalio da nije primio odgovor tužene na njegov zahtev.

Dana 5. novembra 2010. godine Posebna komora ponovila je nalog od 24. aprila 2010. godina i isti dostavila tužiocu.

Tužilac je odgovorio na nalog 18. novembra 2010. godine, navodeći da je ostao pri svom prethodnom stavu i da je mišljenje dato u izjavi tužene neosnovano.

Dana 9. decembra 2010. godine održano je ročište u Posebnoj komori na kojem je tužilac ostao pri svom prethodnom stavu i tvrdio da su cene prostorija koje je tužena prodala u istom delu grada iste, ako ne i niže od cene prostora o koem je ovde reč. Takođe je naveo da je nakon ponude platio dodatni iznos od 9.900,00 evra. Tužena je priznala da te činjenice nisu sporne, dok je jedino sporno pitanje između stranaka pitanje prava tužene da poništi tender u bilo koje vreme, prema pravilima tendera, bez prethodnog obrazloženja. KPA je istakla da je ona može prema svom slobodnom nahodjenju da odluči o tom pitanju. Tužena je tvrdila da činjenica koju je istakao tužilac, tj. da je on platio dodatnih 9.900,00 evra za ponuđene prostorije nije dokazana, a pored toga nije ni predmet spora o kojem je ovde reč zato što tužilac nije tražio da mu se taj iznos vrati.

Obrazloženje:

Tužilac je tražio da Posebna komora potvrdi da je on ispunio sve uslove opisane u Pravilima tendera KPA da postane pobednik tendera koji je održan 30. novembra 2007. godine u vezi s poslovnim prostorom: bivša Prodavnica modne konfekcije 1, ul. 122/2 (bivša ulica Maršala Tita) u Peći, kao i da obaveže KPA da s njim potpiše kupoprodajni ugovor u vezi s tom imovinom u roku od 15 dana od pravosnažnosti presude i pod pretnjom izvršenja. Tužena je tražila da tužba bude odbijena kao neosnovana.

Sledeće činjenice nisu sporne među stranama u ovom postupku: dana 13. novembra 2007. godine tužilac je podneo Obrazac za registrovanje ponude Regionalnoj kancelariji Kosovske povereničke agencije u Peći, u vezi s poslovnim prostorom bivša Prodavnica modne konfekcije 1, ul. 122/2 (bivša ulica Maršala Tita) u Peći. Nadmetanje je održano 30. novembra 2007. godine. [REDACTED] ponudio je iznos od 23.000,00 evra, koji je trebalo da bude uvećan za odgovarajući iznos PDV-a i proglašen je za privremenog pobednika tendera. Odbor Kosovske povereničke agencije odlučio je da poništi tender, i strane nikad nisu potpisale kupoprodajni ugovor u vezi sa spornim prostorom. Te činjenice je tužilac opisao u svojoj tužbi i u svojim naknadnim podnescima i njih protivna strana nije nikad direktno ili indirektno osporila. Zastupnik tužene priznao je na ročištu održanom 9. decembra 2010. godine da tužena ne osporava činjenice koje je predočio [REDACTED].

Spor između dveju strana odnosi se, međutim, na pitanje da li je Kosovska poverenička agencija imala pravo da poništi tender u bilo koje vreme, a posebno nakon što je nadmetanje održano, bez davanja obrazloženja.

Odgovor na to pitanje bi trebalo da bude potvrđan. Nakon razmatranja slučaja, Posebna komora Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju zaključuje da tužba mora da bude odbijena kao neosnovana iz sledećih razloga:

Kosovska poverenička agencija – nadležni organ koji je organizovao prodaju navedenog poslovnog prostora izdala je Obaveštenje o javnoj prodaji broj PEJ 0701 kojim sve zainteresovane strane obaveštava da „ se prodaja sprovodi u skladu sa pravilima tendera za prodaju imovine postupkom nadmetanja dostavljanjem zapečaćenih ponuda i zakonskim uslovima prodaje“.

Obrazac za registraciju ponuđača podnesen Regionalnoj kancelariji KPA u Peći sastojao se od 5 stranica, dela s ličnim podacima ponuđača, kao i dela s uputstvima za ponuđače, koje zainteresovani ponuđač treba da prihvati potpisivanjem obrasca. Informacije na drugoj strani obrasca su sledeće: „Ponuđač razume i slaže se da: 1. svaka prodaja imovine koju sprovodi Kosovska poverenička agencija ili bilo koja druga strana koja postupa u ime ili uz ovlašćenje Agencije podleže 'Pravilima tendera za prodaju imovine postupkom nadmetanja dostavljanjem zapečaćenih ponuda' i bilo kojim posebnim uslovima prodaje i/ili odredbama prodaje navedenim u Obaveštenju o javnoj prodaji i/ili bilo kojem drugom dokumentu ponude kako je definisano Pravilima tendera, uključujući bilo koji prilog uz bilo koji od tih dokumenata. Popunjavanjem ovog obrazca i podnošenjem ponude ponuđač se slaže sa svim uslovima istaknutim u navedenim dokumentima“.

Na strani broj 4, neposredno iznad potpisa tužioca stoji izjava ponuđača koja glasi: „Potvrđujem da sam pročitao, razumeo i složio se sa uslovima navedenim gore, i potvrđujem da imam pravo da dostavim ponudu u odnosu na zahteve iz gorenavedenog stava 2“. Posledica te izjave značila je da se tužilac složio da prihvati da 'pravila tendera za prodaju imovine postupkom nadmetanja dostavljanjem zapečaćenih ponuda i zakonski uslovi prodaje' predstavljaju pravila koja regulišu postupak nadmetanja i složio se sa sadržajem tih pravila.

Tender je održan 30. novembra 2007. godine i tužilac je popunio obrazac za prijavu ponude, zapečaćenu ponudu za prodaju br. PEJ 0701, gde je naznačio iznos od 23.400,00 evra kao ponudeni iznos. Strana 2 tog obrasca sadržala je ista uputstva za ponuđača kao i obrazac za registraciju ponuđača. Pored toga, tačka 10.b obrasca za predaju ponude navodi: „Agencija zadržava pravo da poništi tender po svom nahođenju“. Tačka 12 istog obrasca navodi: „Odbor može da poništi illi izmeni u celosti ili delimično tender za prodaju bilo koje imovine u bilo koje vreme i iz bilo kojeg razloga, prema svom sopstvenom nahođenju, i bez odgovornosti. (...) Ukoliko Agencija poništi tender na taj način, ona ne odgovara za bilo koje nastale troškove ili obaveze bilo kojeg ponuđača ili treće strane“.

Odredbe koje regulišu tender i koje su činile pravnu osnovu za ocenu nejkove punovažnosti, kao i prava agencije i ponuđača iskazane su u napred navedenim: „Pravilima tendera za prodaju imovine postupkom nadmetanja, dostavljanjem zapečaćenih ponuda“. Prema tački 8.3 tih pravila „najviša cena biće identifikovana i proglašena pobeđničkom ponudom“. Tačka 13.3 umesto toga navodi: „Odbor može da poništi illi izmeni u celosti ili delimično tender za prodaju bilo koje imovine u bilo

koje vreme i iz bilo kojeg razloga, po sopstvenom nahodjenju, i bez odgovornosti. (...) Ukoliko agencija poništi tender na taj način, Agencija neće biti odgovorna za bilo koje nastale troškove ili obaveze bilo kojeg ponuđača ili treće strane“.

Posebna komora deli mišljenje tužene da odredbe navedene u Pravilima tendera treba da budu shvaćene u njihovoj međusobnoj vezi. Nijedan od tih stavova ne treba da bude shvaćen odvojeno i izdvojeno jedan od drugog. Iz tog razloga sud zaključuje da je Agencija imala pravo da poništi tender od 30. novembra 2007. godine, iako je tužilac proglašen za pobjednika tendera. Tužilac je potvrdio da je bio svestan sadržaja Pravila tendera i da je prihvatio njihov sadržaj. Iako je još uvek zainteresovan da postane vlasnik navedenog prostora, ne postoji pravni instrument koji bi sud mogao da primeni kako bi [REDACTED] odobrio ono što je zahtevao u svojoj tužbi.

Pored toga, treba da bude pojašnjeno da stav 8.3 Pravila tendera opisuje samo način identifikovanja pobjedničke ponude, ali u isto vreme ne predviđa obavezu institucije koja organizuje tender da potpiše kupoprodajni ugovor s pobjednikom koji je proglašen na taj način. Naprotiv: ne postoji pravilo u celokupnom tekstu Pravila tendera koje bi nametnulo ovu obavezu tuženoj. Osim toga: pravila navode da KPA ima pravo da poništi tender u bilo koje vreme prema svom nahodjenju.

Prema mišljenju Posebne komore, odredbe pravila tendera ne mogu da budu shvaćene kao zloupotreba. Pravo Agencije da odstupa od određenog tendera ne može da bude protumačeno kao zloupotreba ovlašćenja jedne od strana. U stvari, uslove prema kojima je trebalo da bude održan postupak tendera naznačila je jedna strana: KPA, ali tužilac je imao pravo da ne podnese ponudu ukoliko je protumačio da uslovi nisu prihvatljivi.

Stavljajući svoj potpis ispod Pravila tendera, tužilac se složio da će njihov sadržaj da predstavlja pravila kojim će da bude regulisan čitav proces koji vodi ka potpisivanju kupoprodajnog ugovora. Nakon toga, tužilac nije u situaciji da se žali na posledice koje su rezultat primene tih pravila.

Prema članu 10 Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ br. 29/1978): „Učesnici u prometu slobodno uređuju obligacione odnose, a ne mogu ih uređivati suprotno ustavom utvrđenim načelima društvenog uređenja, prinudnim propisima i moralu socijalističkog samoupravnog društva.“ To takođe znači da je Agencija koja je organizovala tender imala pravo da naznači uslove po kojim postupak može da bude okončan. Takvo obrazloženje je u skladu sa sadržajem odredbe člana 20 Zakona o obligacionim odnosima u kojem je navedeno sledeće: „Učesnici mogu svoj obligacioni odnos urediti drukčije nego što je ovim zakonom određeno, ako iz pojedine odredbe ovog zakona ili iz njenog smisla ne proizilazi što drugo.“

Posebna komora smatra da su u ovom predmetu strane bile u fazi pregovora koji su prethodili zaključenju ugovora. Na osnovu člana 30.1 gorepomenutog zakona, takvi

„pregovori koji prethode zaključenju ugovora ne obavezuju i svaka ih strana može prekinuti kad god hoće“.

Tužilac je odgovorio na KPA poziv za dostavljanje ponuda i podneo je svoju ponudu za kupovinu poslovnog prostora za određeni iznos u evrima. Nakon toga, prema stavu 8.3 tužiočeva ponuda proglašena je za pobjedničku, pošto je ponuđena cena bila najviša. Ipak, tužena kao ponuđač nikad nije dala izjavu o prihvatanju tužiočeve ponude, stoga ne može da se smatra da je ugovor zaključen prema članu 31 Zakona o obligacionim odnosima. Čutanje strane koja je primila ponudu (KPA) ne znači prihvatanje ponude (član 42.1 Zakona o obligacionim odnosima). Čutanje tužene, kao i eventualni dalji pregovori nakon saznanja o tužiočevoj ponuđenoj ceni može da dovede do zaključka da KPA nije bila zainteresovana za tu ponudu.

Sud želi da naglasi da okolnosti koje je izneo tužilac u vezi s prodajom drugih prostora u Peći koji su dostigli niže cene od one koju je ponudio [REDACTED] ostaju bez značaja za konačnu odluku u predmetu o kojem je ovde reč. Pošto prema mišljenju Posebne komore pravilo koje je dozvolilo tuženoj da poništi tender ne može da se smatra zloupotrebom, to pravilo je predstavljalo pravni osnov da Odbor KPA donese odluku o poništaju pomenutog tendera. Sud potvrđuje da razmatranje tužene koje se odnosi na visinu iznosa kojeg je ponudio pobjednik tendera i njenu važnost za poslovni prostor koji je ponuđen na prodaju ne može da bude predmet ispitivanja u ovom postupku. Niti se može izvući zaključak da nepostojanje rezervisane (minimalne cene koju je naznačio organizator tendera) može da dovede do zaključka da postoji obaveza KPA da u stvari zaključi ugovor s ponuđačem koji je ponudio najvišu cenu, iako zadržano nije zadovoljavajilo prodavca.

Uzimajući u obzir sve napred navedene razloge, Posebna komora zaključuje da je tužba [REDACTED] neosnovana i kao takva se odbija.

Troškovi:

Prema članu 11 Uredbe UNMIK-a 2008/4, pomoćno veće treba da odluči o dodeli troškova prvostepenog postupka.

Na osnovu stava 57.2 Administrativnog naređenja UNMIK-a 2008/6, Posebna komora je izdala Dodatni poslovnik u vezi sa sudskim taksama, koji je na snazi od 10. marta 2010. godine, i koji glasi:

„Član 10 Administrativnog uputstva br. 2008/2 o objedinjenju sudskih taksa Sudskog saveta Kosova od 27. novembra 2008. godine, koji se odnosi na „taksene tarife“, ovim se - uz sledeća određenja - proglašavaju važećim za sudske postupke pred PKVS. Ovaj dodatni poslovnik je stupio na snagu 10. marta 2010. godine i važi na dan donošenja ove presude.

Sudske takse sastoje se od takse za dostavljanje podnes(a)ka, i takse za donošenje (jednog ili više) rešenja.

Taksa za podnošenje tužbe u ovom predmetu plaćena je na osnovu prethodnih pravila, koja su važila na dan upisa tužbe u registar suda.

Član 10.12 Administrativnog uputstva br. 2008/2 određuje da se za prvostepene odluke zasnovane na vrednosti predmeta taksa plaća po tarifi br.10.1.

Tužilac je naznačio da je vrednost spora 500 evra, ali Posebna komora smatra da je vrednost spora merljiva i da iznosi 23.400,00 evra (dvadeset tri hiljade i četiri stotine) evra: iznos koji je tužilac ponudio za kupovinu poslovnog prostora. Sudska taksa za izdavanje ove presude iznosi 117,00 (sto sedamnaest) evra. Taj iznos je tužilac, koji je izgubio spor, dužan da plati Posebnoj komori.

Pravni lek:

Shodno članu 9.5 Uredbe UNMIK-a 2008/4 žalba na ovu presudu 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 trideset (30) dana od prijema ove presude.

Anna Bednarek
predsedavajući sudija, EULEX

Sabri Halili
sudija

Tobias Lapke
šef pisarnice, EULEX

