

poljoprivrednog gazdinstva „[REDAKTIRANO]“, kao i da dozvoli da isto bude upisano u katastarski operat. Zahtevao je i da mu se naknade troškovi postupka.

Uz svoju tužbu tužilac je priložio obaveštenje upućeno Agenciji, kupoprodajni ugovor i punomoćje.

Tužilac je izjavio da je 1962. godine njegov pokojni otac, [REDAKTIRANO], bio primoran da proda napred navedenu zemljišnu parcelu prethodniku tuženog. Tužilac je istakao da je ugovor protivan članu 103. Zakona o obligacionim odnosima. Kako bi potkrepio svoje navode, tužilac je predložio pozivanje svedoka.

Dana 3. oktobra 2008. godine shodno članu 25.4 Administrativnog naređenja UNMIK-a 2006/17, sudija izvestilac je izdao nalog kojim je od tužioca zahtevano da Posebnoj komori u roku od dve sedmice od prijema naloga u pisanoj formi predoči informacije o sledećim pitanjima:

- katastarskim podacima o parceli br. [REDAKTIRANO] u Čaglavici,
- dokazu da je „[REDAKTIRANO]“ sledbenik Kolektivnog poljoprivrednog gazdinstva „[REDAKTIRANO]“,
- preciznim podacima o dokazima koje namerava da predoči na ročištu u predmetu kako bi potkrepio svoje navode, posebno, između ostalog, o prinudi,
- dokazu o nasleđivanju,
- kakvo poravnanje poredlaže u odnosu na kompenzacionu cenu koju je platio prethodnik tuženog.

Tužilac je blagovremeno podneo tražene dokumente i pojašnjenje 28. oktobra 2008. godine. Objasnio je da je tražio katastarske podatke, ali da do tog dana nije dobio nikakav odgovor. Podneo je presudu Opštinskog suda u Prištini P.br. 122/08 kao dokaz činjenice da je PIK „[REDAKTIRANO]“ sledbenik „[REDAKTIRANO]“ i tražio imenovanje veštaka finansijske struke koji bi izvršio procenu kompenzacione cene.

Dana 7. jula 2009. godine Posebna komora ponovo je izdala nalog tužiocu kojim je od njega zahtevala da joj u roku od dve sedmice od prijema naloga predoči informacije u pisanoj formi o sledećim pitanjima:

- katastarskim podacima za parcelu br. [REDAKTIRANO] u Čaglavici (ako tužilac nije u mogućnosti da dobije dokument kako je prethodno naveo, mora da dokaže da je Služba za katastar odbila njegov zahtev),
- detaljima o dokazima koje tužilac namerava da predoči na ročištu zakazanom u predmetu kako bi potkrepio svoje navode, posebno, između ostalog, o prinudi,
- dokazu o nasleđivanju, kako bi dokazao da je on jedini naslednik pokojnog [REDAKTIRANO] [REDAKTIRANO].

Dana 28. jula 2009. godine tužilac je odgovorio na nalog i istakao da je Služba za katastar odbila da izda katastarske podatke drugim licima izuzev službenim organima ili sudovima. Smatrao je da njegov izvod iz matične knjige rođenih zajedno s ličnom kartom njegovog oca dokazuje da je on naslednik, naznačivši da on još uvek nije mogao da dobije izvod iz matične knjige umrlih za oca pošto su dokumenti uništeni.

Dana 17. decembra 2009. godine Posebna komora dostavila je tužbu tuženom. Tuženi do danas nije podneo odgovor na tužbu, mada mu je tužba propisno dostavljena.

Dana 12. oktobra 2010. godine Posebna komora je *ex officio* zatevala katastarske podatke o spornoj parceli.

Istog dana tužba je dostavljena Kosovskoj agenciji za privatizaciju (KAP).

KAP je podnela odgovor na tužbu 2. novembra 2010. godine. KAP je zahtevala od Posebne komore da odbije tužbu kao neosnovanu. KAP je tvrdila da tužilac nije dostavio prethodno obaveštenje Agenciji, nije predočio pravne argumente tužbe, nije podneo materijalne dokaze, niti je dokazao svoju aktivnu legitimaciju (nepodnošenje rešenja o nasleđivanju). Pored toga, KAP tvrdi da je vreme za traženje poništaja ugovora propisano pošto član 8/a Zakona o prometu nepokretnosti nije primenjiv shodno Uredbi UNMIK-a 1999/24.

Dana 26. novembra 2010. godine tužilac je podneo svoj odgovor, u kojem je ponovio svoje prethodne podneske.

U svojoj replici koju je podnela 6. januara 2011. godine KAP smatra da je postupak za poništaj ugovora trebalo da pokrene javni tužilac, a u svemu drugom je ostala pri svojim prethodnim izjašnjenjima.

Nakon nekoliko bezuspešnih pokušaja sud je 31. januara 2011. godine konačno dobio podatke od Službe za katastar opštine Gračanica. Služba za katastar je obavestila sud da katastarska parcela [REDACTED] ne postoji u Čaglavici.

Ročište otvoreno za javnost zakazano je za 10. februar 2011. godine, ali je moralo da bude odloženo zbog nezadovoljavajuće dostave Agenciji (KAP).

Na narednom ročištu održanom 24. februara 2011. godine strane u sporu ostale su pri svojim prethodnim izjašnjenjima. Tužilac je insistirao da katastarska parcela [REDACTED] u Čaglavici postoji i kao dokaz je podneo dokumente koje je izdala Republika Srbija, koji se u stvari odnose na katastarsku parcelu [REDACTED] u Preocu. Takođe je podneo izvod iz matične knjige umrlih i izvod iz matične knjige rođenih za [REDACTED] i – kako bi dokazao legitimnost svojih argumenata koji se odnose na član 103. Zakona o obligacionim odnosima – rešenje Opštinskog suda u Prištini P.br. 3182/97 kojim je – navodno – susedna parcela br. [REDACTED].

Tuženi je postavio pitanje primenljivosti Zakona o obligacionim odnosima, uzimajući u obzir da je taj zakon proglašen nakon što su strane već potpisale sporni ugovor. KAP je dalje istakla da ako tužilac želi da se pozove na član 8/a Zakona o prometu nepokretnosti, treba da zna da takav postupak za poništaj ugovora treba da pokrene javni tužilac. Tuženi je na kraju izneo argumente o razlici između ništavosti i rušljivosti kako je predviđeno Zakonom o obligacionim odnosima, tvrdeći da pretnja na kojoj je tužba zanosovana nije slučaj ništavosti već slučaj rušljivosti, prema tome, ona je već propisana.

Obrazloženje:

Nakon ocene svake predočene činjenice i argumenta pojedinačno, kao i svih činjenica i argumenata strana zajedno, Posebna komora nalazi da je tužba [REDACTED] neosnovana.

1.) *neizvesnost u vezi s katastarskom parcelom 7/2*

Kako je napred navedeno, Veće je u posedu dva suprotstavljena dokumenta u vezi s postojanjem parcele br. ■■■. Važno je da napomenemo da je od samog početka spora u svakom od dokumenata sporna zemljišna parcela naznačena kao br. ■■■ površine 3, 52, 58 ha i da je navedeno da se nalazi u Čaglavici, na šta tužilac nije nikad uložio prigovor, mada se sporna parcela najverovatnije ne nalazi u Čaglavici. Veće, međutim, zaključuje da ne postoji potreba da se ponovo otvori postupak kako bi bilo pojašnjeno da li se sporna parcela nalazi u Čaglavici ili u Preocu, pošto to ne bi imalo nikakvog uticaja na konačan ishod spora. Sud je našao da je način na koji je parcela opisana zadovoljavajući. Dalje, utvrđivanje prava svojine ima za preduslov poništaj ugovora (br. 3203/1962 zaključenog 15. decembra 1960. godine i overenog u Okružnom sudu u Prištini 21. decembra 1962. godine); ako taj preduslov nije ispunjen, ne postoji potreba za daljim pojašnjenjem tačne lokacije parcele.

2.) *primenljivost Zakona o obligacionim odnosima*

Tužilac je zasnovao svoju tužbu isključivo na članu 103. Zakona o obligacionim odnosima (*Službeni list SFRJ* 29/78). Shodno članu 532.1 Zakona o parničnom postupku (Zakon br. 03/L-006, u daljem tekstu „ZPP“) u tekućem prvostepenom postupku važi sadašnji zakon (Zakon br. 03/L-006). Mada član 253.1 ZPP-a obavezuje tužioca da naznači pravni osnov tužbe, član 253.2 istog zakona predviđa da pravna osnova tužbe ne obavezuje sud. Bez obzira na to, Posebna komora pojašnjava to pitanje uglavnom zato što u ovom konkretnom predmetu i u nekoliko drugih predmeta tužioci navode nadležnost lokalnih sudova iz devedesetih godina prošlog veka kad je imovina vraćana na osnovu člana 103. Zakona o obligacionim odnosima. Većina tih predmeta, a posebno predmet o kojem je ovde reč, datira iz šezdesetih godina prošlog veka. Zakon o obligacionim odnosima je, međutim, stupio na snagu 1. oktobra 1978. godine. Član 1106. tog zakona eksplicitno navodi da se odredbe neće primenjivati na obligacione odnose koji su nastali pre stupanja na snagu tog zakona, odnosno 1. oktobra 1978. godine (član 1109. Zakona o obligacionim odnosima). Shodno tome, ne postoji zakonska mogućnost za povraćaj imovine i/ili poništaj ugovora na osnovu Zakona o obligacionim odnosima kad takav ugovor datira pre 1. oktobra 1978. godine.

Shodno tome, tužba je iz tog razloga neosnovana.

3.) *Poništaj ugovora*

Veće ističe da čak ni u slučaju da je Zakon o obligacionim odnosima primenjiv, tužba ne bi bila osnovana. Na osnovu obrazloženja tužbe, član 103. Zakona o obligacionim odnosima ne bi bio primenjiv. Član 103. zahteva da je ugovor protivan prinudnim merama, javnom poretku ili dobrim poslovnim praksama. To, međutim, nije ono što tužilac tvrdi. Prema njegovoj tužbi, njegovom prethodniku je bilo prećeno i on je zaključio ugovor pod uticajem te pretnje. Takva situacija spada u domen odredbe člana 60. Zakona o obligacionim odnosima koji glasi:

- (1) *Ako je ugovorna strana ili neko treći nedopuštenom pretnjom izazvao opravdani strah kod druge strane tako da je ova zbog toga zaključila ugovor, ...*
- (2) *Strah se smatra opravdanim ako se iz okolnosti vidi da je ozbiljnom opasnošću ugrožen život, telo i drugo značajno dobro ugovorne strane ili trećeg lica.*

Razlika između tih dveju odredaba – člana 103. s jedne strane i člana 60. s druge strane – je od ključnog značaja zato što su pravne posledice tih dveju odredaba suštinski različite. Zbog toga struktura, pravni osnov i terminologija u vezi s poništajem ugovora moraju da budu razjašnjeni.

Pre svega, poništaj je opšti termin koji je procesna radnja; on definiše tužbe kojima tužioci traže mogućnost da se izvuku iz ugovorne obaveze tvrdeći da je ugovor manjkav. Svrha je da ugovor bude proglašen nevažećim i da je prema tome bez pravnog dejstva.

U tom kontekstu „nevažeći“ je opšti termin. U toj kategoriji materijalno pravo, naime Zakon o obligacionim odnosima, pravi razliku između dva različita pravna koncepta: *ništavosti* i *rušljivosti* (ovaj drugi termin je u engleskom prevodu Zakona o obligacionim odnosima preveden kao „relatively void contracts“). Dogmatska razlika između tih dveju kategorija je da u slučaju ništavosti država (zakonodavac) direktno interveniše u ugovornu autonomiju strana, dok u slučaju rušljivosti ta intervencija je samo uslovna i zavisi od volje ugovorne strane da ospori valjanost ugovora.

Ništavost je objektivna kategorija, što znači da ne zavisi od nahodjenja strana i/ili suda. Ništavost je безусловna – *ipso iure* – i ispitivanje okolnosti nije neophodno (nije od značaja koji je bio cilj ugovornih strana). Sud *ex officio* pazi na mogućnost ništavosti; ne postoji zastarevanje pošto se pravo na isticanje ništavosti ne gasi (članovi 109. i 110. Zakona o obligacionim odnosima). U slučaju ništavosti ugovor izgleda kao da nikad nije postojao (*ex tunc*). U cilju izbegavanja nesporazuma u vezi s ništavošću ugovora/obligacionog odnosa, zakonodavac to pitanje reguliše eksplicitno navodeći da ako je ugovor protivan određenim načelima, onda je on „ništav i nevažeći“. Najuobičajeniji slučajevi ništavosti su sledeći: kad je predmet obaveze nemoguć, nedopušten, ili neodređen; nesposobnost ugovorne strane (na primer mentalna bolest, na koju se može pozvati samo u interesu tog lica); ugovori zaključeni pod uslovima postojanja fizičke prinude (proglašeno samo članom 8/a Zakona o prometu nepokretnosti 1992. godine).

S druge strane, rušljivost je subjektivna kategorija, što znači da navodi strana u sporu moraju da budu dokazani (ugovorne okolnosti). Rušljivost je uslovna; samo oni čija su prava direktno ugrožena mogu da se pozovu na rušljivost u roku propisanom zakonom. Kad sud poništi ugovor na osnovu rušljivosti, on samo okončava ugovor, što znači da on nema dalja dejstva (*ex nunc*), a strane u sporu moraju eksplicitno da traže *in integrum restitutio*. Rok zastarevanja je obično jedna godina od dana zaključenja ugovora i/ili od trenutka saznanja za razlog rušljivosti ili od trenutka kad je razumno trebalo da se dođe do saznanja za razlog rušljivosti (član 117. Zakona o obligacionim odnosima). Najuobičajeniji slučajevi rušljivosti su pretnja (član 60) i bitna zabluda (član 61).

U predmetu o kojem je ovde reč tužilac se pozvao na načelo ništavosti ugovora. Istakao je da su organi uprave i tuženi pretili njegovom prethodniku i da je shodno tome ugovor prema njegovom mišljenju ništav i nevažeći. Iz napred navedenog, međutim, jasno je da je tužilac pogrešno iskoristio argument ništavosti. U toku čitavog postupka nikad nije tvrdio da je njegov prethodnik bio pod fizičkom prinudom. Njegovi navodi odnose se samo na pretnje, što ima za posledicu primenu člana 60.1 pre nego člana 103. Prema tome, na osnovu napred navedenog ugovor nije ništav i nevažeći. Prava tužioca ograničena su na traženje poništaja ugovora koji bi mogao da bude rušljiv.

Taj zahtev, međutim, ne bi bio osnovan iz dva razloga.

Prvo, njegov opis činjenica u vezi s navodnom pretnjom nije ni konkretan ni precizno naznačen i ne dopušta sudu ocenu da li je ta pretnja bila dovoljno ozbiljna da ispuni uslove iz člana 60. Zakona o obligacionim odnosima.

Drugo, čak i kad bi se smatralo da je opis činjenica dovoljan, tužiocu nije zakonski dozvoljeno da traži poništaj ugovora zbog proteka vremena.

Kako je gore naznačeno, rušljivost podleže zastarevanju. Opšti rok zastarevanja je 10 godina shodno članu 379.1 Zakona o obligacionim odnosima, što znači da je nakon 10 godina tužba neosnovana zbog proteka vremena. Precizniji rok za isticanje rušljivosti naveden je u članu 117. Zakona o obligacionim odnosima. Prema stavu 1 tog člana pravo zahtevanja poništaja rušljivog ugovora prestaje istekom roka od jedne godine od saznanja za razlog rušljivosti, a shodno stavu 2 u svakom slučaju istekom roka od tri godine od dana zaključenja ugovora. Očigledno je da su svi ti vremenski periodi odavno protekli. Prema tome, tužilac je izgubio pravo da ospori ugovor o kupoprodaji zemljišta Ov. br. 3203/1962 (od 15. decembra 1960. godine) čak i da je sud uzeo u obzir argument – kojeg tužilac nije istakao – da mu je u vreme represivnog jugoslovenskog režima pristup sudu bio ograničen ako ne i uskraćen.

4.) *Restitucija i/ili naknada*

Dakle, da zaključimo napred navedeno, danas ne postoji mogućnost da sud ili bilo koji drugi organ na teritoriji Kosova dopusti odluku koju traži tužilac. Bez osporavanja valjanosti navoda tužioca (i ljudi u sličnim situacijama) potrebno je da istaknemo da bi sudovima i drugim organima uprave bio neophodan pravni osnov za ulaženje u te argumente na opštem ili pojedinačnom nivou. Takav zakon danas ne postoji. U tom smislu zavisi od zakonodavca da li će da sledi Sveobuhvatni predlog Marttija Ahtisaarija za rešenje statusa Kosova – koji je prema članu 143 Ustava Kosova direktno primenjiv i koji čak ima prvenstvo nad samim Ustavom – u kojem je eksplicitno naveden uslov da će pitanje restitucije imovine da bude rešavano. Dok ne bude usvojen opšti zakon koji reguliše pitanje restitucije imovine, ne postoji pravni osnov za usvajanje tužbi kao što je tužiočeva.

Sudske takse:

U skladu s članom 11 Uredbe UNMIK-a 2008/4 i članom 56.2 Administrativnog naređenja UNMIK-a 2008/6, troškove postupka snosi strana koja izgubi spor, ovde je to tužilac.

Shodno članu 10 Administrativnog uputstva Sudskog saveta Kosova br. 2008/02 u vezi s Dodatnim poslovníkom o sudskim taksama kojeg je utvrdio predsednik Posebne komore, takse Komore određuju se na sledećoj osnovi:

- za tužbe u kojima vrednost predmeta spora ne iznosi više od € 10.000 (član 10.1): taksa od € 50 plus 0.5% do € 500;
- za izdavanje presude (član 10.12): isto kao što je navedeno gore.

Pošto tužilac u svojoj tužbi nije precizno naznačio vrednost predmeta spora, dužnost je sudije da tu vrednost odredi shodno članu 3.2 Administrativnog uputstva Sudskog saveta Kosova br. 2008/2. Kao metod izračunavanja Posebna komora je upotrebila sledeće: površina sporne parcele pomnožena je procenjenom tržišnom cenom € 0,5/m² (35.258 m² * € 0,5/m² = € 17.629).

Prema tome, sudske takse iznose 176,3 €. Tužilac je već platio iznos od 50 €; dakle, tužilac mora da plati Posebnoj komori dodatni iznos od €126,3.

Tuženi nije predočio zahtev za naknadu troškova postupka, a pošto tuženog zastupa njegov advokat, tuženi nema pravo da primi naknadu za razumne advokatske tarife.

Pravna pouka

Shodno članu 9.5 Uredbe UNMIK-a 2008/4 žalba na ovu presudu može da bude izjavljena u pisanoj formi Žalbenom veću Posebne komore u roku od trideset (30) dana od prijema ove presude.

Norbert Koster, predsedavajući sudija
EULEX

Roxana Comsa, sudija
EULEX

Ilmi Bajrami, sudija

Tobias Lapke, šef pisarnice
EULEX

