



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN

Numri i lëndës: 2020:007008
Datë: 30.09.2024
Numri i dokumentit: 06226653

P.br.69/20

OSNOVNI SUD U PRIZRENU, sudija Edije Sezairi, u pravnoj stvari tužioca A.Xh. iz Prizrena, koga zastupa punomoćnik S.R. advokat iz Prizrena, protiv tužene Opština Prizren koju zastupa V.I.Xh. iz Prizrena, radi utvrđivanja svojine, vrednost spora 300.00 eura, nakon zaključenja glavne javne rasprave u prisustvu punomoćnika tužioca i zastupnika tužene, dana 13.08.2024.godine, doneo je

P R E S U D U

- I. USVAJA SE** tužbeni zahtev tužioca A.Xh. iz Prizrena, te se utvrđuje da je isti vlasnik nepokretnosti objekta koji se nalazi na delu od 64 m² katastarske parcele broj 1038/1 KZ Prizren, u površini od 192 m² KZ Prizren, **utvrđuje se** da je tužilac vlasnik dela katastarske parcele na kojoj je izgradio stambenu kuću B+P+O površine 80 m² i aneks/prilog/ na površini od 23 m², kao i stepenice i platformu za ulazak u zgradu na površini od 5 m² u ukupnoj površini od 108 m² sa merama i dimenzijama: sa istoka ukupno 8.80 m, sa zapada 10.10 m/1.70+1.30+1.53+2.32+3.25, sa severa 11.10 m/2.00+9.10m i sa juga u površini od 12.49m/3.30+9.19 m, shodno nalazu veštaka.
- II.** Obavezuje se tužena opština Prizren da dozvoli da se navedena nepokretnost upiše na ime tužioca kao vlasnika iste, kod uprave za geodeziju i katastar u Prizrenu, sve u roku od 15 dana po pravosnažnosti presude, pod pretnjom prinudnog izvršenja.
- III.** Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je podneo tužbu protiv tuženih radi utvrđivanja prava svojine u kojoj je uglavnom naveo da nepokretnost koja se evidentira kao katastarska parcela u površini od 6427 m² KZ Prizren, registrovana na vlasnika opština Prizren. Kao dokaz je priložio sertifikat o pravima na nepokretnu imovinu broj LP 8414. Od ove parcele godine 1967 tužilac je kupio od prodavca Z. P. rođen M. idealni deo od 1/3 otprilike 180 m². Kao dokaz priložio je ugovor o kupoprodaji broj 296/67. Međutim 1968 godine ista nepokretnost je ekspropriisana od strane tadašnje vlasti i 1972 data je na korišćenje tužiocu. Nakon što je nepokretnost data tužiocu na korišćenje, tužilac je 1974 godine izgradio kuću u kojoj stanuje, od vremena izgradnje do sada neometan od nikoga. Kako se predmetna nepokretnost po evidenciji katastra

sada evidentira na opštinu Prizren, tužilac tužbom traži da se na osnovu utvrđenih činjenica i izvedenih dokaza upiše u katastar nepokretnosti kao vlasnik navedene nepokretnosti.

Na glavnoj raspravi punomoćnik tužioca je izjavio da ostaje u svemu kao u tužbi i tužbenim navodima, rečima sa ranijih rasprava i datim predlozima. Nije sporno da je građevinski objekat kuća od strane ovde tužioca izgrađena na delu nepokretnosti označene kao katastarska parcela broj 1038/1 KZ Prizren, tada privatnom vlasništvu koje je tužilac kupio ugovorom o kupoprodaji još 1967 godine, na bazi iznetog proizilazi da je ovde tužilac korisnik dela nepokretnosti i vlasnik kuće više od 40 godina, a što se konstatuje i u pismenom nalazu veštaka građevinske struke. Imajući u vidu da je nepokretnost kupljena još 1967 godine u vreme kada premerni katastar još nije stupio na snagu, onda se postavlja pitanje kako je ovde sporna pomenuta nepokretnost upisana kao društvena svojina KK Prizren, po kom pravnom osnovu, tužilac je savesni držalac nepokretnosti na kojoj je izgradio kuću, koju je kupio od bivšeg vlasnika i izgradio sopstvenim sredstvima, a s obzirom da nepokretnost tada nije bila obuhvaćena ni generalnim ni detaljnim planovima, nije ni bilo potrebe za građevinskom ili bilo kojom drugom dozvolom, te proizilazi da mu je državina zakonita i na zakonu zasnovana. Pravni osnov tužioca je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, isti je u zakonitoj državini nepokretnosti više od 40 godina. Tražio je troškove postupka.

Odgovarajući na navode u tužbi na glavnoj raspravi zastupnica tužene je izjavila da na osnovu činjenica i izvedenih dokaza smatraju da tužbeni zahtev tužioca nema osnova i da se isti treba odbiti kao neosnovan. Sprovedeni dokazi ne dokazuju tvrdnje tužioca za dokaz o vlasništvu po osnovu zaključenog kupoprodajnog ugovora između Z.P. i tužioca, čiji je predmet kupoprodaje bila deo i katastarke parcele broj 1038. U ovom slučaju katastarska parcela broj 1038 je tada već bila nacionalizovana, a bivšem vlasniku isplaćena naknada, zbog toga je nejasna činjenica ko su bili pravni vlasnici parcele u trenutku kupoprodaje, a na osnovu zakona na snazi i na osnovu veštačenja veštaka geodezije data parcela je evidentirana kao društvena svojina.

Po oceni navoda parničara i izvedenih dokaza u smislu člana 8 ZPP, sud je našao da je tužbeni zahtev **OSNOVAN**.

Radi utvrđivanja odlučujućih činjenica, sud je izveo dokaze: čitanjem certifikat o pravima na nepokretnu imovinu za katastarsku parcelu broj 1038-1 izdat dana 21.09.2010.godine od strane katastarske opštine Prizren, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen dana 22.11.1967.godine između P. ud. M.Z. kao prodavac i Xh.A. kao kupca, račun o porezu na imovinu izdat dana 17.09.2010.godine od strane opštine Prizren na ime A.S.Xh. pismeni podnesak izdat od strane komisije za predstavke i pritužbe broj 05-07-164/74 od 14.06.1974.godine, podnesci zavedeni pod rednim brojem 2407/3 od 05.12.1972.godine izdat od strane sekretarijata za urbanizam Prizren, rešenje broj 04/4-350-307 izdat dana 25.06.1996.godine od strane odeljenja za urbanizam kominalne stambene poslove i građevinarstva opštine Prizren, rešenje broj 04/354-257 od 24.04.1975.godine izdato od strane sekretarijata za urbanizam komunalne poslove i stanovanja opštine Prizren, nalaz veštaka K.G. iz Prizrena sačinjen dana 26.06.2014.godine sa skicom u prilogu, kao i nalaz veštaka L.M. od 02.07.2014.godine, rešenje broj 03/3-7050/68 od dana 01.10.1968.godine sektora za imovinska pitanja Opštine Prizren, rešenje broj 462/15 od dana 25.12.1974.godine sektora za imovinska pitanja Opštine Prizren, rešenje broj 03/3 od dana 25.12.1975.godine sektora za a imovinska pitanja Opštine Prizren, nalaz veštaka geodezije K.G. od 28.12.2023.godine, novi nalaz veštaka K.G. iz Prizrena od 15.07.2024.godine.

Na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.296/67 od 22.11.1967.godine sud je utvrdio da je zaključen između prodavca P. ud. M.Z. iz Prizrena i Xh.S.A. kao kupca, za katastarsku parcelu broj 1038 njiva 1 klase u površini 1.11.21 ha po posedovnom lista broj 349 KO Prizren, te se od ove parcele izdvaja i prodaje kupcu 1 ar navedene nepokretnosti.

Na osnovu uverenja o pravima na nepokretnu imovinu od 21.09.2010.godine KZ Prizren, sud je utvrdio da se katastarska jedinica broj P-71813068-01038-1, mesto zvano "Bitoljska" površine od 6427 m2 vodi kao društvena svojina opštine Prizren.

U toku postupka iz svega dosad navedenog i utvrđenog činjeničnog stanja, sud je utvrdio da je tužbeni zahtev tužioca osnovan. Naime, činjenica je da je tužilac katastarsku parcelu broj 1038/1 KZ Prizren, u površini od 192 m2 KZ Prizren, na kojoj ima izgrađenu porodičnu kuću stekao kupovinom od 1967 godine ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti, uz isplatu odgovarajuće kupoprodajne cene. Od vremena kupoprodaje tužilac je u neprekidnom posedu iste, i danas je nesmetano koristi od 1967 godine na kojoj je izgradio kuću, ali još uvek navedena nepokretnost u katastarskim knjigama nije evidentirana na ime tužioca već se nepokretnost vodi na Opštinu Prizren. Tužilac je stekao pravo svojine na nepokretnosti čl. 20 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, kao zakona koji je bio u primeni u momentu nastanka ovog materijalnopravnog odnosa, koji propisuje da se pravo svojine stiče po samom Zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđivanjem. Tužilac je savesni i zakoniti držaoc i pravo svojine na nepokretnosti stekao kupovinom predmetne nepokretnosti. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti je zaključen u pismenoj formi sa potpisima stranaka, prestacije iz ugovora su obostrano izvršene, kupoprodajna cena je isplaćena a tužilac je odmah ušao u posed, pa su se time i stekli zakonski uslovi za konvalidaciju ovog ugovora. Stoga su ispunjena sva tri uslova za njeno sticanje: zakonski osnov jer se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje prava svojine i ista nije pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja. Savesnost državine se pretpostavlja, i protek određenog vremena prema čl. 28. ZOSPO po kome savestan i zakonit držalac nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar protekom deset godina, dok savestan držalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 20 godina. U konkretnom slučaju tužilac je dugi niz godina držao datu nepokretnost, i on je čitavo vreme bio savestan jer je znao da je to njegova svojina, pa prema tome on je stekao svojinu i po ovom osnovu, jer savesna državina u trajanju dužem od 20 godina neminovno vodi svojini, bez obzira da li je zakonita, i ako nije pribavljeno silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja. Protek vremena bez ispunjenja dva preostala osnova za sticanje prava svojine, a to su savesna i zakonita državina nije dovoljan osnov sa sticanje prava svojine po osnovu održaja. Vreme potrebno za održaj počinje teći onog dana kada je držalac stupio u državinu stvari a završava se istekom poslednjeg dana vremena potrebnom za održaj.

I novi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji je stupio na snagu u čl. 40 propisuje da osoba koja ima u neprekidnom posedu 20 godina jednu nekretninu ili deo iste, stiče vlasništvo nad njim.

Što se tiče tvrdnje zastupnice tužene Opštine Prizren da se pravo svojine nad nepokretnosti u društvenom svojini ne može steći, ovaj sud ih ocenio kao neosnovane, jer je 1996.godine izmenjen Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima stari zakon i time član 29, koji ranije nije omogućavao sticanje svojine nad društvenom imovinom, te se sada i po osnovu održaja može steći pravo vlasništva i na imovinu koje je društveno vlasništvo, stim što rok počinje od trenutka stupanja na snagu izmena, odnosno brisanja člana 29 pa nadalje.

Numri i lëndës: 2020:007008

Datë: 30.09.2024

Numri i dokumentit: 06226653

Sa gore iznetog odlučeno je kao u izreci ove presude.

Troškovi postupka su određeni prema čl. 452. st. 2. ZPP kojim je regulisano da svaka stranka snosi troškove postupka uzimajući u obzir postignuti uspeh tužioca u postupku.

OSNOVNI SUD U PRIZRENU
P.br. 69/20 od 13.08.2024.godine

S u d i j a
Edije Sezairi

POUKA O PRAVNOM LEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana prijema otpavka iste, Apelacionom sudu u Prištini.