



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN

---

Numri i lëndës: 2019:171302

Datë: 10.03.2020

Numri i dokumentit: 00886327

**P.br. 581/12**

**OSNOVNI SUD U PRIZRENU**, sudija Edije Sezairi, u pravnoj stvari tužioca O.T, iz Prizrena, sa boravištem u Beogradu, ..., ..., koga zastupa punomoćnik advokat D.V, iz Mitrovice, pri projektu pravne pomoći iz ..., protiv tuženih A.G, iz sela ..., opština Suvareka, Xh.D, iz Prizrena, R.Z, iz sela ... opština ..., N.Xh, iz Prizrena, treće i četvrtotuzenog zastupa punomoćnik advokat R.B, iz Prizrena, radi utvrđivanja ništavosti ugovora, i po protivtužbi treće i četvrtotuzenog - protivtužilaca R.Z, iz sela ..., opština ... i N.Xh, iz Prizrena, koje zastupa punomoćnik advokat R.B, iz Prizrena, protiv tužioca - protivtuženog O.T, iz Prizrena, sa boravištem u Beogradu, radi utvrđivanja prava svojine, nakon zaključenja glavne javne rasprave dana 11.10.2019.godine, doneo je:

**P R E S U D U**

**I. Delimično se usvaja** kao osnovani tužbeni zahtev tužioca O.T, koji glasi:

**Utvrđuje se** da je ništav ugovor o kupoprodaji nepokretnosti upisane u ...list broj ..., KO ..., opština Prizren, katastarska parcela broj ..., overen dana 16.12.2003.godine u Opštinskom sudu u Prizrenu pod brojem Ov.br... i ništav je i aneks tog ugovora overen 25.02.2005.godine u Opštinskom sudu u Prizrenu pod brojem Ov.br...., koji su zaključeni između Xh.D kao kupca i O.T, S.N i R.N, kao prodavaca.

**II. Odbija se** kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca O.T, koji glasi:

**Utvrđuje se** da je ništav ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zemljišne parcele površine 32,24 ara, katastarska parcela broj ..., Posedovni list broj 595, KO ..., mesto zvano ..., opština Prizren, zaključenog između Xh.D kao prodavca s jedne strane i R.Z, kao kupca, s druge strane, a overenog dana 18.03.2005.godine pred Opštinskim sudom u Prizrenu Ov.br...., i ništav je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zemljišne parcele površine 24,41 ara, katastarska parcela broj 319/5, Posedovni list broj ...KO ..., mesto zvano ..., opština Prizren, zaključenog između Xh.D kao prodavca s jedne strane i N.Xh, kao kupca, s druge strane, a overenog dana 18.03.2005.godine pred Opštinskim sudom u Prizrenu Ov.br.1104/2005, i da kao takvi ne proizvode nikakvo pravno dejstvo od momenta zaključenja.

**Obavezuje se** tuženi R.Z, iz sela ... opština Suvareka i N.Xh, iz Prizrena, da tužiocu ... vrata napred opisanu nepokretnost koju je primio po osnovu apsolutno ništavog ugovora Ov.br.1102/2005 od 18.03.2005.godine i Ov.br.1104/2005 od 18.03.2005.godine, u stanju u kom se ista nalazila pre, oslobođenu od lica i stvari, u

roku od 15 dana od pravosnažnosti presude pod pretnjom izvršenja, kao zahtev neosnovan.

- III. **ODBACUJE SE** protivtužba tuženih - protivtužilaca R.Z i N.Xh protivtužioca - protivtuženika O.T kao bespredmetna.
- IV. Odbija se kao neosnovan predlog za određivanje privremene mere obezbeđenja i zahtev za oslobađanje od plaćanja sudskih troškova, podnetih od strane tužioca - protivtuženika.
- V. Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

### O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je u tužbi podnetoj dana 12.06.2012.godine naveo da je vlasnik nepokretnosti upisane u Posedovni list broj..., KO ..., Prizren, katastarska parcela broj 319/1, ukupne površine od 58 ari. Nakon smrti svog oca ostali naslednici prvog naslednog reda sestre S.N i R.N su se odrekle svog dela i ugovorom ga ustupile svom bratu tužiocu Obradu Todosić. Međutim nije izvršen upis promene u katastar nepokretnosti na osnovu ovog ugovora, pa su kao suvlasnici nepokretnosti i dalje upisani oni. ... su dana 16.12.2003.godine bez znanja i saglasnosti vlasnika u Opštinskom sudu u Prizrenu, overili ugovor o kupoprodaji nepokretnosti upisane u Posedovni list broj ... KO ..., Prizren, katastarska parcela broj ..., broj overe ugovora je 5563/2003. Kasnije je bio zaključen i aneks ugovora 24.02.2005.godine, koji je bio overen u Opštinskom sudu u Prizrenu Ov.br..... Ugovor je overen i potpisan na osnovu lažnog odnosno punomoćja broj Ov.8206/03 od 14.10.2003.godine overenog u Opštinskom sudu u Kruševcu i koje su navodno dali O.T, S. N.R. N. Proverom u sudskom registru overe koji vodi nadležna služba Opštinskog suda u Kruševcu, utvrđeno je da pod rednim brojem Ov.br.8205/03 overen je ugovor sasvim drugih lica stranaka. Pod rednim brojem overe Ov.br.8205/03 vodi se punomoćje kojim je dalja rođaka tužioca C.T bila ovlastila R.K povodom njene imovine u Prizrenu, koja nema nikakve veze sa tužiočevom imovinom nekretninom. Tuženi su iskoristili upravo ovo punomoćje da bi napravili lažno punomoćje, kojim je navodno ovlašćen tuženi A.G da može izvršiti kupoprodaju nepokretnosti parcele broj 319 upisane u posedovni list broj .... Na osnovu ovog lažnog punomoćja zaključen je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti i aneks ugovora koji su overeni u Opštinskom sudu u Prizrenu. O. po saznanju za učinjene nezakonite i prevarene radnje tuženih, tužilac je podneo krivičnu prijavu Opštinskom javnom tužilaštvu u Prizrenu. S obzirom da je nepokretnost tužioca otuđena na nezakonit način protivno važećim propisima, isti je apsolutno ništav i ovom tužbom traži da se utvrdi ništavost ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i predaja u posed.

Novim podneskom od 21.03.2014.godine, tužilac proširuje tužbu sa predlogom za određivanje privremene mere obezbeđenja, i zahtevom za oslobađanje od sudskih troškova.

Tužilac je nakon podnošenja te tužbe saznao da je tuženi Xh.D kupac u gore navedenom ugovoru čije se poništenje tužbom predlaže, sklopio dva ugovora o kupoprodaji nepokretnosti kao prodavac, kojima je gore navedenu nepokretnosti preneo na druga lica. S obzirom da su ugovori zaključeni između tuženog Xh.D kao prodavca i R.Z i N.Xh kao kupaca nastali na osnovu ništavog pravnog posla ugovora i aneksa ugovora koji su zaključeni protivno priopisima, javnom poretku, dobrim običajima i načelu savesnosti i poštenja, i čija je ništavost predmet podnete tužbe na osnovu kojeg se Xh.D legitimisao kao prodavac, proizilazi da su i ti ugovori ništavi, te stoga proširuje tužbu i na nove tužene i to R.Z i N.Xh iz Prizrena.

U odgovoru na tužbu punomoćnik tuženika R.Z i N.Xh, advokat R.B je naveo da je sa podneskom punomoćnika tužioca koji je podnet sudu dana 21.03.2014.godine ranije podneta tužba izmenjena u subjektivnom smislu, tako da su kao tuženi obuhvaćeni R.Z i N.Xh, kao i u objektivnom smislu proširivši tužbu i traživši poništaj i dva druga ugovora, i da se obavežu tuženici koji su obuhvaćeni sa ovim podneskom da vrata tužiocu nepokretnosti koje su bile predmet ovih ugovora. Ističe da ne postoji nijedan od zakonskih razloga za poništaj ugovora zaključenih između tuženika R.Z i N.Xh, kao kupaca i Xh.D kao prodavca. Ugovor je zaključen u zakonom predviđenoj formi. A prilikom zaključenja ovih ugovora bili su ispunjeni svi zakonski uslovi za njihovu pravnu valjanost pravnog osnova. Sporni ugovori su zaključeni 2005. godine u vreme kada je bio na snazi ZOO bivše Jugoslavije iz 1978. godine. Prilikom zaključenja ovih ugovora bili su ispunjeni svi zakonski uslovi za njihovu pravnu valjanost. Te stoga ne postoji nijedan od zakonskih razloga zbog kojih bi sporni ugovori bili apsolutno ništavi.

Na glavnoj raspravi tužilac O.T je u svojstvu stranke lično izjavio da ima 79 godina i da zna da nije dobio nikakav novac od ove njive od nikoga, niti dao potpis nekome, ne poznaje nikog od prisutnih lica. U vezi sa njegovom zemljom je došao do saznanja od nekih ljudi koji su bili zainteresovani da kupe tu zemlju, pa su mu oni rekli da proveri u katastru stanje jer je došlo do nekih promena, u vezi sa njegovom imovinom. Nakon toga je podneto tužbu sudu. To je bilo negde 2001 godine otišao je do svoje parcele, i tada je video da su na njegovoj parceli izgrađena dva stambena objekta. Objekte je video prvi put 2005 godine i tada je saznao da je sporna nepokretnost upisana na ime drugih lica ovde tuženika i da je rasparčana. Ranije je pre upisa na njegovo ime bila evidentirana na ime Progres, ali mu je bila vraćena 1998 godine i ima rešenje za to. Njegove sestre su mu prenele pravo svojine na ovoj nepokretnosti ugovorom o poklonu, tako da je on jedini vlasnik. Dalje navodi da nikakvo odobrenje nije dao u vezi prodaje date nepokretnosti, niti on niti njegov sin ne bi mogao prodati bez njegove saglasnosti. U vezi potvrde da je njegov sin N.Tsastavio jednu potvrdu odgovara da može da je Cveta tj. žena od njegovog pokojnog brata dala neku izjavu i prodala neku zemlju, a njegov sin je tražio da zna da li su oni prodali prethodno jednu njivu, blizu te njive, ali garantuje da njegov sin bez njega i njegove dozvole nije mogao da uzme nikakvu potvrdu. Oni nemaju nikakve veze sa Cvetom. O tome dali su on i njegove sestre dali zna da su lično potpisali punomoćje kojim je gospodin A.G bio ovlašćen da ih zastupa u vezi kupoprodaje date nepokretnosti, takođe je izjavio da o tome nezna ništa. Niti on niti bilo ko od suvlasnika nisu potpisali punomoćje, niti su bilo koga ovlastili da izvrši kupoprodaju navedene nepokretnosti.

Na glavnoj raspravi tužilac lično i preko punomoćnika je izjavio da ostaje u svemu pri podnetoj tužbi i preciziranom tužbenom zahtevu i predlaže sudu da nakon izvođenja svih predloženih dokaza i utvrđivanja činjeničkog stanja tužbeni zahtev u celosti usvoji kao osnovan. Takođe imajući u vidu da sporna nepokretnost može da bude predmet daljih transakcija predlaže sudu da u odnosu na trećetuženog i četvrtotuženog donese privremenu meru obezbeđenja, kojom će im zabraniti svako otuđenje i opterećenje sporne nepokretnosti. Predlaže sudu odbijanje tužbenog zahteva u odnosu na tužene kao neosnovanog. U završnoj reči je naveo da je nesumnjivo jedno, da punomoćje kojim je izvršena kupoprodaja pravno nije valjano.

Na glavnoj raspravi prvotuženi A.G je izjavio da je sa D.K prijatelj od koga je uzimao gorivo na benzijskoj pumpi te da se zadužio kod njega za iznos od 2.000,00 eura. On nije imao da vrati novac, ali mu je tada D. zatražio ličnu kartu da mu na njegovo ime prebaci neko zemljište, jer je on imao mnogo zemljišta. D. je sačinio punomoćje i on je verovao sudu i

potpisao prenos tog zemljišta, ne znajući da dokumenta nisu pravno valjana. Nikad van Kosova nije bio već mu je gotova dokumenta doneo D. u fascikli da ih potpiše, pri čemu je sve prešlo na ime Xh.D. Nikakav novac od 50.000,00 euro nije dobio od kupca Xh.D kako je navedeno u ugovoru. Nijedan cent nije niti uzeo niti video, sve je bila samo formalnost. Tužiocu u ovom predmetu ne poznaje niti ga je video i prvi put čuje njegovo ime, i kako je gore naveo ove formalnosti završene su preko njega i istina je da su D. K. i Xh.D sklopili ugovor kod advokata B.N. On nije dakle poznavao te ljude, a dokumeta u fasciklu je doneo D. i on ih potpisao u sudu. Za ovu radnju dobio je iznos od 5.000,00 euro, za overu ovih ugovora u kojim se on javlja kao punomoćnik. Prigovara na punomoćje na osnovu kojeg je potpisao ugovor o kupoprodaji, te smatra da za to treba da odgovaraju lica koja su overila ovakvo punomoćje.

Drugotuženi tvrdi da je punomoćje zakonito kao i postupak overe i isplate kupoprodajne cene, ne objašnjavajući ko je punomoćje doneo. Navodi da je novac na Merdaru isplatio D. K.. D. pak tvrdi da ništa o ovome ne zna, negirajući svoje učešće u kupoprodaji. Potvrdom o isplaćenom novcu i predugovorom, novac je primio izvesni P.G, koga niko ne pominje niti poznaje, a navodno ga je isplatio prvotuženi.

U odgovoru na tužbu i na glavnoj raspravi drugotuženi Xh.D u svostvu stranke je naveo da kada je izvršena kupoprodaja, izvršena je shodno pravilima i pravosnažnim zakonima za otuđenje imovine koja su postojala u to vreme u Republici Kosovo. On je kupio predmetnu imovinu od gospodina A.G koji je bio punomoćnik g. O.T, i nakon verifikacije u sudskim organima Kosova, Osnovnom sudu Prizren, i pošto je ista konformisala overenost punomoćja koje je koliko se seća bilo overeno u R. Srbiji, on je preko advokata B.N sastavio ugovor o kupoprodaji predmetne parcele. Isti ugovor je poslat od strane suda u katastru SO Prizren, gde je izvršen prenos imovine, i u roku od 30 dana imovina je prešla u njegov posed. Pošto je imao potrebe da proda nepokretnost istu je gotovo posle jedne godine prodao dvojici vlasnicima koji ih danas poseduju, i tokom procesa prenosa imovine nisu naišli na nikakav spor i svaka procedura je prošla kako treba. Njemu je čudno kako da sada posle 10 godina sve one procedure kupoprodaje budu neregularne. Zatim je dodao da najpre treba istaći da se utvrdi ko je sačinio punomoćje zato što je on sačinio ugovor o kupoprodaji kod advokata B.N, iz Prizrena, kod jednog stručnog lica, koji na osnovu dokumenta je sačinio ugovor i garantovao da je sa dokumentacijom u redu, radi se o punomoćju koje je posedovao A.G za koje punomoćje advokat mu je rekao da ga je obezbedio D. K.. Iako je verovao D.u pošto je on do tada već nekoliko parcele kupio i prodao. Radi bolje sigurnosti da ne kupi jednu parcelu sa problemima, tražio je od suda jednu verifikaciju za dokumenta - ovlašćenje za koje mu je rečeno da su u redu. Mnogo se čudi da se tužilac nakon 10 godina pojavio posle izvršene kupoprodaje. Dalje je izjavio da u vezi ove stvari u vreme kada je kupljena ta imovina, kupoprodaja je izvršena prema punomoćjima i koliko zna nijednom nije trebao da punomoćnik bude prisutan kada ga ovlaste za jednu stvar. U konkretnom slučaju gospodina A. su ovlastili vlasnici sporne parcele da u njihovo ime izvrši kupoprodaju prenos i otuđivanje imovine. Istina je da ovi zajedno sa D.om bili su deo ovih parcela ali samo jedan je bio punomoćnik. Nakon verifikacije punomoćja u Opštinskom sudu u Prizrenu, tražio je da se sastavi ugovor od strane stručnog lica a koji su uradili kod advokata B.N. Pročitao je dobro ugovor i ubeđen da neće imati problema sklopili su kupoprodajni ugovor kojom prilikom za njegovu sigurnost bio je pristuan sa D.om u Merdaru kada je dat novac takozvani Momo, čovek sa brkovima koji je imao više od 70 godina. Nakon dogovora o kupoprodaji otprilike posle 10 dana u sudu izašlo je na listi da je kupoprodaja u redu, odneo je dokumente u katastar da bi prešlo na njegovo ime. I nakon mesec dana zvali su ga u katastar i nešto se podudaralo sa površinom sporne parcele. Posle ovoga bili su prinuđeni da sklope aneks ugovora, ne seća se tačno godine. I nakon ovoga sve je prešlo na njegovo ime. Zatim je tu nepokretnost prodao drugima R.Z i N.Xh. I s njima

pre nego da stupe u kupoprodaji tražio je da verifikuje navedenu parcelu, a nakon verifikovanja da je sve u redu, sačinili su kupoprodajni ugovor. Novac za datu nepokretnost je isplaćen u iznosu od 50.000,00 eura D.u, on je dao novac čoveku po imenu M., nije video da je potpisan neki dokument, video je da je novac dat D.u, a A.nije dao novac. A. s. je da je novac dat nakon što je potpisan ugovor.

Svedok D. K., iz sela Koriša je izjavio da u vezi ovog slučaja on ne zna ništa, niti je uzeo novac od nekoga, niti je dao novac nekome, u vezi sa ovim ovlašćenjem spise ili šta već nikada nije dao ovo punomoćje A.G. On nezna ovo lice O., imao je slučaj ranije kada su zajedno sa njegovim ortakom kupili jednu zemlju sa R.K. preko puta policijske stanice .... Obrad im je za tu nepokretnost naveo cenu u visini od 40.000,00 euro i otišao je do 60.000,00 euro i tu su cenu isplatili preko advokata a to je bilo negde 2004 godine ili 2005 godine, ako se dobro seća, prepoznaje Obrada danas. Nije u vezi sa onim što se radi danas sa tom parcelom. Dakle on je od Obrada kupio nepokretnost preko puta policijske stanice u Ljubiždi, ali radi se o drugoj parceli i nema veze sa ovde spornom parcelom koja se nalazi u blizini negde 50-60 metara. Kupoprodajni ugovor u vezi te parcele je overen ovde ili u Srbiji, ugovor su potpisali Obrad i drugi naslednici, ne seća se tačno trojica ili četvorica naslednika, misli da je bilo ovlašćenje, prošlo je 15 godine i ne zna tačno. Ovlašćenje je bilo od vlasnika. Novac od ove kupoprodaje je uplaćen na Merdare, ali zaboravio je dali je bio prisutan Obrad ili jedan advokat kao posrednik. Novac su dali više u poverenju, nije postojala pisana forma. On je imao mnogo slučajeva da su parcele kupljene od Obradovih rodjaka i novac su dali na Merdare. Ime i prezime P.G nije mu poznato kao i specifikacija uplaćenog novca.

Radi utvrđivanja odlučujućih činjenica u ovoj pravnoj stvari, sud je u dokaznom postupku izveo dokaze čitanjem pismenog nalaza i vrši se uvid u skicu koja je sastavni deo pismenog nalaza urađenog od strane sudskog veštaka geodetske struke D. B., iz Prizrena, sa datumom 03.05.2017.godine, čita se rešenje sa brojem ... od dana 25.04.2007.godine, izdato od strane Direktorijata za urbanizam i prostorno planiranje opštine Prizren, rešenje sa brojem ... od dana 13.12.2006.godine izdato od strane Direktorijata za imovinske pravne poslove opštine Prizren, čitaju se komplet spisi overe pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Leg. br. 5563/2003 od dana 16.12.2003.godine, spisi overe pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Leg. br. 1104/2005 od dana 18.03.2005. godine, spis overe pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Leg. br. 1102/2005 od dana 18.03.2005.godine, specifikacija novčanica vrednosti 41.100,00 euro isplaćenog dana 16.10.2003.godine.

Ocnom izvedenih dokaza cenjenih u smislu člana 8. Zakona o parničnom postupku (ZPP), kao i na osnovu rezultata celokupnog postupka, sud je zaključio da je tužbeni zahtev delimično osnovan, a protivtužbeni bespredmetan.

Iz spisa overe ugovora pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Ov.br.5563/2003 od dana 16.12.2003.godine, i aneks ugovora Ov.br.777/2005 od 25.02.2005.godine utvrđeno je da je isti zaključen između O.T, S.Ni R.N. prodavca koje zastupa tuženi A.G i Xh.D kao kupca sa druge strane.

Iz spisa overe pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Ov. br. 1102/2005 od dana 18.03.2005.godine, utvrđeno je da je isti zaključen između prodavca Xh.D i R.Z kao kupca, o kupoprodaji nepokretnosti površine od 3224 m<sup>2</sup> od katastarske parcele broj 319-1 KZ ....

Iz spisa overe pred Opštinskim sudom u Prizrenu evidentiranim pod brojem Ov. br. 1104/2005 od dana 18.05.2005.godine, utvrđeno je da je isti zaključen između prodavca Xh.D i N.Xh kao kupca, o kupoprodaji nepokretnosti površine od 2441 m2 od katastarske parcele broj 319-1 KZ ....

Iz pismenog nalaza urađenog od strane sudskog veštaka geodetske struke D. B. iza Prizrena, sa datumom od 03.05.2017.godine, stoji da je prilikom identifikacije na terenu parcele br. 319-0 konstatovano sledeće: navedena parcela je podeljena na 5 delova i to pod br. 319-1, 319-2, 319-3, 319-4, i 319-5, i oni su različitih površina i sa različitim vlasnicima. Na jugozapadnom delu je jedan deo ove parcele ograđen metalnom ogradom i betonskim zidom visine 50 cm i nastavlja se sa metalnom ogradom, na južnoj strani se graniči sa asfaltnim putem Prizren Suva Reka, koji deo koristi R.Z koji je izgradio jedan poslovan objekat sa suterenom i spratnosti P+1 gledano sa severozapadne strane objekta, a gledano sa jugoistočne strane objekta spratnost je B+Pi baš na tom delu parcele se nalaze još dva pomoćna objekta (privremenog karaktera) spratnosti P+0, gde se jedan objekat nalazi na severnom delu parcele a drugi na jugozapadnom delu kao na skici i fotografiji. Stoga bazirajući se na tekstualno stanje službenog katastra parcele br. 319-1 je na ime R.Z. Severoistični deo ove parcele je ograđen metalnom ogradom gde se na južnoj strani graniči sa asfaltnim putem Prizren ..., koji deo koristi N.Xh koji je na severozapadnoj strani ovog dela parcele izgradio poslovno industrijski objekat spratnosti P+0 kao i jedan pomoćni objekat spratnosti P+0 na jugozapadnoj strani. Na severoistočnoj strani ove parcele isti je postavio jedan električni trafo. Bazirajući se na tekstualno stanje službenog katastra, parcele br. 319-5 je na ime N.Xh.

Opis činjeničnog stanja: na terenu su takođe izvršena potrebna merenja i konstatovano stanje je preneto na službene grafičke podatke te konstatovano sledeće: parcela br. 319-1 koja se tekstualno registruje u službenom kataru na ime R.Z, poslovni objekat sa pozicijom suteran spratnosti P+1 gledano sa severozapadne strane objekta, dok gledano sa jugoistočne strane ima spratnost B+P, ima površinu osnovice  $S=442$  m<sup>2</sup>, sa dimenzijama u dužini: sa severozapadne strane 28.47 m, sa severoistočne strane 15.52 m, sa jugoistočne strane 28.50 m i sa jugozapadne strane 15.51 m. Na severozapadnoj strani ove parcele se nalazi pomoćni objekat površine  $S=92$  m<sup>2</sup>, sa dimenzijama u dužini. Na severozapadnoj strani 17.78 m, na severoistočnoj strani 5.11 m, na jugoistočnoj strani 17.78 m i na jugozapadnoj strani 5.11 m. Takođe se na jugozapadnoj strani navedene parcele kao i na severozapadnom delu parcele br. 318-0 se nalazi još jedan pomoćni objekat ukupne površine (obe parcele)  $S=122$  m<sup>2</sup> i to u dimenzijama u dužini: sa severozapadne strane 7.03 m, sa severoistočne strane 17.35 sa jugoistočne strane 7.03 m i sa jugozapadne strane 17.35 m. Na parceli br. 319-5 koja se u kat. registru vodi na ime N.Xh, objekat spratnosti P+0, površine osnovice od  $S=372$  m<sup>2</sup> sa dimenzijama u dužini od: sa severozapadne strane 29.69 m, sa severoistočnoj strani od 12.54 m, sa jugoistočne strane 29.69 m i sa jugozapadne strane 12.54 m.

Opis službenog stanja: po podacima sa kojima trenutno raspolaže Opštinska katastarska kancelarija u Prizrenu, tekstualno stanje je sledeće:

1. Katastarska jedinica-parcela br, ... se nalazi na mestu zvanom „...“ i u kat. registru je evidentirana kao poljoprivredno zemljište po kulturi njiva 5 klase, ukupne površine od  $S=3224$  m<sup>2</sup>, i vodi se na ime R.Z, sa ličnim brojem ..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.
2. katastarska jedinica par. br. 319-2 se nalazi na mestu zvanom „Basoraba“ i u kat. registru je evidentirana po kulturi kuća zgrada, ukupne površine od  $S=80$  m<sup>2</sup>, i vodi se na ime DS PIK PROGRES PRIZREN, sa ličnim brojem KCID..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.
3. katastarska jedinica par. br. 319-3 se nalazi na mestu zvanom „...“ i u kat. registru je evidentirana po kulturi kuća zgrada, ukupne površine od  $S=69$  m<sup>2</sup>, i vodi se na ime DS PIK PROGRES PRIZREN, sa ličnim brojem KCID..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.

4. katastarska jedinica par. br. ... se nalazi na mestu zvanom „...“ i u kat. registru je evidentirana po kulturi kuća zgrada, ukupne površine od S=59 m<sup>2</sup>, i vodi se na ime ..., sa ličnim brojem KCID..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.

5. katastarska jedinica par. br. 319-5 se nalazi na mestu zvanom „...“ i u kat. registru je evidentirana kao poljoprivredno zemljište, po kulturi kuća njiva 5 klase, ukupne površine od S=2441m<sup>2</sup>, i vodi se na ime N.Xh, sa ličnim brojem, KCID..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.

6. katastarska jedinica par. br. ... se nalazi na mestu zvanom „...“ i u kat. registru je evidentirana kao poljoprivredno zemljište, po kulturi kuća njiva 4 klase, ukupne površine od S=331m<sup>2</sup>, i vodi se na ime DS SO PRIZREN, u korišćenju HIDROEK. ORG. sa ličnim brojem KCID..., vlasnički deo 1/1 celokupne površine.

Prema uverenju o pravima na nepokretnu imovinu ... od 11.10.2010.godine, KZ ..., sud je utvrdio da se katastarska parcela broj 319-1, zvm "...", površine od 3224 m<sup>2</sup>, u delu od 1/1 vodi na ime R.Z.

Iz posedovnog lista broj .. KO ..., Uprava za katastar geodeziju i svojinu od 02.08.2007.godine, stoji da je katastarska parcela broj 319/5 na mestu zvanom „Basaraba-ispod stanice“ po kulturi njiva 5 klase, površine od 2441 m<sup>2</sup>, vodi se na ime 1/1 Xh.N(Zeqir).

Protivtužbom od 09.01.2018.godine radi utvrđivanja prava svojine podnetom od strane tuženih - protivtužioca R.Z i N.Xh, je navedeno da na osnovu ugovora sporna nepokretnost je evidentirana na ime tuženih. Tuženi R.Z i N.Xh su pre zaključenja kupoprodajnih ugovora obezbedili potrebna dokumenta od strane opštinske katastarske kancelarije u Prizrenu, na osnovu kojih je utvrđeno da je nepokretnost koja je bila predmet ugovora bila u vlasništvu prodavca Xh.D. Nakon što je utvrđena činjenica o vlasništvu oni su zaključili ugovore o kupoprodaji. Na ovaj način su tuženi bili ubeđeni da su nepokretnost kupili od vlasnika i nikako nisu mogli da posumnjaju u suprotno, a još manje da posumnjaju da se ne radi o pravno valjanom ovlašćenju. To znači da su oni bili savesni. Odmah nakon kupovine sporne nepokretnosti tuženi su započeli sa pripremama za izgradnju poslovnih objekata na tim kupljenim delovima, tako da su 2007.godine i završili objekte i to svaki od njih na svom kupljenom delu, kojom prilikom nisu imali smetnje ni od koga a i prethodno su bili obezbedili potrebna dokumenta. Presudom traže da se tužbeni zahtev odbije kao neosnovan, a protivtužbeni usvoji da su isti vlasnici nepokretnosti i objekata koje su na njima sagrađeni.

Punomoćnik tužioca je u odgovoru na protivtužbu, naveo da su tuženi -protivtužioc R.Z i N.Xh kako i sami navode u referatu podnete protivtužbe stekli pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti na osnovu ugovora o kupoprodaji, te su na osnovu njega i sprovedi upis u katastarskim evidencijama kao vlasnici. Pravo svojine tuženih protivtužilaca u trenutku podnošenja protivtužbe, zahteva sudu da utvrdi da neko pravo nije sporno. Takav tužbeni zahtev nije osnovan u celini. Kako su tuženi protivtužioc upisani kao vlasnici u katastarskim knjigama njihov protivtužbeni zahtev je u celini neosnovan, te predlaže da se protivtužba odbaci kao nedozvoljena. Iz posedovnog lista i uverenja o pravu na nepokretnu imovinu, nesporno se utvđuje da su isti aktuelni vlasnici predmetne nepokretnosti, pa samim tim ne mogu imati pravni interes za podnošenje protivtužbe i vođenje postupka za utvrđenje prava svojine.

Tuženi protivtužilac R.Z je izjavio da je nepokretnost kupio od Xh.D, a pre nego što je kupio verifikovao je dali je u posedovnom listu na njegovo ime, nije bio u obavezi da traži punomoćje, kupio je na legalan način, a za to poseduje i kupoprodajni ugovor. Ova parcela

njemu je bila potrebna za agrobiznis gde je podneo i zahtev SO Prizren radi omogućenje podizanja jednog objekta nakon jedne godine. Nakon 3 meseca zatražili su mu njegova dokumenta i dobio je nakon 3 meseca odgovarajuću dokumentaciju, što je i potpisano od odgovarajućih organa. Ovde tužioca nikad nije video lično, niti je razgovarao lično sa njim niti telefonom, a objekat je započeo da gradi 2005 i 2006. godine.

Tuženi protivtužilac N.Xh iz Prizrena, je izjavio da su prvi put taj deo uzeli prema ugovoru o kiriji od vodne zajednice, pošto je upravljanje u to vreme imala vodna zajednica. Nakon godinu i po do dve godine javio se vlasnik zemlje Xh.D, parcela je bila 60 ari, ali oni nisu imali mogućnost za celu parcelu, nego samo za 24,41 ari, ušli su u dogovor sa Xhevatom, overili su ugovore u sudu, takođe su uzeli pismenu izjavu od Dževata da je sa parcelom sve u redu, znači sve na legalan način izvršena je isplata od 59.000,00 euro preko banke. Nakon što su zaključili ugovor počeli su sa izgradnjom objekta. Pre toga tražili su od SO dozvolu za izgradnju, dobili su dozvolu a 2005. godine počeli su sa izgradnjom objekta. Objekat je negde oko 400 m<sup>2</sup> i od prilike njegova vrednost je negde 150.000,00 euro, Takođe su postavili i trafostanicu u vrednosti od 150,000,00 euro, mišljenja su da je sa njihove strane sve u redu, i da ne postoji nijedan od zakonskih razloga za poništaj ugovora zaključenih između tuženika R.Z i Nait Džabali, kao kupca i Xh.D kao prodavca. Ugovor je zaključen u zakonom predviđenoj formi. Prilikom zaključivanja spornih ugovora obojica su bila savesna. Iz ovoga sledi da ne postoji nijedan od zakonskih razloga zbog kojih bi sporni ugovori bili ništavi.

Punomoćnik treće i četvrtotuzenog advokat R.B je na glavnoj raspravi izjavio da ostaju u celosti kao u odgovoru na tužbu, kao i pri izjavi sa prethodnih ročišta. Posebno ponavljaju prigovor u vezi aktivne legitimacije ovde tužioca. Iz podnetih dokaza od same tužilačke strane proizilazi bez sumnje da nepokretnost katastarska parcela broj 319/1 bila je suvlasništvo ovde tužioca Nekić Slavke i Nikolić Ruže. Za sticanje prava svojine na nepokretnosti kako prema prethodnom zakonu primenljiv tako i prema zakonu koje je na snazi, osim pravnog osnova traži se i način sticanja, što podrazumeva i evidentiranje u registar nepokretnosti. Tužilačka strana poziva se da je pravo svojine kao jedini vlasnik stekao na osnovu jednog ugovora o poklonu, overenu u sudu u Beogradu. Ugovori za otuđivanje nepokretnosti su validni, odnosno bili su validni u vreme zaključenja ovog ugovora samo u slučajevima kada je ugovor overen u sudu, na području gde se nalazi ova nepokretnosti. U ovom pravcu i ako bi postojao ovaj ugovor on ne proizvodi pravna dejstva pošto nije overen u sudu na području gde se nalazi ova nepokretnost. Nije sporna činjenica, da stvar koju utvrđuje i sama tužilačka strana u tužbi, da promene u registar nepokretnosti u vezi prelaza prava svojine kao zakonski uslov za sticanje prava svojine na nepokretnosti nije se nikada desilo. Iz svega ovoga prizilazi bez sumnje da tužilac nije jedini vlasnik, odnosno nije bio nikada a iz ovoga nema aktivnu legitimaciju, zato što za svaku eventualnost eventualni suvlasnici bili su nužni suparničari. Što se tiče navoda iz odgovora iz protivtužbe kao i navoda punomoćnika tužioca na ovoj raspravi i navodima da nije sporna činjenica da na spornoj nepokretnosti postoje građevinski objekti onako kako je utvrđeno uvidom suda na licu mesta, kao i iz veštačenja podnet od strane veštaka građevinske struke. Prema katastarskoj evidenciji, kao što proizilazi iz navođenja veštačenja na ime ovde treće i četvrtotuzenika evidentira se samo površina zemlje, a ne neki građevinski objekat. Ova dva tuženika tokom izgradnje ovih objekata bili su savesni zato što nisu mogli da sumnjaju da nešto nije u redu sa površinom zemlje, gde su gradili. Iz ovog osnova ova dva tuženika stekli su pravo svojine na ovim objektima, imaju i pravni interes da se utvrdi da su vlasnici stvari koja se traži i protivtužbom.

U završnoj reči je dodao da ostaje u celosti pri navodima u tužbu i navodima sa prethodnih sednica. Posebno navodima da tuženi R.Z i N.Xh na spornim parcelama koje su bile



predmet ugovora čiji se poništaj traži, u međuvremenu su izgrađeni objekti u mnogo većem iznosu od same vrednosti ovih površina pri čemu su ovde tuženi podneli protivtužbu sa zahtevom za utvrđivanje prava svojine na osnovu izgradnje. Predlažu odbijanje tužbenog zahteva kao neosnovan.

Iz svega datog stoji da predmetnom tužbom tužilac traži da se utvrdi ništavost ugovora o kupoprodaji zaključenog ugovora između tužioca kao prodavca i tuženih kao kupca, overen pod Ov.br.5563/2003 od 16.12.2003.godine kod Opštinskog suda u Prizrenu, kao i poništaj aneksa ugovora o kupoprodaji Ov.br.... od 24.02.2005.godine, overen u Opštinskom sudu u Prizrenu, za kat. parcelu br. .... Ugovor je kako je naveo overen i potpisan na osnovu lažnog punomoćja Ov.br.8206/03 od 14.10.2003.godine overenog u Opštinskom sudu u ..., od strane O.Ta, S.Ni R.N.

Proverom u sudskom registru overa koji vodi nadležna služba Opštinskog suda u Kruševcu, utvrđeno je da je pod rednim brojem Ov.br. 8206/03 overen ugovor o kupovini stana između sasvim drugih lica/stranaka. Tuženi su iskoristili upravo ovo punomoćje da bi napravili lažno punomoćje kojim ovlašćen A.G može izvršiti kupoprodaju nepokretnosti parcele broj 319 upisane u posedovnom listu broj ...KO .... Na osnovu ovog lažnog punomoćja zaključen je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti i aneks ugovora koji su overili u Opštinskom sudu Prizrenu. Iz priloženih dokaza, kome je sud dao puno poverenje, stoji da punomoćje nije potpisao tužilac, na osnovu kojeg je kasnije zaključen kupoprodajni ugovor, i da je na osnovu takvog punomoćja došlo do potpisivanja ugovora o kupoprodaji sporne nepokretnosti.

Prema članu 88. Zakona o obligacionim odnosima - stari zakon, kao zakon koji je bio na snazi u vreme nastanka materijalno pravnog odnosa, ugovor koji neko lice zaključi kao punomoćnik u ime drugoga bez njegovog ovlašćenja obavezuje neovlašćeno zastupanog samo ako on ugovor naknadno odobri. Kupoprodajni ugovor o kupoprodaji nepokretnosti koji je u ime prodavca zaključilo lice koje nije imalo pismenu punomoć za zaključenje ugovora u smislu člana 90. i 91. Zakona o obligacionim odnosima, niti je prodavac naknadno odobrio zaključenje ugovora u smislu člana 88. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima je ništav i stoga ne može obavezivati prodavca, tj. tužioca koji nije naknadno odobrio zaključenje predmetnog ugovora. U ovom slučaju sud smatra da su se stekli zakonski uslovi za poništaj predmetnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, iz razloga što je u toku postupka utvrđeno da punomoćje nije pravno valjano koje je navodno tužilac dao prvotuženom u tadašnjem Opštinskom sudu u Kruševcu, i da je na osnovu takvog punomoćja došlo do potpisivanja ugovora o kupoprodaji sporne nepokretnosti. Takvi su ugovori neodrživi i apsolutno ništavi jer nije postojala volja od vlasnika odnosno tužioca da tu nepokretnost otuđi.

Shodno čl. 103, 109. i 110. starog ZOO kao zakona koji je važio u momentu zaključenja materijalnopravnog odnosa, ili novog Zakona o obligacionim odnosima čl. 89 st. 1. propisano je da ugovor koji je protivan javnom poretku, prinudnim propisima ili moralu društva je ništav, čl. 94 istog Zakona da na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti i da se na nju može pozivati svako zainteresovano lice, kao i da se pravo na isticanje ništavosti ne gasi, čl. 96.

Polazeći od navedenih činjenica i dokaza a u skladu sa citiranim odredbama zakona o obligacionim odnosima, sud smatra da su se stekli zakonski uslovi za poništaj predmetnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, iz razloga što je u toku postupka utvrđeno da punomoćje nije pravno valjano, koje je navodno tužilac dao tuženom, i da je na osnovu takvog punomoćja došlo do potpisivanja ugovora o kupoprodaji sporne nepokretnosti. U konkretnom slučaju sud

je utvrdio ništavost ugovora o kupoprodaji Ov.br.... i od 16.12.2003.godine u Opštinskom sudu u Prizrenu, i aneks ugovora Ov.br.... od 25.02.2005.godine na osnovu punomoćja koje nije pravno valjano. Stoga su se stekli zakonski uslovi za poništaj predmetnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, iz razloga što je u toku postupka utvrđeno da predmetni ugovori nisu izraz slobodno izražene volje prodavca i kao takav ne proizvodi pravno dejstvo jer je apsolutno ništav. Izjava volje mora biti učinjena slobodno i ozbiljno. Dakle za punovažnost spornog ugovora (kao i svakog drugog) važno je postojanje saglasnih, slobodno izraženih volja ugovorača za zaključenje ugovora, jer odsustvo slobodno izražene volje jednog ili oba ugovorača čini ugovor ništavim i on ne proizvodi pravno dejstvo od njegovog početka bez obzira što je zaključen u zakonom propisanoj formi. U konkretnom slučaju pravne posledice poništenja ovog ugovora su takve da taj ugovor prestaje važiti, i to od njegovog zaključenja. Ako su ugovarači ispunili u celosti ili delimično svoje obaveze, dužni su da međusobno uspostave onakvo stanje kakvo je bilo pre zaključenja ugovora, tj. da vrate ono što su jedan od drugoga primili. Restitucija kao posledica ništavosti ugovora znači uspostavljanje onog stanja u imovini stranaka koje je bilo pre zaključenja ugovora i vrši se po pravilima istovremenog ispunjenja iz člana 122. Zakona o obligacionim odnosima.

Prilikom odlučivanja, u svim slučajevima, sud će voditi računa o savesnosti jedne, odnosno obeju stranaka, kao i o značaju ugroženih interesa. Jer osnovni princip ugovornog prava jeste načelo savesnosti i poštenja. Ta načela obavezuju strane ugovornice da se u međusobnim odnosima ponašaju savesno i pošteno, u smislu čl. 104.st. 3. ZOO da prilikom odlučivanja o posledicama ništavosti, sud će voditi računa o savesnosti jedne strane, odnosno obeju strana, o značaju društvenih interesa koji se ugrožavaju kao i moralnim shvatanjima društva.

Izvedenim dokazima sud je delimično usvojio tužbeni zahtev tužioca, poništio je ugovor o kupoprodaji Ov.br.... i od 16.12.2003.godine, i aneks ugovora Ov. br. 777/2005 od 25.02.2005.godine na osnovu punomoćja koje nije pravno valjano dok je ugovor pod Ov. br. 1102/5 od 18.03.2005.godine i ugovor Ov.br.1104/2005 od dana 18.03.2005.godine, ostavio na snazi shodno čl. 90, 91. i 92. ZOO.

Po čl. 90. st. 2. stoji u slučaju da je ugovor ništav zbog toga što je po svojoj sadržini ili cilju protivan osnovnim moralnim principima, sud može odbiti u celini ili delimično zahtev nesavesne strane za vraćanje onog što je drugoj strani dala.

Po čl. 91 st. 1 ništavost neke odredbe ugovorača nema za posledicu i ništavost samog ugovora, ako on može opstati bez ništave odredbe i ako ona nije bila ni uslov ugovora ni odlučujući motiv zbog koga je ugovor zaključen.

Po čl. 92 kad ništav ugovor ispunjava uslove za punovažnost nekog drugog ugovora, onda će među ugovaračima važiti taj drugi ugovor (konvalidacija).

Rukovodeći se prednje datim, sud je odbio zahtev tužioca za poništenje ugovora zaključenog između Xh.D i R.Z kao kupca s druge strane, Ov. br. 1102/5 od 18.03.2005.godine i ugovor Ov. br. 1104/2005 od dana 18.03.2005.godine, zaključenog između Xh.D i N.Xh kao kupca, jer je u ovom slučaju reč o savesnim strankama kao kupcima koji su po osnovu građenja na tuđem zemljištu, stekli prava svojine. Ovde sud smatra da ima mesta primeni odredba čl.... Zakonu o svojinsko-pravnom odnosu, gde izričito stoji da „ako je graditelj savestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, i u slučaju kad građevinski objekat vredi znatno više od zemljišta, građevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište

duguje naknadu po prometnoj ceni zemjišta“. Dakle ovde je graditelj bio savestan jer je bio u uverenju da gradi na svom zemljištu, bio je u zabludi da ima stvarno pravo na tuđe zemljište koje je kupio, i na kojim je započeo gradnju objekta.

U konkretnom slučaju i jedan i drugi graditelj, trećetuženi i četvrtetuženi pretenduju da na spornoj katastarskoj parceli i objektu steknu pravo svojine na osnovu gradnje, da su bili savesni i nisu znali da grade na tuđem zemljištu jer su kupili zemljište na regularan način, zaključili su ugovor, i isplatili su kupoprodajnu cenu u potpunosti i započeli sa izgradnjom objekta u kojima otad i sada žive. U katastru su zavedeni kao vlasnici nepokretnosti, i imaju pravo svojine na dato zemljište. U vezi sa svojom tvrdnjom, tuženici i jedan i drugi su priložili odgovarajuće dokaze (kupoprodajni ugovor), iz koga je sud utvrdio da su isti savesni graditelji. Zato je odbijen zahtev tužioca za poništenje ugovora prema njima kao neosnovan. Tužilac bi novom tužbom mogao da traži od odgovornog lica isplatu novca za tržišnu vrednost njegovog zemljišta, prema cenama u vreme donošenja odluke suda.

Rukovodeći se prednje datim dokazima, protivtužba tuženih podneta od strane tuženih - protivtužioca dana 09.01.2018.godine odbačena je kao bespredmetna. Iz priloženih dokaza tuženi kao protivtužiocu su zaključenjem ugovora o kupoprodaji sa Xh.D, upisani već kao vlasnici predmetne nepokretnosti u katastarskim knjigama, pri čemu prilažu i dokaz o vlasništvu nepokretne imovine ... od 11.10.2010.godine i ekstrakt iz posedovnog lista broj ...od 02.08.2007. godine, iz čega se nesporno utvrđuje da su isti aktuelni vlasnici predmetne nepokretnosti, pa samim tim ne mogu imati pravni interes za podnošenje protivtužbe i vođenje postupka za utvrđenje prava svojine. Polazeći od načela „superficies solo cedit“ da građeni objekat deli sudbinu zemljišta, ako je graditelj bio savestan i nije znao da gradi na tuđem zemljištu, protivtužba nema osnova.

Pošto je tužbeni zahtev delimično usvojen kao osnovan, stoga i nema zakonskog uslova za određivanje mere obezbeđenja predložene od strane tužioca u smislu čl. 297. ZPP.

Ostali navodi parničnih stranaka i izvedeni dokazi nisu bili od uticaja na drugačije presuđenje u ovoj pravnoj stvari.

Sa iznetih razloga sud je odlučio kao u izreci ove presude.

Imajući u vidu da su obe strane sa svojim zahtevima uspele u sporu, stoga je sud odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

**OSNOVNI SUD U PRIZRENU**  
**P.br. 581/12 dana 11.10.2019.godine**

**S u d i j a**  
**Edije Sezairi**

**POUKA O PRAVNOM LEKU:** Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja otpravka presude, preko ovog suda Apelacionom sudu u Prištini.