



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

GJYKATA THEMELORE PRIZREN

Numri i lëndës: 2019:170340

Datë: 09.03.2020

Numri i dokumentit: 00884063

P.br. 846/15

OSNOVNI SUD U PRIZRENU, sudija Edije Sezairi, u pravnoj stvari tužioca M.P, iz Prizrena, privremeno nastanjen u Beogradu, naselje „...“ ul. ... br. ..., koga zastupa punomoćnik S.V, advokat iz Prizrena, protiv tuženih ... centar za rehabilitaciju lica sa smetnjama u razvoju i smetnjama u govoru i sluhu „...“ u Prizrenu, koga zastupa punomoćnik A.Z, pravobranilac iz Prištine, i M.K, iz Prizrena, ulica „...“, nr...., koga zastupa punomoćnik advokat R.B, iz Prizrena, radi utvrđivanja prava prvenstva na dodelu stana, vrednost spora 100,00 eura, nakon zaključenja glavne javne rasprave dana 11.12.2019.godine, doneo je

P R E S U D U

- I. ODBIJA SE** kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca a koji glasi:
Utvrđuje se pravo prvenstva tužioca ..., iz Prizrena na dodelu dvosobnog stana koji se nalazi u Prizrenu, u naselju „...“ u ul. ...“ bivša Đerdapska, Lam. ..., stan br. 13, površine 72 m², što je tuženi Školski Centar za rehabilitaciju sa smetnjama u razvoju i smetnjama u govoru i sluhu „Majka Tereza“ u Prizrenu, dužan da tužiocu izda ispravu za uknjižbu vlasništva u katastarskim knjigama kod katastra u Prizrenu.
- II.** 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 prvenstva na dodeli stana dana 11.08.2015.godine, u kojoj je uglavnom naveo da je najpre komisija za stambena pitanja tuženika Školskog Centra za rehabilitaciju lica slušno i govorno ometnih lica „Majka Tereza“ bivši „Spiro Mojsić“ u Prizrenu raspisala dana 05.12.1986.godine pod br. 01582 konkurs povodom dodele stana. Na osnovu podnetih prijava stambena komisija je sačinila rang listu prvenstva za dodelu oglašenog stana, te je na osnovu bodovne liste tuženik predmetni stan rešenjem br. 01-502 od 19.06.1987.godine dodelio M.K. Navedena odluka o dodeli stana na osnovu koje je zaključen ugovor o korišćenju stana sa ranije postojećim SIZ-om za stanovanje pravosnažnom odlukom Osnovnog suda udruženog rada u Đakovici je poništena i naloženo je tuženom da izvrši ponovnu raspodelu stana. Postupajući po navedenoj odluci, stambena komisija tuženog odlukom br. ... od 17.12.1991.godine navedeni stan je dodelila privremenom poslovnom organu Perić Miloradu, smatrajući da on na osnovu bodovanja prema pravniku o rešavanju stambenih potreba radnika nalazi se na prvom mestu bodovne liste. Nezadovoljan napred navedenom odlukom Školskog centra br. ... od 17.12.1991.godine drugotuženi M.K, podnosi tužbu kod Opštinskog suda u Prizrenu radi poništaja odluke o dodeli stana M.P. Ppresudom Opštinskog suda u Prizrenu P.br. 138/92 od 21.02.1992.godine odbija se tužba

tužioca M.K kao neosnovana. Nezadovoljan ovom presudom M.K ulaže žalbu ... sudu u Prizrenu radi poništaja prvostepene presude koju žalbu Okružni sudu u Prizrenu svojom presudom GZ. br. ... od 30.06.1992.godine odbija i potvrđuje prvostepenu presudu Opštinskog suda u Prizrenu, kao na zakonu osnovanu. Kako je prvostepena presuda Opštinskog suda u Prizrenu br. 138/92 postala pravosnažna kao i donošenjem zakonskih propisa o mogućnosti otkupa stanova sa stanarskim pravom, to je tužilac M.P u skladu sa navedenim propisima a u sporazumu sa prvotuženm ... centrom pristupio Opštinskom sudu u Prizrenu za sklapanje ugovora o otkupu stana, pa je ugovorom pod oznakom Posl.Ov.br. 1209/93 sačinjenog dana ...godine predmetni stan otkupio, isplativši kupoprodajnu cenu u celosti prvotuženom Školskom centru. Drugotuženi M.K nezadovoljan pravosnažnom sudskom presudom Opštinskog suda kao i Okružnog suda u Prizrenu, koristi svoje zakonsko pravo te podnosi R.V sudu Srbije, koji svojim rešenjem Rev. 1291/93 od 11.05.1993.godine ukida presudu Okružnog suda u Prizrenu Gž.br. 432/92 od 30.06.1992.godine kao i presudu Opštinskog suda u Prizrenu P.br. 138/02 od 21.02.1992.godine i vraća predmet prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje. ... centar postupajući po rešenu Vrhovnog suda u Prizrenu u ponovnom postupku raspodele predmetnog spornog stana, u skladu sa primedbama i sugestijama Vrhovnog suda Srbije, sačinjava novu prioritentnu listu za dodelu spornog stana po kojoj je tužilac opet prvi sa najvećim brojem bodova, te na osnovu pravosnažne prioritentne bodovne liste br. 01-79 od 29.03.1996.godine predmetni stan rešenjem br. 01-79 od 01.04.1996.godine dodeljuje tužiocu M.P. Protiv ovog rešenja nije tražena bilo koja sudska zastita tako da po mišljenju tužioca ista je pravosnažna, te predmetni sporni stan pripada tužiocu M.P od 17.10.2012.godine kada je poništen ugovor Ov.br. 1209/93 od 19.03.1993.godine o otkupu stana sklopljen između M.Psa jedne strane i tuženika odnosno Školskog centra sa druge strane, kao i ugovora o kupoprodaji Leg.br. 138/03 od 09.01.2003.godine sklopljen između M.Ksa jedne strane takođe i tuženika ... centra sa druge strane proteklo je 3 godine da je predmetni stan pet puta dodeljivan, a o stanu još nije odlučeno, tuženik nema nameru da odlučuje o raspodeli predmetnog stana, smatrajući da je ovaj slučaj rešen, te kod ovakvog činjeničnog stanja u ovoj pravnoj stvari tužilac smatra da su se stekli uslovi da sud utvrdi pravo prvenstva za dodelu stana tužiocu od strane suda primenom instituta pune jurisdikcije. Stoga s obzirom na ovakvo činjenično stanje, tužilac predlaže da sud zakaže glavnu raspravu, izvede predložene dokaze a potom donese presudu kojom se utvrđuje pravo prvenstva tužiocu na dodelu predmetnog stana koji se nalazi u Prizrenu.

Na glavnoj raspravi punomoćnik tužioca advokat S.V je izjavio da ostaje u svemu pri tužbi i tužbenom zahtevu, rečima sa ranijih rasprava sa predlogom sudu da donese odluku kojom se utvrđuje pravo prvenstva tužioca M.P na dodelu dvosobnog stana koji se stan nalazi u Prizrenu, što je tuženi školski ...za rehabilitaciju i smetnju u razvoju i smetnjama u govoru i sluhu „majka Tereza“ u Prizrenu dužan da tužiocu izda ispravu za uknjižbu vlasništva u katastarskim knjigama kod katastra u Prizrenu, a ukoliko mu ne izda takav podoban akt za uknjiženje onda će sudska odluka zameniti odluku o raspodeli stana. Jer nesporno je da se dodela stana vrši od strane suda, primenom načela pune jurisdikcije to pozitivno pravni propisi dozvoljavaju jer u ovom konkertnom slučaju prvotuženi školski centar dužan je da postupi po pravosnažnim sudskim odlukama kojim odlukama su poništene sve pravne radnje oko dodele i raspodele predmetnog stana. Kako prvotuženi ... centar ne želi da postupi po sudskim odlukama to i predlažemo sudu da primenom načela pune jurisdikcije odluči o ovoj pravnoj stvari te predmetni stan dodeli tužiocu. Tužiocu je predmetni stan u dva navrata bio dedeljen koji je i osnov kako tuženi školski Centar ne želi da postupi po pravonažnim sudskim odlukama da predmetni stan rasporedi odnosno dodeli stan po merilima i kriterijumima normativnog akta o stambeni pitanjima u momentu koji je važio u vremenu raspodele predmetnog stana.

U pismenom podnesku završne reči tužilac je dalje naveo da zbog sve ukupne Kosovske ratne situacije tokom 1998. i 1999. godine i to iz bezbednostnih razloga tužilac je napustio Kosovo, tako da nije bio u mogućnosti da odmah podnese zahtev za registraciju dodeljenog, a potom otkupljenog mu spornog predmetnog stana u katastarskim knjigama. Kada je 2013. godine hteo da uplati taksu za registraciju u katastarskim knjigama predmetnog stana, tada mu je i rečeno da se registracija na njegovo ime a po osnovu ugovora o otkupu stana Posl.Ov.br. 1209/93 od 19.03.1993.godine ne može izvršiti iz razloga što je predmetni stan već registrovan na ime M.K, ovde drugotuženog i to na osnovu ugovora o korišćenju predmetnog stana zaključenog između tadašnjeg SIZ-a za stanovanje u Prizrenu kao organa koji se stara o održavanju svih društvenih stanova i drugotuženog M.K bez broja dana 08.01.1990.godine kao i ugovora o kupoprodaji stana zaključenog između prvotuženog Školskog centra kao prodavca sa jedne strane i drugotuženog M.K kao kupca sa druge strane, koji ugovor je overen kod Opštinskog suda u Prizrenu oznakom Leg. 138/2003 od 09.01.2003.godine. Navedeni ugovor o korišćenju predmetnog stana bez broja a od 08.01.1990.godine je izmišljen jer SIZ za stanovanje u vremenu navodno sačinjenog ugovora nije postojao odnosno rasformiran je to ovaj ugovor je bez broja, isti je sačinjen na osnovu odluke davaoca stana br. ... od 22.02.1989.godine, a od strane vestaka uz njegov nalaz priložena je neka odluka ... od 20.05.1996.godine navodno da je predmetni stan dodeljen drugotuženom M.K, dok činjenično stanje je da je ova odluka na osnovu koje je sačinjen ugovor o korišćenju predmetnog spornog stanja poništena pravosnažnom odlukom suda Udruženog rada u Đakovici br. 56/89 od 20.04.1989.godine, dok priložena odluka od 20.05.1996.godine je izmišljena. Zatim isto tako i ugovor o kupoprodaji sačinjen dana 09.01.2003.godine je teška zloupotreba od strane odgovornih lica prvotuženog Školskog centra, kao prvo osnov njegovog sklapanja je opet navedena poništena odluka o dodeli predmetnog stana drugotuženom M.K br ... od 22.02.1989.godine, ovaj ugovor o kupoprodaji sačinjen nakon već predhodno sklopljenog ugovora o otkupu stana između prvotuženog Š...centra i tužioca M.P, odnosno tuženi Školski centar po drugi put prodaje jedan te isti stan u ovom slučaju predmetni sporni stan. Međutim, kako se kod suda vodio postupak po odluci Vrhovnog suda Srbije kojom odlukom su ukinute presude Okružnog i Opštinskog suda u Prizrenu i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje i odlučivanje kako po tužbi tužioca ovde sada drugotuženog M.K isto tako i protivtužbe ovde tužioca M.P, to je presudom Opštinskog suda u Prizrenu P.br. 107/94 od 09.04.1997.godine odbijena tužba i tužbeni zahtev M.Kkao i protivtužba tužioca M.Pa. Nezadovoljan ovom presudom tužioc M.K, ulaže žalbu Okružnom sudu u Prizrenu, koji sud svojim rešenjem Gž.br. 514/2006 od 24.09.2007.godine usvaja žalbu žalioca i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje. Prvostepeni sud postupajući po rešenju Okružnog suda u Prizrenu u ponovljenom postupku svojom presudom P.br. 662/07 od 17.10.2012.godine usvaja tužbu tužioca M.K kojom se ništi ugovor o otkupu stana zaključenog između Školskog centra i M.P Ov. br. 1209/93 od 19.03.1993.godine, isto tako ništi ugovor o kupoprodaji predmetnog stana br. Leg. 5465/2010 od 21.07.2010.godine zaključenog između M.P i S.B kao i ništi ugovor o kupoprodaji stana br. Leg. 138/2003 od 09.01.2003.godine, zaključenog između prvotuženog Školskog centra i drugotuženog M.K, koja presuda je potvrđena presudom Apelacionog suda Kosova CA.4052/2013 od 08.07.2014 godine. Kako su pravosnažnom presudom Opštinskog suda u Prizrenu P.br. 662/07 od 17.10.2012.godine poništeni svi ugovori o otkupu i kupoprodaji predmetnog spornog stana, te sve radnje oko njegove raspodele i vlasništvo tuženog M.K na predmetni stan, predlaže da se potom u ponovnom postupku izvrši raspodela istog na osnovu merila i kriterijumima normativnog akta o stambenim odnosima, koji su važili u vremenu raspodele predmetnog stana odnosno koji su važili u vreme raspisivanja konkursa o raspodeli predmetnog stana. Tražio je troškove postupka u iznosu od

1.605,00 eura i to za sastav tužbe iznos od 100,00 eura, za sudsku taksu 21,00 euro za veštaka 150,00 eura, za 9 zastupanja po 135,00 eura iznos od 1.315,00 eura.

Punomoćnik prvotuženog pravobranilac A.Z je na glavnoj raspravi dana 24.01.2019.godine izjavio da ostaje u celosti pri izjavi sa ranije rasprave kao i navodima iz pismenog odgovora na tužbu, smatrajući da Školski centar za rehabilitaciji nema pasivnu legitimaciju za stranku na tuženoj strani u ovom postupku.

Punomoćnik drugotuženog advokat R.B je na glavnoj raspravi izjavio da ostaje pri izjavi sa ranije raspave kao i navodima iz pismenog odgovora na tužbu, smatrajući da Školski centar za rehabilitaciju nema pasivnu legitimaciju za tuženu stranu u ovom postupku. Dalje dodaje da tužioc treba da deponuje u depozitu ovoga suda iznos od 5.000,00 eura za izmirenje troškova stranaka u slučaju neuspeha u sporu, a što je u ovom slučaju to evidentno. Imajući u vidu zakon koji je bio na snazi dve godine nakon njegovog donošenja a čija je važnost nakon toga produžena još za godinu dana a to je zakon i broj 04/L-061 o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo, u čl. 34 istog, njegovim donošenjem stavlja se van snage sve zakonske odredbe i druga pravila koja su u suprotnosti sa ovim zakonom. Po prestanku važenja ovog zakona i da je neko nosilac stanarskog prava na nekom stanu, ukoliko isti stan po osnovu ovog zakona nije kupljen, njemu, kao i svakom drugom građaninu može se isti dati pod kirijom. Takođe smatra da sud ispitajući svoju nadležnosti u ovom postupku, odbaci tužbu usled apsolutne nenedležnosti. Sa druge strane sud ne može raspravljati o postavljenom zahtevu i da odluči kome će se dodeliti stan na osnovu nekog prava prvenstva, kad je u pitanju stan u privatnom vlasništvu jednog fizičkog lica. Na osnovu samog sertifikata o vlasništvu ovoga stana kao i na osnovu izjašnjenja veštaka geodezije na zahtev suda, jasno se vidi da je vlasnik ovoga stana ovde drugotuženi. Osim gore navedenih prigovora u odnosu na postavljeni tužbeni zahtev ističe i činjenicu da prema sertifikatu katastarske kancelarije opštine Prizren, koja je priložena u spisima predmeta predmetni stan se vodi kao vlasništvo ovde drugotuženog. Za njega je napoznato kako bi mogao bilo koji organ ali ni u kom slučaju sud da odluči o dodeli stana koji je vlasništvo nekog fizičkog lica.

U završnoj reči je dodao da stanarska pitanja uopšte a posebno i uslovi za dodelu društvenih stanova, ranije su bili regulisani zakonom o stanovanju. Društveni subjekti koji su imali stanove u vlasništvu, svojim normativnim aktima reguslisali su uslov za njihovo dodeljivanje, a dodelu su činile komisije posebno formirane za tu svrhu. Nakon što je komisija odlučila da dodeli stan, sud je samo procenio zakonitost rešenja o dodeli a nikako ga sud nije mogao da dodeli. Na osnovu takve konačne odluke, osoba kojoj je dodeljeno društveni stan stekao je samo pravo korišćenja stana tek nakon što je sklopila ugovor o korišćenju stana sa opštinskim organom, koji je upravljao sa društvenim stanovima. Po zakonu, na osnovu odluke o dodeli stana i njihovog zaključenog ugovora o korišćenju, stan u društvenom vlaništvu mogla je kupiti osoba koja je imala stanarsko pravo. Sa druge strane, bez obzira na gore navedeno, o čemu svedoči pismeni izveštaj i izjava veštaka geodezije, stan koji je predmet ovog spora, na osnovu kuporodajnog ugovora sklopljenog između kupca M.Ki prodavca Centar za rehabilitaciju dece sa smetnjama u sluhu i govoru „...“ u katastarskim evedencijava vodi se brojem ..., KZ Prizren, na ime vlasnika ovde tuženog M.K iz Prizrena. Na osnovu prethodnog zakona, tokom vremena koliko je bio sproveden, prvotuženi koji je pre bio vlasnik spornog stana, sa drugotuženim zaključio kupoprodajni ugovor o prodaji stana nepokretnosti, overen u Opštinskom sudu u Prizrenu Leg. br. ... od 09.01.2003. godine. Na osnovu toga drugotuženi je stekao i pravo vlasništva na spornom stanu. Mogućnost, način i uslovi za kupovinu stanova u društvenom vlasništvu nedavno je regulisan Zakonom o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo Z.br. 04/L-061. Po ovom Zakonu prestaju da važe sve zakonske odredbe, akti i

pravilnici koji su u suprotnosti sa ovim zakonom. Prema članu 32. istog zakona, period njegove primene bio je dve godine. Prije tog roka njegova primena produžena je još godinu dana. Na osnovu člana 33. stav 1, ako nosilac stanarskog prava ne sklopi ugovor o kupovini pre roka određenog u članu 32. ovoga zakona, nastavlja da koristi stan kao zakupac, kao i svaki drugi građanin koji bi mogao da to učini. Iz ovoga je vidljivo da je dodela a kasnije i kupovina stana regulisana posebnim zakonom, a takođe se o dedeli stana u društvenom vlasništvu ne može odlučivati u sudskom postupku prema pravilima parničnog postupka, kako je to zahtevano podnesenom tužbom. Tražio je troškove postupka i to za odgovor na tužbu, kao i za prisustvo na četiri rasprave ukupan iznos od 765,50 eura.

Odgovarajući na navode prvo i drugotuženog, punomoćnik tužioca je izjavio da što se tiče navoda punomoćnika prvotuženog da prvotuženi nema pasivnu legitimaciju, smatra da je to neosnovano, jer ako su poništene sve odluke o dodeli stana onda je davalac stana u obavezi da izvrši ponovnu raspodelu predmetnog spornog stana a u skladu da uslovima i zakonskim propisima koji su važili u vremenu raspodeli predmetnog stana, dok je izjava o deponovanju iznosa novca od strane tužioca kao i izjava u vezi sa nadležnošću ovog suda isto tako neosnovana, jer pre svega tužilac je i dalje državljanin Kosova. Zakon o kupovini stana ne odnosi se na slučaj raspodele stanova jer u ovom slučaju ne radi se o raspodeli stana, nego pre svega o dodeli stana na korišćenje a sve to u skladu sa normativnim aktom davaoca na korišćenje, iz razloga da su sve dosadašnje odluke o dodeli predmetnog stana poništene. Prigovara na nalaz veštaka iz razloga što je ugovor o korišćenju stana potpisan od strane SIZ za stanovanje i drugotuženog M.K, isti je sačinjen na osnovu poništene sudske odluke o dodeli stana. Jer odluka o dodeli stana je poništena od strane Suda udruženog rada pravosnažnom sudskom odlukom, tako da po tom osnovu nije moglo da se izvrši sklapanje ugovora o korišćenju stana, jer nema validna dokumenta. A isto tako i priložen ugovor o otkupu stana sklopljen je između prvotuženog ... i drugotuženog M.K, isti je sačinjen na osnovu ugovora koji je pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Prizrenu poništen. A što se može videti iz pravosnažnih sudskih odluka koja se nalaze u spisima predmeta.

Radi utvrđivanja odlučujućih činjenica u ovoj pravnoj stvari, sud je u dokaznom postupku izveo dokaze čitanjem: konkursa za dodelu stana na korišćenje od 05.12.1986. godine, rešenje o dodeli društvenog stana na korišćenje sa brojem ... od 2.02.1989.godine izdato od strane Školskog centra Spiro Mojsić u Prizrenu, odluka suda udruženog rada u Đakovici Ro. br. 945/87 od dana 29.09.1987.godine, odluka Suda udruženog rada u Đ. T.br. 56/89 od dana 20.04.1989.godine, odluka Suda udruženog rada Kosova Ž. br. ... od dana 30.01.1990.godine, rešenje Opštinskog suda u Prizrenu sa brojem I. br. 551/90 od dna 15.05.1990.godine, odluka o raspoređivanju stana sa brojem 1302 dana 17.12.1991. godine izdata od strane školskog ... u Prizrenu, rešenje o dodeli dvosobnog stana na korišćenje sa brojem 20 od dana 20.01.1992.godine izdato od strane školskog ... u Prizrenu, bodovna lista izdata od strane školskog ... u Prizrenu sa brojem 1301 od dana 17.12.1991.godine, presuda Opštinskog suda u Prizrenu sa brojem P. br. 138/92 od dana 21.02.1992.godine, presuda Okružnog suda u Prizrenu sa broje Gž. br. 432/92 od dana 30.06.1992.godine, ugovor o otkupu stana izdat od strane školskog Centra Spiro Mojsić u Prizrenu sa brojem ... od dana 19.03.1993.godine, overen kod Opštinskog suda u Prizrenu dana 19.03.1993.godine, evidentiran pod brojem overe Posl. Ov. br. 1209/93, presuda Opštinskog suda u Prizrenu sa brojem. P. br. 107/94 od dana 09.04.1997.godine, presuda Opštinskog suda u Prizrenu sa brojem P.br. 662/07 od dana 17.10.2012.godine, rešenje Vrhovnog suda Srbije u Beogradu sa brojem Rev. 1291/93 od dana 11.05.1993.godine izjavljena revizija protiv presude Okružnog suda u Prizrenu Gž. br. 432/92 od dana 30.06.1992.godine, rešenje Okružnog suda u Prizrenu sa brojem Gž. br. 514/2006 od dana 24.09.2007.godine, prioriteta lista kandidata izdata od

strane školskog Centra Spiro Mojsić u Prizrenu broj 01-79 od dana 29.03.1996.godine, odluka o raspoređivanju dvosobnog stana izdata od strane Školskog Centra Spiro Mojsić u Prizrenu broj 01-79 od dana 01.04.1996.godine, ugovor o kupoprodaji stana nepokretnosti zaključen u Prizrenu dana 30.12.2002.godine između Školskog centra za rehabilitaciju za dece sa smetnjama u govoru „...“ u Prizrenu kao prodavca i M.K iz Prizrena kao kupca, overen u Opštinskom sudu u Prizrenu dana 09.01.2003.godine sa brojem overe Leg.br. 138/2003, certifikat o pravima na nepokretnu imovinu broj UL.... izdat od strane katastarske kancelarije u Prizrenu dana 12.01.2012.godine, račun za porez na imovinu izdat od strane Opštine Prizren dana 07.02.2017.godine na ime M.Sh.K, uverenje rođenih na ime M.P izdat od strane Opštine Prizren, dana 26.03.2012.godine sa serijskim brojem ... državljanstvo na ime M.P izdat od strane Opštine Prizren sa serijskim brojem ..., rešenje brojgodine o dodeli stana, odluka predsednika školskog odbora Spiro Mojsić u Prizrenu broj 01- od 20.05.1996.godine, izveštaj urađen od strane sudskog veštaka geodetske struke L.Riz Prizrena sa datumom 07.05.2019.godine i dopuna istog izveštaja urađena dana 12.11.2019.godine od strane istog veštaka.

Ocnom svih izvedenih dokaza svakog zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na osnovu rezultata celokupnog postupka u smislu čl. 8 ZPP sud zaključuje da je tužbeni zahtev **neosnovan**.

Prema certifikatu broj UL-... od 12.01.2012 godine Opštinske katastarske kancelarije u Prizrenu, kao i certifikatu Katastarske Agencije Kosova odgodine, sud je utvrdio da se kat. jedinica br. O-..., KZ Prizren, stan površine od 75 m2 koji se nalazi u ul. ..., br. sprat. ... dvosoban, vodi se na ime

Iz izveštaja urađen od strane sudskog veštaka geodetske struke L.R iz Prizrena sa datumom 07.05.2019.godine, sud je utvrdio da je u 2011. godini od strane Kosovske katastarske agencije, po prvi put za KZ Prizren, na snagu je stupila registracija vlasništva na spratovima, u ovom projektu je i ovde tuženi M.K iz Prizrena, podneo zahtev za registraciju, rešenjem Kosovske katastarske agencije, usvojen je njegov zahtev za registraciju građevinske jedinice stana, po dokumentaciji koju je podneo podnosilac zahteva koje je obrađivala kompanije „...“. Stan koji je ovde predmet spora uknižen je pod br. ...-..., KZ Prizren, na osnovu kupoprodajnog ugovora Leg. br. 138/2003 od 09.01.2003.godine na ime M.Kiz Prizrena, zaključen između Školskog centr za rehabilitaciju dece sa smetnjama čula sluha i vida „...“ sa sedištem u Prizrenu i kupca M.K iz Prizrena. U dosijeu registracije stana, osim kupoprodajnog ugovora Leg. nr. 138/2003 od 09.01.2003.godine, podnosilac je priložio i ugovu o korišćenju stana od 08.01.1990.godine. Na osnovu katastarskih dokaza sledi da je zgrada sagrađena na kat. parceli br. ... KZ Prizren, predmetni stan je evidentran sa br. O-..., KZ Prizren, dvosobni stan, u površini od 75 m2, na ime vlasnika M.K iz Prizrena.

Iz dopune istog izveštaja urađena dana 12.11.2019.godine od strane istog veštaka utvrđeno je da je u 2013. godini pri Upravi za geodeziju i katastar, podnosilac B.A-S iz Prizena, podneo je zahtev ... od 01.02.2013.godine za identifikaciju i registraciju stambene jedinice koja se nalazi na Lameli ... sa br. ..., površine od 72 m2, prema ugovoru Leg. nr. od 21.07.2010. godine. Pošto se radi o novim projektom registracije stambenih jedinica, prema pravilima podnosilac prijave za registraciju stambene jedinice zajedno sa službenim licem odgovornim za ovaj projekat na osnovu dokumentacije predmeta treba da izvrši identifikaciju na terenu a zatim se registruje stambena jedinica. Tom prilikom je utvrđeno da je tokom pilot projekta uspostavljanja stambenih jedinica odlukom Kosovske katastarske agencije koju je obrađivala kompanija „...“ predmetna stambena jedinica registrovana pod ovim brojem O-...,

KZ Prizren, na ime M.K iz Prizrena. Nakon što je kontaktovano da je ova stambena jedinica jednom registrovana na ime M.K iz Prizrena, podnosioc B.A-S, poučen je da se obrati sudu kako bi doneo meritornu odluku u vezi sa registracijom ove stambene jedinice.

Iz svega navedenog se utvrđuje da je najpre prvotuženi Školski centar dodelio predmetni stan drugotuženom M.Kodlukom br. ... od 22.02.1989.godine. U postupku pred Osnovnim sudom udruženog rada u Đakovici ova je odluka poništena odlukom br. ... od 20.04.1989.godine, a ujedno je obavezala Školski centar da izvrši ponovnu raspodelu predmetnog stana. Postupajući po navedenoj pravosnažnoj odluci Osnovnog suda udruženog rada, Školski centar je u ponovnoj raspodeli ovog stana svojom odlukom br. ... od 17.12.1991.godine predmetni stan dodelio Perić Miloradu, tada kao privremeni poslovodni organ. Protiv ove odluke tužbu ovom sudu je podneo tužilac M.Ki tražio poništaj ove odluke. Po ovoj tužbi Opštinski sud je presudom P. br. 138/92 od 21.02.1992.godine odbio tužbeni zahtev kao neosnovan. Ova je presuda potvrđena od strane Okružnog suda u Prizrenu presudom GŽ. br. ... od 30.06.1992.godine po žalbi tužioca M.K. Po uloženoj reviziji Vrhovni sud Srbije je rešenjem Rev.... 11.05.1993.godine ukinuo obe presude (P. br. 138/92 G.ž.br. 432/92) i predmet vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje. Tuženi Školski centar i Perić Milorad su u međuvremenu pre nego što je usledila odluka Revizijskog suda zaključili ugovor o otkupu stana Ov. br. 1209/93 od 19.03.1993. godine, pa je usledila tužba tužioca M.Kda se poništi ovaj ugovor. U ponovnom postupku pred Opštinskim sudom u Prizrenu usledila je presuda P.br. 107/94 od 09.04.1997.godine kojom se tužbeni zahtev tužioca M.K radi poništaja odluke o dodeli stana br. 1302 od 17.12.1992.godine i radi poništaja ugovora o otkupu stana Ov.br. 1209/93 od 19.03.1993.godine odbijeni kao neosnovani. Ova presuda je po žalbi tuženog M.Kod strane Okružnog suda u Prizrenu ukinuta rešenjem Gž.br. 514/2006 od 24.09.2007.godine i predmet je vraćen istom sudu na ponovno odlučivanje. U obrazloženju date odluke je navedeno da je pogrešno utvrđeno činjenično stanje i da sud ne može da preduzima nikakve radnje dok traje prekid postupka, iz razloga što je prekid postupka određen da bi se kao prethodno pitanje najpre trebalo odlučiti o poništaju ugovora o otkupu stana, a potom da se odluči po tužbi radi poništaja odluke o dodeli stana. Prvostepeni sud postupajući po rešenju Okružnog suda u Prizrenu u ponovljenom postupku svojom presudom P.br. 662/07 od 17.10.2012.godine usvaja tužbu tužioca M.Kkojom se ništi ugovor o otkupu stana zaključenog između Školskog centra i M.Ppod Ov.br. 1209/93 od 19.03.1993.godine, isto tako ništi ugovor o kupoprodaji predmetnog stana br. Leg. ... od 21.07.2010.godine zaključenog između M.P i S.Bkao i ništi ugovor o kupoprodaji stana br. Leg. ... od 09.01.2003.god. zaključenog između prvotuženog Školskog centra i drugotuženog M.K, koja presuda je potvrđena presudom Apelacionog suda Kosova CA.4052/2013 od 08.07.2014.godine.

Iz prednje datog utvrđeno je da je predmet spora stan koji se nalazi u Prizrenu površine od 72 m2 čija raspodela traje 30 godina, i čije su sve odluke o raspodeli, otkupu i kupoprodaji predmetnog stana poništene pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Prizrenu P.br. 662/2017 od 17.10.2012.godine. Odlučujući u vezi sa dodelom navedenog stana, u prvoj odluci komisija za stambena pitanja je predmetni stan dodeljen ovde drugotuženom M.K rešenjem o dodeli stana ... od 22.02.1989.godine na osnovu kojeg je zaključio ugovor o korišćenju stana 08.01.1990.godine sa ranije postojećom SIZ-om za stanovanje. Navedena odluka o dodeli stana na osnovu koje je zaključen ugovor o korišćenju stana, pravosnažnom odlukom Osnovnog suda udruženog rada Đ., poništena je i istovremeno je naloženo prvotuženom da izvrši ponovnu raspodelu stana, pravilnom primenom kriterijuma pravilnika prvotuženog. Ista odluka Osnovnog suda u Đ. je potvrđena od strane Suda udruženog rada Kosova, te je time ova odluka postala pravosnažna. Postupajući po navedenoj odluci stambena komisija tuženog je odlukom br. 1302 od 17.12.1991.godine navedeni stan dodelila privremenom poslovnom

organu M.P, shodno kriterijumima propisanin pravilnikom tuženika o rešavanju stambenih potreba radnika, što je pravosnažnom odlukom Opštinskog suda u Prizrenu kao i Okružnog suda u Prizrenu ta odluka o dodeli stana potvrđena. Tužilac je u međuvremenu nakon donošenja ovih odluka sa prvotuženim Školskim centrom pristupio zaključenju ugovora o otkupu stana, pa je ugovorom pod oznakom Posl.Ov.br. ... sačinjenog dana 19.03.1993.godine predmetni stan otkupio, isplativši kupoprodajnu cenu prvotuženom Školskom centru. Međutim Revizijom Vrhovog suda Srbije podnetom od strane drugotuženog M.Kponištena je prvostepena i drugostepena odluka Okružnog i Opštinskog suda u Prizrenu, i to presuda Opštinskog suda u Prizrenu P.br. ... od 21.02.1992.godine i presuda Okružnog suda Gž.br. ... od 30.06.1992.godine, a predmet je vraćen na ponovno suđenje. Ono što je sporno u ovom predmetu je činjenica da li je tuženi Školski centar mogao da zaključi ugovor o otkupu stana sa tužiocem Miloradom Perić pri činjenici da su tuženi Školski centar i M.P pre nego što je usledila odluka Revizijskog suda zaključili ugovor o otkupu stana, iako još uvek nije izvršena raspodela predmetnog stana, s obzirom što nije okončan raniji postupak oko poništaja Odluke o dedeli stana br. ... od 17.12.1991.godine, a potom stan otuđi trećem licu. Osnov za zaključenje ugovora o otkupu stana bila je odluka tuženog Školskog centra o dodeli stana na korišćenje tuženom M.P odluka br. ...od 17.12.1991.godine. Ova je odluka bila predmet spora gde se tražio njezin poništaj a spor pred ovim sudom nije okončan, jer je sud odlučio da se prethodno raspravi i odluči po tužbi radi poništaja ugovora, a potom da odluči po tužbi radi poništaja odluke o dedeli stana, a od strane Revizijskog suda Rev.1291/93 od 11.05.1993.godine, obe presude nižih sudova bile su ukinute, pa je otpao pravni osnov na osnovu kojem je tužiocu dodeljen predmetni stan. Dakle sa ovim je ukinut osnov na kog je bazirano zaključivanje ugovora o otkupu stana tužioca pod Ov.br. 1209/93 od 19.03.1993.godine, stoga je ovaj ugovor ništav, u smislu čl. 52. Zakona o obligacionim odnosima, gde stoji da ako osnov ne postoji ili je nedopušten, ugovor je ništav.

S obzirom da je ugovor o otkupu stana ništav, stoga isti povlači ništvo i kasnije zaključenog ugovora između M.Pi B.S overen kod Opštinskog suda u Prizrenu pod Ov.b r. 465/2010 dana 21.07.2010.godine.

U ovom sporu reč je o stanu koji je više puta dodeljivan i tužiocu i drugotuženom putem različitih ugovora, i da su sve odluke u vezi stana poništene do sada, a kako tuženi Školski centar kao davalac stana na korišćenje ne pristupa ponovnoj raspodeli i odlučivanju posle poništavanja ranijih odluka, tužilac smatra da su se stekli uslovi da sud utvrdi pravo prvenstva za dodelu stana tužiocu od strane suda primenom instituta pune jurisdikcije.

Predmetni sporni stan na osnovu nalaza veštaka sada je uknjižen pod br. O-..., KZ Prizren, na ime M.Kiz Prizrena, na osnovu kupoprodajnog ugovora Leg.br.138/2003 od 09.01.2003.godine koji je zaključen između Školskog centra za rehabilitaciju dece sa smetnjama čula sluha i vida „...“ u Prizrenu i kupca M.K iz Prizrena i priloženog ugovora o korišćenju stana od 08.01.1990.godine.

Za sticanje prava svojine za istu nepokretnost u slučaju kada je više lica zaključivalo više posebnih pravnih poslova, u tom cilju sud odlučuje primenom osnova jačeg prava, načela savesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava.

Ovaj sud nalazi da se ovaj odnos stranaka može raspraviti i primenom čl. 41. Zakona o svojinsko pravnim odnosima u kojem stoji da kada se dva lica smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, jači pravni osnov ima lice koje je stvar steklo teretno u odnosu na lice

koje je stvar steklo besteretno, ali kada su pravni osnovi ovih lica iste jačine, onda pravo prvenstva ima lice kod koga se stvar nalazi.

Dakle, u situaciji da je ista nepokretnost više puta prodata, mora se utvrditi koji od kupaca je jači u pravu po osnovu činjenice držanja nepokretnosti. Ukoliko su svi kupci savesni, a ni jedan nema državinu nepokretnosti, niti je ishodio upis prava svojine u javnim knjigama, raniji kupac ima jači pravni osnov. Ako su svi kupci savesni, kupac koji je ishodio upis u javnu knjigu ima jači pravni osnov, a ako ni jedan to nije ishodio jači je u pravu kupac kome je nepokretnost predata u državinu. U konkretnom slučaju drugotuženi M.K je kupio navedenu nepokretnost punovažnim ugovorom i on je to pravo registrovao u katastru i samim tim ima jači pravni osnov u pogledu sticanja svojine nad predmetnim stanom. Njemu su regularno dodeljene sporne prostorije za stanovanje, na osnovu ugovora o korišćenju stana, stekao je pravo da te prostorije koristi radi zadovoljavanja ličnih i porodičnih stambenih potreba pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, kao i da saglasno zakonu učestvuje u upravljanju stambenim zgradama (stanarsko pravo) a stanarsko pravo se prema odredbama toga Zakona o stanovanju sticalo danom zakonitog useljenja u stan, pa bi po tom osnovu on uživao i određena zakonska prava i na osnova toga je stekao pravo da otkupi stan, a to bi pravo imao i sada prema sadašnjem Zakonu o prodaji stanova za koje postoji zakonsko pravo, Z.br. 04/L-061, sve pod uslovom da su ispunjeni i ostali zakonski uslovi iz čl. 11. ovog Zakona.

Dakle, svojina na stanu stiče se u smislu čl. 23. Zakona o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo, kada kupac pravo svojine na stanu upiše u registar prava o nepokretnoj imovini, što podrazumeva da je prethodno zaključio ugovor o prodaji stana i podmirio svoje ugovorne obaveze, u skladu sa važećim odredbama Zakona o stambenim odnosima, ("Službeni list SAPK", br. 11/83, 29/86 i 42/86).

Ostali izvedeni dokazi nisu bili od uticaja na pravilno odlučivanje u ovoj pravnoj stvari. Sa iznetih razloga odlučeno je kao u dispozitivu ove presude.

Odlučujući o troškovima postupka sud je na osnovu čl. 452. st. 2. ZPP odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

OSNOVNI SUD U PRIZRENU
P.br. 846/15 dana 11.12.2019.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 pismenog otpravka presude, preko ovog suda Apelacionom sudu u Prištini.