

DHOMA E POSAÇME E
GJYKATËS SUPREME TË
KOSOVËS PËR ÇËSHTJE QË
LIDHEN ME AGJENCINË
KOSOVARE TË
MIRËBESIMIT

SPECIAL CHAMBER OF THE
SUPREME COURT OF KOSOVO
ON KOSOVO TRUST AGENCY
RELATED MATTERS

POSEBNA KOMORA
VRHOVNOG SUDA
KOSOVA ZA PITANJA
KOJA SE ODOSE NA
KOSOVSKU
POVERENIÇKU AGENCIJU

SCC-08-0112

[REDACTED]
[REDACTED], Beograd, Srbija
koju zastupa [REDACTED], Lipljan)

tužilja

protiv

DP-a [REDACTED],
Kosovo Polje
koje zastupa **Kosovska agencija za privatizaciju** kao upravnik DP-a

tuženog

Posebna komora Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju (Posebna komora), Sudsko veće u sastavu predsedavajući sudija Katerina Entcheva, sudija Norbert Koster i sudija Sabri Halili, nakon većanja održanog 24. februara 2011. godine donosi sledeću

PRESUDU

1. **Tužba [REDACTED] za priznanje prava svojine na katastarskim parcelama br. [REDACTED] u Lapljem Selu i poništaj ugovora o kupoprodaji zemljišta Ov. br. 2694/6 (od 28. oktobra 1963. godine) odbija se kao neosnovana.**
2. **[REDACTED] obavezna je da Posebnoj komori plati iznos od € 5 (pet evra) na ime sudskih taksa.**

Činjenično stanje i istorijat postupka:

Dana 23. aprila 2008. godine tužilja je podnela tužbu Posebnoj komori Vrhovnog suda Kosova za pitanja koja se odnose na Kosovsku povereničku agenciju (Posebna komora) kojom je zahtevala da joj se utvrde prava svojine na katastarskim parcelama br. [REDACTED] u Lapljem Selu. Tužilja je od Posebne komore zahtevala da poništi kupoprodajni ugovor zaključen između nje i tuženog, kao i da dozvoli da iste parcele budu upisane u katastarski operat na njeno ime. Tužilja je takođe zahtevala da joj se naknade troškovi postupka.

Tužilja je navela da je 28. oktobra 1963. godine pod prinudom zaključila ugovor o kupoprodaji zemljišta s tuženim. Istakla je da je ugovor protivan članu 103. Zakona o obligacionim odnosima. Kako bi dokazala nezakonitost kupoprodajnog ugovora, tužilja je predložila saslušanje strana u sporu i pozivanje svedoka.

Uz svoju tužbu, tužilja je priložila sledeće dokumente na albanskom jeziku: punomoćje, obaveštenje upućeno Kosovskoj povereničkoj agenciji (KPA) i ugovor zaključen s „[REDACTED]“.

Nalogom izdatim 28. aprila 2008. godine čija je dostava izvršena 19. maja 2008. godine, od tužilje je zahtevano da Posebnoj komori u roku od dve sedmice od prijema naloga dostavi pisane informacije u vezi sa sledećim pitanjima:

- sadašnjim katastarskim podacima o parcelama br. [REDACTED] u Lapljem Selu,
- preciznim podacima o dokazima koje namerava da predoči na ročištu zakazanom u predmetu kako bi potkrepila svoje navode,
- kakvo poravnanje tužilja predlaže u odnosu na kompenzacionu cenu koju je platio tuženi,
- shodno članu 22.7 Administrativnog naređenja UNMIK-a 2006/17, prevod svih pratećih dokumenata priloženih uz tužbu na engleski jezik.

Tužilja je blagovremeno podnela odgovor na nalog dana 4. juna 2008. godine. Objasnila je da je Služba za katastar odbila da joj da podatke o parcelama pošto parcele nisu upisane na njeno ime i zahtevala od Posebne komore da ona traži katastarske podatke *ex officio*. Predložila je da dvoje svedoka budu pozvani na sud kako bi dokazala svoje navode i takođe je zahtevala imenovanje veštaka finansijske struke koji bi izvršio procenu kompenzacione cene.

Dana 31. jula 2008. godine postupak je prekinut shodno Izvršnom rešenju UNMIK-a 2008/34. Postupak je nastavljen 16. jula 2009. godine.

Istog dana Posebna komora naložila je tužilji da u roku od dve sedmice od prijema naloga predoči pisane informacije o sledećim pitanjima:

- katastarskim podacima u vezi s parcelama [REDACTED] u Lapljem Selu (ako tužilja nije u mogućnosti da dobije dokumente kako je ranije navela, ona mora da dokaže da je Služba za katastar odbila njen zahtev);
- prevod sledećih dokumenata na engleski jezik:
 - 1) ugovora Ov. br. 2694/63 od 28. oktobra 1963. godine,
 - 2) punomoćja i
 - 3) obaveštenja upućenog KPA.

Dana 7. septembra 2009. godine tužilja je odgovorila na nalog i podnela tražene dokumente, izuzev katastarskih podataka i prevoda spornog ugovora na engleski jezik.

Dana 17. decembra 2009. godine Posebna komora dostavila je tužbu tuženom „[REDACTED]“, koji do danas nije podneo odgovor na tužbu, mada mu je tužba propisno dostavljena.

Dana 6. oktobra 2010. godine Posebna komora je *ex officio* zahtevala katastarske podatke o spornim parcelama, ali nije primila odgovor.

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

KAP je podnela odgovor na tužbu 25. oktobra 2010. godine. KAP je od Posebne komore zahtevala da odbije tužbu kao neosnovanu. KAP je istakla da je tužba neblagovremena i da ugovor ne može da bude preispitan od strane suda. Pored toga, KAP je osporila navode tužilje da je ugovor u stvari zaključen pod pritiskom.

2.) Poništenje 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 zaključen protivno prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim poslovnim praksama. To, međutim, nije ono što tužilja tvrdi. Prema njenoj tužbi, njoj je prećeno i ona je zaključila ugovor pod uticajem te pretnje. Takva situacija spada u domen odredbe člana 60. Zakona o obligacionim odnosima koji glasi:

Pretnja

- (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 ili 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. Stoga 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 ističući 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* (u prevodu na engleski jezik „relatively void contracts“). Dogmatska razlika između tih kategorija je da u slučaju ništavosti država (zakonodavac) direktno interveniše u ugovornu autonomiju strana, dok je u slučaju rušljivosti ta intervencija samo uslovna i zavisi od volje ugovorne strane da ospori valjanost ugovora.

Ništavost je objektivna kategorija, što znači da ona ne zavisi od nahodenja stranaka i/ili suda. Ništavost je bezuslovna, - *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 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 deljstva (*ex nunc*), a strane 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 dode 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 tužilja se pozvala na načelo ništavosti ugovora. Istakla je da su joj upravna vlast i tuženi pretili; shodno tome, ugovor je prema njenom mišljenju ništav i nevažeći. Iz napred navedenog, međutim, očigledno je da je tužilja pogrešno upotrebila argument ništavosti. Tokom čitavog postupka nikad nije tvrdila da je bila pod fizičkom prinudom. Njeni navodi odnose se samo na pretnje, što ima za posledicu primenu člana 60.1 a ne člana 103. Prema tome, na osnovu napred navedenog, ugovor nije ništav i nevažeći. Prava tužilje ograničena su na zahtevanje poništaja ugovora koji bi mogao da bude rušljiv.

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

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

Drugo, čak i kad bi se smatralo da je opis činjenica dovoljan, tužilji prema zakonu tužilji nije dozvoljeno da zahteva 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 deset godina bilo koja tužba neosnovana usled 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, tužilja je izgubila pravo da ospori ugovor o kupoprodaji zemljišta Ov. br. 2694/6 (od 28. oktobra 1963. godine) čak i da je sud uzeo u obzir argument – kojeg tužilja nije istakla – da joj je u vreme represivnog jugoslovenskog režima pristup sudu bio ograničen, ako ne i uskraćen.

3.) restitucija i/ili naknada

Dakle, da zaključimo napred navedeno, danas ne postoji mogućnost da sud ili bilo koji drugi organ organ na teritoriji Kosova dozvoli odluku koju traži tužilja. Bez osporavanja valjanosti navoda tužilje (i ljudi u sličnom situacijama) potrebno je da istaknemo da bi sudovima i drugim organima bio neophodan pravni osnov kako bi ušli u te argumente na opštem ili pojedinačnom nivou. Takav zakon danas ne postoji. U tom smislu, zavisi od zakonodavca da li će slediti Sveobuhvatan 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 zahtev da će pitanje restitucije imovine da bude rešavano. Dok ne bude usvojen opšti zakon koji reguliše pitanja restitucije imovine, ne postoji pravni osnov za usvajanje tužbi kao što je tužiljina.

Sudske takse:

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

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 € 1.000 (član 10.1): taksa od € 15;
- za izdavanje presude (član 10.12): isto je; taksa iznosi € 15.

Prema tome, iznos sudske takse je 30 €. Tužilja je već platila iznos od 25 €; dakle, tužilja mora da plati Posebnoj komori dodatni iznos od 5 €.

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.

Katerina Entcheva, predsedavajući sudija
EULEX

Norbert Koster, sudija
EULEX

Sabri Halili, sudija

Tobias Lapke, šef pisarnice
EULEX
