



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
OSNOVNI SUD PRIŠTINA - OGRANAK GRACANICA

Broj predmeta: 2019:206525
Dana: 06.03.2020
Broj dokumenta: 00882235

P.br.102/15

OSNOVNI SUD U PRIŠTINI-Ogranak u Gračanici, kao prvostepeni parnični sudija Mitra Dimič, u pravnoj stvari tužioca M.R.iz G. ,koga po punomoćju zastupa E. G. advokat iz G., protiv tuženih N. Z. iz G. koga po punomoćju zastupa N. H. advokat iz P., R.D. iz G. i S. S. iz G. , po predmetu spora naknada štete, , vrednost spora 10.000 evra na glavnoj raspravi održanoj dana 08.10.2019.godine, u prisustvu punomoćnika tužioca i punomoćnika prvotuženog , a u odsutnosti drugotuženog i trećetuženog , doneo je:

P R E S U D U

I ODBIJASE tužbeni zahtev tužioca M. R. iz G. kojim je tražio da se prvotuženi Z. N. iz G. obaveže da mu na ime naknade štete isplati iznos od 9.520 evra sa zakonskom kamatom u visini od 8 % počev od 20.10.2015.g. kao dana podnošenja tužbe, pa do konačne isplate, kao **NEOSNOVAN.**

II ODBIJA se tužbeni zahtev tužioca M. R. ,kojim je tražio da se utvrdi **da** je tužilac po osnovu usmenog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i održaja stekao pravo svojine u delu 1/1 na k.p.2036-5 u površini od 350 m2 na mz Gladnica KZ Gračanica, što su tuženi- drugotuženi D. R. iz G., prvotuženi Z. N. i trećetuženi S. S. iz G. dužni da priznaju i da trpe da tužilac uknjiži pravo svojine kod Opštinske katastarske kancelarije u Gračanici u roku od 15 dana pod pretnjom prinudnog izvršenja. , kao **NEOSNOVAN.**

III.ODBIJA se tužbeni zahtev tužioca kojim je tražio da se ugovor o kupoprodaji nepokretnosti OPR.2064/2014 zaključen između tuženih N. Z. i S. S. dana 24.07.2014.g. **PONIŠTI** i da se obaveže trećetuženi S. S. da k.p.br.2036-5 na mz Gladnica u površini od 350 m2 KZ Gračanica oslobođenu od lica i stvari preda tužiocu u roku od 15 dana pod pretnjom prinudnog izvršenja kao **NEOSNOVAN.**

IV OBAVEZUJE SE tužilac M.R.da prvotuženom N. Z. iz Gračanice na ime troškova postupka isplati iznos od 946,40 evra(devestočetredesetšestevraičetrdeset centi)u roku od 15 dana po pravosnažnosti presude pod pretnjom prinudnog izvršenja.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je u tužbi i rečima na raspravama pred sudom preko svog ovlašćenog punomoćnika naveo da su tužilac i tuženi 05.09.2014god u Gračanici zaključili i kod notara K. R. potpisali i overili ugovor o kupoprodaji nepokretnosti za k.p.P-73414019-02036-6 na mz „Gladnice“ u površini od 3323 m2 koja se vodi u KZ Gračanica opština Gračanica za kupoprodajnu cenu od 9.500 evra.Tom prilikom tuženi Z. N. je izjavio da je predmetnu nepokretnost prodao pre 40 godina i da je od tada kupac u posedu predmetne nepokretnosti.Naveo je da je predhodno otac tuženika sa pokojnim R. S. iz Gračanice 1982 godine zaključio ugovor o kupoprodaji

nepokretnosti za predmetnu nepokretnost stim što je kupljena nepokretnost bila u površini od oko 3700 m². Pokojni R. S. je istu nepokretnost u površini od 3700 m² 1984 godine prodao tužiocu za kupoprodajnu cenu od tadašnjih 40.000 DM. Po izvršenoj kupoprodaji i isplati kupoprodajne cene tužilac je ušao u posed kupljene nepokretnosti i istu od tada nesmetano koristi. Sagradio je porodičnu kuću u kojoj je živeo sa članovima svoje porodice.

Tužilac je godinama pokušavao da ubedi prvo pokojnog D. N. oca tuženog Z. a nakon njegove smrti i tuženika da mu omogući uknjižbu prava svojine na nepokretnosti koja je predmet spora. Tuženi je svoju obavezu delimično ispunio zaključenjem i overom gore pomenutog kupoprodajnog ugovora ali je smišljeno izbegao da mu u celosti prenese u vlasništvo i posed predmetnu nepokretnost. Umesto da mu pomogne tuženi Z. N. je negde u šestom mesecu ove godine samovoljno bez znanja i saglasnosti tužioca prodao deo sporne nepokretnosti u površini od oko 400 m² NN licu koje je na tom delu sagradilo porodičnu kuću. Tužilac opravdano smatra da je oštećen samovoljnim i protiv pravnim radnjama tuženika. Ne želi da traži poništaj kupoprodajnog ugovora između tuženika i NN lica jer pretpostavlja da je to lice savesni kupac koga je tuženik svesno doveo u zabludu prikrivajući činjenicu da je deo k.p. P-73414010-02036-6 u površini od 400 m² već bio prodat u momentu zaključenja ugovora ali ima puno pravo da traži naknadu štete.

Na glavnoj raspravi i u završnoj reči punomoćnik tužioca je naveo da je u dosadašnjem postupku utvrđeno da je tužbeni zahtev osnovan da je u postupku dokazano da je prvotuženi Z. na protiv zakonit način sa elementima prevare oštetio tuženog R. M. , da je ta šteta kako je sudski veštak finansijske struke utvrdio u iznosu od 9250 eura. Precizirani tužbeni zahtev je opredelio alternativno tako što je pored prvotuženog tužbu proširio u formalno pravnom smislu na D. R. i S. S.. U postupku je utvrđeno što se tiče aktivne stranačke legitimacije koju prvotuženi osporava da je prvotuženi Z. N. kao naslednik iza smrti svog pok. oca D. N. pored ostalih nepokretnosti nasledio i katastarsku parcelu koja je predmet spora 2036/2 koju je kasnije parcelisao tako da je došlo do stvaranja novih parcela i to k.p.2036/5 u površini od 350 m², koju je prodao drugotuženom S. S. i k.p.2036/6 koju je prodao M. R. tužiocu. Kao naslednik prvotuženi odgovara za sve dugove ostavioca do visine vrednosti ostavine. Spornu katastarsku parcelu je pok. D. N. prodao po osnovu usmenog kupoprodajnog ugovora S. R. a koji je kasnije istu parcelu prodao tužiocu odnosno njegovom pok. ocu B. R.. Obzirom da S. R. nije bio zemljišno knjižni vlasnik to je tužilac bio prinuđen da tužbeni zahtev usmeri protiv prvotuženog Z. kao zemljišno knjižnog vlasnika na predmetnoj parceli time dokazujemo aktivnu stranačku legitimaciju na strani tužioca i pasivnu stranačku legitimaciju posebno na strani prvotuženog Z. N.. Na više ročišta održanih pred ovim sudom Z. N. je često menjao svoje izjave a suština svih njegovih izjava se svodi na to da je on spornu parcelu prodao kako bi nadoknadio štetu koju su mu pok. S. R. i pok. B. R. pričinili time što nisu plaćali porez na imovinu i doslovce izjavio da je to učinio kako bi izvukao svoj novac da bi platio porez, i da traži da mu se plati za 40 godina, što je koristio. Čak i da postoji jedna takva obaveza na strani tužioca ona je davno zastarela i kao takva bezpredmetna i prvotuženog Z. N. nikako ne oslobađa obaveze da tužiocu nadoknadi štetu koju mu je prouzrokovao. Tuženi je na osnovu ugovora o kupoprodaji koji je formalno pravno zaključen i overen kod notara preneo u svojinu tužiocu 3.323 m² i ako je bio dužan da mu svojinu prenese kompletnu površinu od 3673 m² međutim kako je on izjavio na ročištu od 27.12.2016.g. to je učinio na ime neplaćenog poreza. Iz izveštaja veštaka geometra jasno se vidi da je k.p o kojoj je reč kao jedinstvena imala izlaz na put i baš taj sporni deo od 350 m² je prvotuženi Z. N. protiv zakonito prodao drugo tuženom S. a da se radi o jedinstvenoj parceli osim izjava prvotuženog do njegove izjave drugih svedoka a posebno izjava koje je dao D. R. sin i naslednik pok. S. R. koji je na pitanje suda koju je površinu kupio njegov pok. otac od pok. D. odgovorio da je reč o njivi u povr. 37 ari i da je tu njivu kasnije prodao B. R.. Predložili su sudu da na osnovu svoje slobodne ocene proceni obzirom da je tužbeni zahtev postavljen alternativno da tuženog Z. N. obaveže da plati štetu koju je pričinio a koju je utvrdio veštak fin. struke sa zakonskom kamatom od 8% počev od momenta podnošenja tužbe pa do konače isplate ili da po drugom tužbenom zahtevu poništi kupoprodajni ugovor zaključen kod notara K. R. u G., između tuženih Z. N. i S. S. i obaveže ih da tužiocu priznaju pravo svojine i da trpe da se isti uknjiži kao vlasnik u zemljišnim knjigama pri nadležnoj katastarskoj kancelariji, i da

spornu nepokretnost oslobođenu od lica i stvari predaju u posed tužiocu u zakonskom roku pod pretnjom propuštanja.

Troškove postupka tražio je u skladu sa AT Kosova, na ime sastava tužbe, sastava podnesaka, na ime plaćenih sudskih taksi, i troškove veštačenja veštaka geodetske struke i veštaka finansijske struke.

Pun. prvotuženog je u odgovoru na tužbu i tužbeni zahtev tužioca naveo da ostaje u svemu pri navodima iz pismenih podnesaka pri odgovoru na tužbu navodeći da prvotuženi nije pasivno legitimisan obzirom da isti nije prodao spornu imovinu i da se tužilac saglasio sa izvršenom kupoprodajom, ugovorom o kupoprodaji koji je overen kod notara, da je prvotuženi to učinio dobrovoljno i ako nije imao obavezu da sa tužiocem zaključuje bilo kakav ugovor, zato što je sporna imovina kako je istaknuto u postupku kupljena od njegovog sada pokojnog oca, još pre mnogo godina, da i njegov pokojni otac nije bio u ugovornom odnosu sa pravnim predhodnikom – ocem tužioca. Predlažio je sudu da na osnovu izvedenih dokaza i njihove procene odluči u vezi sa ovim spornim pitanjem imajući u vidu sve okolnosti koje su od uticaja na pravilno i meritorno odlučivanje. Navodi punomoćnika tužioca da je kupoprodaja izvršena pre 40 godina od strane sada pok. oca tužioca pok B. i oca tuženog pok D. ničim nisu dokazani, i pored te činjenice tužilac nije preduzeo nikakve radnje radi prenosa prava svojine kupljenog zemljišta. Otac tuženog je umro pre više od 10 godina, a tuženi je u ostavinskom postupku rešenjem Opštinskog suda u Prištini – odelenje u Gračanici oglašen za naslednika na svu imovinu posle smrti svog oca D. N.. Tuženi je kupoprodajni ugovor zaključio sa tužiocem nakon molbe tužioca i ako on nije izvršio faktički prodaju. Tužilac je potpisao ugovor o kupoprodaji i prilikom zaključenja ugovora bila mu je poznata površina koju kupuje i nije imao nikakve primedbe niti bilo kakve zablude u vezi predmeta prodaje ili pritiske od ma koga. Što se tiče sporne parcele koju tužilac smatra da pripada njemu od 350 m² to je posebna parcela koja se vodi kod nadležnog organa- odnosno katastra u Gračanici i ima poseban katastarski broj. Naveo je da su neosnovani navodi punomoćnika tužioca navedeni u tužbi da je on istu parcelu bespravno otuđio jer je tuženi bio vlasnik te parcele, što je dokazao, papirima odnosno sertifikatom jer da on nije bio vlasnik ne bi mogao da parcelu prevede na kupca. Kad je kupio i koliku površinu je kupio to neznamo ali predpostavka je da kako se navodi u tužbi pre 30 godina i da pok. otac nije prodao sada tužiocu već nekom drugom odnosno pok. R. S..

U završnoj reči punomoćnik prvotuženog je naveo da ostaje pri svim navodima na dosadašnjim navodima, da osporava u potpunosti tužbu i tužbeni zahtev kao i precizirani tužbeni zahtev tzužioca, predlažem sudu da na osnovu utvrđivanja činjeničnog stanja odluči u ovoj pravnoj stvari. I dalje smatram da prvotuženi nije prekoračio ovlašćenja kada je izvršio transakciju i sklopio kupoprodajni ugovor sa sada trećetuženim S. S., obzirom da je bio zakoniti nosilac vlasničkih prava na osnovu sertifikata iz katastarske kancelarije, i na osnovu rešenja o nasleđivanju od 27.01,2011,g, gde je proglašen za jedinog naslednika na navedenim parcelama. Što se tiče zahteva da je isti na prevaru prodao kupljenu površinu tužiocu ovi navodi si neosnovani jer je tužilac sklopio kupoprodajni ugovor i isti overio kod notara na površinu za koju smatra da je kupio, i u tom pravcu nije bilo primedbi, da ništa nije preduzeo ako je kupio spornu imovinu 1984.g. od pokojnog oca prvotuženog D. N., jer se pre svega saslušanjem svedoka utvrdilo činjenično stanje i predlažem sudu da na osnovu izvedenih dokaza odbije tužbeni zahtev tužioca kao neosnovan. Troškove postupka tražimo u skladu sa AT Kosova na ime zastupanja na sudskim ročištima.

Drugotuženi R. D. je na raspravi pred sudom izjavio da on u svemu ostaje pri navodima iz svoje pismene izjave koju je dostavio sudu ne sporim činjenicu da je moj pok. otac kupio tu parcelu i istu prodao. Parcelu koju je kupio u istoj površini je i prodao. Ove činjenice saznao sam od svog sada pok oca i svoje majke, da je moj otac tu parcelu kupio od D.N. i prodao je ocu tužioca, ne sećam se tačno koje godine je to bilo. Moj otac je malo koristio tu parcelu. Otac je bio poljoprivrednik i on je tu njivu kupio da bi je obrađivao. Deca iz komšiluka su nam pričinjavala štetu i nisu ostavljala da mi ubiramo letinu, pa je zato mol otac prodao tu parcelu po kojoj ceni i kada nije mi tačno poznato jer sam ja u to vreme bio maloletan. Posle prodaje je kupio od istog prodavca D. drugu njivu koju je preneo na sebe.

Trećetuženi na raspravi pred sudom je izjavio da je parcelu u površini od 3,5 ari kupio od Z. N. 2014.g. i na toj parceli sagradio stambeni objekat u kome i sada živi sa svojom porodicom. Da je parcela sporna saznao sam tek kada je veštak procenitelj došao na licu mesta.

Sud je glavnu raspravu na predlog punomoćnika tužioca i punomoćnika tuženog održao u odsutnosti drugotuženog R. D. i trežetuženog S. S..

Sud je na glavnoj raspravi sproveo dokazni postupak i izveo dokaze čitanjem spisa: Pročitao je ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen dana 05.09.2014.g. u kancelariji notara K. R. zaveden pod br.,1382/2014 i ref. 376/2014 ,čita se izjava od 05.09.2014.g. zavedena pod br.1381/2014 ,čita se zapisnik od 21.03.2017.g. u kome je izveden dokaz saslušanjem svedoka R. D., B. R., R. M., čita se ugovor o kup. Zemljišta od 24.07.2014.g. zaključen u notarskoj kan. E. N. pod br.2064/2014 ref.br. 671/2014 ,čita se sertifikat br. P-686-2014 od 13.10.2014.g. čna ime R. B.M., čita se zapisnik od 18.04.2017.g. uviđaja suda sa lica mesta, čita se nalaz veštaka A. A. od 22.04.2017.g. sa skicom kao sastavnim delom nalaza, čita se rešenje O.br.362/11 od 20.07.2011.g. doneto od strane opštinskog suda u Prištini odelenje u Gračanici, čita se dopuna nalaza veštaka geodetske struke A. A. od 15.05.2018.g. čita se nalaz veštaka procenitelja prof. H. M. od 27.07.2018.g. pa je savesnom i brižljivom ocenom izvedenih dokaza u smislu čl 7 i 8 ZPP našao da je tužbeni zahtev tužioca neosnovan i da je valjalo odlučiti kao u izreci presude.

Iz ugovora o kupoprodaji nepokretnosti OPR.br.1382/2014 od 05.09.2014.g. utvrđeno je da je predmetni ugovor zaključen u kancelariji notara K. R. u G. između N. Z. kao prodavca sa jedne strane i R. M. iz G. kao kupca sa druge strane da je predmet ove kupoprodaje k.p.br.P-73414019-02036-6 njiva V klase, poljoprivredno zemljište na mz Gladnice u površini od 3323 m2, da predmetna nepokretnost nije pod hipotekom i da je prodavac vlasnik predmetne nepokretnosti sa udelom 1/1 i po osnovu rešenja o nasleđivanju , da se predmetna nepokretnost prodaje po kup. ceni od 9.500 evra da je ceo iznos isplaćen u celosti od strane kupca, prodavcu 5.9.2014.g. prilikom potpisivanja i overe ugovora . U ugovoru je navedeno na drugoj strani da prodavac garantuje sa potpunom odgovornošću kupcu da nepokretnost nije pod teretom, hipotekom da na njoj nema pravo službenosti ili neki drugi teret u korist trećeg lica dok se u delu ugovora gde su opisana prava i obaveze prodavca konstatuje da se prodavac obavezuje da preda stvar prema utvrđenim uslovima u ugovoru zajedno sa svim dokumentima vezano za imovinu potpisivanje ugovora i da od momenta predaje prodavac gubi svako pravo nad imovinom koja je predmet ugovora, dok kupac ima pravo preuzeti stvar slobodnu od svih tereta ili namera trećih lica po potpisivanju ugovora, da su se stranke saglasile da dobit i rizik od dana zaključenja ovog ugovora prelaze na kupca. Na trećoj strani ugovora u odredbi saglasnosti navedeno je da kupac preuzima obavezu da sam izvrši upis ovog akta kod op. Katastarske kancelarije u Gračanici prema podnetom zahtevu.Da je ugovor kao notarski akt sastavljen saglasnom voljom stranaka a da dokumentacija koja je sastavni deo notarskog akta je sertifikat za predmetnu parcelu od 4.9.2014.g. ,kopija plana za navedenu kat. Jedinicu u originalu , rešenje o nasleđivanju O.br.362/11 od 20.07.2011.g. potvrda br.2034 /2014 od 04.09.2014.g. da navedena jedinica nije pod hipotekom i izjava da je izjava OPR.br. 1381/2014 od 05.09.2014.g. da je prodavac primio kupoprodajnu cenu.

Iz rešenja Ob.362/11 doneto od strane opštinskog suda u Prištini od 20.07.2011.g. utvrđeno je da je Z. N. sin ostavioca oglašen za naslednika na celokupnoj zaostavštini ostavioca pok. D. S. N. apored ostale zaostavštine i na k.p.br.02036-1,na mz Gladnice površine 1462 m2, i k.p.br.02036-2 na mz Gladnice površine 3673 m2 i na ostalim parcelama .

Iz izjave OPR.br.1381/2014 overene od strane notarske kancelarije , K. R. u G. utvrđeno je da je N. Z. kod notara potpisao i overio izjavu koja je priložena prilikom overe ugovora , a u kojoj je naveo da je 5.9.2014.g. prodao nepokretnu imovinu koja je evidentirana u sertifikatu o pravima na nepokretnu imovinu sa udelom 1/1 i to označena kao parcela P-73414019-02036-6 polj. zemljište njiva V klase na mz Gladnice u površini od 3323 m2, da je istu prodao za kup, cenu od 9.500 evra , da je imovina koja je predmet prodaje prodana od strane njegovog oca pre 40 g. I da je tada faktički izvršen.

Svedok R. D. je u svojoj izjavi saslušan u svojstvu svedoka pred sudom na raspravi od 21.03.2017.g. izjavio da je njegov otac za života prodao R. B. ocu tužioca njivu koja je imala 37 ari da je u to vreme on imao 5-7 godina i da je za tu činjenicu saznao iz priča od njegovih roditelja i da njemu druge činjenice vezano za prodaju nisu poznate kao i činjenica da li postoji kup. ugovor i između koga je isti zaključen, da su tužilac su oni dolazili da pitaju da prenesu njivu u katastru a on kao naslednik svoga oca nije mogao

нити да објасни нити има saznanja kada je kome prodato i za koju cenu. Svedok je naveo da osim priča da je ta parcela prodana za 40 miliona dinara da njegovi roditelji nisu živi ali da je njemu kao njihovom pravnom sledbeniku poznato da je njegov otac kupio od N. i da je prodao R. B..

Svedok R. M. je u svojoj izjavi saslušan u svojstvu svedoka na raspravi 21.3.2017.g. naveo da je koliko je njemu poznato spornu parcelu njegov otac B. kupio od pok. R. S. pre više od 25 godina i da je isplatio kupoprodajnu cenu na toj parceli je njegov otac izgradio kuću za njegovog brata. Naveo je da je Z. N. dolazio kod njegovog oca i tražio 2.000 evra na ime poreza da bi mu izvršio prenos parcele. Koliko je njemu poznato a čuo je od svog oca i majke spornu njivu pok. S. je kupio od Z. i njegovog oca ali da je Z. N. tražio od mog oca da mu isplati na ime poreza koji je plaćao kako bi im izvršio prenos njive, Iz tih razloga je dolazi 2-3 puta i tražio da se izvrši prenos njive na njihovo ime da mu je otac umro 2013., da je njiva kupljena od R. S. a zašto nije prenetu njemu nije ništa poznato.

Iz ugovora o kupoprodaji nepokretnosti OPR.red.br.2064/2014 ref.br.671/2014 zaključenog i overenog u kancelariji E. N. u G. utvrđeno je da je zaključen između prodavca N. D. Z. iz Gračanice i N. R. B. supruge prodavca sa S. M. S. iz Lipljana sa prebivalištem u G. Gušterici kao kupcem da je predmet prodaje k.p. P-73414019-02036-5 poljoprivredno zemljište na mz Gladnice u površini od 350 m² upisana u ser. br. C 136-20014 kat. zona Gračanica za kupoprodajnu cenu u iznosu od 7.000 evra da je kupac isplatio prodavcu na ruke danom potpisivanja ovog ugovora u notarskoj kancelariji da je predmetna nepokretnost njegova svojina po osnovu nasledstva od njegovog pokojnog oca D..

Iz sertifikata izdatog od strane kat. Agencije Kosova Opštinske katastarske kancelarije Opštine Gračanica pod br. P-686-2014 od 13.10.2014.g. utvrđeno je da se broj katastarske jedinice P-73414019-02036-6 u površini od 3323 m². na mz Gladnice kao njiva V klase vodi na ime R. B. M..

Iz nalaza veštaka geometra A. A. utvrđeno je da je k.p. 2036-0 evidentirana na ime N.D. iz G. i da je imala ukupnu površinu od 0,51,35 ha, a ovo stanje je bilo sve do 1982.g. Predmetna k.p. 2036-0 je parcelisana na dve nove k.p. 2036-1 sa površinom od 1462 m² i k.p. 2036-2 sa površinom od 3623 m² i to je registrovano u spisku promena pod rednim br. 40/82 na ime N. D. iz Gračanice. Predmetne parcele po osnovu rešenja O.br. 362/11 su prešle od N. D. na N. Z. sina ostavioca. 2014.g. vrši se parcelacija k.p.2036-2 na 2 nove parcele na k.p.2036-5 u površini od 350 m² i k.p.2036-6 u površini od 3323 m². K.p.2036-6 po osnovu ugovora o kup. OPR.br.1382/2014 ref.br. 376/2014 zaključenog između prodavca N. D. Z. i M. R. kupca, i u katastru se od 24.07.2014. vodi na ime R. B. M., dok se k.p.2036-5 u površini od 350 m², na mz Gladnice evidentirana na ime S. S. iz Gračanice i na delu ove parcele nalazi se stambeni objekat. Veštak geometar Adem Ahmetaj je u svom dopunskom nalazu naveo da su od k.p. 2036-6 površine 3323 m² formirane nove parcele kp.2036-10 površine 400 m² i k.p.2036-9 po 2923 m² koji ukupno čine površinu parcele 2036-6 od 3323 m². Nakon parcelisanja i formiranja novih parcela stara parcela se briše kao katastarski broj i formiraju se nove parcele, pre parcelisanja. Parcela 2036-5 graničila se sa k.p. 2036-6 a njenim parcelisanjem sada se graniči sa parcelama koje su dobile nove brojeve, nakon parcelisanja matične parcele 2035-10 površine 400 m² i 2039-9 površine 2923 m²., koje su evidentirane na ime M.R.KZ Gračanica. K.p.br.2036-5 na mzv Gladnica njiva V klase sa površinom od 350 m² sada se vodi na ime S. M. S. iz G. i na jednom njenom delu sagrađen je stambeni objekat spratnosti P+0 gabarita 8,60x13,60 površine 117 m², i predmetna parcela se graniči sa severozapada sa k.p. 2037-0 u vlasništvu A. H J., sa severoistoka sa k.p.2036-10 vlasništvo M. R., sa jugoistoka sa k.p.2036-9 sa vlasnikom M. R. i sa jugozapada sa ulicom B. Č. iz koje se ulazi u ove parcele.

Iz nalaza - izveštaja o proceni veštaka procenitelja H. M. utvrđeno je da je predmet veštačenja utvrđivanje vrednosti k.p.2036-5 njiva V klase na mz Gladnica površine 350 m², da je na ovoj parceli sagrađena kuća, da uzimajući u obzir poziciju k.p. njen oblik i veličinu koji su služili kao faktori procene da 1 m² k.p. procenjen je na 27,20 evra što za ukupnu površinu od 350 m² procenjena vrednost iznosi 9.520 evra.

Na osnovu izvedenih dokaza u postupku i nespornih navoda stranaka utvrđeno je da je predmetnu nepokretnost 2036-6 u površini od 3323 m² tužilac kupio od prvotuzenog N. Z. 05.09.2014 za kuoprodajnu cenu od 9.500 evra, da mu je nakon zaključenog ugovora kupoprodajna . cena isplaćena u celosti , da prilikom zaključenja ugovora od strane prodavca koji je predmetnu nepokretnost 2011 .g. nasledio od svog pok. oca D. N., predočeno da na predmetnoj nepokretnosti ne postoje tereti , da kupac prilikom zaključenja ugovora nije bio u zabludi u odnosu na predmet kupoprodaje jer mu je od strane notara prilikom overe i zaključenje notarskog akta-ugovora predočeno koja su njegova prava kao kupca i imao je pravo da izvrši uvid u sve priložene akte koji su činili sastavni deo notarskog akta-predmetnog ugovora. Prilikom overe ugovora tužilac kao kupac nije imao nikakve primedbe niti je istakao bilo kakav prigovor prodavcu u odnosu na površinu osim što u predmetnom ugovoru na strani 3 koja se dokumentacija prilaže prilikom overe ugovora , stoji da je prilog izjava koju je prodavac Z. N. dao i overio u istoj notarskoj kancelariji. 05.09.2014. da je k.p. 2036-6 prodana od strane njegovog oca pre 40 godina, i da je faktički tada izvršena kupoprodaja. U postupku je takođe utvrđeno da je k.p.2036-0 do 1982.g. u katastru bila evidentirana na ime pravnog predhodnika prvotuzenog Z., N.D. iz G. i da je u to vreme njena ukupna površina bila 0.51.35 ha ili 5135 m² ,da je njena parcelizacija izvršena za života N. D. najpre na 2 nove k.p. 2036-1 sa površinom od 1462 m² i na k.p. 2036-2 sa površinom 3673 m², da je ova parcelizacija uvedena u katastarsku evidenciju pod rednim brojem 40/82 na ime N. D.. Ove parcele su po osnovu rešenja o nasleđivanju nakon smrti pok. D. prešle na ime prvotuzenog N. Z. sina ostavioca, koji je 2014.g. izvršio novu parcelizaciju nasledenih nepokretnosti tako da se k.p..2036-2 parcelizuje na 2 nove parcele na k.p. 2036-6 površine 350 m² i k.p. 2036-6 površine 3323 m².

U postupku je utvrđeno da je tužilac od prvotuzenog kupio po osnovu kupoprodaje k.p.2036-6 i da je po tom osnovu i postao vlasnik. Nakon zaključenja ugovora tužilac kao kupac nije u smislu čl 471 stav 1 ZOO iskoristio svoje pravo da traži da se eventualni nedostatak otkloni , da se snizi cena ili raskine ugovor već je u smislu čl 264.1 tačka b ,proširenjem tužbe na drugotuzenog i trećetuzenog stvorio formalno suparničarstvo i u daljem toku postupka pored osnovnog postavio i alternativni tužbeni zahtev.

Odredbom člana 136 ZOO –predviđeno je drugome prouzrokuje štetu dužan je naknaditi je ukoliko ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivice.

Odredbom člana 137 ZOO predviđeno je :

1.Šteta je umanjeње nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njenog povećanja (izgubljena korist)kao i nanošenje drugome fizičkog ili psihičkog bola ili straha (nematerijalna šteta).

Zakon br.03/L-154 o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVSP, koji je stupio na snagu 20.08.2009.g.) tačnije poglavlje III koje se odnosi na sticanje i gubitak prava vlasništva, predviđa zakonske oblike i uslove koji moraju biti ispunjeni za prenos vlasništva nad nekretninom sa jednog vlasnika na drugog. U tom smislu član, 34 st.1 ovog zakona izričito navodi „Za prenošenje vlasništva na nekretninu neophodna je odgovarajuća pravna radnja važeća između otuđivaoca i sticaoca kao pravni osnov i upisivanje promene vlasništva u registar prava na nepokretnosti“ dok st.2 istog člana kaže:“Ugovor o prenošenju nepokretnosti treba da se sklopi u pismenoj formi u prisustvu obeju stranaka u jednoj nadležnoj kancelariji“.

Član 40 stav 1 i 2 ovog zakona uređuje sticanje prava vlasništva na nepokretnosti na osnovu održaja, dok član 41 utvrđuje sticanje prava vlasništva na osnovu održaja upisom. Dok član 18 stav 1 istog zakona propisuje“Pravo svojine je sveobuhvatno pravo na nekoj stvari. Vlasnik stvari može osim ako to nije u suprotnosti sa zakonom ili pravima trećih lica, raspolagati sa tom stvari

po vlastitom nahođenju, što naročito podrazumeva držanje i upotrebu te stvari, te njeno otuđivanje, u čemu ga nijedno drugo lice ne može ometati“ Član 93 ZVSP kaže“ Vlasnik može zahtevati predaju određene stvari od bilo koga ko nema pravo da je drži“.

U tom smislu i Zakon o svojinsko pravnim odnosima (ZSPO) koji je bio na snazi pre Zakona br.3/L-154 o vlasništvu i drugim imovinskim pravima tačnije čl.20 propisao je da se vlasništvo stiče „prema samom zakonu, na osnovu pravne radnje i nasledstvom. Pravo vlasništva stiče se i na osnovu odluke državnog tela pod uslovima i na način propisan zakonom“, dok je član 33 istog zakona propisao da se „ Na osnovu pravne radnje pravo vlasništva na nepokretnu imovinu stiče registracijom u javnoj knjizi ili na drugi odgovarajući način propisan zakonom“. Član 21 ZSPO nabroja načine sticanja imovinskih prava koja se mogu postići zakonom: stvarenje novog objekta, ujedinjenjem, mešanjem , izgradnjom na tuđem zemljištu, održajem .Sticanje vlasništva nasleđivanjem predviđeno je u članu 36 ZSPO-pravo vlasništva na stvari se stiče nasledstvom u trenutku otvaranja nasledstva, ako zakonom nije drugačije određeno.

Kako je u konkretnom slučaju utvrđeno , a prema citiranim zakonskim odredbama se može zaključiti da je tužilac stekao pravo vlasništva po osnovu pravnog posla, predmetnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti OPR.br.1382/2014 od 05.09.2014.g. da je predmet ove kupoprodaje k.p.br.P-73414019-02036-6 njiva V klase, poljoprivredno zemljište na mz Gladnice u površini od 3323 m2, , da u postuku ničim nije dokazao da je bio u ugovornom odnosu niti sa prvotuženim niti sa pravnim predhodnikom prvotuženog Nojić Dragutinom, niti je sudu ponudio bilo kakav dokaz da je predmetnu nepokretnost kupio od pok. Slavoljuba Ristića niti je u toku postupka utvrđeno da je na bilo koji način bio u državini k.p.br.2036-5 u površini od 350 m2 osim što je u faktičkoj državini k.p.2036-10 i 2036-9 od dana kupoprodaje Tužilac ničim nije dokazao da je njegov pravni predhodnik kupio predmetnu nepokretnost i od koga osim što je po osnovu pravnog posala na način i pod uslovima koji su već utvrđeni u ovom postupku postao vlasnik na površini koju je kupio ugovorom u 2014 god .

Takođe i izjavama svedoka . sud nije poklonio veru jer svedoci nemaju nikakva neposredna saznanja , a posredna saznanja su proizvoljna i neodređena , pa kako tužilac za alternativni tužbeni zahtev nije ničim dokazao da je bio u državini predmetnog dela nepokretnosti površine 350m2 koji je nakon parceacije dobio novi broj 02036-5 , jer da je bio u državini predmetnog dela nepokretnosti prvotuženi kao zakonski vlasnik ne bi mogao slobodno raspolagati tim delom nepokretnosti na način kako je to i učinio, jer je u postupku utvrđeno da je prvotuženi zaključio ugovor o kupoprodaji k.p.2036-5 u potesu Gladnice u površini od 350 m2 i u svojstvu prodavca prodao predmetnu parcelu kupcu S. S. iz G. a da je S. S. na predmetnoj parceli sagradio stambeni objekat koji nesmetano koristi sa svojom porodicom.

Iz gore navedenog sud je utvrdio da je i deo tužbenog zahteva tužioca protiv trećetuženog u vezi sa predajom parcele br 02036-5 od 305..m2 je neosnovan zbog činjenice da tužilac nije dokazao da je vlasnik ovog dela sporne nepokretnosti kako bi sud shodno čl.40 ZVSP obavezao trećetuženog da preda u posed ovu parcelu od 305.m2., da tužilac nije sudu ponudio nijedan dokaz da je njegov pravni predhodnik kupio predmetnu nepokretnost i stekao pravo svojine po bilo kom osnovu , dok su tuženi stekli pravo svojine na zakonit način , pa je stoga i zahtev tužioca da se ugovor o kupoprodaji zaključen između prvotuženog i trećetuženog poništi neosnovan jer ne postoji nijedan zakonski razlog predviđen odredbom čl. 89 i 97 ZOO. koji predmetni ugovor čini ni apsolutno ni relativno nišavim , dok je u odnosu na drugotuženog tužbeni zahtev neosnovan zbog nedostatka pasivne legitimacije na strani drugotuženog

Prilikom donošenja odluke sud je cenio i druge materijalne dokaze koji se nalaze u spisima predmeta ali je zaključio da su oni bez ikakvog uticaja nadrugajući odluku suda.

Sud je odlučio kao u tački III izreke presude na osnovu čl.452 .1.ZPP obavezujući tužioca da plati troškove postupka tuženom i to u ukupnom iznosu od .946,40. evra, a koji se opdnose za pristup na 7 održane rasprave (135,20x7), u skladu sa advokatskom tarifom sa tarifnim br 7 . Sa izloženog u smislu citiranih zakonskih odredbi odlučeno je kao u izreci ove presude.

Broj predmeta: 2019:206525
Dana: 06.03.2020
Broj predmeta: 00882235

OSNOVNI SUD U PRIŠTINI-Ogranak u Gračanici
P.br.102/15 dana 08.10.2019.godine

PRAVNA POUKA

Protiv ove presude može se uložiti **žalba**
U roku od 15 dana od dana dostavljanja
Apelacionom sudu u Prištini .Žalba se
podnosi preko ovog suda

SUDIJA
Mitra Dimić