



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

REV. br. 482/23

VRHOVNI SUD KOSOVA u veću sudija, Nenad Lazić predsednik veća, Milena Đerić i Beshir Islami članovi veća, u pravnoj stvari tužioca B... S... iz P..., koga po punomoćju zastupa advokat Fanol Krasnići iz Prištine, protiv tuženih N... A... iz P..., koga po punomoćju zastupa advokat Visar Haxhibeqiri, A... B... iz Prištine, koga zastupa Blerim Prestreshi advokat iz Prištine, H... O... iz P..., koga po punomoćju zastupa Albana Kelmendi advokat iz Prištine, F... B..., koga po punomoćju zastupa advokat Drita Hoxha. J... S... koga po punomoćju zastupa Naim Rudari, i umešača na tuženoj strani A... S..., koga po punomoćju zastupa advokat Xhafer Maliqi iz Prištine, po predmetu spora radi oslobađanja i predaje nepokretnosti u posed, odlučujući po revizijama tuženih i umešača podnetim protiv presude Apelacionog suda Kosova Gž. br. 1383/19 od 12.07.2023. godine, u sednici veća održanoj dana 28.02.2014. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJAJU SE kao neosnovane revizije tuženih i umešača podnete protiv presude Apelacionog suda Kosova Gž. br. 1383/19 od 12.07.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Osnovnog suda u Prištini P. br. 1246/12 od 19.11.2018. godine, u stavu I izreke usvojen je kao osnovan tužbeni zahtev tužioca B... V... S... iz P..., te su obavezani tuženi F... B..., N... A..., H... O..., A... B... i J... Sh..., da

u roku od 15 dana oslobode od lica i stvari i predaju u posed tužiocu stanove koji se nalaze u P..., naselje M..., mesto zvano „...“ ulica Sh... I... i to;

- F... B... stan br. ..., površine ...m2, upisan u certifikat o vlasničkim pravima kao katastarska jedinica
- N... A... stan br. ..., površine ... m2, upisan u certifikat o imovinskim pravima kao kat. jedinica
- H... O... stan br. ..., površine ... m2, upisan u certifikat o imovinskim pravima kao kat. jedinica
- A... B... stan br. ..., površine ... m2, upisan u certifikat o imovinskim pravima kao kat. jedinica
- J... Sh... stan br. ..., površine ... m2, upisan u certifikat o imovinskim pravima kao kat. jedinica

Stavom II izreke odlučeno je da svaka strana snosi svoje troškove postupka.

Protiv ove presude žalbe su u zakonskom roku uložili tuženi i umešač, a Apelacioni sud Kosova je odlučujući po istima našao da žalbe nisu osnovane, te ih je presudom GŽ. br. 1383/19 od 12.07.2023. godine odbio, a presudu Osnovnog suda u Prištini P. br. 1246/12 od 19.11.2018. godine, potvrdio.

Protiv presude Apelacionog suda Kosova revizije su u zakonskom roku podneli tuženi zbog bitnih povreda odredbi parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava, sa predlogom kao u revizijama.

Tužilac je na revizije tuženih odgovorio sa predlogom da iste budu odbijene kao neosnovane.

Vrhovni sud Kosova je nakon proučavanja spisa predmeta i ocene revizijskih navoda, a u smislu člana 215. ZPP-a našao:

Revizije nisu osnovane.

Revizijom pobijana presuda nije zahvaćena bitnim povredama odredbi ZPP-a, na koje je revizijski sud dužan da pazi po službenoj dužnosti, a podnetim se revizijama neosnovano ukazuje na bitnu povredu iz člana 182. stav II tačka n) ZPP-a, jer je revizijom pobijana presuda u dovoljnoj meri jasna i obrazložena, dispozitiv iste je razumljiv, izvršiv, i u skladu sa razlozima o bitnim činjenicama datim u obrazloženju, dok su razlozi o bitnim činjenicama u jasnoj i logičkoj vezi sa izvedenim dokazima.

Prema podacima iz spisa predmeta utvrđuje se sledeće činjenično stanje:

Tužilac je u svojstvu izvođača radova sa investitorom N... M..., zaključio ugovor o izgradnji overen pred Opštinskim sudom u Prištini pod OV br. ... od 18.04.2008. godine. Predmet ugovora je bila izgradnja stambeno -poslovnog objekta na kat. parceli ... KZ M..., Opština P.... Kao naknadu za izvođenje građevinskih radova, ovde tužiocu je pripao deo objekta od 29,5%, odnosno stan broj ..., površine ... m na drugom spratu, stan br. ..., površine ... m; stan broj ..., površine ... m² na četvrtom spratu; stan br. ..., površine ... m² na petom spratu i stan broj ..., površine ... m² na sedmom spratu.

U predmetnim stanovima se nalazi tuženi po osnovu ugovora o kupoprodaji koji nisu overeni pred sudom, i to tuženi N... A... je stan označen kao stan br. ..., površine ... m², koji se nalazi na II spratu, kupio od lica koje se zove D... E..., a ovaj je stan kupio od osobe koja se zove T... S.... T... S... je supruga umešača A... S....

Tuženi A... B... je predmetni stan kupio od lica A... C..., a ovaj je pak isti stan kupio od lica T... S..., koja je predmetni stan navodno kupila od tužioca.

Tuženi H... O... je sporni stan označen kao stan br. ... površine ... m², koji se nalazi na IV spratu predmetne zgrade takođe kupio od lica T... S..., ali je, kako tvrdi, kupoprodajnu cenu isplatio ovde tužiocu.

Tuženi F... B... je stan označen kao stan broj ... površine ... m² na II spratu predmetne zgrade, takođe kupio od lica T... S..., navodeći da je istoj isplatio kupoprodajnu cenu u celosti.

Tuženi J... Sh... je stan označen kao stan br. ... površine ... m², na VII spratu predmetne zgrade, kupio od lica F... B... a ovaj od T... S....

Pri ovakvom stanju činjenica niže stepeni su sudovi našli da je tužbeni zahtev osnovan, isti usvojili, i odlučili kako je napred navedeno,.

Stanovište niže stepenih sudova prihvatljivo je i za Vrhovni sud Kosova.

Nesporno je da je tužilac po osnovu ugovora o izgradnji OV. br. .../2008 od 18.04.2008. godine, kao naknadu za izvršene građevinske radove, dobio u svojinu predmetne stanove.

Tuženi su iste stanove kupovali od lica koje nije vlasnik stanova, niti je pak to lice imalo valjano punomoćje za prodaju spornih stanova.

Obzirom da tuženi nisu istakli protivtužbeni zahtev kojim bi tražili naknadu štete ili utvrđivanje prava svojine, to su se nižestepeni sudovi, ispravno, bavili samo utvrđenjem činjenice da je

formalno pravni vlasnik stanova tužilac, te da mu u smislu člana 93. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pripada pravo da stvar čiji je vlasnik traži u predaju od lica kod kojih se stvar nalazi. Tuženi su imali mogućnost da prema tužiocu ističu stvarno -pravni ili obligaciono- pravni zahtev, ali to nisu učinili. Tuženi nisu mogli steći pravo svojine na osnovu kupovine, onako kako su istu obavili, jer je za sticanje prava svojine na navedeni način u smislu u ovom slučaju primenjivog ZOO i člana 36. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, neophodno da ugovor o kupoprodaji bude sačinjen uz overu potpisa ugovarača od strane nadležnog organa. Ugovori koje su tuženi zaključivali i po osnovu istih ulazili u posed nad spornim stanovima, su zaključeni u formi privatne isprave, te ne mogu biti osnov za sticanje prava svojine ali kao što je već navedeno, mogu biti osnov za isticanje obligaciono- pravnog ili stvarno- pravnog zahteva prema tužiocu ili licima koja su učestvovala u sklapanju navedenih pravnih poslova. U toku postupka pred nižestepenim sudovima niti jedan od tuženih nije dokazao postojanje pravnog osnova za državinu predmetnih stanova koji bi bio jači od osnova po kome tužilac traži predaju predmetnih stanova.

Shodno navedenom, Vrhovni sud Kosova nalazi da su revizijom pobijane presude donete uz pravilnu primenu materijalnog prava, te da revizije tuženih nisu osnovane, pa ih je uz primenu člana 222. ZPP-a, odbio i odlučio kao u izreci.

VRHOVNI SUD KOSOVA
REV. BR. 482/23 OD 28.02.2024. GOD.

PREDSEDNIK VEĆA – SUDIJA
Nenad Lazić