



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
GJYKATA E APELIT PRISHTINË

---

Broj predmeta: 2020:915329  
Datum: 31.10.2022  
Broj dokumenta: 03585646

**GŽ.br.697/19**

**APELACIONI SUD KOSOVA U PRIŠTINI**- Opšte odeljenje, u veću sastavljenom od sudija Nora Blaca Dulja (Nora Bllaca – Dula) - predsednica veća, Haljide Reka (Halide Reka) i Arsim Hamzaj - članovi veća, u parnično pravnom predmetu tužioca M.B. (M.B.) iz sela S., koga zastupaju po ovlašćenju G.E. (G.E.) i S.B., advokati iz Prištine, protiv tuženih M.Đ. i B.Đ., oboje iz sela V., Opština Kraljevo, Republika Srbija, koje po punomoćju zastupa A.H. (A.H.), advokat u Uroševcu i E.K. (E.K.) i Dž.K. (Xh.K.), oboje iz sela S., opština Kačanik, koje zastupa M. K. B. (M. K. B), advokat u Kačaniku, za poništaj ugovora i utvrđivanje svojine, odlučujući po žalbi tužioca izjavljenoj protiv presude Osnovnog Suda u Uroševcu/Ogranak u Kačaniku, Opšte odeljenje, P.br.189/17, od 29.11.2018. godine, na sednici veća održanoj dana 27.10.2022.donosi sledeće:

**REŠENJE**

**I. USVAJA** se kao osnovana žalba tužioca M.B. iz sela S. i **UKIDA** se presuda Osnovnog suda u Uroševcu/Ogranak u Kačaniku, Opšte odeljenje, P.br. 189/17, od 29.11.2018.godine i predmet se vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje i odlučivanje.

**II.** Privremena mera obezbeđenja određena Rešenjem P.br. 198/2017 od dt. 17.10.2017.godine, ostaje na snazi do okončanja parničnog postupka po predmetu P.br. 189/17, pravnosnažnom odlukom.

**Obrazloženje**

Prvostepeni sud je pobijanom presudom P.br.189/17 od 29.11.2018.godine odlučio sledeće: „*I. Odbija se u celosti. kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca M.B. iz sela S., podnet dana 31.08.2017.godine, protiv tuženih M.Đ. i B.Đ., oboje iz sela BV., Opština Kraljevo, Republika Srbija, E.K. i Dž.K., sa prebivalištem u selu S., sa kojima je tražio raskid kupoprodajnog ugovora LRP br. .. i poziv na broj ... od 12.07.2017.*

*II. Privremena mera obezbeđenja određena rešenjem P.br. 198/2017 od 17.10.2017. ostaje na snazi do okončanja parničnog postupka po predmetu P.br. 189/17, pravosnažnom odlukom.*

*III. Obavezuje se tužilac da tuženima isplati troškove parničnog postupka u iznosu od 2.228 evra, koji će biti uplaćeni u roku od 15 dana, od dana prijema i dostave ove presude pod pretnjom prinidnog izvršenja.“*

Protiv ove presude tužilac je, u zakonskom roku, izjavio žalbu preko svojih punomoćnika i to zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava, sa predlogom da drugostepeni sud usvoji žalbu tužioca kao osnovanu, da preinači pobijanu presudu, tako da ugovor o kupoprodaji imovine zaključen kod Notara H.L. (H.L.) u Kačaniku, KOU br..., poziv na br. 986/17 od 12.07.2017.godine oglašava ništavim i da se utvrdi da je tužilac na osnovu kupoprodajnog ugovora sa M.Đod 15.01.2011.godine stekao pravo svojine na katastarskim parcelama ..., ..., ..., ..., ..., ... KZ Stari Kačanik, ukupne površine 64320 m2 ili da ukine pobijanu presudu te da predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje i odlučivanje, kao i da određena privremena mera obezbeđenja ostane na snazi.

Tuženi nisu podneli odgovor na žalbu.

Apelacioni sud kao drugostepeni sud je nakon ocene žalbenih tvrdnji u vezi sa pobijanom presudom, na osnovu odredbe člana 194. i 195. Zakona o Parničnom Postupku (ZPP), našao da:

### **Žalba tužioca je osnovana.**

Iz spisa predmeta proizilazi da je tužilac podneo tužbu prvostepenom sudu dana 31.08.2017.godine, za poništaj ugovora i utvrđivanje prava svojine protiv tuženih, kojom je tražio od suda da se usvoji tužbeni zahtev tužioca, da se poništi kupoprodajni ugovor LRP.br. ... i poziv na broj 986/2017 od dt. 12.07.2017.godine da se utvrdi da je tužilac vlasnik katastarskih parcela ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... KZ Stari Kačanik, evidentirano u imovinskom listu br. .../2016. Tužilac je dodao da je predmetnu imovinu kupio od prvotuženog ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti od datuma 15.01.2011.godine i na osnovu njega stekao vlasništvo na predmetnim parcelama, ali da je prvotuženi odgovoran što nije preduzeo odgovarajuće radnje za ispunjenje ugovora, jer je isti sa zakašnjenjem završio ostavinski postupak i po okončanju ostavinskog postupka, imovina je prodana. Pošto je objekat nedozvoljen, ugovor je apsolutno ništav.Tražio je da određena privremena mera ostane na snazi, te je tražio i troškove postupka.

Prvostepeni sud je, postupajući po tužbenom zahtevu tužioca, nakon razmatranja i izvođenja dokaza koje su podnele stranke, kao i ocene svih drugih spisa predmeta, doneo presudu P. br. 189/17, od 29.11.2018.godine, kojim je u celosti odbio tužbeni zahtev tužioca kao neosnovan, izričito odlučujući kao u dispozitivu pobijane presude.

U obrazloženju pobijane presude, prvostepeni sud je, nakon izvođenja svih dokaza priloženih u spisima predmeta, došao do zaključka da je tužbeni zahtev tužioca neosnovan, jer tužilac nije stekao pravo svojine na predmetnu imovine koja je predmet spora, na osnovu čl. 36. ZSDSP-a. U konkretnom slučaju, tužilac tvrdi da je svojinu stekao na osnovu ugovora koji nije overen u sudu, notarskoj kancelariji ili bilo kom opštinskom organu. Ugovor zaključen između tuženih I i II i tuženih III i IV nije ništav jer nije protivan javnom poretku, prinudnim odredbama ili moralu društva. Prvostepeni sud je pravnosnažnom odlukom ostavio privremenu meru na snazi do okončanja parničnog postupka. Takođe je cenio pretenzije tužioca na ročištu, jer tužilac nije dokazao svoje tvrdnje.

Prvostepeni sud je doneo presudu u skladu sa odredbom člana 36. ZSDSP-a, člana 35. i 89. ZOO-a, dok je odluku o troškovima parničnog postupka doneo na osnovu člana 452.1 ZPP-a.

Polazeći od ovakvog stanja predmeta, Apelacioni sud ocenjuje da je stav i pravni zaključak prvostepenog suda nije pravičan i zakonit jer je pobijana presuda sadrži povredu odredaba parničnog postupka iz člana 182 stav 2 tačka (n) ZPP-a i člana 182 stav 1, u vezi sa članom 160 st. 4 ZPP-a.

Apelacioni sud je prihvatio žalbene pretenzije tužioca da pobijana presuda sadrži bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 182 stav 2 tačka (n) ZPP-a, jer je dispozitiv presude suprotan obrazloženju presude, odnosno u obrazloženju presude nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama na osnovu kojih je sud odlučio da odbije tužbeni zahtev. U ovom slučaju, sud nije izveo sve materijalne dokaze, već se više fokusirao na saslušanje svedoka, čiji su iskazi bili kontradiktorni i nejasni. Prvostepeni sud uopšte nije elaborisao da li je tužbeni zahtev jasan i u skladu sa materijalnim dokazima koji se nalaze u spisima predmeta, nije dao analizu utvrđenih činjenica, načina utvrđivanja činjenica, dokaznu vrednost izvedenih dokaza, kojim je dokazima poklonio veru a kojima nije poklonio veru, odnosno uopšte nisu analizirani dokazi izvođeni na sudskim ročištima da kojim dokazom, koja je činjenica utvrđena i kao rezultat toga, obrazloženje pobijane presude je manjkav.

Drugostepeni sud je našao da tužilac traži poništaj kupoprodajnog ugovora zaključenog između tuženih I i II sa tuženim III i IV, sa br. LRP br. 3250/2017, sa pozivom na br. ./2017 od 12.07.2017.godine, sa tvrdnjom da je stekao svojinu na spornim parcelama po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog sa prvotuženim 2011. godine, ali da takav ugovor nije overen kod nadležnog organa u skladu sa čl.36. ZSDSP-a, s druge strane, prvostepeni sud uopšte ne ceni iskaz svedoka M.P., koji je, između ostalog, istakao da je ovde prvotuženi M.Đ. nakon uređenja zaostavštine. 2015. godine tri puta je pokušao da kontaktira tužioca, i nakon trećeg puta tužilac je odgovorio da će posle 10-15 godina platiti kupoprodajnu cenu, gde prvostepeni sud uopšte nije ocenio i analizirao ovaj dokaz, da li je prvotuženi kontaktirao tužioca ili ne, da li je tužilac bio voljan da plati kupoprodajnu cenu i zašto su prvotuženi i drugotuženi zaključili ugovor sa treće i četvrtotuženim. Takođe, sud prilikom prebrojavanja dokaza pominje i veštačenje geodezije, ali uopšte ne elaborira šta je nalaz geodetskog veštaka i koji su bile zadaci geodetskog veštaka u konkretnom slučaju. Tužilac je u toku postupka u zapisniku od dt. 27.06.2018.godine predložio geodetsko veštačenje, radi utvrđivanja spornih parcela i obeležavanja njihove površine, dok sud rešenjem u ovom zapisniku odbija predlog za izvođenje dokaza sa veštakom geodetske struke, jer je tuženi dostavio geodetsko veštačenje od dt. 04.10.2016.godine, dok je tužba podneta dana 31.08.2017.godine, onda se postavlja pitanje za koji predmet je sastavljeno ovo veštačenje, koje u pobijanoj presudi uopšte nije obrazloženo, niti je veštak pozvan na ročište, što je obaveza suda, u skladu sa članom 362.1 ZPP-a, da poziva veštaka da daje usmena pojašnjenja za pismeno sastavljeno veštačenje, iz čega proizilazi da se prvostepeni sud nije ni potrudio da angažuje veštaka

za sastavljanje veštačenja za konkretan slučaj, niti da da usmena pojašnjenja, ali odbija predlog tužioca. S druge strane, sastavljeno veštačenje koje je sudu bilo dovoljno za konkretan slučaj je manjkavo, sud nije utvrdio nijedan element veštačenja, ali ga je izvodio kao dokaz, ali nije utvrdio koje su sporne parcele i njihov geografski položaj, da li su parcele u celini ili njihov deo, kolika je njihova dužina i širina, koje su kulture parcele i kolika je njihova površina, pa je takvo veštačenje nepotpuno i manjkavo, jer je veštačenje u pitanju, ne vrši detaljnu identifikaciju parcela i njihove granice. Iz ovoga proizilazi da ovakvo veštačenje ne daje jasan odraz stanja spornih parcela, jer nije sastavljeno prema zahtevima ovog predmeta, već za drugi predmet. Zadaci veštaka uopšte nisu definisani, na ročištu nisu data pojašnjenja, i veštačenje je manjkavo. Takođe, tužilac ima neodređeno potraživanje, jer ugovorom nije precizirana površina predmetnih parcela, niti brojevi predmetnih parcela koje tužilac potražuje.

U konkretnom slučaju bilo je potrebno u tužbenom zahtevu precizirati u kojim parcelama i na kojoj površini tužilac traži utvrđivanje svojine, da li je tražio samo poništaj ugovora ili i utvrđivanje svojine na parcelama koje potražuje i da niti brojevi parcela niti njihova površina nisu navedeni u ugovoru, pa je sud, u skladu sa čl. 99. i 102. ZPP-a, morao da vrati tužbeni zahtev tužiocu na uređenje i dopunu radi razjašnjenja njegovog zahteva, tako da bi i sud mogao postupiti sa jasnim zahtevom tužioca, a zatim angažovati veštaka koji će dobiti jasne zadatke, kako bi veštak imao mogućnosti da daje jasno mišljenje, koje bi imalo punu podršku u nalazima sa lica mesta. Polazeći iz ovakvog stanja, Apelacioni sud je, u smislu dokazanih okolnosti ovog predmeta, odlučio, nalazeći osnov u članu 319. st. 1 ZPP-a, gde se navodi da je „ *Svaka od stranaka u parnici je dužna da dokazuje činjenice na kojima zasniva svoje zahteve i ciljeve*“, i osnov u članu 356. ZPP-a, gde se navodi da: „ *Sud, na predlog stranaka može izvršiti dokazivanje pomoću veštačenja kad god je za utvrđivanje ili razjašnjavanje činjenica ili odredjenih okolnosti potrebno stručno znanje koje ne poseduje sudija o toj stvari*“, stoga, u konkretnom slučaju, viši sud smatra da je neophodno da se predlozi stranaka ocene i uzimaju za osnov od strane suda, da se poziva veštak da izvrši veštačenje sa detaljnim nalazom o konkretnoj parceli, koja treba da ima konkretne ocene na predmetnoj imovini, ali nakon što sud da jasne zadatke veštaku. Pored toga, adekvatan veštak za davanje detaljnog stručnog mišljenja mora imati svu relevantnu dokumentaciju, za konkretan slučaj, a takođe u skladu sa članom 362.1 ZPP-a, da se pozove na ročište da da usmena pojašnjenja i odgovori na eventualna pitanja. stranaka.

Pošto činjenično stanje nije pravično i potpuno utvrđeno, došlo je i do pogrešne primene materijalnog prava, o čemu Apelacioni sud vodi računa po službenoj dužnosti, pa je na osnovu navedenih povreda, pobijana presuda je morala da se poništi i predmet vrati na ponovno suđenje i odlučivanje.

U Apelacioni sud, dana 18.06.2020.godine stigao dopis kojim sin prvotuzenog D.Đ. obaveštava sud da je njegov otac M.Đ. - ovde prvotuzeni, preminuo i da se sada sve nekretnine vode na njegovo ime, ali da isti nije priložio sudu smrtovnicu ili izvod iz matične knjige umrlih sudu radi utvrđivanja činjenice da je prvotuzeni mrtav.

Iz navedenih razloga, Apelacioni sud je našao da je prvostepeni sud povredio navedene odredbe, te je pobijana presuda morala da se poništi i predmet vrati na ponovno suđenje, tako da se navedene povrede otklone u novom postupku, na taj način što se prvostepenom sudu nalaže da prvo oceni uslove za zakazivanje rasprave, da tužiocu unapred naloži da u skladu sa članom 99 i 102 ZPP-a

da uredi tužbu razjašnjavanjem svog zahteva, a zatim da se utvrdi činjenica da li je prvotučeni preminuo, ako jeste, onda treba tražiti izvod iz matične knjige umrlih i smrtovnica da bi se regulisao pasivni legitimitet stranaka u postupku, odnosno da bi se uredila tužba u subjektivnom smislu, zatim prilikom razmatranja predmeta proceniti sve činjenice od presudnog značaja prema zahtevima i prigovorima stranaka, da izvodi sve relevantne relevantne dokaze za utvrđivanje činjenica, u konkretnom slučaju kao dokaz izvesti geodetsko veštačenje, gde veštak unapred dobija jasne zadatke, za konkretnu imovine sa ciljem identifikacije predmetnih parcela i utvrđivanje površine predmetnih parcela, a potom, ukoliko sud oceni veštačenje da je ista kompletna, pozvati tužioca da uredi tužbu, tako da usaglašava petitum tužbenog zahteva sa nalazom i konstatacijom geodetskog veštaka, kao i nalazima suda prilikom izlaska na lice mesta, obaveštavajući tužioca o procesnim posledicama nepostupanja i u zavisnosti od toga da li je tužba uređena ili ne, sud da preduzme i druge procesne radnje, kao i da nakon izvođenja i ocene dokaza, svaki posebno i svi zajedno u vezi jedan sa drugim, meritorno odluči o osnovanosti tužbenog zahteva na osnovu odredaba materijalnih zakona i na taj način doneti zakonitu i pravičnu odluku, dovoljno obrazloženu, a koja sa formalnog i materijalnog stanovišta mora biti u potpunosti u skladu sa odredbama člana 160. ZPP-a.

Apelacioni sud je ukinuo prvostepenu odluku i za troškove parničnog postupka, jer pošto se predmet vraća na ponovno suđenje, sud će meritorno odlučivati o troškovima nakon okončanja sudskog spora meritorno, u zavisnosti od uspeha stranaka u postupku i troškovima koji su bili neophodni za vođenje predmeta na sudu, a u skladu sa članom 465.3 ZPP-a.

Apelacioni sud je privremenu meru ostavio na snazi, do okončanja parničnog postupka po ovom predmetu, pravnosnažnom odlukom.

Iz navedenog, a u prilog odredbi člana 194. i 195. stav 1. tačka (c) ZPP-a, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rešenja.

**APELACIONI SUD KOSOVA U PRIŠTINI**  
**GŽ.br.697/19, datum 27.10.2023**

**Predsednica veća**  
**Nora Blaca Dulja, s.r.**

Prevod,  
Amira Bajramović