



## REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA

---

**Rev.br.26/2024**

**VRHOVNI SUD KOSOVA**, u veću sastavljenom od sudija: Milena Đerić, predsednik veća, Rrustem Thaqi i Muhamet Rexha, članovi veća, u pravnoj stvari tužioca: F. F. iz ..., ulica: ... kojeg po punomoćju zastupa Valdet Hoxha, advokat iz Prizrena, protiv tuženog: A. P. iz ..., ulica ..., kojeg po punomoćju zastupa Esat Gutaj, advokat iz Prizrena, po predmetu spora: vraćanje duga na ime neizvršenja predugovora, odlučujući po reviziji punomoćnika tuženog podnetoj protiv presude Apelacionog suda Kosova sa sedištem u Prištini Gž.br.3982/21 od 02.10.2023. godine, u sednici veća održanoj dana 20.05.2024. godine, doneo je

### **P R E S U D U**

**ODBIJA SE** kao neosnovana revizija punomoćnika tuženog: A. P. iz ..., ulica ..., podneta protiv presude Apelacionog suda Kosova Gž.br.3982/21 od 02.10.2023. godine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Osnovnog suda u Prizrenu, Opšte Odeljenje P.br.896/19 od 30.04.2021. godine, u stavu I. dispozitiva usvojen je kao osnovan tužbeni zahtev tužioca, i obavezan je tuženi da na ime neispunjena predugovora zaključenog dana 03.09.2018. godine o kupoprodaji nepokretnosti registrovane kao katastarska parcela broj: P-..., vrati tužiocu novčani iznos od 21.000,00 eura, sa zakonskom kamatom od 8% koja će se obračunavati od momenta izvršenja poslednje uplate od strane kupca ovde tužioca u iznosu od 4.312,77 eura, iznos obračunat od strane veštaka finansijske struke u ukupnom iznosu od 24.312,77 eura, i to u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti presude i pod pretnjom prinudnog izvršenja. Stavom II. dispozitiva konstatovano je da je povučen deo tužbenog zahteva tužioca koji se odnosi na izgublenu dobit. Stavom III. dispozitiva obavezan je tuženi da tužiocu na ime troškova postupka isplati iznos

od 1.858,00 eura i to u roku od 15 dana od dana prijema presude, pod pretnjom prinudnog izvršenja.

Na ovu je presudu žalbu uložio punomoćnik tuženog, a Apelacioni je sud Kosova, odlučujući po istoj, našao da žalba nije osnovana, te ju je presudom Gž.br.3982/21 od 02.10.2023. godine, dispozitivom iste, odbio kao neosnovanu, a presudu Osnovnog suda u Prizrenu, Opšte Odeljenje P.br.896/19 od 30.04.2021. godine potvrdio.

Protiv nižestepenih presuda reviziju je blagovremeno podneo punomoćnik tuženog, zbog bitnih povreda odredbi Zakona o parničnom postupku, i zbog pogrešne primene materijalnog prava sa predlogom da se nižestepene presude ukinu, a predmet bude vraćen prvostepenom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

U spisima predmeta ne postoji pismeni podnesak odnosno odgovor na reviziju podnet od strane tužene.

Ispitujući pobijanu presudu u odnosu na revizijske navode, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredbi Zakona o parničnom postupku (Zakon br.03/L-006) iz člana 215, te na primenu materijalnog prava od strane nižestepenih sudova, Vrhovni sud Kosova je našao da revizija nije osnovana.

Prema podacima iz spisa predmeta proizilazi sledeće činjenično stanje, utvrđeno od strane nižestepenih sudova: Na osnovu dokaza u spisima predmeta, kao i na osnovu izjava samih parničnih stranaka utvrđeno je da su parnične stranke dana 03.09.2018.godine zaključile predugovor o kupoprodaji nepokretnosti broj katastarske parcele: P-... površine ... m<sup>2</sup> KZ ..., u istom je navedena kupoprodajna cena od 21.000,00 eura. Nije sporno da je tužilac kao kupac isplatio kupoprodajnu cenu od 21.000,00 eura, putem bankovnog transfera sa svog računa na račun tuženog kao prodavca, sporno među parničnim strankama je to što tuženi kao prodavac nije dozvolio prenos prava svojine na tužioca kao kupca, pa mu je na taj način pričinjena šteta. Na osnovu predugovora od 03.09.2018.godine, koji je overen od strane Notara, prodavac ovde tuženi je imao obavezu da izvrši prenos imovine na ime kupca ovde tužioca nakon uplate 21.000,00 eura. Međutim, okolnosti su se promenile na način da je na predmetnoj spornoj parceli izgrađena zgrada odnosno kuća, i da tuženi nije pristao da predmetna parcela se prenese na tuđe ime. Na osnovu dokaza u spisima predmeta, ali takođe i na osnovu izjava predloženih svedoka koji su bili prisutni prilikom ugovaranja i zaključivanja predmetnog predugovora, nižestepeni sudovi su utvrdili da je predmetna sporna parcela prodana tužiocu kao kupcu. Nije sporno da je na predmetnoj parceli izgrađena kuća.

Tuženi je u toku celog postupka isticao da je on ustvari zaključio ugovor o kupoprodaji predmetne sporne katastarske parcele sa izvesnim A. A. kao kupcem, gde je dogovorena kupoprodajna cena od 45.000,00 eura, međutim, pomenuti A. A. nije imao dogovoreni novčani iznos na ime kupoprodaje, pa je tuženi pristao da mu A. A. na ime kupoprodajne cene preda stan u vlasništvo, pa pošto se to nije desilo, tuženi je izgradio kuću na predmetnoj katastarskoj parceli. Nižestepeni sudovi su ispitali pomenute istaknute tuženikove navode, i između ostalog utvrdili da na osnovu izjava saslušanih predloženih svedoka, pa i samog A. A., kao i na osnovu dokaza u spisima predmeta, ne postoji nijedan dokaz kojim tuženi potvrđuje svoje tvrdnje. Nižestepeni sudovi su utvrdili i potvrdili da je spornu predmetnu nepokretnost kupio tužilac i da je isti isplatio ugovoreni kupoprodajni novčani iznos, a da je tuženi primio novčani iznos i bio je u obavezi da uvede tužioca u posed, kao i da mu dozvoli upis u odgovarajuće registre. Na osnovu veštačenja izvršenog od strane sudski određenog veštaka finansijske struke, nižestepeni sudovi su utvrdili novčani iznos na ime obračunate zakonske kamate.

Pri ovakvom stanju činjenica prvostepeni je sud našao da tužbeni zahtev kojim se traži vraćanje duga na ime neizvršenja predugovora je osnovan, te je usvojio tužbeni zahtev i odlučio na način kao napred naveden. Stanovište prvostepenog suda je u celosti podržao i Apelacioni sud prilikom odlučivanja po žalbi punomoćnika tuženog.

U sprovedenom postupku pred nižestepenim sudovima nije bilo bitnih povreda odredbi Zakona o parničnom postupku, kako onih na koje je revizijski sud dužan da pazi po službenoj dužnosti, tako ni onih na koje se revizijom ukazuje. Neosnovano se revizijom ukazuje na bitnu povredu iz odredbe člana 182. stav II. tačka n) Zakona o parničnom postupku, jer je pobijana presuda u dovoljnoj meri jasna i razumljiva, dispozitiv iste je u skladu sa razlozima o bitnim činjenicama, a razlozi o bitnim činjenicama su u logičkoj vezi sa izvedenim dokazima.

Revizijski navod o bitnoj povredi zakona o parničnom postupku u delu koji se odnosi na činjenicu kako je tuženi ugovarao kupoprodaju sporne katastarske parcele sa izvesnim A. A. za novčani iznos od 45.000,00 eura na ime kupoprodajne cene, kao i da A. A. je obećao da će mu predati stan, zbog toga što ne može da isplati ugovoreni kupoprodajni iznos je neosnovan. U spisima predmeta ne postoji nijedan dokaz kojim tuženi potvrđuje iznetu tvrdnju, u spisima predmeta postoji pismena izjava overena od strane Notara broj: LRP.nr.... od 03.03.2021. godine, data od strane pomenutog A. A., kojom on potvrđuje u potpunosti tvrdnje istaknute od strane tužioca, i nijednom rečju ne spominje bilo kakav njegov lični dogovor sa tuženim. Tvrdnje istaknute od strane tuženog koje se odnose na bankarski transfer novca, i o

podizanju određenih novčanih iznosa od strane tuženog a za račun A. A., Vrhovni sud je odbio kao neosnovane, zato što uvidom u priloženi bankarski izveštaj izdat za vremenski period od 02.09.2018. godine pa do 11.06.2019. godine jasno je utvrđeno da je tužilac sa svog bankarskog računa prebacio odgovarajući novčani iznos na bankarski račun tuženog.

U revizijom pobijanoj odluci se na jasan način navodi koji su dokazi izvedeni, kakvo je činjenično stanje na osnovu izvedenih dokaza utvrđeno, uz davanje jasnog obrazloženja koji su dokazi uzeti u obzir, a koji nisu i iz kojih razloga.

Revizijski navodi koji se odnose na pravilnost primene materijalnog prava nisu osnovani iz sledećih razloga: Punomoćnik tuženog se poziva na članove 12, 51, 65 i 108. Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ, br.29/1978), a sporni predmetni obligacioni odnos je nastao u 2018. godini. Pomenuti članovi na koje se pozvao punomoćnik tuženog se odnose na načelo savesnosti i poštenja, dopušten osnov, prevaru, kao i na odgovornost za ništavost ugovora, međutim, predmet konkretnog spora je tužba tužioca za vraćanje duga zbog neispunjena predugovora, tužilac je dostavio sudu neophodne dokaze i nižestepeni sud je sproveo kompletan postupak, nakon čega je doneo napred navedenu odluku, koja je potvrđena od strane drugostepenog suda, pravilno se pozivajući na sledeće članove Zakona o obligacionim odnosima (Zakon br. 04/Z-077): 8, 9, 33, 15, 106, 136, 140 i 169. Član 8. stav 1. pomenutog zakona navodi da su učesnici u obligacionom odnosu dužni da izvrše svoju obavezu i odgovorni su za njeno ispunjenje, dok, član 9. navodi da je svako dužan da se uzdrži od postupka kojim se može drugom prouzrokovati šteta. Član 33. pomenutog Zakona o obligacionim odnosima, navodi u stavu 1. sledeće: Predugovor je ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije zaključi drugi glavni ugovor, a stav 2: Odredbe o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uslov punovažnosti ugovora, i stav 3: Predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora. Član 15. Pomenutog zakona predviđa da je Ugovor zaključen kad su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora. U konkretnom slučaju, tužilac je postupio u svemu kao što je i propisano u članu 106. pomenutog Zakona o obligacionim odnosima, ispunio je svoju ugovornu obavezu, pokušao je da se uknjiži, da uđe u posed, i nakon neuspeha je zahtevao povraćaj datog novca, član 106. propisuje: U dvostranim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obavezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtevati ispunjenje obaveza ili, pod uslovima predviđenim u idućim članovima, raskinuti ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu. U svakom slučaju stranka ima pravo na naknadu štete. Pravilno su nižestepeni sudovi primenili članove 136, 140 i 169 pomenutog Zakona o obligacionim odnosima koji se odnose na prouzrokovanu štetu, krivicu i obavezu nadoknade iste. Takođe, Vrhovni sud Kosova

ukazuje i na odredbu člana 194. pomenutog Zakona o obligacionim odnosima, stavovi 1, 2 i 3. koji se odnose na sticanje bez osnova ili neosnovano bogaćenje: 1. Svako lice koje se obogaćuje na štetu drugog bez pravnog osnova, dužan je da vrati imovinu, ili da naknadi vrednost postignutih koristi. 2. Izraz obogaćenje isto tako obuhvata sticanje koristi preko usluga 3. Obaveza vraćanja, odnosno naknade vrednosti nastaje i kada lice primi nešto s obzirom na osnov koji se nije ostvario ili koji je kasnije nestao.

Iz navedenih su razloga revizijski navodi kojima se ukazuje na pogrešnu primenu materijalnog prava od strane nižestepnih sudova, neosnovani.

Revizijom punomoćnika tuženog se osporava i pravilnost utvrđenih činjenica što je nedozvoljen revizijski razlog u skladu sa odredbom člana 214. stav 2. Zakona o parničnom postupku.

Shodno navedenom, Vrhovni sud Kosova je našao da revizija punomoćnika tuženog podneta protiv presude Apelacionog suda Kosova nije osnovana, te je uz primenu odredbe člana 222. Zakona o parničnom postupku, odlučio kao u dispozitivu.

## **VRHOVNI SUD KOSOVA**

**Rev.br. 26/2024 od 20.05.2024. godina**

**Predsednik Veća – Sudija**

**Milena Đerić**

---