



REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVO - REPUBLIC OF KOSOVO

**GJKATA KUSHTETUESE
USTAVNI SUD
CONSTITUTIONAL COURT**

Priština, dana 19. juna 2023. godine
Br. ref.:RK 2214/23

REŠENJE O NEPRIHVATLJIVOSTI

u

slučaju br. KI212/22

Podnosilac

Agron i Arben Hadri

Ocena ustavnosti presude

Rev. br. 380/2022 Vrhovnog suda od 5. decembra 2022. godine

USTAVNI SUD REPUBLIKE KOSOVO

U sastavu:

Gresa Caka-Nimani, predsednica
Bajram Ljatifi, zamenik predsednice
Selvete Gërxhaliu-Krasniqi, sudija
Safet Hoxha, član,
Radomir Laban, član.
Remzije Istrefi-Peci, sudija
Nexhmi Rexhepi, sudija i
Enver Peci, sudija

Podnosilac zahteva

1. Zahtev su podneli Agron i Arben Hadri, sa prebivalištem u selu Skivjane, opština Đakovica (u daljem tekstu: podnosioci zahteva), koje zastupa Avdi Rizvanolli, advokat iz Đakovice.

Osporena odluka

2. Podnosioci zahteva osporavaju presudu [Rev. br. 380/2022] od 5. decembra 2022. godine Vrhovnog suda Republike Kosovo (u daljem tekstu: Vrhovni sud) u vezi sa presudom [Ac. br. 1079/17] od 20. aprila 2022. godine Apelacionog suda Kosova (u daljem tekstu: Apelacioni sud) i presudom [C. br. 140/12] od 28. decembra 2017. godine Osnovnog suda u Đakovici (u daljem tekstu: Osnovni sud).

Predmetna stvar

3. Predmetna stvar je ocena ustavnosti osporenih odluka, za koje se tvrdi da su podnosiocima zahteva povređena osnovna prava i slobode zagarantovane članom 31. [Pravo na pravično i nepristrasno suđenje] Ustava Republike Kosovo (u daljem tekstu: Ustav), u vezi sa članom 6. (Pravo na pravično suđenje) Evropske konvencije o ljudskim pravima (u daljem tekstu: EKLJP) i članom 54. [Sudska zaštita prava] Ustava.

Pravni osnov

4. Zahtev je zasnovan na stavovima 1 i 7, člana 113. [Jurisdikcija i ovlašćene strane] Ustava, članovima 22. (Procesuiranje podnesaka) i 47. (Individualni zahtevi) Zakona br. 03/L-121 o Ustavnom sudu Republike Kosovo (u daljem tekstu: Zakon) i pravilu 32 (Podnošenje podnesaka i odgovora) Poslovnika o radu Ustavnog suda Republike Kosovo (u daljem tekstu: Poslovnik).

Postupak pred Ustavnim sudom

5. Dana 23. decembra 2022. godine, podnosioci zahteva su preko pošte podneli svoj zahtev Ustavnom sudu Republike Kosovo (u daljem tekstu: Sud).
6. Dana 30. decembra 2022. godine, predsednica Suda je, odlukom [GjR. KSH.KI212/22], imenovala sudiju Remziju Istrefi-Peci za sudiju izvestioca i Veće za razmatranje, sastavljeno od: Selvete Gërxhaliu-Krasniqi (predsedavajuća), Safet Hoxha i Radomir Laban (članovi).
7. Dana 25. januara 2023. godine, Sud je obavestio podnosiocima o registraciji zahteva i tražio od njih da popune formular zahteva.
8. Dana 8. februara 2023. godine, podnosioci zahteva su podneli popunjeni formular zahteva.
9. Dana 10. februara 2023. godine, Sud je obavestio podnosiocima zahteva da je podneti formular zahtev nečitak i tražio od istih da u roku od 7 (sedam) dana podnesu čitljiv i razumljiv formular zahteva za Sud.
10. Dana 20. februara 2023. godine, Sud je primio formular zahteva koji su podneli podnosioci.
11. Dana 3. aprila 2023. godine, Sud je tražio od podnosilaca zahteva da podnesu Sudu kopije: (i) tužbenog zahteva podnet Osnovnom sudu; žalbe uložene Apelacionom sudu i revizije izjavljene Vrhovnom sudu; i (ii) opšteg punomoćja.
12. Dana 14. aprila 2023. godine, Sud je primio dokumente koje su podneli podnosioci zahteva.

13. Dana 25. maja 2023. godine, Veće za razmatranje je razmotrilo izveštaj sudije izvestioca i jednoglasno je preporučilo Sudu neprihvatljivost zahteva.

Pregled činjenica

14. Dana 5. jula 2007. godine, A.H. (brat podnosioca zahteva), u svojstvu direktora preduzeća za proizvodnju i komercijalne usluge „Brehishta“ (u daljem tekstu: Preduzeće „Brehishta“), u ime ovog preduzeća i Banka Ekonomike (Privredne banke) zaključili su ugovor o hipoteci za nepokretnost, kojem je prethodilo zaključivanje ugovora o kreditu. U istom ugovoru o hipoteci, u čije ime je, na osnovu punomoćja koje su dali podnosioci zahteva, potpisao njihov brat A.H., precizirano da su Q.H (otac podnosioca zahteva) i podnosioci zahteva bili suzajmoprincipi i jemci ugovora. U ugovoru o hipoteci, overenom 15. avgusta 2007. godine pod brojem [2861/07] u Opštinskom sudu u Đakovici, uključene su nepokretnost na ime Q.H, nepokretnost na ime A.H. i dve zajedničke nepokretnosti na ime podnosioca zahteva.
15. Na osnovu dokumentacije koju su podneli podnosioci zahteva, putem opšteg punomoćja, potpisanog od strane Q.H i podnosioca zahteva A.H., za potrebe preduzimanja radnji u vezi sa preduzećem „Brehishta“, između ostalog, ovlašćenje se daje za sledeće: *„Posebno je ovlašćen da preduzme sve potrebne radnje u vezi sa našim nepokretnostima, u vezi sa kojima može zaključiti kupoprodajne ugovore, ima pravo da kupuje nepokretnosti u naše ime i da legalizuje ugovore u sudu, da izvršava ugovore plaćanjem ugovorenih iznosa i da traži od eventualnog kupca da prihvati ugovorene sume. Ovo punomoćje se odnosi i na zastupanje privrednog subjekta čiji sam ja vlasnik P.P.K.U. „BREHISHTA“ sa sedištem u Dardaniji, Đakovica, broj registracije subjekta 80065418, tako da može poslovati, zaključivati ugovore sa drugim privrednim subjektima, da podiže finansijska sredstva sa bankovnih računa i da vrši druga plaćanja“.*
16. Dana 16. avgusta 2007. godine, Opštinska katastarska kancelarija u Đakovici, (u daljem tekstu: OKK) je na osnovu zahteva Bankës Ekonomike donela rešenje [br. 2880/07] za upis hipoteke.
17. Iz spisa predmeta proizilazi da su kao rezultat neispunjavanja kreditnih obaveza prema Bankës Ekonomike od strane preduzeća „Brehishta“, nepokretnosti podnosioca zahteva bile predmet postupka prodaje.
18. Dana 24. aprila 2012. godine, protiv Bankës Ekonomike i preduzeća „Brehishta“, podnosioci zahteva su podneli tužbu Osnovnom sudu u Đakovici.
19. U svom tužbenom zahtevu, podnosioci zahteva su, između ostalog, tvrdili da u opštem punomoćju nije navedeno da njihov ovlašćeni zastupnik može staviti pod hipoteku njihovu nepokretnost, te shodno tome *„pravni propusti i pogrešno tumačenje opšteg punomoćja“* od strane Bankës Ekonomike i OKK-a ne bi trebalo da idu na njihovu štetu. U prilog ovoj tvrdnji, podnosioci zahteva su u svom tužbenom zahtevu zaključili da je opšte punomoćje i rešenje o upisu hipoteke od strane OKK-a, doneto na osnovu ugovora o hipoteci, neprihvatljiv dokaz, jer je doneto u suprotnosti sa članom 5. Zakona o hipoteci i odredbama Zakona br. 03/L-154 o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
20. Dana 15. septembra 2017. godine, podnosioci su precizirali svoj tužbeni zahtev kojim su tražili: (i) proglašenje ništavosti ugovora o hipoteci, sa obrazloženjem da punomoćjem nisu ovlastili A.H. da stavi nepokretnosti koje su na njihovo ime pod hipoteku; i (ii) otplatu hipoteke na njihovu nepokretnost od strane Opštinske katastarske kancelarije u Đakovici (u daljem tekstu: OKK), sa obrazloženjem da dokumentacija za upis prava na nepokretnost nije bila kompletna i nije predstavljala osnov za upis.

21. Dana 28. decembra 2017. godine, Osnovni sud je, presudom [C. br. 140/12]: (i) odbio, kao neosnovan, tužbeni zahtev podnosioca za proglašenje ugovora o hipoteci ništavim, i (ii) odbio njihovu tužbu za otplatu hipoteke.
22. Osnovni sud je prvo svojom presudom utvrdio da su podnosioci zahteva: *"[...] opunomoćili A.H. da [ih] zastupa pred svim institucijama za sva pitanja i tim punomoćjem su izjavili da je posebno [A.H] ovlašćen da preduzme sve neophodne radnje koje se odnose na njihovu nepokretnost i da u vezi sa istom može da zaključuje kupoprodajni ugovor i kupuje nepokretnost u njihovo ime. Punomoćje su potpisali [podnosioci zahteva] i overeno je u sudu i opšte je prirode, na neodređeno vreme i nije opozvano od strane [podnosioca zahteva]"*.
23. Drugo, u vezi sa tvrdnjom podnosioca zahteva da je zaključivanje ugovora o hipoteci u suprotnosti sa „društvenim uređenjem, prinudnim propisima i moralom društva“, Osnovni sud je ocenio da je ovaj ugovor između strana zaključen slobodnom voljom, bez bilo kakve pretnje ili prinude i kao takav nije u suprotnosti sa „društvenim uređenjem, prinudnim propisima i moralom društva“. Nakon toga, Osnovni sud je utvrdio da je ugovor o hipoteci kojim su obuhvaćene nepokretnosti podnosioca zahteva zaključen u skladu sa članom 26. (Kad je ugovor zaključen) Zakona o obligacionim odnosima od 30. marta 1978. godine (u daljem tekstu: ZOO) i članom 5. (Dokument hipoteke) Zakona o hipoteci br. 2002/4 (u daljem tekstu: Zakon o hipoteci).
24. Treće, Osnovni sud je ocenio, kao neosnovane, navode podnosioca zahteva o povredi člana 103. (Ništavost) ZOO-a, jer nisu potkrepili nijednim dokazom da je ugovor o hipoteci ništav.
25. Na kraju, u pogledu zahteva podnosioca za otplatu hipoteke, Osnovni sud je ocenio da na osnovu člana 3. (Upis prava na nepokretnu svojinu), 4. (Preispitivanje), 5. (Ispravka Registra) i 6. (Preispitivanje odluka OKK-a) Zakona br. 2002/5 o osnivanju registra za prava na nepokretnu svojinu (u daljem tekstu: Zakon o osnivanju registra za prava na nepokretnu svojinu), ova stvar nije u sudskoj nadležnosti, već u upravnoj nadležnosti za upis imovine i razmatranje žalbi od strane OKK-a opštine Đakovica.
26. Neutvrđenog datuma, podnosioci zahteva su protiv presude [C. br. 140/12] od 28. decembra 2017. godine Osnovnog suda uložili žalbu Apelacionom sudu zbog: (i) povrede odredaba parničnog postupka, (ii) pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja; i (iii) pogrešne primene materijalnog prava.
27. Dana 20. aprila 2022. godine, Apelacioni sud je, presudom [AC. br. 1079/18], odbio, kao neosnovanu, žalbu podnosioca zahteva.
28. Prvo, u vezi sa navodom podnosioca zahteva o povredi odredaba parničnog postupka, Apelacioni sud je utvrdio da je osporena presuda Osnovnog suda pravična i zakonita i da nije zahvaćena povredom odredaba Zakona o parničnom postupku (u daljem tekstu: ZPP).
29. Drugo, u vezi sa navodom o pogrešnoj primeni materijalnog prava, Apelacioni sud je ocenio da je Osnovni sud pravilno primenio relevantne zakonske odredbe. Tačnije, Apelacioni sud je naglasio da nije našao nijedan element koji bi kvalifikovao ugovor o hipoteci kao ništav, jer je, po njemu, taj ugovor između strana zaključen slobodnom voljom, bez pritiska i pretnji i da isti nije u suprotnosti sa „društvenim uređenjem, prinudnim propisima i moralom društva“.

30. Na kraju, Apelacioni sud je potvrdio zaključak Osnovnog suda u vezi sa zahtevom za otplatu hipoteke jer ova stvar nije u sudskoj nadležnosti, već u upravnoj nadležnosti OKK-a u Đakovici.
31. Dana 23. maja 2022. godine, podnosioci zahteva su protiv presude [AC. br. 1079/18] Apelacionog suda od 20. aprila 2022. godine izjavili reviziju Vrhovnom sudu zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava, odnosno pogrešnog tumačenja člana 26. ZOO-a i člana 5. Zakona o hipoteci.
32. Dana 8. decembra 2022. godine, Vrhovni sud Kosova je, presudom [Rev. br. 380/2022], reviziju podnosioca zahteva odbio, kao neosnovanu.
33. Vrhovni sud je prvo utvrdio da osporena presuda Apelacionog suda nije zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka i pogrešnom primenom materijalnog prava.
34. U smislu tog zaključka, u pogledu navoda o povredi odredaba parničnog postupka, Vrhovni sud je smatrao da podnosioci zahteva nisu dovoljno argumentovali ovaj navod i kao takav, isti je neosnovan.
35. Drugo, u vezi sa tvrdnjom podnosioca zahteva o pogrešnoj primeni materijalnog prava, Vrhovni sud je utvrdio da nižestepeni sudovi nisu pogrešno primenili član 26. ZOO-a niti član 5. Zakona o hipoteci. Nakon ovog zaključka, Vrhovni sud je potvrdio da podnosioci zahteva, kao jemci zajmoprimca [A.H.], lično nisu potpisali ugovor o hipoteci na svojoj nepokretnosti niti ugovor o dopuštanju negativnog stanja na računu, već je iste potpisao A.H. u svojstvu direktora preduzeća „Brehishta“ na osnovu punomoćja overenog u sudu.
36. Nakon toga, Vrhovni sud je utvrdio da podnosioci zahteva nisu potkrepili nijednim dokazom svoje tvrdnje da je ugovor o hipoteci ništav kako je definisano članom 103. ZOO-a, te je shodno tome utvrdio:

“Sudovi su s pravom utvrdili da nema zakonskih uslova da se usvoji tužbeni zahtev da se proglasi ništavim ugovor o hipoteci na nepokretnosti i da je prvostepeni sud pogrešno odbio, kao nedozvoljenu, tužbu kojom se traži da rešenje o upisu sporne hipoteke protiv [podnosioca zahteva] ne proizvodi pravno dejstvo, jer je taj deo zahteva tužilaca upravno pitanje. Član 3. Zakona br. 2002/5 o osnivanju registra za prava na nepokretnu svojinu propisuje način upisa prava na nepokretnu svojinu i donošenje odluke u vezi sa zahtevima strana koji podnose pismeni zahtev pred upravnim organom. Članom 5 ovog Zakona je propisana mogućnost podnošenja zahteva za ispravku registra, dok je članom 6 istog Zakona propisano: U roku od trideset (30) dana od dana prijema pismenog rešenja kad je OKK odbila upis prava na nepokretnu svojinu, Podnosilac može zahtevati od KKA preispitivanje odluke OKK-a. Odluka OKK shodno gorenavedenom članu 6.1 podleći će sudskom razmatranju u skladu sa primenjivim zakonima”.

Navodi podnosioca zahteva

37. Podnosioci zahteva navode da su im osporenim odlukom Vrhovnog suda povređena osnovna prava i slobode zagarantovane članom 31. [Pravo na pravično i nepristrasno suđenje] Ustava u vezi sa članom 6. (Pravo na pravično suđenje) EKLJP-a i članom 54. [Sudska zaštita prava] Ustava.
38. Podnosioci zahteva prvo ističu da oni nisu dali ovlašćenje A.H-u da uključi njihovu nepokretnost u hipoteku i u vezi s tim preciziraju da je ugovor o hipoteci *“sastavljen i potpisan prema manjkavog punomoćju i u suprotnosti sa odredbom člana 5. Zakona*

o hipoteci i člana 26. ZOO-a koji je bio na snazi”. Shodno tome, isti navode da “nisu potpisali ugovor o hipoteci, iako su na osnovu zakonskih odredbi hipotekarni dužnik i hipotekarni poverilac dužni da ga lično potpišu”. Kao rezultat ovog obrazloženja, podnosioci zahteva ponavljaju da su osporene presude redovnih sudova donete u suprotnosti sa gore navedenim zakonskim odredbama na snazi.

39. U nastavku, podnosioci zahteva ističu da je Osnovni sud: „[...] dao nedovoljne i nebitne razloge zasnivajući ih na osporenoj presudi sa preliminarnim prejudiciranjem i na pretpostavci prvostepenog suda da su [podnosioci zahteva] znali ili je trebalo da znaju da je [A.H.] potpisao ugovor o hipoteci, iako su isti delili zajednicu i imovinu”.
40. Pored toga, podnosioci zahteva tvrde da im nije dostavljeno rešenje Direkcije za katastar za upis hipoteke i shodno tome nisu znali da je nepokretnost na njihovo ime pod hipotekom. Prema njima: „Opština Đakovica je preduzela nezakonite radnje, jer dokumentacija za upis hipoteke [br. 288/07 od 16.08.2007. godine] nije dostavljena [podnosiocima zahteva] kao vlasnicima, iako je postojala zakonska obaveza u skladu sa članom 2, 5, 6, 7 Zakona br. 2002/4 o hipoteci i članom 2 tačka a. Zakona o osnivanju registra za prava na nepokretnu svojinu br. 2002/5 i 2003/13”.
41. Na kraju, podnosioci zahteva traže od Suda da ukine i proglasi nespojivom sa Ustavom: presudu [C. br. 140/12] od 28. decembra 2017. godine Osnovnog suda u Đakovici, presudu [Ac. br. 1079/18] od 20. aprila 2022. godine Apelacionog suda i presudu [Rev. br. 380/2022] od 8. decembra 2022. godine Vrhovnog suda.

Relevantne ustavne i zakonske odredbe

USTAV REPUBLIKE KOSOVO

Član 31

[Pravo na pravično i nepristrasno suđenje]

1. *Svatom se garantuje jednaka zaštita prava pred sudom, ostalim državnim organima i nosiocima javnih.*
2. *Svako ima pravo na javno, nepristrasno i pravično razmatranje odluka o pravima i obavezama ili za bilo koje krivično gonjenje koje je pokrenuto protiv njega/nje, u razumnom roku, od strane nezavisnog i nepristrasnog, zakonom ustanovljenog, suda.
[...]*

Član 54

[Sudska zaštita prava]

“Svako ima pravo na sudsku zaštitu u slučaju kršenja ili uskraćivanja nekog prava koje je garantovano ovim Ustavom, kao i pravo na efikasne pravne mere ukoliko se utvrdi da je pravo prekršeno”.

EVROPSKA KONVENCIJA O LJUDSKIM PRAVIMA

Član 6

(Pravo na pravično suđenje)

„1. Prilikom utvrđivanja građanskih prava i obaveza ili osnovanosti bilo kakve krivične optužbe protiv njega, svako ima pravo na pravično suđenje i javnu raspravu u

razumnom roku pred nezavisnim i nepristrasnim, zakonom ustanovljenim sudom. Presuda se izriče javno, ali se novinari i javnost mogu isključiti s čitavog ili jednog dela suđenja u interesu morala, javnog reda ili nacionalne sigurnosti u demokratskom društvu, kada to nalažu interesi maloletnika ili zaštite privatnog života strana u sporu, ili kada to sud smatra izričito neophodnim zato što bi u posebnim okolnostima publicitet mogao naneti štetu interesima pravde”.

[...]

ZAKON O OBLIGACIONIM ODNOSIMA

[objavljen u Službenom listu bivše Jugoslavije 30. marta 1978. godine]

Član 26

Kada je ugovor zaključen?

„Ugovor je zaključen kada su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora“.

[...]

Član 103

Ništavost

„Ugovor koji je protivan ustavom utvrđenim načelima društvenog uređenja, prinudnim propisima ili moralu socijalističkog samoupravnog društva je ništav ako cilj povređenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. Ako je zaključivanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor će ostati na snazi ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povredila zakonsku zabranu snosiće odgovarajuće posledice“.

ZAKON BR. 2002/4 O HIPOTECI

[objavljen 15. decembra 2006. godine]

Član 5

Dokument hipoteke

Da bi bio važeći dokument hipoteke mora biti na pismeno i uveren na način koji se zahteva za ostale transakcije nepokretne imovine u skladu sa primenljivim zakonodavstvom. Taj dokument će uključivati:

(a) ime, adresu i podatke zakonodavca i zakonoprimeca; (b) prepis obaveza osiguranih hipotekom, ili ukoliko je obaveza istaknuta u odvojenom osnovnom sporazumu, precizno navođenje na osnovni sporazum;

[...]

(h) izjavu u jakim uočljivim slovima fonta 14 koja naglašava da se izvršenje može dovesti do prinudnog izbacivanja zalagodavca;

(i) sredstva isporuke dokumenata zalagodavcu u slučaju ne ispunjenja obaveza ili postupke izvršenja;

(j) datum kada je potpisan dokument hipoteke; uverene potpise od ili u ime zalagodavca i zalagodavca”.

Član 6

Transfer prava koja se odnose na hipoteku

“6.1. Transfer hipoteke je povezano transferu osiguranom prigovoru od strane hipoteke. Prenos prava pod dokumentom hipoteke podleže pisanom upozorenju

primaoca hipoteke od strane davaoca hipoteke. Primaoc hipoteke biće povezan sa uslovima hipoteke sa potpisnikom davaoca hipoteke posle registracije transfera u Registar nepokretnih imovinskih prava”.

Član 7 Efekti Registracije

“7.1. Registrovanje hipoteke prema aplikativnom zakonu postaće efektivno sa pravima i obavezama stranaka. Lica koja obezbeđuju prava kolateralu registrovane hipoteke biće ograničeni od strane prethodnih osnovanih prava koje pripadaju nepokretnoj imovini i pravima u vezi s tim.

7.2. Jedna izmena dokumenta hipoteke imaće dejstva samo nakon registracije iste”.

ZAKON BR. 03/L-154 O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA [objavljen u Službenom listu 4. avgusta 2009. godine]

Član 36 Sticanje vlasništva na nekretninu

1. Za prenošenje vlasništva na nekretninu neophodan je odgovarajuća pravna radnja važeća između otuđivaoca i sticaoca kao pravni osnov i upisivanje promene vlasništva u Registar prava na nekretninu.

[...]

Član 43 Suvlasništvo i zajedničko vlasništvo na nekretninu

Odredbe ovog Zakona u vezi sa vlasništvom nad jednom nekretninom su primenjive i za suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo nad jednom nekretninom.

Član 77 Zajednička svojina

1. Ako više lica imaju pravo svojine nad neku stvar, bez utvrđivanja ikakvih udea, oni su onda zajednički vlasnici.

2. Zajedničko pravo svojine može se ustanoviti zakonom ili sporazumom. Sporazum kojim se stvara zajedničko vlasništvo može se sklopiti ako to izričito dopušta zakon.

3. Zajednički vlasnici svojom svojinom raspoložu zajednički, i snose zajedničku odgovornost za proistekle obaveze.

[...]

ZAKON BR. 2002/ 5 O OSNIVANJU REGISTRA ZA PRAVA NA NEPOKRETNU SVOJINU [objavljen u Službenom listu 1. avgusta 2008. godine]

Član 3 Upis prava na Nepokretnu Svojinu

3.1 Zahtevi za upis prava na nepokretnu svojinu bit će pismeno podneti OKK-a u opštini gde se nalazi odnosna nekretnina. OKK potvrdiće datum i vreme prijema zahteva za upis.

3.2 Podnosilac zahteva za upis prava na nepokretnu svojinu, priložiće zahtevu neophodnu dokumentaciju koja podržava prava na nepokretnu svojinu, kao što je određeno primenjivim zakonom shodno članu 3.7 ovog zakona.

3.3 OKK razmatra će podnošenu dokumentaciju i ukoliko predata dokumentacija nije dovoljna prema primenjivom zakonu, OKK može odrediti zadnji rok za podnosioca za kompletiranje čitave dokumentacije. 3.4 OKK odbiće registraciju ukoliko priložena dokumentacija nije dovoljna da dokaže da je:

(i) podnosilac zahteva nosioc prava na nepokretnu svojinu;

(ii) zahtev i priložena dokumentacija sadrže očigledne nepravilnosti;

(iii) verodostojnost zahteva ili bilo kog drugog pratećeg dokumenta u pitanju; ili/ako

(iv) dokumentacija nekompletna i da nema valjanu osnovu za registraciju.

3.5 OKK doneće pismenu odluku u skladu sa odredbama člana 3.3 do 3.4.

3.6 Ne prejudicirajući gore navedene članove 3.3 do 3.4, OKK upisat će prava na nepokretnu svojinu u roku od petnaest (15) dana od dana prijema zahteva za upis i o tome će obavestiti Podnosioca zahteva. Upis stupit ce na snagu kada odluka OKK-a za upis nepokretne svojine bude uneta u Registar.

3.7 Bez prejudiciranja člana 1.2 (b) UNMIK-ove Uredbe br. 1999/23 (o Osnivanju Direkcije za Stambena i Imovinska Pitanja i Komisije za Stambene i Imovinske Zahteve) OKK upisaće pravo na nepokretnu svojinu u Registar za koju nadležni sud daje odgovarajući pismeni dokumenat OKK-u za registraciju prava na nepokretnu svojinu u Registar”.

Član 5 Ispravka Registra

5.1 Bilo koje lice koje pretenduje da upis prava na nepokretnu svojinu nema zakonskog osnova (u daljem tekstu: "Prigovarač") i da su njegova/njena prava na nepokretnu svojinu ugrožena može zahtevati od OKK-a da dopuni Registar na odgovarajući načn. Registar će biti dopunjen unošenjem primedbe o pravu na nepokretnu svojinu.

5.2 Podnošenje primedbe neće stvoriti ni umanjiti zakonska prava bilo kojeg lica. Posebno, primedba ne može poslužiti kao zabrana za prodaju ili za promet nepokretnosti, ali zato svaki će se kupac upoznati o primedbi i interesu Prigovarača o registrovanoj nepokretnoj svojini.

5.3 Zahtev Prigovarača biće praćen sa dokumentima koje je propisao navedeni član 3.2. Za postupak predviđen članom 3.3 pa sve do 3.5 primeniće se princip mutatis mutandis za unošenje primedbi.

5.4 Odlukom nadležnog suda o rešavanju slučaja ili odluke Direkcije za Stambena i Imovinska Pitanja, odnosno Komisije za Stambene i Imovinske Zahteve, ili bilo kojeg drugog nadležnog tela, koji može biti osnovan budućim zakonodavstvom, OKK izvršiće ispravku Registra.

Član 6 Preispitivanje odluka OKK-a

6.1 U roku od trideset (30) dana od dana prijema pismenog resenja kad je OKK odbila upis prava na nepokretnu svojinu, Podnosilac može zahtevati od KKA preispitivanje odluke OKK-a.

6.2 Odluka OKK shodno gorenavedenom članu 6.1 podleći će sudskom razmatranju u skladu sa primenjivim zakonima.

Ocena prihvatljivosti zahteva

42. Sud prvo razmatra da li su ispunjeni uslovi prihvatljivosti koji su utvrđeni Ustavom, propisani Zakonom i dalje predviđeni Poslovníkom.

43. U tom smislu, Sud se prvo poziva na stavove 1. i 7. člana 113. [Jurisdikcija i ovlašćene strane] Ustava, koji propisuju:

"1. Ustavni sud odlučuje samo u slučajevima koje su ovlašćene strane podnele sudu na zakonit način.

[...]

7. Pojedinci mogu da pokrenu postupak ako su njihova prava i slobode koje im garantuje ovaj Ustav prekršena od strane javnih organa, ali samo kada su iscrpeli sva ostala pravna sredstva, regulisanim zakonom".

44. Sud takođe ocenjuje da li su podnosioci zahteva ispunili druge uslove prihvatljivosti propisane u članovima 47. (Individualni zahtevi), 48. (Tačnost podneska) i 49. (Rokovi) Zakona i pravilu 39 Poslovníka, koji propisuju:

Član 47 (Individualni zahtevi)

"1. Svaka osoba ima pravo da od Ustavnog suda zatraži pravnu zaštitu ukoliko smatra da njena Ustavom zagarantovana prava i slobode krši neki javni organ.

2. Osoba može da podnese pomenuti podnesak samo nakon što su iscrpljena sva ostala zakonom određena pravna sredstva".

Član 48 (Tačnost podneska)

"Podnosilac podneska je dužan da jasno naglasi to koja prava i slobode sumu povređena i koji je konkretan akt javnog organa koji podnosilac želi da ospori".

Član 49 (Rokovi)

„Podnesak se podnosi u roku od 4 meseci. Rok počinje od dana kada je podnosilac primio sudsku odluku".

45. Što se tiče ispunjenja ovih zahteva, Sud smatra da su podnosioci zahteva: ovlašćene strane; osporavaju presudu [Rev. br. 380/2022] od 5. decembra 2022. godine Vrhovnog suda Kosova; precizirali su prava i slobode za koje navode da su im povređene; iscrpeli su sva pravna sredstva propisana zakonom i podneli su zahtev u zakonom propisanom roku.

46. Pored toga, Sud razmatra da li su podnosioci zahteva ispunili uslove prihvatljivosti propisane u pravilu 39 [Kriterijum o prihvatljivosti] Poslovnika. Stav 2 pravila 39 Poslovnika propisuje uslove na osnovu kojih Sud može da razmotri zahtev, uključujući uslov da zahtev ne bude očigledno neosnovan. Stav 2 pravila 39 Poslovnika posebno propisuje:

“(2) Sud može smatrati zahtev neprihvatljivim, ako je zahtev očigledno neosnovan, jer podnosilac nije dovoljno dokazao i potkrepio tvrdnju”.

47. Na osnovu sudske prakse ESLJP-a, ali i Suda, zahtev se može proglasiti neprihvatljivim kao „očigledno neosnovan“ u celini ili samo u odnosu na određeni navod koji zahtev može sadržati. S tim u vezi, tačnije je nazivati ih „očigledno neosnovanim navodima“. Poslednje navedeni se, na osnovu sudske prakse ESLJP-a, mogu svrstati u četiri različite grupe: (i) navodi koji se kvalifikuju kao navodi „četrnog stepena“; (ii) navodi kategorisani „odsustvom očigledne ili evidentne povrede“; (iii) navodi koji su „nepotkrepljeni ili neobrazloženi“; i na kraju, (iv) „konfuzni i nejasni“ navodi“. Ovaj koncept neprihvatljivosti na osnovu zahteva koji je ocenjen kao „očigledno neosnovan“, kao i specifičnosti četiri navedene kategorije navoda koji su kvalifikovani kao „očigledno neosnovani“ razvijeni kroz sudsku praksu ESLJP-a, Sud je usvojio i u svojoj sudskoj praksi, uključujući, ali ne ograničavajući se na slučajeve: [KI40/20](#), podnosilac zahteva: *Sadik Gashi*, rešenje o neprihvatljivosti od 20. januara 2021. godine; [KI163/18](#), podnosilac zahteva: *Kujtim Lleshi*, rešenje o neprihvatljivosti od 24. juna 2020. godine; [KI21/21](#), podnosilac zahteva: *Asllan Meka*, rešenje o neprihvatljivosti od 28. aprila 2021. godine, [KI107/21](#), podnosilac zahteva: *Ramiz Hoti*, rešenje o neprihvatljivosti od 21. oktobra 2021. godine).
48. U smislu ocene prihvatljivosti zahteva, odnosno, ocenjujući da li je isti očigledno neosnovan na ustavnim osnovama, Sud će se prvo podsetiti na suštinu slučaja sadržanu u ovom zahtevu i na relevantne navode podnosioca zahteva, pri čijoj oceni će Sud primeniti standarde sudske prakse ESLJP-a, u skladu sa kojima je, prema članu 53. [Tumačenje odredbi ljudskih prava] Ustava, dužan da tumači osnovna prava i slobode zagarantovane Ustavom.
49. U tom smislu, i u početku, Sud podseća da se okolnosti konkretnog slučaja odnose na potpisivanje ugovora o hipoteci koji je potpisao njihov brat A.H. u ime podnosioca zahteva, na osnovu opšteg punomoćja kojem sporazumu je prethodio ugovor o podizanju kredita. U istom ugovoru o hipoteci je precizirano da su Q.H (otac podnosioca zahteva) i podnosioci zahteva suzajmoprimci i jemci ugovora, a u kome su, između ostalog, uključene i dve zajedničke nepokretnosti na ime podnosioca zahteva. Kao rezultat toga, i na zahtev Bankës Ekonomike, OKK opštine Đakovica je donelo rešenje za upis hipoteke. Iz spisa predmeta proizilazi da su kao posledica neispunjenja kreditnih obaveza prema Bankës Ekonomike od strane preduzeća „Brehishta“, nepokretnosti podnosioca zahteva bile predmet postupka prodaje. Podnosioci zahteva su 2012. godine protiv Bankës Ekonomike i preduzeća „Brehishta“ podneli tužbu Osnovnom sudu, kojom su tražili: (i) proglašenje ništavosti ugovora o hipoteci, sa obrazloženjem da preko punomoćja nisu ovlastili A.H. da ostavi nepokretnosti na njihovo ime u hipoteku; i (ii) otplatu hipoteke na njihovu nepokretnost. Osnovni sud je presudom [C. br. 140/12] od 16. avgusta 2007. godine (i) odbio, kao neosnovan, tužbeni zahtev podnosioca zahteva za proglašavanje ništavim ugovora o hipoteci, i (ii) odbacio njihovu tužbu za otplatu hipoteke. Kao rezultat njihove žalbe uložene Apelacionom sudu, poslednje navedeni je presudom [AC. br. 1079/18] od 20. aprila 2022. godine odbio žalbu podnosioca zahteva, kao neosnovanu. Protiv ove presude Apelacionog suda, podnosioci zahteva su podneli reviziju Vrhovnom sudu, kojom su, između ostalog, tvrdili pogrešno tumačenje člana 26. Zakona o obligacionim odnosima i člana 5. Zakona o hipoteci. Vrhovni sud Kosova je presudom [Rev. br. 380/2022] od 8. decembra 2022. godine odbio reviziju podnosioca

zahteva kao neosnovanu, utvrđujući da podnosioci zahteva, kao jemci zajmoprimca [A.H.], nisu lično potpisali ugovor o hipoteci na svojoj nepokretnosti, kao ni ugovor o odobravanju negativnog stanja na računu, već je iste potpisao A.H. u svojstvu direktora preduzeća „Brehishta“ na osnovu punomoćja overenog u sudu, te kao rezultat toga isti nisu potkrepili nijednim dokazom svoju tvrdnju da je ugovor o hipoteci ništav kako je definisano članom 103. Zakona o obligacionim odnosima. Dok, u vezi sa njihovim zahtevom za otplatu hipoteke, Vrhovni sud je utvrdio da bi isti, na osnovu odredaba Zakona o osnivanju registra za prava na nepokretnu imovinu u OKK-u mogli da traže ispravku registra, čija bi se odluka zatim mogla osporiti u sudskom postupku.

50. Sud primećuje da se suština navoda podnosioca zahteva odnosi na pogrešnu primenu važećih zakona od strane redovnih sudova, odnosno Zakona o hipoteci i odredbama ZOO-a u pogledu ništavosti ugovora o hipoteci.
51. Sud je na osnovu sudske prakse ESLJP-a, ali uzimajući u obzir i njene karakteristike, kao što su utvrđene u EKLJP-u, kao i načelo subsidiarnosti i doktrinu četvrtog stepena, dosledno naglašavao razliku između „ustavnosti“ i „zakonitosti“ i smatrao da nije njegova dužnost da se bavi činjeničnim greškama ili pogrešnim tumačenjem i pogrešnom primenom zakona koju su navodno počinili redovni sudovi, osim i u meri u kojoj su takvim greškama povređena prava i slobode zaštićena Ustavom i EKLJP-om (vidi, u tom smislu, slučajeve Suda: [KI179/18](#), podnositeljka zahteva: *Belgjyzar Latifi*, rešenje o neprihvatljivosti od 23. jula 2020. godine, stav 68; [KI49/19](#), podnosilac zahteva: *Limak Kosovo International Airport J. S. C. „Adem Jashari“*, rešenje od 31. oktobra 2019. godine, stav 47; [KI56/17](#), podnositeljka zahteva: *Lumturije Murtezaj*, rešenje o neprihvatljivosti od 18. decembra 2017. godine, stav 35; i [KI154/17](#) i [KIO5/18](#), podnosilac zahteva: *Basri Deva, Afërdita Deva i Društvo sa ograničenom odgovornošću „BARBAS“*, rešenje o neprihvatljivosti od 12. avgusta 2019. godine, stav 60, i nedavni slučaj: [KI76/21](#), podnosilac zahteva: *Qemajl Babuni*, rešenje od 10. novembra 2021. godine, stav 34).
52. Sud je takođe dosledno isticao da nije uloga ovog Suda da preispituje zaključke redovnih sudova u vezi sa činjeničnim stanjem i primenom materijalnog prava i da ne može da oceni sam zakon zbog kojeg je redovni sud doneo jednu umesto neke druge odluke. U suprotnom, Sud bi delovao kao sud „četvrtog stepena“, što bi rezultiralo nepoštovanjem granica utvrđenim u njegovoj nadležnosti (vidi, u tom smislu, slučaj ESLJP-a: [García Ruiz protiv Španije](#), br. 30544/96, presuda od 21. januara 1999. godine, stav 28 i tu korišćene reference; i vidi slučajeve Suda: [KI49/19](#), gore citiran slučaj, stav 48; i [KI154/17](#) i [KIO5/18](#), gore citiran slučaj, stav 61, i nedavni slučaj [KI76/21](#), gore citiran slučaj, stav 35).
53. Sud može oceniti pravna tumačenja redovnih sudova u izuzetnim slučajevima i to samo ako su ta tumačenja proizvoljna ili očigledno neobrazložena (vidi, slučaj Suda: [KI75/17](#), podnosilac zahteva: *X*, presuda od 30. januara 2018. godine, stav 59).
54. Što se tiče gore navedenog navoda podnosioca zahteva, Sud primećuje da su sve odluke redovnih sudova dale relevantno obrazloženje za odbijanje njihovog tužbenog zahteva. Osnovni sud i Apelacioni sud su potvrdili, da su:

(i) podnosioci zahteva ovlastili A.H. da preduzme sve radnje u vezi sa njihovim nepokretnostima i u njihovo ime i shodno tome zaključio da je ugovor o hipoteci kojim su uključene nepokretnosti podnosioca zahteva zaključen u skladu sa članom 26. ZOO-a i članom 5. Zakona o hipoteci. Kao rezultat toga, obe sudske instance su ocenile kao neosnovane, navode podnosioca zahteva o povredi člana 103. ZOO-a, jer isti nisu potkrepili nijednim dokazom da je ugovor o hipoteci ništav; i (ii) u vezi sa njihovim zahtevom za otplatu hipoteke ocenio je da na osnovu članova 3, 5 i 6 Zakona o osnivanju

registra za prava na nepokretnu svojinu ovo pitanje ne spada u sudsku nadležnost već u upravnu nadležnost za upis imovine i razmatranja žalbi od strane OKK-a u opštini Đakovica.

55. Sud dalje podseća da su podnosioci zahteva u svojoj reviziji protiv presude Apelacionog suda, između ostalog, tvrdili pogrešno tumačenje i primenu člana 5. Zakona o hipoteci i člana 103. ZOO-a.
56. Na kraju, Sud se poziva i na osporenu presudu Vrhovnog suda, kojom je poslednje navedeni, između ostalog, utvrdio da (i) nižestepeni sudovi nisu pogrešno primenili član 26. ZOO-a niti član 5. Zakona o hipoteci.
57. U smislu tog zaključka, Vrhovni sud je potvrdio da podnosioci zahteva, kao jemci zajmoprimca [A.H], nisu lično potpisali ugovor o hipoteci na svojoj nepokretnosti niti ugovor o odobravanju negativnog stanja na računu, već je iste potpisao A.H. u svojstvu direktora preduzeća "Brehishta" na osnovu punomoćja overenog u sudu i shodno tome, utvrdio da podnosioci zahteva nisu nijednim dokazom potkrepili njihov navod da je ugovor o hipoteci ništav kako je definisano članom 103. ZOO-a. Dok, što se tiče zahteva podnosioca zahteva o otplati hipoteke, Vrhovni sud je, na osnovu „*[člana] 3. Zakona o osnivanju registra za prava na nepokretnu svojinu propisuje način upisa prava na nepokretnu svojinu i donošenje odluke u vezi sa zahtevima strana koji podnose pismeni zahtev pred upravnim organom. Članom 5 ovog Zakona je propisana mogućnost podnošenja zahteva za ispravku registra, dok je članom 6 istog Zakona propisano: U roku od trideset (30) dana od dana prijema pismenog rešenja kad je OKK odbila upis prava na nepokretnu svojinu, Podnosilac može zahtevati od KKA preispitivanje odluke OKK-a. Odluka OKK shodno gore navedenom članu 6.1 podleći će sudskom razmatranju u skladu sa primenjivim zakonima*“.
58. Na osnovu obrazloženja koje je Vrhovni sud dao u svojoj presudi, Sud primećuje da je poslednje navedeni doneo ovaj zaključak nakon razmatranja nalaza datih u presudama Osnovnog suda i Apelacionog suda i razmatranja tvrdnji podnosioca zahteva iznetim u njihovoj reviziji pred ovim sudom.
59. U smislu gore navedenih činjenica, Sud smatra da je neophodno istaći da je podnosiocima zahteva omogućeno da razviju postupak zasnovan na načelu kontradiktornosti; da su u različitim fazama postupka mogli da iznesu argumente i dokaze koje su smatrali važnim za svoj slučaj; i da su svi argumenti, sagledani objektivno, koji su bili relevantni za rešavanje njihovog slučaja, propisno saslušani i ispitani od strane sudova; da su detaljno razmotreni činjenični i pravni razlozi za osporene odluka; i da je, u skladu sa okolnostima slučaja, postupak, posmatrano u celini, bio pravičan.
60. Stoga, uzimajući u obzir gore navedeno, Sud smatra da podnosioci zahteva nisu dovoljno dokazali i potkrepili tvrdnju pred Sudom kako su ova tumačenja relevantnih zakonskih odredbi od strane Vrhovnog suda i redovnih sudova dovela do proizvoljnih ili očigledno neobrazloženih zaključaka u njihovom slučaju ili kako postupci pred redovnim sudovima, u celini, možda nisu bili pravični ili čak proizvoljni.
61. U zaključku, Sud primećuje da podnosioci u svom zahtevu nisu uspeali da dokažu i potkrepe svoju tvrdnju da su redovni sudovi prilikom tumačenja relevantnih zakonskih odredbi povredili njihova prava zagarantovana članom 31. Ustava u vezi sa članom 6. EKLJP-a i članom 54. Ustava.

62. Shodno tome, Sud zaključuje da su navodi podnosioca zahteva o povredi njihovih prava, zagarantovanih članom 31. Ustava u vezi sa članom 6. EKLJP-a i članom 54. Ustava, navodi koji spadaju u kategoriju „četrtoq stepena” i kao takvi, ovi navodi su očigledno neosnovani na ustavnim osnovama, kao što je propisano u stavu 2 pravila 39 Poslovnika.

IZ TIH RAZLOGA

Ustavni sud, u skladu sa članom 113. 7 Ustava, članovima 20. i 47. Zakona i pravilom 39 (2) Poslovnika, dana 25. maja 2023. godine, jednoglasno,

ODLUČUJE

- I. DA PROGLASI zahtev neprihvatljivim;
- II. DA DOSTAVI ovu odluku stranama;
- III. DA OBJAVI ovu odluku u Službenom listu, u skladu sa članom 20.4 Zakona;
- IV. Ova odluka stupa na snagu odmah.

Sudija izvestilac



Remzije Istrefi-Peci

Predsednica Ustavnog suda



Gresa Caka-Nimani