



REPUBLIKA E KOSOVËS - РЕПУБЛИКА КОСОВО - REPUBLIC OF KOSOVO
GJYKATA KUSHTETUESE
УСТАВНИ СУД
CONSTITUTIONAL COURT

Priština, 13. novembra 2015. godine
Br. ref.:RK 857/15

REŠENJE O NEPRIHVATLJIVOSTI

u

slučaju br. KI56/15

Podnosilac

Qamil Haxhibeqiri

**Zahtev za ocenu ustavnosti presude Vrhovnog suda Republike Kosovo
Rev. br. 367/2014 od 20. februara 2015. godine**

USTAVNI SUD REPUBLIKE KOSOVO

u sastavu:

Arta Rama-Hajrizi, predsednica
Ivan Čukalović, zamenik predsednika
Robert Carolan, sudija
Altay Suroy, sudija
Almiro Rodrigues, sudija
Snezhana Botusharova, sudija
Bekim Sejdiu, sudija

Podnosilac zahteva

1. Podnosilac zahteva je g. Qamil Haxhibeqiri, sa stalnim prebivalištem u Orahovcu, koga zastupa g. Gazmend Haxhibeqiri.

Osporena odluka

2. Podnosilac zahteva osporava presudu Vrhovnog suda Republike Kosovo Rev. br. 367/2014 od 20. februara 2015. godine (u daljem tekstu: Vrhovni sud), kojom je odbijen tužbeni zahtev usvojen od strane nižestepениh sudova, koji se odnosi na utvrđivanje prava preče kupovine nepokretnosti.

Predmetna stvar

3. Predmetna stvar je ocena ustavnosti osporene presude Rev. br. 367/2014 kojom su, navodno, povredena ustavna prava usled pogrešnog tumačenja člana 20. Zakona o prometu nepokretnosti (Službeni list SAPK br. 45/81, 29/86 i 28/88) od strane Vrhovnog suda.

Pravni osnov

4. Zahtev je zasnovan na članu 113.7 Ustava, članovima 22. i 47. Zakona o Ustavnom sudu Republike Kosovo br. 03/L-121 (u daljem tekstu: Zakon).

Postupak pred Ustavnim sudom

5. Dana 7. maja 2015. godine, podnosilac je podneo zahtev Ustavnom sudu Republike Kosovo (u daljem tekstu: Sud).
6. Dana 29. juna 2015. godine, predsednica Suda je odlukom br. GJR. KI56/15 imenovala sudiju Roberta Carolana za sudiju izvestioca. Istog dana, predsednica je odlukom br. KSH. KI56/15 imenovala Veće za razmatranje, sastavljeno od sudija: Snezhana Botusharova (predsedavajuća), Artta Rama-Hajrizi (član) i Bekim Sejdiu (član).
7. Dana 22. jula 2015. godine, Sud je obavestio podnosioca o registraciji zahteva i kopija zahteva je, u skladu sa članom 22.2 Zakona, poslata Vrhovnom sudu.
8. Dana 15. oktobra 2015. godine, Veće za razmatranje je razmotrilo izveštaj sudije izvestioca i preporučilo Sudu neprihvatljivost zahteva.

Pregled činjenica

9. Zahtev se odnosi na zakonsko pravo preče kupovine nepokretnosti (poslovni prostor), opisan kao parcela u površini od 0.09,03 hektara, upisane u katastarskim knjigama pod brojem 2695/1 i označene kao PL br. 139 KZ Orahovac. Ovu parcelu je kupio Sh. I. (kupac) iz Orahovca od T. V. (prodavac) i kupoprodajni ugovor je overen u Opštinskom sudu u Mitrovici.
10. Podnosilac zahteva tvrdi da je navedenu nepokretnost iznajmljivao od T. V. i nije se složio sa tim da ista bude zakonito prodana Sh. I. Dakle, podnosilac je tvrdio da njemu pripada pravo preče kupovine prema zakonu na snazi. Podnosilac je zatim podneo tužbeni zahtev Opštinskom sudu u Orahovcu.

11. Dana 12. septembra 2012. godine, Opštinski sud u Orahovcu je presudom C. br. 183/08 usvojio tužbeni zahtev podnosioca, potvrdio da podnosilac ima pravo preče kupovine nepokretnosti, poništio ugovor o kupoprodaji navedene nepokretnosti overen u Opštinskom sudu u Mitrovici i obavezao prvotuženog T. V. da zaključi ugovor sa podnosiocem zahteva prema istim uslovima pod kojim je istu prodao drugotuženom SH. I.
12. Tuženi su na presudu Opštinskog suda u Orahovcu uložili žalbu Apelacionom sudu Republike Kosovo (u daljem tekstu: Apelacioni sud), navodeći bitne povrede odredaba zakona.
13. Dana 4. septembra 2014. godine, Apelacioni sud je (presuda Ac. br. 5032/12) odbio, kao neosnovane, žalbe tuženih i potvrdio presudu C. br. 183/08 Opštinskog suda u Orahovcu od 12. septembra 2008. godine.
14. Tuženi su na presudu Apelacionog suda podneli zahtev za reviziju Vrhovnom sudu, zbog navodnog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.
15. Dana 20. februara 2015. godine, Vrhovni sud je (presuda Rev. br. 367/2014) usvojio, kao osnovan, zahtev tuženih za reviziju i preinačio presude nižestepenih sudova, koje su bile donete u korist podnosioca zahteva.
16. Pored toga, Vrhovni sud je obrazložio:

“... uzimajući u obzir da je sporna parcela, iako je po kulturi njiva, prema gore navedenoj potvrdi opštine Orahovac, ista je građevinsko zemljište obuhvaćeno u urbanističkom planu grada, nižestepeni sudovi su pogrešno primenili član 22 i 23 ovog zakona, utvrđujući da tužilac ima pravo na preču kupovinu ovog prostora – skladišta. Ovaj prostor – skladište je od strane prvog tuženog izgrađen bez dozvole, tako da je kao celina zajedno sa zemljištem koje obuhvata ovu parcelu prodato od strane prvih tuženih. Pored toga, prvi tuženi, iako u smislu člana 20 gore navedenog zakona nije imao bio obavezan, isti je, kao što rezultira i iz svedočenja svedoka G.H. – sin tužioca (podnosioca zahteva), prethodno tužiocu usmeno ponudio prodaju ove nepokretnosti u celosti za konačni iznos od 160.000.00 DM, koju tužilac nije prihvatio, nudeći kao kupoprodajnu cenu iznos od 120.000.00 DM, i nakon toga je prvi tuženi ovu nepokretnost za cenu kupoprodaje od 140.000.00 DM prodao drugom tuženom. Dakle, na osnovu ocene Vrhovnog suda i ova činjenica potvrđuje da prvi tuženi nije povredio pravo tužiocu na preču kupovinu ove nepokretnosti”.

Navodi podnosioca

17. Podnosilac zahteva tvrdi: *“Vrhovni sud na pogrešan način tumači član 20. Zakona o prometu nepokretnosti, navodeći da preču kupovinu ima samo opština, a da nije objasnio odredbu člana 20. Dakle, na osnovu ove činjenice, u ovom zahtevu ćemo prepisati član 20. Zakona:*

Član 20

„Nosilac prava svojine koji namerava da proda zemljište u građevinskom području dužan je prethodno da ga ponudi na prodaju opštini na čijoj se teritoriji zemljište nalazi.

Odredbe člana 19, ovog zakona primenjuju se i na promet suma i sumskog zemljišta u građevinskom području.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se na građevinsko zemljište obuhvaćeno urbanističkim planom, kao i na građevinska zemljišta u granicama građevinskog područja koje je odlukom utvrdila skupština opštine.

O podnetoj pismenoj ponudi za prodaju zemljišta izjašnjava se organ ili organizacija koju odredi skupština opštine”.

18. Pored toga, podnosilac zahteva tvrdi: “Na osnovu podnetih dokaza može se jasno primetiti da je primenjen član 20. Zakona o prometu nepokretnostima i da je opština preko svog navedenog organa odgovorila da nije zainteresovana za kupovinu imovine koja se nudi na prodaju. Dakle, u ovom slučaju nemamo nikakvu pogrešnu primenu materijalnog prava”.

Prihvatljivost zahteva

19. Pre nego što razmotri podnet zahtev, Ustavni sud prvo ocenjuje da li zahtev ispunjava proceduralne uslove prihvatljivosti, propisane Ustavom i dalje precizirane Zakonom i Poslovníkom.

20. U ovom slučaju, Sud se poziva na član 48. Zakona, koji propisuje:

“Podnosilac podneska je dužan da jasno naglasi to koja prava i slobode su mu povređena i koji je konkretan akt javnog organa koji podnosilac želi da ospori”.

21. Pore toga, pravilo 36 (1) (d) Poslovníka, propisuje:

„(1) Sudu je dozvoljeno da rešava zahtev:

[...]

(d) ako je zahtev prima facie opravdan ili nije očigledno neosnovan”.

22. Štaviše, pravilo 36 (2) Poslovníka propisuje:

„(2) Sud proglašava zahtev kao očigledno neosnovan kada zaključí:

[...]

(b) da iznete činjenice ni na koji način ne opravdavaju tvrdnju o kršenju ustavnih prava;

[...]“.

23. U ovom slučaju Sud primećuje da je predmetna stvar pred redovnim sudovima zahtev podnosioca o utvrđivanju prava na preću kupovinu navedene nepokretnosti, koja je priznata podnosiocu presudom C. br. 183/08 Opštinskog suda u Orahovcu. Presuda Opštinskog suda je potvrđena od strane Apelacionog suda. Međutim, Vrhovni sud je, odlučujući po zahtevu za reviziju koji su podneli tuženi, odbio tužbeni zahtev podnosioca kao neosnovan i preinačio presude nižestepenih sudova zbog pogrešne primene materijalnog prava.
24. Na osnovu spisa predmeta, Sud primećuje da se tvrdnje podnosioca zahteva odnose na pitanje tumačenja odredaba materijalnog zakona (zakonitost) od strane Vrhovnog suda.
25. U tom smislu, Sud smatra da tvrdnje podnosioca nisu pokrenute na osnovu povrede prava garantovanih Ustavom (ustavnost). Zapravo, podnosilac zahteva tvrdi kako je Vrhovni sud odbio njegov tužbeni zahtev tumačeći pogrešno odredbe materijalnog prava i da to, prema njemu, predstavlja povredu prava garantovanih Ustavom i zakonom.
26. S tim u vezi, Sud ponavlja da je pitanje utvrđivanja činjenica i tumačenja odredaba materijalnog i procesnog prava dužnost redovnih sudova i spada pod njihovu jurisdikciju.
27. Sud naglašava i da ne deluje kao sud četvrtog stepena u pogledu odluka koje donose redovni sudovi ili drugi javni organi. Uloga redovnih sudova ili drugih javnih organa je da tumače i primenjuju relativna pravila procesnog i materijalnog prava (vidi: *mutatis mutandis*: *Garcia Ruiz protiv Španije*, br. 30544/96, stav 28, ESLJP, presuda od 21. januara 1999, stav 28).
28. Sud može samo da razmotri da li su dokazi pred redovnim sudovima ili drugim organima izneti na pravičan način i da li su postupci, gledano u celini, sprovedeni na takav način da je podnosilac ovog zahteva dobio pravično suđenje (vidi, između ostalih izvora: Izveštaj Evropske komisije o ljudskim pravima u slučaju *Edwards protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, zahtev br. 13071/87, usvojen 10. jula 1991. godine).
29. Sud smatra da je Vrhovni sud u svojoj presudi sveobuhvatno obrazložio zašto je trebalo da se presude nižestepenih sudova preinače i tužbeni zahtev podnosioca odbije.
30. Dakle, Ustavni sud ne smatra da su relevantni postupci pred Vrhovnim sudom na bilo koji neki način bili nepravični ili proizvoljni (vidi: *mutatis mutandis*: *Shub protiv Litvanije*, odluka ESLJP o prihvatljivosti zahteva br. 17064/06 od 30. juna 2009. godine).
31. Na osnovu svih navedenih razloga Sud zaključuje da zahtev podnosioca, u skladu sa članom 48. Zakona i pravilom 36 (1) d) Poslovnika o radu, treba da se proglasi kao očigledno neosnovan i shodno tome, neprihvatljiv.

IZ TIH RAZLOGA

Ustavni sud, u skladu sa članom 48. Zakona, pravilima 36 (1) (d) i 36 (2) (b) kao i 56 (2) Poslovnika, 13. novembra 2015. 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 i
- IV. Ova odluka stupa na snagu odmah

Sudija izvestilac

Predsednica Ustavnog suda



Robert Carolan



Arta Rama-Hajrizi