



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
5 Пж 2961/24  
27.01.2025. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД** у већу састављеном од судије Ђорђа Јовановића, председника већа, судије Марије Меденице и судије Марјане Јањић, чланова већа, у парници тужиоца ..... доо ....., ул ....., МБ ....., чији је пуномоћник Јована Остојић Сијерић, адвокат из ....., против тужених 1. Стечајна маса ..... ад ..... у стечају, ул. .... МБ .....и 2. АА из ....., ул. .... број ....., чији је пуномоћник Јасмина Милошевић, адвокат из ....., ради утврђења ништавости, вредност спора 49.350.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду П 6143/23 од 30.01.2024. године, у седници већа, одржаној дана 27.01.2025. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 6143/23 од 30.01.2024. године.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П 6143/23 од 30.01.2024. године, у ставу првом изреке, одбијен је тужбени захтев за утврђење да је Уговор о купопродаји закључен између ..... и ББ из .... Ов бр. .... од .... године, оверен пред Првим општинским судом у Београду, ништав и да не производи правно дејство, те да ББ по основу тог уговора није стекао право својине на непокретности - пословном простору који се налази у приземљу зграде у ул. .... бр. ...., у ....., на постојећој кат. парцели .... уписаној у лист непокретности ... КО ....., што су тужени дужни да признају и трпе. У ставу другом, обавезан је тужилац да накнади трошкове парничног поступка и то: првотуженом у износу од 266.280,00 динара и друготуженом у износу од 1.732.500,00 динара.

Благовременом жалбом тужилац побија наведену пресуду из свих законом дозвољених разлога, са предлогом да се иста преиначи или укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући правилност првостепене пресуде, на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је жалбу тужиоца оценио неоснованом.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде поступка из члана 374 став 2 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда поступка из тачке 12 истог члана закона на коју се жалбом тужиоца неосновано указује. Насупрот наводима жалбе пресуда првостепеног суда је јасна, образложена, садржи разлоге о одлучним чињеницама и није противречна стању у списима предмета.

Неосновано је позивање жалиоца на неправилну примену члана 214 Закона о парничном поступку и указивање да је јавни тужилац, у поступку, предложио усвајање тужбеног захтева, те да је с тим у вези првостепени суд погрешно оценио да таквом изјавом није тражио и утврђење ништавости уговора који је предмет тужбеног захтева. Јавни тужилац у овој парници, пријавио је своје учешће, и то као треће лице, па је у складу са законским овлашћењем из поменутог члана закона био овлашћен само да у границама тужбеног захтева предлаже утврђење чињеница које странке нису навеле и извођење доказа које странке нису предложиле. С обзиром на процесни положај у парници, јавни тужилац који је пријавио учешће у парници с позивом на члан 214 Закона о парничном поступку, није страна која је овлашћена на истицање тужбеног захтева већ само на предлагање доказа у прилог захтеву какав је поднет. Услед тога, изјава јавног тужиоца да предлаже усвајање тужбеног захтева, никако не значи да је јавни тужилац поставио захтев о ком је суд био дужан да одлучи. Јавни тужилац је управо на основу законског овлашћења и у складу са истим учествовао у парници која је текла између тужиоца и тужених (због сумње да једна или све стране у спору користе своја права у поступку да би онемогућиле примену принудних прописа) у којој му је дата могућност да износи ново доказно градиво, али и да у поступку расправља. По закључењу главне расправе, првостепени суд је оценом изведених доказа донео побијану одлуку, па у том смислу није било погрешне примене нормe на коју жалилац указује. Јавни тужилац у сваком случају није изјавио жалбу против пресуде којом је тужбени захтев одбијен, а његово деловање у парници свакако се не везује за странку, већ је самостално.

Према чињеничном стању које је правилно и у потпуности утврђено до закључења главне расправе, првотужени је у својству оснивача тужиоца, дана 17.08.2009. године, донео Одлуку о повећању капитала којом је као оснивачки капитал у друштво тужиоца унео непокретности у ..... и ....., на којим је у то време био ванкњижни власник, укупне вредности 21.309.291,98 динара. Пре него је та одлука (о повећању капитала) донета, првотужени је на основу одлуке радничког савета бр. 17/90 од 18.12.1990. године и решења генералног директора бр.21-12/90 од 21.12.1990. године формирао комисију у саставу ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, која је на одржаној лицитацији 16.01.1991. године извршила продају пословних просторија у приземљу у ул. .... КО ....., ....., на којој је у другом кругу и за износ од 7.125.380,00 динара пословни простор продат ББ. Раднички савет првотуженог је донео одлуку бр. 21/91 од 11.02.1991. године, којом је одобрено отуђење, односно продаја путем јавне лицитације пословних просторија, односно локала у ул. ...., на кп. бр. .... Ко ....., ....., који се састоји од локала бр.1 у приземљу у .... бр. ...., површине 118,4м<sup>2</sup>, локала бр. 2, површине 41,50м<sup>2</sup>, у приземљу десно од улаза, изложбеног простора у приземљу од 8,80м<sup>2</sup> и локала бр. 3 од 41,36м<sup>2</sup>, у приземљу крајње десно од улаза, након утврђивања почетне цене пословних просторија од стране Општинске управе друштвених прихода СО .....

Дана 14.05.1991. године, између првотуженог и ББ из ... закључен је уговор о продаји наведених непокретности, по цени од 8.600.000,00 динара. Уговор је оверен и испред продавца потписао га је ЖЖ, у својству генералног директора. У тексту тог

уговора констатовано је да је продавац правни следбеник ШИК-а „.....“, да је предмет уговора непокретност - пословни простор у приземљу стамбене зграде у .... бр. ...., који је продавац стекао по основу Уговора о купопродаји бр. .... од 12.02.1968. године који је закључио са „.....“ Електроиндустрија ....., по одлуци Радничког савета бр. .... од 23.03.1968. године. Наведено је да је продавац искључиви носилац права располагања, тј. носилац права својине и власник пословних просторија у приземљу и то у .... бр. ...., локал бр. 1, површине 118,4м<sup>2</sup>, лево од улаза и у ул. .... бр. ...., локал бр. 2, површине 41,50м<sup>2</sup>, десно од улаза, изложбеног простора у приземљу у средини површине 8,80м<sup>2</sup>, локала бр. 3 од 41,36м<sup>2</sup>, крајњи десно у приземљу. Констатовано је да је наведена непокретност уписана у земљишним књигама Другог општинског суда у Београду у „А“ листу ЗКУЛ бр. .... на кат. парцели бр. .... КО .... на име Савезног завода за социјално осигурање, чији је правни следбеник Савезна заједница за пензијско и инвалидско осигурање Југославије, а који је продао предметну непокретност предузећу ..... електроиндустрија ....., а који је уговором бр. .... од ..... године даље продао исте ШИК „.....“ ..... чији је продавац правни следбеник који је евидентирао непокретност као основно средство у пословним књигама под бр. ... од ..... године. Даље је наведено да није извршен пренос права својине, па да се то право пре потписивања уговора остварује подношењем тужбе П 320/91 од 23.01.1991. године. Чланом 2. су уговорне стране сагласно констатовале да је дана 11.07.1991. године у просторијама продавца одржана лицитација за продају предметне непокретности, да је о току лицитације вођен записник бр. .... од .... године који чини саставни део уговора, да је по одржаној лицитацији комисија констатовала да је купац купио пословни простор за суму од 8.600.000,00 динара. Уговором је купцу дата сагласност за укњижбу а уговор је оверен пред Првим општинским судом у Београду дана 14.03.1991. године под ОВ бројем ..... По закљученом уговору купац је исплатио купопродајну цену о чему је продавац издао потврду.

ББ преминуо је дана 22.03.2007. године. Решењем РГЗ СКН ..... од .... године уписан је као власник непокретности које су биле предмет уговора од ..... године, са уделом 1/1, а друготужени је у поступку расправљања заоставштине покојног ББ оглашен наследником између осталог и на непокретностима које су биле предмет уговора о купопродаји, решењем Основног суда у Краљеву О 1001/07 од 25.05.2015. године. Надлежни катастар је у складу са насталом променом, решењем ..... од ..... године дозволио упис права својине на непокретностима са ББ на друготуженог.

Тужилац је пак у својству закупца са закуподавцем ..... доо ..... дана ..... године, закључио Уговор о закупу пословног простора (бр. ....). Тим уговором тужиоцу је издат у закуп пословни простор у ....., у ул. ... број ....., укупне површине 87,5 м<sup>2</sup> и то на период од 01.07.2011. године до 30.06.2012. године, односно по извршеним изменама уговора (закљученим анексима) закључно са 30.06.2014. године. У периоду трајања уговора тужилац је имао уговорно овлашћење да простор издаје у подзакуп.

Тужилац је тврдећи да уговор о продаји који је предмет спора никада није закључен, да је исти фалсификован 2015. године, да уговор није потписао ЖЖ, и да печат на уговору не одговара оригиналу, тражио да суд утврди ништавост тог уговора. Додатно је указао да је у време закључења уговора непокретност била унета као оснивачки капитал првотуженог у друштво .... доо са којим је закључио уговор о закупу. Образложио је да је као купац пословног простора за који уредно плаћа закупнину и за који је уговорио закуп до 31.12.2019. године заинтересовано лице за подношење тужбе, нарочито јер је након подношења тужбе на захтев друготуженог исти морао да напусти.

..... доо .... је, пре него је брисан из регистра привредних субјеката (19.05.2021. године) и пре него је из тог разлога поступак у односу на то лице прекинут, као тужени у поступку оспорио тужбу и тужбени захтев са образложењем да тужилац током 2012. године није био закупац локала у ул. .... бр. ...., нити је то икада био, јер првотужени који је означен као закуподавац није био власник наведеног локала, нити је предметну непокретност водио у својим пословним књигама и пописним листама. Такође да Анекси уговора нису сачињени, нити потписани од стране тадашњег руководства првотуженог, нити постоје у архиви првотуженог. Навео је да је над првотуженим отворен стечај 02.07.2015. године, да спорна непокретност није ушла у стечајну масу, те да ни тај тужени није био власник непокретности у тренутку отварања стечаја. Оспоравао је аутентичност уговора о закупу .... од ..... јер га није потписало овлашћено лице, нити се налази у његовој пословној документацији. Првотужени је истицао да није власник спорне непокретности, док је друготужени истицао да је непокретност продата његовом оцу 1991. године и исте године му предата у посед, а да од дана предаје мирно користи непокретност. Сви тужени истицали су да тужени нема правни интерес за тужбу какву је поднео.

Првостепени суд је из изјаве ЖЖ из ..... од .... и ..... године утврдио да је својеручно у својству генералног директора ..... .., као продавца, потписао Уговор о купопродаји од 14.03.1991. године, као и потврду о измирењу купопродајне обавезе.

Првостепени суд је ценио и није прихватио исказ законског заступника тужиоца према ком је у поседу локала тужилац био у периоду од 2009. до краја 2017. године када је од стране АА уз учешће физичког обезбеђења удаљен из локала и да од тада није у поседу истог; да је тужилац након јуна 2014. године са ..... закључио и Уговор о закупу на период од наредних 5 година, тј. до 31.12.2019. године и да је тај уговор закључио са ЗЗ из .....; да је све време трајања закупа тужени вршио исплату закупа .... доо .... и то преко рачуна, тј. тројним цесијама. Образложио је да у прилог исказу овог лица суду није приложен уговор о закупу за период од 30.06.2014. до 31.12.2019. године у оригиналу нити докази о исплати закупнине, а да код навода осталих тужених који су спорили веродостојност копије уговора и исплату цене закупа исказ законског заступника не представља релевантан доказ тих спорних чињеница.

Из исказа сведока ИИ, првостепени суд је утврдио да је у време доношења одлуке од 11.02.1991. године, био председник радничког савета, да је тог дана на седници било присутно 17 чланова радничког савета, али да на дневном реду о продаји објекта на тој седници није било речи, нити је образована било каква комисија о продаји објекта. Из садржине исказа сведока ЕЕ, првостепени суд је утврдио да није био члан радничког савета, и да није упознат са располагањем имовине за коју је закључен уговор о продаји.

Из садржине исказа ЈЈ, суд је утврдио да је био генерални директор ..... од 2005. до 2009. године и да је један локал у ..... улици бр. .... дао у закуп тужиоцу 2006. или 2007. године. Изјавио је да га је 2013/2014. године, законски заступник тужиоца позвао телефоном и рекао му да је закупљени објекат власништво трећег лица. Објаснио је да је приликом приватизације првотуженог и ..... као ћерка фирме, објекат у ..... процењен као имовина првотуженог, да је 2010. године управни одбор ..... донео одлуку да се имовина ..... пренесе на ћерку фирму ....., што је и учињено.

Из садржине исказа сведока ЗЗ, суд је утврдио да је то лице било директор у ..... од 2011. до краја 2015. године, да је у периоду од јуна 2012 до 30.01.2015. године обављао и функцију директора .... доо ....., чији је оснивач био ..... .., а да је касније обављао функцију заступника државног капитала испред Министарства привреде и самим тим управљао 100% акцијама .... и био председник скупштине. Такође, да ..... није имао имовину, и да у периоду у ком је био законски заступник .... и ..... није закључивао

уговоре о закупу пословног простора у ..... са овде тужиоцем, а да то није ни могао без сагласности Агенције за приватизацију.

Полазећи од чињеница које је правилно и у потпуности утврдио, првостепени суд је одбио тужбени захтев, закључујући да тужилац није активно легитимисан за тужбу какву је поднео, јер нема својство заинтересованог лица какво захтева одредба члана 109 став 1 Закона о облигационим односима. Образложио је да до закључења главне расправе тужилац није доказао својство закупца непокретности, а да у сваком случају промена власника закупљене непокретности није од утицаја на права закупца који поседује пуноважан уговор о закупу да остане у предмету закупа сагласно члану 591 став 1 и 2 Закона о облигационим односима.

Према оцени другостепеног суда, правилан је закључак првостепеног суда да тужилац у овој парници није доказао својство заинтересованог лица, те тиме да нема активну легитимацију за утврђење ништавости уговора о продаји.

У овој парници, тужилац је као доказ о статусу закупца на непокретности која је била предмет продаје, приложио писани уговор о закупу пословног простора који је закључио са ..... доо (који је брисан из регистра привредних субјеката током поступка – 19.05.2021. године). У тексту тог уговора (какав је закључен и суду приложен), овереног деловодним печатом закуподавца као и анексима истог, стоји да је уговор о закупу закључен на одређено време, закључно са 30.06.2014. године. Тужилац је у тужби и током поступка истицао да је и након истека закупа по уговору и анексима уговора од 11.07.2011. године, са закуподавцем закључио нови уговор о закупу са периодом трајања 30.06.2014. – 31.12.2019. године. У току поступка приложио је копију тог уговора, на којој не стоји датум када је уговор закључен, нити је снабдевен деловодним печатом закуподавца, као што је то случај са уговором и анексима уговора од 11.07.2011. године, а истицао је да је у периоду коришћења предмета закупа уредно плаћао закупнину и вршио улагања у реконструкцију простора. Законски заступник тужиоца потврдио је да је са закуподавцем закључио уговор о закупу након јуна 2014 године и да је плаћао закупнину или на рачун или компензацијом. Тужени трећег реда с друге стране истицао је у поступку да од дана закључења уговора о продаји предметни простор није био предмет закупа, да у истом нису затечена нити су иселјавана трећа лица. Сведок 33 законски заступник ..... ад, у периоду од 2011 до 2015 године, изјавио је пред судом да у том периоду са овде тужиоцем није уговарао закуп пословног простора у ..... као и да наведена непокретност није била евидентирана као имовина тог правног лица. При таквом стању ствари правилан је закључак првостепеног суда да тужилац уговором о закупу, без датума и деловодног печата, није доказао да је био купац простора о ком је реч у периоду након 30.06.2014. године, нарочито јер није приложен оригинал уговора о закупу за који је тужилац тврдио да такав поседује, нити су приложени писани докази да је у том периоду тужилац плаћао закупнину свом закуподавцу. Осим тога, није приложен нити један записник о предаји пословног простора тужиоцу, по ма ком од уговора који су приложени. С друге стране, .... ад је у фази поступка у којој је учествовао као тужени, спорио тужбени захтев, али и наводе тужиоца о закључењу уговора о закупу. Тврдио је не само да такав уговор није закључен, већ је спорио и веродостојност уговора о закупу који је датиран са 11.07.2011. године и анексе тог уговора. Имајући у виду изведене доказе, а нарочито исказ сведока 33, тужилац није доказао да је са ..... договорио закуп непокретности у периоду након истека трајања уговора од 11.07.2011. године.

При таквом стању ствари следи да тужилац није пружио доказе да му је као закупцу пословног простора, управо на основу уговора о продаји непокретности, чију ништавост тражи, ускраћено уговорено право закупа и у периоду након 30.06.2014. године (са којим датумом је у сваком случају престао уговор о закупу од 11.07.2011.

године), тј. закључно са 2019 годином. Сви учесници у овом поступку оспорили су чињеничне наводе тужбе и захтев какав је постављен, па је на тужиоцу био терет доказивања активне легитимације, тј. да је лице коме било због директног, било индиректног интереса, припада право да у овој парници докажује ништавост уговора.

Чланом 109 Закона о облигационим односима прописано је да тужбу за утврђење ништавости може поднети свако заинтересовано лице. Термин заинтересовано лице подразумева постојање било директног, било индиректног интереса тужиоца, какав се остварује у ситуацији у којој је тужилац сауговорач у ништавом послу (директни интерес), односно када због таквог правног посла не остварује правну или економску корист (индиректни интерес). У овој парници тужилац није доказао, било који од наведених интереса, обзиром да из чињеничне грађе у списима неупитно произлази да је уговор о продаји закључен између лица са којим тужилац није био ни у каквом пословном односу, да је на основу уговора о купопродаји купац уписан као књижни власник непокретности, а да је друготужени на основу решења о наслеђивању оглашен наследником конкретне непокретности, а потом своје право својине уписао у јавне књиге. Наводи тужиоца да је током 2017 године, од стране друготуженог, онемогућен у коришћењу закупљене непокретности нису од утицаја на питање активне легитимације, јер у тој години ни након тога, тужилац свакако није могао да остварује право закупа по уговору који је истеком рока на који је закључен престао да важи, а релевантни докази о томе да је уговор редефинисан у погледу периода трајања нису приложени. С обзиром на то, тужилац не остварује никакву правну или економску корист од уговора о закупу, чијим је истеком престало његово право да остварује корист из предмета закупа. Независно од тога, последица утврђења ништавости уговора о продаји значила би да реституцијом право својине остаје на страни продавца првотуженог, а не закуподавца тужиоца. Првотужени међутим није био сауговорач тужиоца у послу конкретног закупа, па и у том смислу изостаје активна легитимација - тј. интерес тужиоца за утврђењем ништавости уговора о продаји, јер чак и утврђењем ништавости уговора тужилац не остварује право закупа непокретности, нити овлашћење према првотуженом у том смислу. Тужилац нема активну легитимацију за тужбу ни када се има у виду да је закуподавац у току поступка брисан из регистра привредних субјеката по окончаном поступку принудне ликвидације, што значи да насупрот наводима жалбе тужилац нема могућност да са истим закуподавцем продужи закупни однос/закључи нови уговор о закупу. Закуподавац је брисањем из регистра привредних субјеката престао да постоји, а у току поступка по предлогу тужиоца за наставак поступка донето је правноснажно решење којим је тај предлог одбијен са образложењем да закуподавац тужиоца нема контролног члана, ни правног следбеника. Притом, и пре подношења тужбе, истекао је рок трајања закупа из уговора од 11.07.2011. године, па су без икаквог утицаја на легитимацију тужиоца наводи о његовој намери да због извршених улагања остане у предмету закупа. Сва права облигационог карактера тужилац је могао да оствари према закуподавцу до његовог брисања, а свакако није ускраћен у праву да накнаду користи захтева и од власника непокретности по правилима Закона о основама својинско правних односа.

Нису ни од каквог утицаја на правилност првостепене пресуде наводи жалбе тужиоца, којима се оспорава оцена налаза и мишљења вештака графолошке струке КК, дата од стране првостепеног суда. У конкретном случају, првостепени суд је одлуку о тужбеном захтеву засновао на оцени недостатка активне легитимације тужиоца, тј. материјално правном закључку да тужилац нема никакав интерес да тражи утврђење ништавости уговора. Самим тим инсистирање у жалби да је уговор о продаји ипак потписан радњом недозвољеног копирања путем информатичке технологије и оспоравање оцене суда када је овај доказ у питању нису ни од каквог утицаја на активну

легитимацију тужиоца који до закључења главне расправе није доказао да је након 30.06.2014. године био у предмету закупа и био закупац непокретности. И поред тога, оцена је овог суда да је судски вештак је у свом налазу и мишљењу закључио да се потписи на уговору о продаји и потврди о исплати купопродајне цене не могу сматрати аутентичним потписима ЖЖ, јер је један од њих имитиран или преко светлосне подлоге или информатичком технологијом. У изјашњењу на примедбе тужених, вештак се изјаснио да није могуће утврдити који од наведених потписа није аутентичан односно који је исписан раније, јер су потписи вештачени са фотокопија. Такође да се због тога није могао анализирати ни притисак приликом радње потписа и да та околност није цењена у поступку израде налаза. Првостепени суд је обзиром на изјашњење вештака образложио да налаз овог вештака не прихвата јер су потписи вештачени са фотокопија уговора и потврде, због чега, како следи из изјашњења вештака није ни могло бити утврђено за који од два вештачења потписа је извршено копирање. Тиме, првостепени суд је образложио разлоге због којих није прихватио налаз и мишљење овог судског вештака. С друге стране извођење доказа вештачењем од стране вештака графолога био је доказни предлог тужиоца и јавног тужиоца, предложен ради утврђења да је потпис заступника продавца на уговору фалсификован, па да је уговор ништав. Вештачењем с обзиром на изнето такав одговор није могао бити добијен.

Тужилац у жалби истиче и то да га је друготужени крајем 2017 године иселио из предмета закупа управо на основу фалсификованог уговора о продаји из 1991 године и да је ова чињеница недвосмислени доказ његове активне легитимације. Такође да би се у случају да уговор о продаји из 1991 године није фалсификован наставио закуподавни однос са закуподавцем. Друготужени је међутим, у овој парници истицао да је предметна непокретност продата и предата његовом оцу – купцу по закључењу уговора о купопродаји и да је од момента предаје успостављен мирни посед непокретности који непрекидно траје. Такође да од дана предаје пословни простор није користило ма које треће лице. Тужилац није пружио доказе да је био у поседу непокретности у периоду након 30.06.2014. године, нити да је у том периоду плаћао цену закупа, а да је радњама друготуженог, управо у 2017 години онемогућен у закупу непокретности. Чињеница да је потписао уговор о закупу који је оспорен и приложен у копији не доказује сама по себи ни да се налазио у поседу предмета закупа, односно да му је простор предат од стране закуподавца, јер није ни приложен ни записник о томе. У сваком случају брисањем из регистра закуподавца отпала је могућност на страни тужиоца да са тим лицем закључи нови уговор о закупу.

Коначно, према подацима јавно објављеним и тиме јавно доступним на сајту Агенције за привредне регистре, дана 01.06.2015. године, регистрована је одлука првотуженог о смањењу основног капитала ..... ад. Том одлуком чија је садржина такође јавно објављена, смањење основног капитала односило се управо на целокупан неновчани капитал тужиоца што значи и предметне непокретности које су управо одлуком о повећању основног капитала из 2009 године и унете и уписане као основни капитал друштва ..... ад. У одлуци је наведено да по смањењу, основни капитал чини само уписани и унети новчани улог. Одатле следи да је пре подношења тужбе у овој правној ствари, основ по ком је, како то тврди тужилац, ..... ад стекао право својине на предмету закупа, отпао, на начин да је оснивач тог друштва о томе донео и регистровао одлуку. Полазећи од тога, ..... ад, након регистрације поменуте одлуке, није поседовао ни основ стицања, ни публикацију права својине у ма ком јавном регистру, по ком би му било омогућено да располаже непокретностима на начин да исте даје у закуп. У то време, с друге стране право својине на непокретности, у катастру непокретности, било је уписано на име купца ББ (решењем од 15.04.2015. године), по уговору чија се ништавост тражи у овом спору, а који према стању у списима није овластио тужиоца да уговара

закуп непокретности у његовом власништву. Иако, тужилац није доказао да је након 30.06.2014 године са ..... ад био у уговорном односу (обзиром да је, како је наведено, уговор о закупу за тај период приложен у копији чија је веродостојност оспорена, нема назначен датум закључења, ни деловодни број закуподавца, а законски заступник ..... ад 33 (заступник у периоду 2011-2015 године) у свом исказу изјаснио се да са тужиоцем такав уговор није закључио у време његовог мандата) другостепени суд указује да чак и када би се могло прихватити да је, како је то истицао законски заступник тужиоца, такав уговор закључен, то тужиоца не би чинило активно легитимисаним да тражи ништавост уговора о продаји непокретности. Ово јер би с обзиром на околности случаја то значило да је тужилац сагласно члану 591 Закона о облигационим односима заштиту права из закупног односа требало да остварује тужбом за утврђење да уговор о закупу обавезује прибавиоца, конкретно првотуженог који је смањењем основног капитала фактички вратио у посед непокретности које су биле његов основни капитал, односно друготуженог, који је по уговору закљученом између његовог оца и првотуженог, коначно прибавио право својине на предмету закупа. Тужилац је даље имао на располагању и право да у случају повреде права закупа против друготуженог, у моменту када је како је тврдио тај тужени извршио радњу одузимања државине (крајем 2017 године), поднесе тужбу за сметање поседа или тужбу за предају ствари у закуп (члан 591 став 2 Закона о облигационим односима). Тиме би у складу са законским нормама, остварио права којим у овој правној ствари заступа тезу да јесте активно легитимисан да тражи ништавост уговора о продаји. Утврђење ништавости уговора о продаји није адекватан правни пут који закупцу доноси било директну, било индиректну корист, јер је пуноважни уговор о закупу, својеврсна гаранција за закупца да када је ствар отуђена после предаје у закуп сачува статус закупца. Притом према члану 589 Закона о облигационим односима тужилац је чак био дужан да закуподавца обавести о, како је тврдио, самовласном одузимању ствари од стране трећетуженог, у циљу праве заштите и остварења права на накнаду штете. У конкретном животном догађају, а сагласно доказима који су приложени и изведени, тужилац је страна која није пружила доказе да је у периоду након 30.06.2014. године уопште имала право закупа које је повређено закљученим уговором, а сагласно ком би уопште било места додатној оцени активне легитимације тужиоца. Чак и уколико би се постојање уговора и у периоду до краја 2019 године прихватило тужилац опет није активно легитимисан, јер је у складу са правилима облигационог права заштиту од правних недостатака - одузимања ствари, искључења права на употребу ствари, за тужиоца био дужан да по примљеном обавештењу отклони закуподавац. Самим тим тужба за ништавост уговора о купопродаји предмета закупа (који је закључен 20 година пре закључења уговора о закупу из 2011 године) који су закључили тужени, тј. првотужени и отац друготуженог, не представља правни пут којим купац остварује било директну, било индиректну корист са каквом би се могао сматрати активно легитимисаним - заинтересованим лицем за тужбу какву је поднео. Утврђењем ништавости уговора о купопродаји и поништењем последица које је произвео, право својине свакако би припадало првотуженом као продавцу (који је притом доношењем одлуке о смањењу капитала ..... ад формално вратио у посед непокретности које је претходно унео у основни капитал закуподавца). Закуподавац је с друге стране у сваком случају брисан из регистра привредних субјеката без контролног члана и правног следбеника, па је тиме тужилац и онемогућен да настави или редефинише однос закупа са правним лицем које не постоји.

Све у свему тужилац је пропустио да своје право заштити: 1) подношењем тужбе због сметања/одузимања поседа од стране друготуженог 2) обавештењем закуподавцу да је онемогућен у коришћењу предмета закупа, и заштити коју би у том случају закуподавац био дужан да пружи под претњом накнаде штете и 3) подношењем тужбе

према прибавиоцу за утврђење да је уговор о закупу на снази и обавезује прибавиоца. Легитимацију да тражи ништавост уговора о продаји непокретности у статусу и са статусом закупца непокретности тужиоцу (који на право својине и не пледира) тужиоцу с обзиром на изнето не припада.

Суд је ценио и све остале наводе жалбе али их није посебно образлагао јер нису од утицаја на другачију одлуку.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, донета применом чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку.

Зато је одлучено као у изреци под један применом члана 390 Закона о парничном поступку.

ММ/ЈО

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА  
Ђорђе Јовановић, с. р.**

**Тачност отправка оверава  
Управитељ писарнице**

**Срђан Никић**