



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 22042/2023  
06.11.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Студентског центра Ниш, чији је пуномоћник Ирена Ђорђевић, адвокат из ..., против тужених АА из с. ..., Општина ..., мал. ББ и мал. ВВ, обоје из ..., чији је законски заступник мајка ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Жарко Вујовић, адвокат из ..., ДД из ..., чији је пуномоћник Мирослав Ристић, адвокат из ... и ЂЂ из ..., ради испуњења уговора, одлучујући о ревизији тужених АА, мал. ББ и мал. ВВ, чији је законски заступник мајка ГГ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 744/2023 од 25.04.2023. године, у седници одржаној 06.11.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужених АА, мал. ББ и мал. ВВ, чији је законски заступник мајка ГГ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 744/2023 од 25.04.2023. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 120/2022 од 18.10.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је наложено туженима АА, мал. ББ и мал. ВВ, као правним следбеницима сада пок. ЕЕ, бив. из ..., ДД и ЂЂ да предају тужиоцу пословни простор у Нишу, ... бр. ..., постојећи на кп.бр. .. КО Ниш – Бубањ, који се састоји од приземља стамбено-пословне зграде у површини од 368 м<sup>2</sup>, подрума зграде у површини од 172,81 м<sup>2</sup>, који се налази у северозападном делу подрума и површину од 151,31 м<sup>2</sup> који се налази у јужном делу подрума, све у виђеном стању. Ставом другим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 744/2023 од 25.04.2023. године, одбијена је жалба тужених АА, мал. ББ и мал. ВВ, чији је законски заступник мајка ГГ и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија тужених није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба ЗПП, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја. У конкретном случају другостепени суд је пресудом одлучио у оквиру одређеног тужбеног захтева у смислу члана 3. став 1. ЗПП, о чему је дао разлоге у образложењу пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца Студентски ресторан из Ниша, као корисник, закључио је са Општином Ниш уговор о преносу пословних просторија на трајно коришћење и управљање, који је оверен пред Општинским судом у Нишу под Ов.бр. 967/67 од 29.03.1967. године. Предмет уговора било је седам пословних просторија које се налазе у приземљу стамбене зграде на ... бр. .. (сада ...), у укупној површини од 257 м<sup>2</sup>. Наведена зграда на кп.бр. .. КО Ниш, уписана у зк.ул. бр. ..., оштећена је 1999. године током НАТО бомбардовања. Решењем Градске управе Града Ниша од 08.02.2001. године тужиоцу је забрањено коришћење предметних пословних просторија због опасности за живот и рад људи. Тужени ДД, ЂЂ и сада пок. ЕЕ, бив. из ... (чији су правни следбеници тужени АА, мал. ББ и мал. ВВ) били су власници стамбеног простора у истој згради, док је пословни простор национализован од правних претходника тужене ДД и туженог ЂЂ. Тужилац, као носилац права трајног коришћења пословног простора у предметној згради са туженима, као власницима стамбеног простора, сада пок. ЕЕ и сада пок. ЖЖ (који је након оштећења зграде постао власник стамбеног простора у површини од 50м<sup>2</sup> по фиктивном купопродајном уговору са туженом ДД као продавцем), закључио је уговор о регулисању међусобних права и обавеза од 03.07.2007. године, којим је регулисано да су сувласници дужни да изграде (нови) стамбено-пословни објекат на наведеној локацији и да тужиоцу након изградње предају на коришћење пословни простор у приземљу у бруто површини од 435 м<sup>2</sup> и део простора у подруму за потребе вешернице површине 150 м<sup>2</sup>. Радове је требало извести у року од 18 месеци од дана правноснажности одобрења за градњу, односно од дана потврђивања радова. Град Ниш је издао решење о одобрењу изградње стамбено-пословног објекта ПО+П+М+4+Пк (правноснажно 17.07.2007. године), а као инвеститори означени су тужени ДД, ЂЂ, сада пок. ЕЕ и сада пок. ЖЖ. Исте уговорне стране су закључиле и анекс уговора, који је оверен под Ов1 бр. 13475/07 од 16.11.2007. године, којим су обавезани да оснују предузеће које ће бити инвеститор изградње објекта, да доставе доказ о обезбеђењу средстава за изградњу објекта и да отпочну са радовима на објекту, све до 15.04.2008. године.

Уговором о преносу потраживања од 05.06.2010. године сада пок. ЖЖ је пренео своје потраживање на ћерку ЗЗ из ... . Након тога закључен је Уговор о регулисању међусобних права и обавеза власника станова оверен под Ов1 бр. 2266/10 од 13.07.2010. године, и то са туженима ДД, ЂЂ, сада пок. ЕЕ и са ЗЗ, према коме је ЗЗ ступила у сва права и обавезе пок. ЖЖ. Утврђено је да је 10.03.2011. године између тужиоца и тужене ДД, туженог ЂЂ и пок. ЕЕ закључен нови уговор о регулисању међусобних права и обавеза, према коме обавеза према тужиоцу на предају у посед спорног простора наступа након добијања употребне дозволе и према ком уговору су у

обавези да тужиоцу предају 368 м<sup>2</sup> пословног простора у приземљу зграде, 172,81 м<sup>2</sup> у северозападном делу подрума (склониште у случају ратне опасности) и 151,31 м<sup>2</sup> у јужном делу подрума. Тужена ДД, тужени ЂЂ и пок. ЕЕ, односно његови законски наследници, као инвеститори још увек нису добили употребну дозволу. Тужилац је у више наврата захтевао испуњење уговора и предају спорног простора.

Из извода из ЛН бр. .. КО Ниш-Бубањ, утврђено је да је на кп.бр. .. уписан пословни простор - седам просторија угоститељства у приземљу са правом коришћења на име тужиоца, земљиште под зградом-објектом површине 467 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду-објекат површине 608 м<sup>2</sup>, а као власник уписан је Град Ниш, док су тужена ДД, тужени ЂЂ, пок. ЕЕ и сада пок. ЖЖ уписани са правом заједничког коришћења.

Оценом налаза и мишљења вештака грађевинске струке, утврђено је да је пословни простор у приземљу у степену завршености од 71%, док је простор у подруму у степену завршености 87%, да је стамбено-пословни објекат у степену завршености од 93%, да до окончања поступка нису извођени други радови, те да је спорни простор у приземљу и подруму у конструктивном смислу изграђен у целости, а стамбени део објекта са мезанином је усељен, као и да је објекат опремљен комуналном инфраструктуром. У пројекту изведеног стања из 2011. године наведене су површине спорног простора за потребе легализације (које површине прихвата и вештак), при чему подрум и приземље нису у употреби.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, налазећи да рокови, наведени у уговорима, за завршетак изградње објекта не представљају фиксне рокове који су битан састојак уговора и чије неиспуњење води раскиду истих, у смислу одредаба чланова 124. и 125. Закона о облигационим односима (ЗОО), већ је уговоре могуће одржати на снази давањем накнадног рока за испуњење од стране повериоца, што је тужилац у конкретном случају и учинио слањем опомена са додатним роком за завршетак радова и предају спорног простора, закључивши да сада пок. ЕЕ, као представник осталих инвеститора, није извео радове на спорном простору до краја, што је неопходно за добијање употребне дозволе као услов за увођење тужиоца у посед тог простора, нити је исказао интересовање да своју уговорну обавезу испуни у потпуности, у свему како она гласи сходно одредби чланова 12, 13. и 17. ЗОО. Код чињенице да тужени нису поступили у складу ни са додатно остављеним роком, нити је извесно да ће у разумном року испунити своју уговорну обавезу, оценио је да су наведени уговори раскинути услед неиспуњења од стране тужених, у смислу одредбе члана 126. став 3. ЗОО, због чега је тужене обавезао да тужиоцу предају спорни простор, применом одредбе члана 132. став 3. ЗОО.

Другостепени суд није прихватио правну аргументацију првостепеног суда, налазећи да је одлука првостепеног суда правилна, али да је тужбени захтев основан из других разлога, јер испуњење обавезе тужених зависи од одложеног рока, односно услова, тј. чињенице добијања употребне дозволе, закључивши да је понашање тужених директно утицало на то да радови још увек нису у потпуности завршени, да је због одступања приликом градње било потребно урадити и пројекат изведеног стања, што је све утицало на прекорачење разумног рока за завршетак градње и прибављање грађевинске дозволе, оценивши да су тужени утицали на остварење услова, односно на добијање употребне дозволе понашањем које је противно начелу савесности и поштења. Додатна аргументација другостепеног суда је да држање тужених током поступка показује незаинтересованост да своју уговорну обавезу испуне, односно да

заврше објекат, прибаве употребну дозволу и предају спорни простор тужиоцу, па како су спречили наступање услова за предају објекта тужиоцу, закључио је да је њихова обавеза наступила даном подношења тужбе. Оценио је и да је неоснован приговор непотпуне пасивне легитимације, као и да Република Србија не представља нужног супарничара, будући да је предмет тужбеног захтева предаја спорног простора у државину, а код чињенице да је тужилац носилац права трајног коришћења.

По оцени Врховног суда, одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 12. ЗОО, прописано је да је у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа учесници су дужни да се придржавају начела савесности и поштења, а чланом 262. став 1. истог закона да поверилац у обавезном односу је овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

Сагласно наведеном, начело савесности и поштења сврстано је у основна начела и формулисано императивно. Ова законска норма садржи тзв. „генералну клаузулу“, нема прецизна мерила, односно готова правила из којих би се могло видети шта у конкретном случају одговара том начелу. Правну заштиту може очекивати само онај субјект у облигационим односима који поступа савесно и поштено. О томе, у случају спора, процену даје суд руководећи се опште важећим захтевима правичности, животним искуством и практичним разумом. У конкретном случају, тужилац тужбеним захтевом тражи чинидбу – предају предметног пословног простора, као вид испуњења уговорне обавезе, а основ за предају је уговор о регулисању међусобних права и обавеза од 10.03.2011. године, који је закључен између тужиоца и тужене ДД, туженог ЂЂ и пок. ЕЕ, према коме су се тужена ДД, тужени ЂЂ и правни претходник тужених АА, мал. ББ и мал. ВВ, сада пок. ЕЕ обавезали према тужиоцу на предају у посед спорног простора (ближе наведеног у изреци) након добијања употребне дозволе. По оцени Врховног суда, правилан је закључак другостепеног суда да тужени злоупотребљавају овлашћење из уговора, које им омогућава да предметни простор држе све до издавања употребне дозволе, с обзиром на чињенично утврђење да је понашање тужених директно утицало на то да радови још увек нису у потпуности завршени, с обзиром на чињеницу да је тавански простор, мимо пројекта, претворен у стамбени простор (због чега је у току поступак легализације), те је због одступања приликом градње било потребно урадити и пројекат изведеног стања, што је све утицало на прекорачење разумног рока за завршетак градње, правилно оценивши да су тужени утицали на остварење услова, одосно на добијање употребне дозволе понашањем које је противно начелу савесности и поштења, те да је њихова обавеза наступила даном подношења тужбе. Стога су неосновани наводи ревизије да тражбина није доспела јер није издата употребна дозвола.

Неоснован је навод ревизије да постоји непотпуна активна легитимација, будући да тужбом није обухваћен Град Ниш (који је био власник срушеног објекта), нити је обухваћена Република Србије, као власник на земљишту, те да тужилац није активно легитимисан, нити је могао да уговара изградњу објекта. Наиме, стварна легитимација у парници представља материјалноправни однос странака према предмету спора, односно према праву за чију је заштиту парница покренута. О постојању стварне легитимације суд води рачуна и по службеној дужности и зависи од

материјалног права које се примењује на одређено чињенично стање. Тужилац је активно легитимисан ако је носилац права које је предмет спора, а тужени је пасивно легитимисан ако на њему лежи обавеза која одговара тужиоцевом праву. У конкретном случају, тужбеним захтевом се тражи испуњење обавеза из уговора о регулисању међусобних права и обавеза од 10.03.2011. године, у коме су уговорне стране тужилац, са једне стране, тужена ДД, тужени ЂЂ и сада пок. ЕЕ, са друге стране као инвеститори, према ком уговору су у обавези да тужиоцу предају 368 м<sup>2</sup> пословног простора у приземљу зграде, 172,81 м<sup>2</sup> у северозападном делу подрума (склониште у случају ратне опасности) и 151,31 м<sup>2</sup> у јужном делу подрума. Стога је правилно другостепени суд применио материјално право када је закључио да је тужилац активно легитимисан за учешће у овом спору.

Супротно наводима ревизије да, у смислу одредбе члана 106. Закона о планирању и изградњи нема јединства непокретности, те да је тужиоцу само дато право трајног коришћења на објектима чији је власник био Град Ниш (јавна својина), у конкретном случају тужилац не тражи да му се пренесе право својине на предметним непокретностима, већ напротив, постављеним тужбеним захтевом тужилац тражи чинидбу - предају предметног пословног простора, као вид испуњења уговорне обавезе из уговора о регулисању међусобних права и обавеза од 10.03.2011. године, а у смислу одредбе члана 262. ЗОО. Стога је правилно другостепени суд применио материјално право када је обавезао тужене да тужиоцу предају спорни простор.

Осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи, који су били предмет правилне и потпуне правне оцене другостепеног суда, које прихвата и овај суд.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом одредаба чланова 153. став 1. и 154. ЗПП.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци, применом члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић