



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 3034/2025**  
**03.07.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Република Србија, Републичка дирекција за имовину, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Нишу, тужиоца АА и тужиле ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Ивана Лазих, адвокат у ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Филип Домазет, адвокат у ... и тужене ГГ, ПР трговинска радња „ДД“ чији је пуномоћник Марко Николић, адвокат у ..., ради иселења и предаје ствари, одлучујући о ревизији тужене ВВ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 285/2024 од 16.10.2024. године, у седници већа одржаној 03.07.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија, **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 285/2024 од 16.10.2024. године у првом ставу изреке и пресуда Вишег суда у Нишу ЗП 244/2021 од 01.11.2023. године, исправљена решењем истог суда ЗП 244/2021 од 20.12.2023. године, у првом ставу изреке у усвајајућем делу за тужбени захтев у односу на тужену ВВ и у четвртном ставу изреке у делу одлуке о трошковима поступка у односу на тужиоце АА и ББ, тако што се ОДБИЈА тужбени захтев тужилаца Републике Србије, Републичке дирекције за имовину Републике Србије, АА и ББ из ... којим траже да се обавезе тужена ВВ из ... као правни следбеник пок. ЂЂ, бившег из ..., да се исели из пословног простора – пословне просторије број 3, површине 40,64 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 3,75 м и дужине 10,86 м, у приземљу породичне стамбене зграде број ..., у улици ..., сада улица ... број ..., улаз из ... улице, на кп. Бр. .../... КО ... – ... у ..., и пословног простора – пословне просторије број 2, површине 42,40 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 5,04 м, на прелому код улазних врата ширине 4,10 м, ширине на фасади према ... улици 2,55 м, дужине изломљеног улазног дела у локал 2 која износи 2,11 м, дужине локала са унутрашње стране 9,69 м, дужине према фасади улице ... до прелома за улаз 8,15 м, улаз са угла улице ... и ..., а које просторије су сада спојене у једну просторију – један пословни простор, а биле су саставни део приземља предметног објекта у складу са извршном пресудом Вишег суда у Нишу 1П 125/10 од 10.06.2011. године и да пословни простор – пословну просторију број 2, површине 42,40 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 5,04 м, на прелому код улазних врата ширине 4,10 м, ширине на фасади према ... улици 2,55 м, дужине изломљеног улазног дела у

локал 2 која износи 2,11 м, дужине локала са унутрашње стране 9,69 м, дужине према фасади улице ... до прелома за улаз 8,15 м, улаз са угла улице ... и ..., испражњену од лица и ствари преда тужиоцу Републици Србији, Републичка дирекција за имовину РС, а пословни простор – пословну просторију број 3, површине 40,64 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 3,75 м и дужине 10,86 м, у приземљу породичне стамбене зграде број ..., у улици ..., сада улица ... број ..., улаз из ...улице, на кп. бр. .../... КО ... – ... у ... испражњену од лица и ствари преда тужиоцима АА и ББ, обоје из ..., као неоснован и обавезују се тужиоци АА и ББ да солидарно туженој ВВ из ... накнаде трошкове парничног поступка у укупном износу од 410.750,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

### Образложење

Виши суд у Нишу је донео пресуду ЗП 244/2021 дана 01.11.2023. године, исправљену решењем истог суда ЗП 244/2021 од 20.12.2023. године, којом је у првом ставу изреке делимично усвојио тужбени захтев тужилаца и обавезао тужену ВВ из ..., као правног следбеника пок. ЂЂ, бившег из ..., да се исели из пословног простора – пословне просторије број 3, површине 40,64 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 3,75 м и дужине 10,86 м, у приземљу породичне стамбене зграде број ..., у улици ..., сада улица ... број ..., улаз из ... улице, на кп бр .../... КО ... – ... у ..., и пословни простор – пословне просторије број 2, површине 42,40 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 5,04 м, на прелому код улазних врата ширине 4,10 м, ширине на фасади према ... улици 2,55 м, дужине изломљеног улазног дела у локал 2 која износи 2,11 м, дужине локала са унутрашње стране 9,69 м, дужине према фасади улице ... до прелома за улаз 8,15 м, улаз са угла улице ... и ..., а које просторије су сада спојене у једну просторију – један пословни простор, а биле су саставни део приземља предметног објекта у складу са извршном пресудом Вишег суда у Нишу 1П 125/10 од 10.06.2011. године, и да пословни простор – пословну просторију број 2, површине 42,40 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 5,04 м, на прелому код улазних врата ширине 4,10 м, ширине на фасади према ... улици 2,55 м, дужине изломљеног улазног дела у локал 2, која износи 2,11 м, дужина локала са унутрашње стране 9,60 м, дужине према фасади улице ... до прелома за улаз 8,15 м, улаз са угла улице ... и ..., испражњену од лица и ствари преда тужиоцу Републици Србији, Републичка дирекција за имовину РС, а пословни простор – пословну просторију број 3, површине 40,64 м<sup>2</sup>, у мерама и границама ширине 3,75 м и дужине 10,86 м, у приземљу породичне стамбене зграде број 1, у улици Победе, сада улица ... број ..., улаз из ... улице, на кп. Бр. .../... КО ... – ... у ... испражњену од лица и ствари преда тужиоцима АА и ББ; у другом ставу изреке одбио као неоснован тужбени захтев тужилаца у односу на тужену ГГ, ПР трговинска радња „ДД“ ..., ради иселења; у трећем ставу изреке, одбацио тужбу тужилаца у делу тужбеног захтева према трећим лицима, као неразумљиву; у четвртном ставу изреке обавезао тужену ВВ из ... да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 637.050,00 динара, и то Републици Србији, Републичкој дирекцији за имовину РС износ од 335.250,00 динара и тужиоцима АА и ББ износ од 301.800,00 динара; у петом ставу изреке, обавезао тужиоце да туженој ГГ, ПР трговинска радња „ДД“ ..., солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 374.900,00 динара.

Апелациони суд у Нишу је пресудом Гж 285/2024 од 16.10.2024. године у првом ставу изреке одбио као неосновану жалбу тужене ВВ из ... и потврдио пресуду Вишег

суда у Нишу ЗП 244/2021 од 01.11.2023. године, исправљену решењем истог суда од 20.12.2023. године, у првом ставу изреке и у четвртом ставу у делу одлуке о трошковима поступка у односу на тужиоце АА и ББ, обоје из ...; у другом ставу изреке укинуо одлуку о трошковима поступка садржану у четвртом ставу изреке првостепене пресуде у односу на тужиоца Републику Србију и у том делу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење; укинуо у трећем ставу изреке допунску пресуду Вишег суда у Нишу ЗП 244/2021 од 13.05.2024. године и у том делу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење и у четвртом ставу изреке одбацио жалбу тужилаца АА и ББ изјављену против допунске пресуде Вишег суда у Нишу ЗП 244/2021 од 13.05.2024. године, као недозвољену.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, благовремену и дозвољену ревизију је изјавила тужена ВВ, којом пресуду побија у усвајајућем делу за тужбени захтев због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023) и закључио да је ревизија тужене основана.

Правноснажна пресуда у усвајајућем делу у односу на тужену ВВ донета је без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи ревизије тичу се поступања првостепеног суда, које битне повреде одредаба парничног поступка нису дозвољен ревизијски разлог по одредби члана 407. Закона о парничном поступку. Тиме што је према изреци првостепене пресуде, у првом ставу, делимично усвојен тужбени захтев, а није одлучено о одбијању дела тужбеног захтева, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка већ је наступила законска претпоставка да је у том делу тужба тужиоца повучена, према одредби члана 356. став 3. Закона о парничном поступку, у ком делу ревидент не побија правилност претпостављене судске одлуке.

Битне повреде које се истичу у ревизији а тичу се одредаба члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку нису законом предвиђен ревизијски разлог према одредбама члана 407. Закона о парничном поступку. Погрешно утврђено чињенично стање, на које се указује у разлозима ревизије, не може се истичати као дозвољени ревизијски разлог у овој парници, према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Према чињеничном стању кога је утврдио првостепени суд, на основу кога је донета правноснажна пресуда у другом степену о усвајању тужбеног захтева, пресудом Вишег суда у Нишу ИП 125/10 од 10.06.2011. године утврђено је у односу на сада пок. ЂЂ, бившег из ..., правног претходника тужене ВВ, чији је она једини наследник, да је Република Србија, Републичка дирекција за имовину власник две пословне просторије у ... у улици ... .., на катастарској парцели број ... КО ... и да нема правну важност укњижба Општинског суда у Нишу у корист тог туженог на тим пословним просторијама. Део тих непокретности, од 41 м<sup>2</sup> претходног пословног простора Република Србија је продала уговором од 05.05.2000. године, привредном друштву ЕЕ

чији је правни следбеник ПД ЖЖ продао овде тужиоцу АА уговором од 12.07.2019. године, те је на основу тог уговора спроведен упис у катастар непокретности права својине тужиоца АА и његове супруге тужиље ББ, као титулара заједничке својине. Пре доношења наведене пресуде, тужена је од сада пок. ЂЂ добила непокретност - стамбену зграду у улици ... број ..., на кп бр .. КО ..., уговором о поклону од 30.07.2008. године, и на основу тог уговора се уписала у јавне књиге као власник непокретности, пре доношења наведене пресуде. Такође пре доношења наведене пресуде тужена је од тадашњих пословних простора преграђивањем добила јединствен пословни простор у приземљу зграде, површине 128 м<sup>2</sup>. У поступку израде катастра непокретности за КО ... – ..., формиране су нове парцеле од старе кп бр .../... КО ... и то парцела бр. .../... КО ... – ... – земљиште под зградом од 128 м<sup>2</sup>, и двориште од 0,3 м<sup>2</sup>, уписано на име ВВ и исте као власника дела објекта број 1, на кп бр .../... . Променом из 2019. године, на основу одлуке другостепеног органа РГЗ Београд, уписана је Република Србија на катастарској парцели број .../... и на објекту број ..., на тој парцели и уписан је посебни део број 2, од 42 м<sup>2</sup> и посебни део број 3 од 41 м<sup>2</sup> у приземљу на објекту број 1, на име Републике Србије. Променом из 2019. године, на основу уговора од 12.07.2019. године, на посебном делу број 3, од 41 м<sup>2</sup> у приземљу на објекту број 1, уписани су тужиоци АА и ББ као титулари заједничке својине. По тужби тужене Управни суд је поништио решење РГЗ Београд из 2019. године, али није брисан упис извршен у корист тужилаца. Још је утврђено да је поништено решење о упису у јавне књиге само у делу у коме је уписана површина предметних пословних делова, а не и у погледу власништва тужилаца. Према стању на лицу места ради се о јединственом објекту – локалу у приземљу на углу улица ... и ... . И према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке ради се о јединственом пословном простору. У решењу о одобрењу за изградњу из 2004. године, и идејном пројекту, у приземљу објекта су приказана три локала, број 1, број 2 и број 3, са посебним улазима са улица и у одређеним габаритима, према којима је локал број 3 површине 40,64 м<sup>2</sup>, правоугаоног облика ширине 3,75 м и дужине 10,86 м са улазом из ... улице, локал број 2 је изломљеног трапезастог облика ширине 5,04 м на прелому код улазних врата ширина је 4,10 м, ширина на фасади према ... улици је 2,55 м, дужина изломљеног улазног дела у локал број 2 је 2,11 м, дужина са унутрашње стране је 9,62 м и дужина према фасади улице ... до прелома за улаз је 8,15 м. Површина тог локала је 42,40 м<sup>2</sup> и улаз је са улице ... и ... . Локал број 1 је трапезастог облика, површине 13,24 м<sup>2</sup> са улазом са улице ... . Закључак је да је 2004. године у приземљу постојало три локала, што је било у складу са идејним пројектом из 2004. године, а да у новопроектваном решењу основе приземља није приказан јединствен простор како је на лицу места, те су сви изведени радови у унутрашњости приземља објекта, односно претварање три пословна простора у један пословни простор изведени без потребне техничке документације и грађевинске дозволе. У време издавања одобрења за изградњу од 08.10.2004. године, постојала су три локала са засебним улазима са улица, стим да је до спајања пословних просторија, са додавањем треће пословне просторије од 13,24 м<sup>2</sup> двома пословним просторијама, дошло у периоду након 2004. године, без потребне грађевинске дозволе и пројекта. При том, пресуда Вишег суда у Нишу 1П 125/10 од 10.06.2011. године, донета је у поступку након прецизираног тужбеног захтева од 30.09.2004. године када су постојале три пословне просторије, две су биле предмет национализације, а трећа просторија је придодата током периода до 2004. године и та, трећа пословна просторија од 13,24 м<sup>2</sup> није предмет наведене пресуде. У време пресуђења 2011. године, локали на лицу места вишу нису постојали.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев тужилаца да се обавезе тужена ВВ да се исели из пословног простора – пословних просторија број 3 и број 2 у приземљу стамбене зграде број 1, саграђене на парцели број .../... КО ... – ... и да пословну просторију број 2, преда испражњену од лица и ствари тужиоцу Републици Србији, Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, а пословну просторију број 3 да преда тужиоцима АА и ББ. Одлука је заснована на одредби члана 37. Закона о основама својинскоправних односа, на темељу закључка да су тужиоци доказали право својине на пословним просторијама и чињеницу да се просторије налазе у фактичкој власти тужене.

Врховни суд налази да основано тужена у ревизији оспорава правилност примене материјалног права од стране нижестепених судова. Према утврђеном чињеничном стању, у нарави не постоје засебни пословни простори број 2 и број 3 у приземљу стамбене зграде саграђене на парцели број .../... у КО ... – ..., већ постоји један, јединствен пословни простор на приземљу зграде површине 128 м<sup>2</sup>. Не постоје ни одвојени улази у такве, посебне просторије, како је наведено у изреци правноснажне пресуде, већ у нарави постоји један улаз у јединствену просторију површине 128 м<sup>2</sup>. Изреком правноснажне пресуде тужена је обавезана на предају два пословна простора - пословне просторије број 2, површине 42,40 м<sup>2</sup>, и број 3 – површине 40,64 м<sup>2</sup>, у одређеним мерама, али противно садржини изреке без одређених граница у јединственом простору од 128 м<sup>2</sup> који у нарави постоји. Тужиоци активну легитимацију заснивају на упису свог права својине на објекту број 2 – Републике Србије и на објекту број 3, тужилаца АА и ББ. Међутим, утврђено је и да је упис заснован на решењу Републичког геодетског завода које је поништено у односу на површине посебних делова. Код таквог стања ствари не произилази да су тужиоци доказали да су власници било према стању уписа у катастру, било према стању у природи, одређених пословних простора, број 2 и број 3, са одређеним површинама и у одређеним границама у оквиру постојећег једног јединственог пословног простора који је веће површине од збира површине два пословна простора на које се односи тужбени захтев. Такође, према стању у списима предмета и утврђеном чињеничном стању, произилази да су пословни простори број 2 и број 3 у изреци правноснажне пресуде одређени према пројекту из 2004. године, а утврђено је да је тужена од три пословна простора извођењем радова без грађевинске дозволе и одговарајућег пројекта у природи направила један пословни простор, дакле, другачије од идејног пројекта из 2004. године.

Према таквом закључку произилази да је тужена обавезана на иселење и предају тужиоцима непокретности које не постоје, за шта тужена у ревизији основано указује да нема утемељења у правилној примени материјалног права, па ни у одредбама члана 37. Закона о основама својинскоправних односа на које се судови позивају. Кад не постоји ствар, непокретност као посебан део зграде, тужбени захтев усмерен на предају такве непокретности не може бити основан.

То је разлог због кога је ревизијски суд усвојио ревизију тужене и преиначио другостепену и првостепену пресуду тако што је одбио тужбени захтев да се тужена обавезе да се исели из тако описаних непокретности и да их преда у посед тужиоцима.

Одлука је донета на основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Одлука о трошковима целог поступка по тужби тужилаца АА и ББ против тужене ВВ је донета на основу одредбе члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, тако што су тужиоци обавезани да туженој солидарно накнаде трошкове целог поступка и то за састав одговора на тужбу 33.750,00 динара и једног образложеног поднеска 33.750,00 динара, за приступ на 7 одржаних рочишта по 38.250,00 динара и за приступ на 4 неодржана рочишта по 21.375,00 динара, укупно 410.750,00 динара, према одређеном захтеву тужене у складу са одредбом члана 163. став 2. ЗПП, применом одредаба члана 153. ЗПП и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

**Председник већа-судија  
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић