



Broj: 08- 337/26-996/64

Podgorica, 05.08.2026.godine

ADVOKAT [REDACTED]

PODGORICA
[REDACTED]
[REDACTED]

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/62

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa primjenom odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada, koje se odnose na upis prava zajedničke nedjeljive svojine na urbanističkoj parceli na kojoj su izgrađene stambene zgrade u etažnoj svojini.

U zahtjevu navodite da se obraćate u ime etažnih vlasnika posebnih djelova stambenih zgrada izgrađenih na urbanističkoj parceli UP5 u DUP-u „Radoje Dakić“, KO Podgorica I, u Podgorici, radi dobijanja zvaničnog pisanog mišljenja o tome da li je saglasnost svih etažnih vlasnika zakonski uslov za podnošenje zahtjeva i upis prava zajedničke nedjeljive svojine na urbanističkoj parceli na kojoj su izgrađene predmetne stambene zgrade.

Dalje navodite da je Uprava za nekretnine – PJ Podgorica, aktom broj 101-919/26-10889-up od 09. juna 2026. godine, pozvala podnosioca zahtjeva da u roku od osam dana dostave, između ostalog, saglasnost svih etažnih vlasnika u zgradama izgrađenim na predmetnoj urbanističkoj parceli, uz upozorenje da će, u protivnom, zahtjev biti odbijen.

S tim u vezi, tražite mišljenje o sljedećim pitanjima:

- 1) da li saglasnost svih etažnih vlasnika predstavlja zakonski uslov za podnošenje zahtjeva za upis prava zajedničke nedjeljive svojine u katastar nepokretnosti; i
- 2) da li bilo koji etažni vlasnik ima pravo da samostalno podnese zahtjev za upis tog prava u korist svih etažnih vlasnika.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, a imajući u vidu relevantne odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 161 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano da se etažnom svojinom smatra pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta. Iz citirane zakonske odredbe jasno proizilazi da zakon uspostavlja neraskidivu pravnu vezu između prava svojine na posebnom dijelu zgrade i prava na zajedničkim djelovima zgrade, odnosno zemljištu na kojem je zgrada izgrađena. Shodno tome, pravo zajedničke svojine etažnih vlasnika na zemljištu ne nastaje podnošenjem zahtjeva za upis u katastar nepokretnosti, niti naknadnom saglasnošću etažnih vlasnika, već neposredno po osnovu zakona, dok upis u katastar ima deklarativni karakter i služi evidentiranju već postojećeg prava. Polazeći od navedenog, zaključuje se da za pokretanje postupka evidentiranja prava koje već postoji po sili zakona nije neophodna saglasnost etažnih vlasnika, i takav procesni uslov nije propisan ni Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ni Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/07 i "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25) uređen je postupak upisa prava u katastar nepokretnosti. Naime, članom 114 stav 3 ovog zakona izričito je propisano da upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov

OBRADILA

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović