



Podgorica, 3. jun 2026. godine

Broj: 08- 337/26-996/41

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/39

Poštovani [REDACTED]

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u vezi sa ostvarivanjem prava glasa etažnog vlasnika na sjednici skupštine etažnih vlasnika, odnosno radi davanja stručnog mišljenja o pitanju da li opunomoćeni predstavnik etažnog vlasnika može glasati o istom pitanju o kojem je etažni vlasnik prethodno glasao elektronskim putem, u skladu sa članom 6 navedenog zakona.

U zahtjevu navodite da ste predsjedniku skupštine dostavili pisanu i ovjerenu izjavu o elektronskom glasanju, sa elektronskom adresom sa koje se glasanje obavlja, te da istovremeno postoji punomoćje dato drugom licu za zastupanje na sjednicama skupštine etažnih vlasnika. S tim u vezi, tražite mišljenje da li elektronsko glasanje etažnog vlasnika isključuje mogućnost da njegov opunomoćeni predstavnik glasa o istom pitanju, odnosno da li punomoćnik može ostvarivati pravo glasa samo u slučaju kada etažni vlasnik nije lično ili elektronskim putem već iskoristio svoje pravo glasa.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini. Istim članom propisano je da etažni vlasnik svoje pravo glasa može ostvarivati lično, preko opunomoćenog predstavnika ili elektronskim putem, dok su uslovi za elektronsko glasanje uređeni stavom 3 istog člana. Iz sadržine citirane zakonske odredbe proizlazi da zakon propisuje različite načine ostvarivanja jednog prava glasa koje pripada etažnom vlasniku, a ne više samostalnih prava glasa koja bi se mogla istovremeno koristiti. Naime, zakonska norma kojom je propisano da svaki etažni vlasnik ima jedan glas predstavlja osnovno pravilo na kojem počiva odlučivanje u skupštini etažnih vlasnika, zbog čega se odredbe koje uređuju način glasanja moraju tumačiti u skladu sa tim pravilom.

Imajući u vidu navedeno, kada etažni vlasnik o određenom pitanju glasa elektronskim putem, smatra se da je svoje pravo glasa u odnosu na to pitanje već ostvario. U takvoj situaciji ne postoji pravni osnov da se o istom pitanju kao poseban i dodatni glas računa izjašnjenje opunomoćenog predstavnika datog u ime istog etažnog vlasnika, budući da bi takvo tumačenje bilo suprotno odredbi člana 6 stav 1 Zakona kojom je propisano da etažni vlasnik raspolaže jednim glasom u skupštini.

Slijedom navedenog, mišljenje ovog ministarstva je da opunomoćeni predstavnik može ostvarivati pravo glasa u ime etažnog vlasnika samo u slučaju kada etažni vlasnik nije već lično ili elektronskim putem iskoristio svoje pravo glasa o konkretnom pitanju koje je predmet odlučivanja. Stoga, elektronsko glasanje etažnog vlasnika o određenom pitanju isključuje mogućnost da opunomoćeni predstavnik o tom istom pitanju daje poseban glas u njegovo ime.

S poštovanjem,

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Yico



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević