



Broj:08-337/25-203/ 56

Podgorica, 27. avgust 2025. godine

**Sekretarijat za komunalne poslove
Glavni grad Podgorica**

**Podgorica
Rimski trg 50**

Predmet: Tumačenje Zakona o svojinsko - pravnim odnosima

Poštovani,

Dana 6.8.2025. godine, aktom broj D 04-335/25 - sl, obratili ste se ovom ministarstvu radi davanja mišljenja i tumačenja čl. 161, 165, 166, 169, 170 i 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25).

1. Navodite da je Sekretarijat je zaprimio veliki broj zahtjeva za postavljanje reklamnih panoa na staklenim površinama zgrada, koje predstavljaju prozore i vrata poslovnih prostora čiji su vlasnici fizička i pravna lica koja obavljaju privrednu djelatnost u istim. Na rješenja o odobrenju postavljanja reklamnih panoa, skupštine etažnih vlasnika (SEV) podnose žalbe u kojima se navodi da je za postavljanje reklamnih panoa potrebna saglasnost SEV-a, jer je odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano da su fasada, vrata i prozori zajednički dijelovi zgrade; i postavljate sljedeće pitanje: “Da li se prozori i vrata na poslovnim prostorima fizičkih i pravnih lica koja obavljaju privrednu djelatnost u istima, smatraju etažnom svojinom ili privatnom svojinom vlasnika poslovnih prostora”

U vezi sa prvim pitanjem, upućujemo na sljedeće:

Zakonom o svojinsko pravnim odnosima, u glavi VII, uređuje se institut etažne svojine, kao i prava i obaveze etažnih vlasnika/ca u pogledu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima zgrade.

Članom 161 pomenutog zakona propisana je 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.

Članom 165 propisano je da su posebni dijelovi stambene zgrade su: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr. Stavom 2 istog člana propisano je da se posebnim djelovima stambene zgrade smatraju se i sporedni dijelovi kao što su otvoreni balkoni, terase i dr.

Takođe, definisano je da je stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje čine funkcionalnu i građevinsku cjelinu i koje, po pravilu, imaju zaseban ulaz; i da je poslovna prostorija je jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Članom 166 stav 1 Zakona propisano je da su zajednički dijelovi stambene zgrade dijelovi koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, i da u zajedničke dijelove stambene zgrade, između ostalog, spada i „**fasada zgrade, uključujući prozore i vrata**“ a **članom 169** da na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojину ili zajedničku svojinu.

Nadalje, članom 170, stav 1 istog zakona propisano je da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину, dok je stavom 2 istog člana propisano da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojину imaju samo vlasnici tih posebnih dijelova.

S tim u vezi, stava smo da prozori i vrata na poslovnim prostorima fizičkih i pravnih lica, predstavljaju dio posebnog dijela stambene zgrade i služe tom posebnom dijelu, te predstavljaju svojину vlasnika tog posebnog dijela jer služe samo tom prostoru a ne svim posebnim djelovima stambene zgrade.

2. Drugo pitanje koje ste postavili odnosi se na tumačenje zakonske odredbe **člana 171** pomenutog Zakona. Kako navodite, Sekretarijatu obraćaju se privredni subjekti i traže

odobrenje za postavljanje ugostiteljskih terasa, na urbanističkim parcelama zgrada. U listovima nepokretnosti, koji predstavljaju javne isprave, na urbanističke parcele zgrada je upisan **investitor zgrade**, kao vlasnik urbanističkih parcela sa obimom prava svojine 1/1.

Kako se urbanističke parcele zgrada godinama vode na investitore, a etažni vlasnici ne vode računa o tome da se upišu u katastar nepokretnosti kao vlasnici urbanističkih parcela, tražite mišljenje o načinu postupanja u ovakvim slučajevima, obzirom na je zakonom propisano da je pravo svojine na posebnom dijelu stambene zgrade neraskidivo povezano sa zajedničkim djelovima zgrade i zemljištem odnosno urbanističkom parcelom na kojoj je ta zgrada izgrađena. Pitate, da li se zemljište -urbanistička parcela na kojoj je stambena zgrada izgrađena tretira kao etažna svojina po sili zakona ili je pravilnije da se postupak prekine a da se etažni vlasnici upute da se upišu kao vlasnici zemljišta?

U vezi sa drugim pitanjem, upućujemo na sljedeće:

Članom 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Urbanistička parcela je definisana odredbom člana 59 stav 1 Zakona o uređenju prostora ("Sl. list CG", br. 19/2025) kao dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Članom 77 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29107, br. 32/2011 40/2011, 43/2015, 37/2017, 37/2017-1, 17/2018 i 84/2024) je propisano da se pravo etažne svojine upisuje na ime etažnih vlasnika posebnih djelova zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže, podruma, garažnog mjesta), zajedno sa njihovim pravom zajedničke svojine na zajedničkim djelovima zgrade koji mogu predstavljati samostalni objekat prava svojine i na zemljištu na kojem je zgrada podignuta. Dalje je propisano da ako je na urbanističkoj parceli izgrađeno više stambeno-poslovnih zgrada, pravo zajedničke svojine etažnih vlasnika jedne zgrade upisuju se i na onom dijelu urbanističke parcele koji služi tim etažnim vlasnicima. Investitor je obavezan da uz zahtjev za upis stambeno-poslovne zgrade priloži i odgovarajuću plansku dokumentaciju, koja sadrži i granice zemljišta urbanističke parcele na kojoj je zgrada izgrađena.

Shodno navedenom, mišljenja smo da je postupke u vezi zahtjeva za postavljanje ugostiteljskih terasa, bašti i sl. na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena, a koja je upisana na investitora, neophodno prekinuti do upisa urbanističke parcele na etažne vlasnike, kako je to i predviđeno zakonskim rješenjima.

S uvažavanjem,


DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje



OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica I

