



Broj: 08- 337/26-996/25

Podgorica, 08. april 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima

Poštovani

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje stručnog mišljenja i tumačenja odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u dijelu koji se odnosi na zakonsku obavezu učestvovanja u troškovima održavanja zajedničke urbanističke parcele.

U zahtjevu navodite da su na katastarskoj parceli broj 2330/5 KO Pljevlja, opština Pljevlja, u listu nepokretnosti evidentirana dva objekta. Jedan objekat predstavlja stambenu zgradu sa pet posebnih djelova (PD 1, PD 2, PD 3, PD 4 i PD 5), dok drugi objekat predstavlja prizemnu zgradu (kiosk) površine 33 m², evidentiran kao PD 6 u istom listu nepokretnosti.

Dalje ističete da nosilac prava svojine na navedenom objektu, privredno društvo „Žitoprodukt“ d.o.o. Pljevlja, odbija da učestvuje u troškovima održavanja zajedničke urbanističke parcele, uz obrazloženje da njegov objekat nije fizički povezan sa stambenom zgradom, iako se nalazi na istoj katastarskoj parceli i evidentiran je u istom listu nepokretnosti.

Uvidom u podatke o vlasnicima i nosiocima prava iz lista nepokretnosti 4723 – prepis, KO Pljevlja, utvrđeno je da se na katastarskoj parceli 2330/5 KO Pljevlja nalaze dva objekta, pri čemu:

- objekti nijesu uspostavljeni kao posebni djelovi u smislu etažne svojine,
- zemljište pod objektima i zemljište uz stambenu zgradu (katastarska parcela 2330/5) nije upisano kao zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika, već kao **susvojina** sa precizno utvrđenim udjelima. Konkretno, „Žitoprodukt“ d.o.o. Pljevlja je upisan kao suvlasnik parcele u obimu prava od 1/2, dok su ostala fizička lica suvlasnici u djelovima od po 1/8,
- stambeni objekat je, takođe, u susvojini više lica,
- predmetni objekat – kiosk nije upisan kao posebni dio (PD 6), već je evidentiran kao objekat 2 – poslovna zgrada u privredi, površine 33 m², kao jedinstvena cjelina (prizemna zgrada).

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, nesporno proizilazi da u konkretnom slučaju nije uspostavljen pravni režim etažne svojine, već se radi o **susvojini** kao obliku zajedničkog prava svojine. S obzirom na to da je pravni režim ove nepokretnosti definisan kao susvojina:

- ne postoje zakonski uslovi za formiranje skupštine etažnih vlasnika u smislu Zakona o održavanju stambenih zgrada. Samim tim, organ koji je eventualno formiran kao skupština etažnih vlasnika za objekat koji nije u režimu etažne svojine nema pravno uporište u važećim propisima. Slijedom navedenog, takva skupština ne može imati status organa upravljanja u smislu važećih zakona, niti može biti zakonito upisana u registar stambenih zgrada, budući da registar podrazumijeva postojanje stambene zgrade organizovane u skladu sa pravilima etažne svojine,
- odnosi između suvlasnika (vlasnika stanova s jedne strane i vlasnika kioska s druge strane) u pogledu troškova održavanja, korišćenja i upravljanja predmetnom parcelom regulišu se isključivo odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje tretiraju institut susvojine, naročito u dijelu koji se odnosi na upravljanje, korišćenje i održavanje zajedničke stvari, kao i snošenje troškova i drugih tereta. U tom smislu, shodno članu 139 Zakona o svojinsko-pravnim

odnosima, svi suvlasnici su **dužni** da snose troškove korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničke stvari, kao i druge terete koji se odnose na cjelinu, srazmjerno veličini svojih suvlasničkih udjela. Stvar u smislu ovog zakona može biti svaka pokretna i nepokretna stvar, uključujući i zemljište kao nepokretnost, što u konkretnom slučaju obuhvata i zemljište na kojem se predmetni objekti nalaze,

- shodno članu 133 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima suvlasnici ostvaruju pravo na zajedničko upravljanje stvari, kao i pravo da upravljanje povjere jednom ili više suvlasnika ili trećem licu, u skladu sa svojim suvlasničkim udjelima. Aktom o postavljanju upravnika uređuju se njegova prava i obaveze. U slučaju da se ne postigne saglasnost o postavljanju upravnika i određivanju njegovih ovlašćenja, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o navedenim pitanjima odluči nadležni sud, vodeći računa o pravima i interesima svih suvlasnika srazmjerno njihovim udjelima.

Zakon o održavanju stambenih zgrada reguliše prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, a koje je po pravilu u režimu zajedničke nedjeljive svojine etažnih vlasnika.

Sporna pitanja u vezi sa učešćem u troškovima održavanja predmetne parcele kao i pitanja koja se odnose na način donošenja odluka o njenom upravljanju, nijesu obuhvaćena normativnim okvirom Zakona o održavanju stambenih zgrada, te se njihovo rješavanje ne vrši primjenom odredbi navedenog zakona, s obzirom da list nepokretnosti ukazuje na to da je riječ o **susvojinskom odnosu na zemljištu**, a ne o zajedničkoj nedjeljivoj svojini etažnih vlasnika. U tom smislu, za eventualne sporove između suvlasnika u vezi sa upravljanjem zajedničkom stvari su nadležni redovni sudovi.

S poštovanjem,



ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

T. Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Opština Pljevlja – Sekretarijat za komunalno-stambene poslova, saobraćaj i vode
- U spise predmeta
- a/a