



Broj: 08- 337/26-996/77

Podgorica, 15. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/70

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja povodom tumačenja odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje se odnose na skupštinu etažnih vlasnika i upravljanje stambenom zgradom. U zahtjevu navodite da se u konkretnom slučaju radi o stambenoj zgradi koja ima veći broj posebnih djelova, odnosno ukupno 18 posebnih djelova, koji su u ranijem periodu bili u svojini više različitih vlasnika, te da je, imajući u vidu takvu vlasničku strukturu, u predmetnoj stambenoj zgradi bila formirana skupština etažnih vlasnika, odnosno uspostavljen sistem upravljanja stambenom zgradom u skladu sa zakonom. Dalje navodite da je, naknadnim sticanjem prava svojine na svim posebnim djelovima predmetne stambene zgrade, jedno pravno lice postalo vlasnik svih 18 posebnih djelova, odnosno da iako predmetna stambena zgrada i dalje ima veći broj posebnih djelova, svi posebni djelovi sada pripadaju jednom vlasniku. S tim u vezi, tražite mišljenje o pravnom statusu navedene skupštine, te da li u navedenom slučaju takva skupština i dalje ima obavezu postojanja, odnosno registracije, odnosno da li su se stekli uslovi za njeno brisanje iz registra.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, ukazujemo na sljedeće:

Članom 180 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici, dok je stavom 2 propisano da su vlasnici dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom. Članom 181 istog Zakona propisano je da su organi upravljanja stambenom zgradom skupština vlasnika i upravnik, dok je članom 183 stav 1 istog Zakona propisano da skupštinu čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici. Nadalje, članom 188 stav 1 navedenog Zakona propisano je da se, kada je broj vlasnika veći od četiri, bira upravnik stambene zgrade.

Imajući u vidu navedeno, činjenica da predmetna stambena zgrada ima 18 posebnih djelova sama po sebi nije od uticaja na postojanje, odnosno sastav skupštine etažnih vlasnika, već je od odlučujućeg značaja pitanje koliko lica ima svojstvo vlasnika posebnih djelova predmetne stambene zgrade.

U konkretnom slučaju, prema navodima iz zahtjeva, jedno pravno lice je steklo pravo svojine na svim posebnim djelovima predmetne stambene zgrade. Samim tim, mišljenja smo da u odnosu na predmetnu stambenu zgradu više ne postoji situacija u kojoj postoji više etažnih vlasnika koji bi, u smislu odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, obrazovali skupštinu kao organ upravljanja. Drugim riječima, broj posebnih djelova zgrade ostaje nepromijenjen, ali je došlo do promjene pravno relevantne činjenice koja je od značaja za primjenu odredbi o etažnoj svojini i upravljanju stambenom zgradom – broja vlasnika. Jedno pravno lice koje je vlasnik svih posebnih djelova ne predstavlja više jednog od članova skupštine u okviru zajednice više etažnih vlasnika, već je jedini titular prava svojine na svim posebnim djelovima predmetne zgrade. U takvoj pravnoj situaciji ne postoje različiti interesi više vlasnika koje bi trebalo usaglašavati putem organa upravljanja stambenom zgradom, niti postoji potreba za donošenjem odluka većinom glasova više vlasnika.

Shodno navedenom, smatramo da u konkretnom slučaju, prestaju uslovi za dalje postojanje skupštine etažnih vlasnika kao organa upravljanja obrazovanog na osnovu postojanja više etažnih vlasnika.

Povodom Vašeg pitanja u vezi sa brisanjem navedene skupštine iz registra, mišljenja smo da je u konkretnom slučaju moguće izvršiti odgovarajuću promjenu podataka u evidenciji odnosno registru stambenih zgrada, na način kojim će se evidentirati prestanak postojanja skupštine etažnih vlasnika uslijed promjene vlasničke strukture, pod uslovom da se iz odgovarajuće javne evidencije o nepokretnostima utvrdi da je predmetno pravno lice upisano kao vlasnik svih posebnih dijelova stambene zgrade.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

S. Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

T. Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico