



Broj: 08- 337/26-996/55

Podgorica, 27. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/54

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje zvaničnog tumačenja i stručnog mišljenja u vezi sa primjenom odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list CG“, br. 19/09 i 29/25), koje se odnose na način korišćenja, upravljanja i odlučivanja o zajedničkim djelovima stambene zgrade, odnosno urbanističkoj parceli koja služi za njenu redovnu upotrebu.

U vezi sa navedenim, zatražili ste mišljenje ovog ministarstva o sljedećim pitanjima:

- Na koji način i kojom većinom glasova Skupština etažnih vlasnika može donositi odluke o načinu korišćenja, uređenju i raspodjeli zajedničkih površina i parking mjesta koja pripadaju urbanističkoj parceli stambene zgrade?
- Kakva su prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu zajedničke nedjeljive svojine na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena?
- U slučaju kada jedan etažni vlasnik samovoljno prisvoji parking mjesto na zajedničkoj površini i postavi fizičku prepreku (rampu), koji organ je nadležan za preduzimanje mjera radi uklanjanja takve prepreke i zaštite prava ostalih suvlasnika?

Razmatrajući sadržinu Vašeg zahtjeva, kao i relevantne odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima dajemo sljedeće tumačenje:

U vezi sa prvim pitanjem koje se odnosi na način i potrebnu većinu za donošenje odluka o korišćenju zajedničkih površina i parking prostora koji čine dio urbanističke parcele stambene zgrade, ukazujemo na član 7 **Zakona o održavanju stambenih zgrada** kojem je propisano da Skupština odlučuje ako je sjednici prisutno više od polovine članova Skupštine, dok je izuzetno, u slučaju kada se ni nakon dva sazivanja sjednice sa istim dnevnim redom ne obezbijedi propisani kvorum, predviđeno da Skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova. U skladu sa članom 6 istog zakona, svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u Skupštini etažnih vlasnika, bez obzira na veličinu posebnog dijela. Nadalje, članom 5 istog zakona propisano je da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje Skupština etažnih vlasnika, kao organ upravljanja stambenom zgradom, dok je članom 5a istog zakona, između ostalog, propisano da Skupština odlučuje o raspolaganju zajedničkim djelovima zgrade, o korišćenju zajedničkih djelova njihovim izdavanjem trećim licima ili vlasnicima posebnih djelova, o preduzimanju radova na zajedničkim djelovima zgrade, kao i o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Iz navedenih odredbi nesporno proizilazi da je **isključivo** Skupština etažnih vlasnika nadležna da odlučuje o načinu korišćenja zajedničkih površina koje služe redovnoj upotrebi stambene zgrade, uključujući dvorište, interne saobraćajnice i parking prostore koji predstavljaju zajedničke djelove u smislu člana 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Svaka odluka koja proizvodi pravno dejstvo u pogledu upravljanja, korišćenja ili raspolaganja zajedničkim djelovima mora biti donijeta od strane Skupštine etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom.

Što se tiče drugog pitanja koje se odnosi na prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu zajedničke nedjeljive svojine na urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada ukazujemo na član 164 **Zakona o svojinsko-pravnim odnosima** kojim je propisano da se stambena zgrada koristi u skladu sa svojom namjenom, kao i da vlasnik posebnog dijela stambene zgrade slobodno uživa, koristi i raspolaze

posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, pod uslovom da time ne povrjeđuje prava drugih vlasnika niti namjenu stambene zgrade. Nadalje, članom 170 istog zakona propisano je da na zajedničkim djelovima stambene zgrade koji služe zgradi kao cjelini svi vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, dok je članom 171 propisano da na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena vlasnici posebnih djelova takođe imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Iz navedenih zakonskih odredbi proizilazi da urbanistička parcela koja služi redovnoj upotrebi stambene zgrade ne predstavlja poseban predmet svojine pojedinog etažnog vlasnika, već je u režimu zajedničke nedjeljive svojine svih vlasnika posebnih djelova zgrade. Istovremeno, zajednička nedjeljiva svojina podrazumijeva da nijedan etažni vlasnik ne može samostalno izdvojiti određeni dio urbanističke parcele iz režima zajedničke svojine, prisvojiti ga za svoju isključivu upotrebu, niti na njemu uspostaviti faktičku ili pravnu isključivost bez odgovarajućeg pravnog osnova i odluke donijete u skladu sa zakonom.

U odnosu na treće pitanje koje se tiče nadležnosti organa u slučaju kada jedan etažni vlasnik samovoljno zauzme dio zajedničke urbanističke parcele radi parkiranja i na tom prostoru postavi fizičku prepreku (rampu), ukazujemo da preduzimanje upravnih mjera radi uklanjanja bespravno postavljenih prepreka nije uređeno Zakonom o održavanju stambenih zgrada niti Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima. Takođe, propisima kojima se uređuju komunalne djelatnosti i komunalni nadzor nije ustanovljena nadležnost komunalne inspekcije, odnosno komunalne policije, da odlučuje o postojanju ili obimu prava zajedničke nedjeljive svojine etažnih vlasnika niti da nalaže uklanjanje fizičkih prepreka postavljenih na dijelu urbanističke parcele. Naime, pitanje da li je pojedini etažni vlasnik bez pravnog osnova prisvojio dio zajedničke urbanističke parcele i da li je postavljanjem rampe povrijedio prava ostalih etažnih vlasnika predstavlja pitanje zaštite prava svojine i zajedničke nedjeljive svojine, o kojem odlučuje nadležni sud u odgovarajućem sudskom postupku.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico