



Broj: 08- 337/26-996/24

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 u vezi sa primjenom 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", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u dijelu koji se odnosi na korišćenje i raspolaganje zajedničkim dijelovima stambene zgrade.

U zahtjevu navodite da se u ulici [REDACTED], na katastarskim parcelama 3743/30 i 3743/31 KO Podgorica III, nalazi zemljište pod zgradama koje je, odlukom nadležnog suda, izuzeto iz stečajne mase privrednog društva „Graditelj“ d.o.o. Podgorica i prenešeno u zajedničku nedjeljivu svojinu etažnih vlasnika, te da je navedeno pravo svojine uredno evidentirano u katastru nepokretnosti.

Dalje ističete da su na predmetnim parcelama izvedeni radovi na uređenju prostora, uključujući asfaltiranje površina oko zgrada od strane privrednog društva „Putevi“ d.o.o. Podgorica, kao i iscrtavanje ukupno 54 parking mjesta, koja su odlukom Skupštine etažnih vlasnika raspodijeljena na korišćenje stanarima.

S tim u vezi, tražite mišljenje ovog ministarstva o tome da li je dozvoljeno da pojedinci samovoljno zauzimaju i ograničavaju korišćenje zajedničkih parking mjesta postavljanjem fizičkih prepreka bez saglasnosti organa upravljanja stambenom zgradom, kao i koje mjere i radnje nadležni organi mogu preduzeti u konkretnom slučaju.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i polazeći od navoda iz zahtjeva, kao i odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada, dajemo sljedeće stručno mišljenje:

Imajući u vidu da parking prostori, shodno članu 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada, predstavljaju zajednički dio stambene zgrade u zajedničkoj nedjeljivoj svojini svih etažnih vlasnika, njihovo korišćenje i raspolaganje može se vršiti isključivo na način i pod uslovima utvrđenim zakonom i odlukama Skupštine etažnih vlasnika, kao nadležnog organa upravljanja zgradom. Takođe, shodno članu 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, svaki vlasnik posebnog dijela ima pravo da koristi zajedničke djelove, ali uz obavezu da ne povrjeđuje prava drugih vlasnika niti da samovoljno mijenja način korišćenja tih djelova. U tom smislu, samoinicijativno postavljanje fizičkih prepreka (tzv. „žaba“ ili blokatora) na zajedničkim parking mjestima, bez prethodno donijete odluke Skupštine etažnih vlasnika i bez saglasnosti upravnika zgrade, ne može se smatrati dozvoljenim postupanjem, jer predstavlja ograničavanje prava drugih suvlasnika na korišćenje zajedničke stvari i odstupanje od utvrđenog načina korišćenja zajedničkih djelova.

U pogledu mjera koje se mogu preduzeti, ukazuje se da je, prije svega, Skupština etažnih vlasnika ovlašćena da, shodno članu 5a Zakona o održavanju stambenih zgrada, naloži uklanjanje neovlašćeno postavljenih prepreka i obezbijedi poštovanje donesenih odluka o načinu korišćenja parking prostora. Upravnik zgrade je dužan da postupa po odlukama Skupštine i preduzme odgovarajuće radnje radi njihovog izvršenja.

Ukoliko lica koja su postavila prepreke ne postupe po nalogima nadležnih organa upravljanja zgradom, etažni vlasnici mogu zaštitu svojih prava ostvariti pred nadležnim sudom, pokretanjem odgovarajućih postupaka radi uklanjanja smetnji u pogledu korišćenja zajedničke stvari, u skladu sa

zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi. Takođe, u zavisnosti od okolnosti konkretnog slučaja, moguće je obratiti se i nadležnoj komunalnoj inspekciji radi preduzimanja mjera iz njihove nadležnosti.

Shodno članu 181 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, organ upravljanja stambenom zgradom, pored upravnika, jeste i Skupština etažnih vlasnika, koja se formira i djeluje na nivou konkretne stambene zgrade i čine je isključivo vlasnici posebnih djelova te zgrade, sa pravima i obavezama koje proizilaze iz njihove zajedničke nedjeljive svojine na zajedničkim djelovima i pripadajućoj urbanističkoj parceli. Činjenica da više stambenih zgrada ima istog upravnika ne utiče na pravnu samostalnost svake pojedinačne zgrade kao posebne cjeline u smislu upravljanja i odlučivanja. S tim u vezi, **ne postoji** pravni osnov da se organizuje jedinstvena sjednica za više skupština etažnih vlasnika različitih zgrada, sa pravnim dejstvom donošenja odluka koje bi obavezivale sve te skupštine. Odluke koje se odnose na upravljanje, raspolaganje i korišćenje zajedničkih djelova mogu se donositi isključivo na sjednici Skupštine etažnih vlasnika konkretne stambene zgrade, uz poštovanje zakonom propisanih procedura, uključujući kvorum i način odlučivanja.

Eventualno zajedničko održavanje sastanaka može imati isključivo informativni ili konsultativni karakter, ali bez mogućnosti donošenja pravno obavezujućih odluka za pojedinačne zgrade. Shodno tome, za svaku stambenu zgradu neophodno je posebno sazvati sjednicu njene Skupštine etažnih vlasnika i na tim sjednicama donositi odluke koje proizvode pravno dejstvo.

Na osnovu navedenog, zaključuje se da pojedinci **nemaju pravo** da samovoljno zauzimaju i ograničavaju korišćenje zajedničkih parking mjesta bez odgovarajuće odluke Skupštine etažnih vlasnika, te da se takvo postupanje može osporavati i sankcionisati kroz mehanizme predviđene važećim propisima. Takođe, nije dozvoljeno donošenje odluka sa jedinstvene sjednice za više skupština etažnih vlasnika, već se odluke moraju donositi pojedinačno, na propisno sazvanim sjednicama svake skupštine posebno.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico