



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Бр:02-13-337-УПІ-2/25-1/7

11.05.2026.

Секретаријат за комуналне дјелатности Општине Херцег Нови, поступајући по захтјеву предлагача Ане Штикић из _____ коју заступају пуномоћници Драган и Стеван Лепетић, адвокати из Херцег Новог, против предлагача Јованке Војновић из _____ коју заступа пуномоћник Бранка Масловић Јовић, адвокат из Херцег Новог, ради исељенја из стана у стамбеној згради, на основу члана 21. став.1 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе", бр. 056/14 од 24.12.2014, 020/15 од 24.04.2015, 040/16 од 30.06.2016, 037/17 од 14.06.2017) и чл.636 Закона о облигационим односима ("Службени лист Црне Горе", бр. 047/08 од 07.08.2008, 004/11 од 18.01.2011, 022/17 од 03.04.2017), Одлуке о организацији и начину рада локалне самоуправе чл.15 алинеја 11 ("Службени лист Црне Горе - општински прописи", бр. 041/21 од 16.12.2021, 005/22 од 03.02.2022, 033/22 од 01.07.2022) доноси слjedeће:

РЈЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтјев Ане Штикић бр.02-13-337-УПІ-2/25 од 21.11.2025. године којим се тражи исељенје Јованке Војновић из _____ из стана који се налази у улици _____ објекту бр.1, изграђен на кат.парц. 616 КО Топла, катастарски означиен као PD 2, P1, површине=37m² и предаја истог у својинску државину.

НАЛАЖЕ СЕ Јованки Војновић да се у року од 15 дана од дана достављања овог рјешења, исели из стана ближе означиеног у ст.1 диспозитива, ослобођен од лица и ствари.

О трошковима поступка овај јавно правни орган ће доијети посебно рјешење.

Образложење

Ана Штикић је преко пуномоћника Драгана и Стевана Лепетића дана 21.11.2025. године подијела захтјев за принудно исељенје Јованке Војновић из стана који се налази у Херцег Новом, Игалу, у стамбеној згради-солитеру на кат.парц.616 КО Топла, број зграде 1, PD2, P1, површине=37m², у својини Ане Штикић.

Uz zahtjev su punomoćnici predlagača adv Dragan i Stevan Lepetić priložili: rješenje o nasljeđivanju br.On.br.151/2022-18, URP 106/2025 Notara Aleksandre Krivokapić Kuhar od 9.9.2025. godine, rješenje Uprave za nekretnine PJ Herceg novi broj: 919-109-UPI-1274/2-2025 od 17.11.2025. godine, kopiju izvoda iz matične knjige rođenih za Anu Štikić broj: 200-00-0001/2018-26/238637 od 30.4.2018. godine punomoćje kojim ovlašćuje advokate Dragana i Stevana Lepetića da je zastupaju pred Sekretarijatom za komunalne djetnosti-stambenim organom uprave S.O. Herceg Novi, u postupku iseljenja Jovanke Vojnović iz , iseljenje iz stana u u objektu 1 , na kat.parc.616, PD -2, Površine= 37m2, od 19.11.2025.godine u kopija lične karte Ane Štikić.

Dana 12.12.2025. godine ovom javnopravnom organu se obratio adv Dragan Lepetić sa podneskom kojim dostavlja pravosnažne i izvršne presude Osnovnog suda u Herceg Novom Posl.br.P.330/21-18 od 23.12.2021. godine, presuda Višeg Suda u Pogorici Gž.br.763/22-18, Presuda Osnovnog suda u Herceg Novom Posl. Broj.P.110/22 od 29.3.2024. godine, presuda Višeg Suda u Podgorici broj Gž.br.2781/24 od 16.1.2025. godine, Presuda Vrhovnog suda Crne Gore broj Rev.br.157/25 od 17.4.2025. godine, rješenje broj On.br.151/2022-18 Urp 54/2022 od 26.3.2025. godine Notar Aleksandra Krivokapić Kuhar, rješenje broj On.br.151/2022-18 URP.54/2022-18 od 19.4.2022. godine .

Dana 26.1.2026. godine ovom javnopravnom organu je Osnovni sud u Herceg Novom broj V Su 13/26 dostavio presude P.br.330/21-18 od 23.12.2021. godine (potvrđena rješenjem Višeg suda u Podgorici Gž.br.763/22-18 od 11.3.2022. godine) kao i presudom ovog suda broj P.br.110/22 od 29.4.2024. godine (potvrđena presudom Višeg suda u Podgorici Gž.br. 2781/24 od 16.1.2025. godine i presudom Vrhovnog suda Rev.br.157/25 od 17.4.2025. godine).

Punomoćnici predlagača adv Dragan i Stevan Lepetić su podnescima i na raspravama održanim dana 12.2.2026. godine, 3.3.2026. godine, 23.3.2026. godine, 28.4.2026. godine, u bitnom su iznijeli da Vojnović Jovanka zloupotrebljava ovaj postupak , te da ne prima pozive organa na dvije postojeće adrese u i , te da će se ta stvar vjerovatno ponavljati zbog nesavjesnih poštara. Dalje je naveo da je Vojnović Jovanku u svim parničnim postupcima i ostavinskim postupkom pred Osnovnim sudom u Herceg Novom zastupala adv Branka Maslovarić Jović iz te da je upravo na insistiranje adv Dragana Lepetića ista pozvana na usmenu raspravu za ovaj postupak iseljenja, obzirom da je Vojnović Jovanku zastupala unazad desetak godina u svim parničnim postupcima koji su bili preduslov za ovaj postupak iseljenja. Dalje je naveo da je ovakav postupak zloupotreba procesnih prava i predstavlja običan trik kako bi Vojnović Jovanka ostala što duže u stanu i tako nanijela što veću štetu vlasniku stana zbog izgubljene dobiti i mogućnosti da izda ovaj stan tokom ljetnje sezone, jer je pravni osnov stanovanja prestao danom uknjiženja Ane Štikić temeljem člana članom 636 Zakona o obligacionim odnosima.

Punomoćnik adv Dragan Lepetić je dana 30.4.2026. godine dostavio troškovnik po Advokatskoj tarifi advokatske komore Crne Gore za sastav zahtjeva za iseljenje i sastav podneska od 12.12.2025. godine, podneska od 6.3.2025. godine za zastupanje na ročištima od 12.2.2026. godine, 3.3.2026. godine, 23.3.2026. godine i 24.3.2026. godine ukupno 1500,00 Eura.

Advokat Branka Maslović Jović je u bitnom navela na održanim usmenim raspravama da ne posjeduje punomoćje za zastupanje u postupku iseljenja pred ovim javnopravnim organom. Dalje je navela da je zastupala Vojnović Jovanku u sudskim postupcima u koje je imala punomoćje isključivo za te postupke. Dalje je navela da punomoćnik predlagača adv Dragan Lepetić pokušava da izmanipuliše ovaj organ sa tvrdnjom da može da se održi ročište bez uredne dostave za protivpredlagača i bez urednog punomoćja za zastupanje, opreza radi je izjavila da smatra da ovaj javnopravni organ nije nadležan za postupak iseljenja već je u pitanju sudska nadležnost. Dalje je navela da će pokušati stupiti u kontakt sa Jovankom Vojnović te eventualno zatražim tačnu adresu koju bi dostavila ovom javnopravnom organu. Dalje je navela da predlaže da se ročište odloži ili da se postupak obustavi.

Na Zapisniku o usmenoj raspravi sačinjenom dana 23.3.2026. godine je konstatovano da adv Branka Maslovarić Jović prosljedila E-mejl –elektronsku poštu adv Marka D. Joksića iz Beograda koji je priložen u predmetu gornji poslovni broj, a kojim taj advokat obavještava imenovanu, da Vojnović Jovanku zastupa u sporovima pred sudom u Beogradu sa Anom Štikić, ali za sada ne i u Crnoj Gori uz napomenu da će obavjestiti o tome Jovanku Vojnović, te da zbog pada na ledu i povrede zadobijene prilikom pada nije u mogućnosti da putuje.

Adv Dragan Lepetić je tražio da ovaj stambeni organ uprave ne dozvoli da protivna stranka odugovlači i vrši opstrukciju postupka radi što dužeg nezakonitog boravka u stanu u jer je očigledno i sasvim logično se može zaključiti da su advokati Maslovarić Jović i Joksić obavjestili ili mogli obavjestiti Vojnović Jovanku o toku ovog postupka za njeno iseljenje.

Dalje je naveo da po kodeksu advokatske etike svaki advokat koji zastupa stranku u bilo kom predmetu pred državnim organima obavjestio bi stranku o sadržini primljenog poziva.

Dalje je naveo da je poziv za ovu raspravu uz predlog predlagateljice javno objavljen na sajtu opštine Herceg Novi i oglasnoj tabli opštine Herceg Novi, da su pozivi za usmene rasprave slati na više adresa Vojnović Jovanke može se smatrati da je imenovana uredno obavještena.

Na Zapisniku o usmenoj raspravi koja je održana dana 28.4.2026. godine je konstatovano od strane ovog javnopravnog organa da je poziv sa predlogom za iseljenje od 24.3.2026. godine upućen Vojnović Jovanki na adresi (na adresu ćerke Kvirgić Gordane) je vraćen sa konstatacijom sa žigom Pošte Beograd 11032 od 20.4.2026. godine obavješten , nije tražio pošiljku i prethodnim žigom Pošte Herceg Novi od 25.3.2026. godine. Dalje je konstatovano da su ostali pozivi koji su slati na adresu u

i u i su se vratili kao neuručeni sa naznakom nepoznat primalac .

Takođe je konstatovano da je poziv od 24.3.2026. godine za 28.4.2026. godine poslat na adresu adv Marka D Joksića do danas nije vratio već se vratila dostavnica o primljenom pozivu za prethodno ročište od 23.3.2026. godine.

Dalje na Zapisniku konstatovano da je advokat Branka Maslovarić Jović o današnjem ročištu obavještena dostavom Zapisnika sa prošlog ročišta i pozivom te nije pristupila na današnje ročište, a ista je uredno primila poziv za današnju usmenu raspravu dana 26.3.2026. godinete, te je prosljedila ovom javnopravnom organu dana 28.4.2026. godine u 8,20časova elektornsku poštu –E mail sa konstatacijom da: „ obavještava ovaj javnopravni organ da nije u posjedu punomoćja Jovanke Vojnović, ali da je istu obavjestila o današnjem ročištu. Dalje je navela da se ne protivi da se ročište koje je zakazano za 28.4.2026. godine u 09,00časova i održi bez prisustva iste, jer joj je Vojnović Jovanka telefonski saopštila da se nalazi do maja mjeseca u inostranstvu , te da moli da ovaj javnopravni organ dostavi Zapisnik sa današnjeg ročišta njoj kao punomoćniku Jovanke Vojnović”.

Nakon zaključenja usmene rasprave održane dana 28.4.2026. godine u ovaj javnopravni organ je pristigla povratnica upućena Vojnović Jovanki kojoj je uručen poziv od 24.3.2026. godine za Usmenu raspravu za 28.4.2026. godine sa predlogom za iseljenje broj 02-13-337-UPI-2/25 od 21.11.2025. godine upućen na adresu

Članom 636 stav1 Zakona o obligacionim odnosima("Službeni list Crne Gore", br. 047/08 od 07.08.2008, 004/11 od 18.01.2011, 022/17 od 03.04.2017, 123/24 od 23.12.2024) je propisano da ako se neko lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može kod organa lokalne uprave da zahtijeva njegovo iseljenje. Stavom 2 istog člana je propisano da je postupak za iseljenje hitan.

Član 15 alineja 11 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 041/21 od 16.12.2021, 005/22 od 03.02.2022, 033/22 od 01.07.2022, 007/24 od 31.01.2024, 034/24 od 04.07.2024, 031/25 od 07.07.2025) je propisano da Sekretarijat za komunalne djelatnosti vrši poslove uprave koji se odnose na:praćenje stanja održavanja stambenih zgrada, rješavanje po zahtjevima za iseljenje u zajedničke ili posebne dijelove stambene zgrade bez zaključenog ugovora o zakupu stana ili ako je ugovor o zakupu istekao.

Javno pravni organ je u dokaznom postupku na raspravi održanoj dana 12.2.2026. godine izvršio uvid u predmet gornji poslovni broj.

Nesporno je da je stan koji je predmet postupka iseljenja u svojinu Ane Štikić što se utvrđuje iz lista nepokretnosti broj 420–izvod za kat.parc.616 objek.1 KO Topla od 12.2.2026. godine da je isti etažno označen kao pd2, p1, površine =37m2,

koji je dostavljen od adv Dragana Lepetića ovom javnopravnom organu na Zapisnik o usmenoj raspravi koja je održana dana 3.3.2026. godine, ta da je ista uredno primila poziv i predlog za iseljenje što je konstatovano na Zapisniku o usmenoj raspravi koja je održana dana 28.4.2026.godine, da je poziv sa predlogom za iseljenje od 24.3.2026. godine upućen Vojnović Jovanki na adresu (na adresu ćerke Kvirgić Gordane)te vraćen sa konstatacijom sa žigom Pošte Beograd 11032 od 20.4.2026. godine obavješten, nije tražio pošiljku i prethodnim žigom Pošte Herceg Novi od 25.3.2026. godine, kao što je javnopravni organ vršeci uvid u povratnicu koja je pristigla nakon zaključenja usmene rasprave održane dana 28.4.2026. godine, utvrdio da je Vojnović Jovanka uredno primila poziv za usmenu raspravu sa predlogom za iseljenje za 28.4.2026. godine sa predlogom za iseljenje broj 02-13-337-UPI-2/25 od 21.11.2025. godine upućen na adresu

Dalje je nesporno da Vojnović Jovanka onemogućava korišćenje stambenog prostora etažno označen kao pd2, p1, površine =37m², jer se ne bi vodio inače ovaj postupak iseljenja da je drugačije.

Povodom prigovora adv Branke Maslovarić Jović datog na zapisniku o usmenoj raspravi održane dana 3.3.2026. godine kojim ističe da predmet ovog postupka sudska nadležnost, ovaj javnopravni organ crpi nadležnosti iz člana 636 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima, a u vezi sa članom 15 alineja 11 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Herceg Novi("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 041/21 od 16.12.2021, 005/22 od 03.02.2022, 033/22 od 01.07.2022, 007/24 od 31.01.2024, 034/24 od 04.07.2024, 031/25 od 07.07.2025) kojim Sekretarijat za komunalne djelatnosti vrši poslove uprave koji se odnose na:praćenje stanja održavanja stambenih zgrada, rješavanje po zahtjevima za iseljenje u zajedničke ili posebne dijelove stambene zgrade bez zaključenog ugovora o zakupu stana ili ako je ugovor o zakupu istekao;

Nadalje, povodom prigovora adv Branke Maslovarić Jović koji se odnosi na urednost održavanja usmene rasprave bez uredne dostave za Vojnović Jovanku i bez urednog punomoćja za zastupanje , ovaj javnopravni organ je je shodno članu 87 Zakona o upravnom postupku poziv za usmenu raspravu i predlog za iseljenje javno objavio putem internet stranice opštine Herceg Novi u više navrata te na oglasnoj table Opštine Herceg Novi i to pozive sa predlogom za iseljenje od 4.3.2026. godine za Usmenu raspravu zakazanu za 23.3.2026. godine,pozive sa predlogom za iseljenje od 10.3.2026. godine za usmenu raspravu zakazanu za 23.3.2026. godine,poziv sa predlogom za iseljenje od 25.3.2026. godine za usmenu raspravu zakazanu za 28.4.2026. godine istaknut sa adresama Vojnović Jovanke, (stan se vodi na ćerku Kvirgić Gordanu),

Povodom prigovora adv Branke Maslovarić Jović o urednosti punomoćja za zastupanje Vojnović Jovanke, na Zapisniku od 28.4.2026. godine je konstatovano da je o ročištu održanom dana 28.4.2026. godine advokat Branka Maslovarić Jović obavještena dostavom Zapisnika sa prošlog ročišta i pozivom , da ista nije pristupila , na ročište održano dana 28.4.2026. godine, a ista je uredno primila poziv za raspravu, te da se ne protivi da se ročište zakazano za dan 28.4.2026. godine u 09,00 časova i održi bez prisustva iste, jer joj je Jovanka Vojnović telefonski saopštila da se nalazi do maja mjeseca u inostranstvu , te da moli ovaj javnopravni organ da Zapisnik sa ročišta od 28.4.2026. godine se dostavi njoj kao punomoćniku Jovanke Vojnović.

Advokat Branka Maslovarić Jović je dalje navela da traži da se postupak obustavi. Članom 102 stav 3 Zakona o upravnom postupku je propisano da, ako je vođenje upravnog postupka potrebno u javnom interesu ili ako to zahtijeva protivna stranka, javnopravni organ će nastaviti upravni postupak, jer se ovdje tangira javni interes time što Jovanka Vojnović drži predmeti stan u svojinsku državinu dok knjižni vlasnik stan Ana Štikić u svojinu 1/1, ne može da uđe u posjed nepokretnosti u vlasništvu .

Ocjenom izvedenih dokaza na usmenim raspravama i uvidom u spise predmeta, a primjenom odgovarajućih odredbi člana 12 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14 od 24.12.2014, 020/15 od 24.04.2015, 040/16 od 30.06.2016, 037/17 od 14.06.2017), javno pravni organ je našao da je zahtjev predlagača osnovan, a za takav svoj stav daje sljedeće razloge.

Među učesnicima u postupku je nesporno da je vlasnik predmetne nepokretnosti Ana Štikić koji je upisana kao vlasnik stana na predmetnom objektu u LN 420-izvod Uprave za nekretnine CG PJ Herceg Novi br: 109-919-2170/2026 od 12.2.2026.godine .

Javnopravni organ polazi od odredbe čl.636 Zakona o obligacionim odnosima koja propisuje da, ako se lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može od organa lokalne uprave da zahtjeva njegovo iseljenje.

Kako je nesporno da je predlagač Ana Štikić upisana kao vlasnik predmetne nepokretnosti etažno označene kao PD2, P1, površine=37m², na kat.parc. 616 objek.1 KO Topla, broj zgrade 1 KO Topla u LN 420 KO Topla, izdatim od strane Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi dana 12.2.2026. godine, te da je čl.10 Zakonom o državnom premjeru i katastru Službeni list Republike Crne Gore", br. 029/07 od 25.05.2007, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011, 040/11 od 08.08.2011, 043/15 od 31.07.2015, 037/17 od 14.06.2017, 037/17 od 14.06.2017, 017/18 od 20.03.2018) predviđeno da se podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste, to je nesporno da je ista, vlasnik predmetnog stana, kao i činjenica, da ne postoji važeći ugovor o zakupu između predlagača kao zakupodavca i protivpredlagača kao zakupoprimca.

Javnopravni organ je izvršio uvid u list nepokretnosti prepis br.420 za kat.parc.616 objek.1 KO Topla od 12.02.2026. godine sa E-katastar.

Slijedom prednje navedenih činjenica i citiranih propisa, javno pravni organ nalazi da je protivpredlagač Vojnović Jovanka dužna da oslobodi stan u stambenoj zgradi ul.

od lica i stvari bliže označen kao u izreci rješenja. Protivpredlagač protivzakonito boravi u predmetnoj nepokretnosti, obzirom da isti nije upisan kao vlasnik u listu nepokretnosti 420 KO Topla, za kat.parc.616 objek.1 KO Topla, od 12.2.2026. godine, te da nije u posjedu važećeg ugovora o zakupu.

Naime, predmet postupka je iseljenje protivpredlagača koje zakonsko uporište crpi iz čl.636 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 047/08 od 07.08.2008, 004/11 od 18.01.2011, 022/17 od 03.04.2017), čl.15 alineja 11 ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 041/21 od 16.12.2021, 005/22 od 03.02.2022, 033/22 od 01.07.2022), koje predviđaju da je organ lokalne uprave nadležan da, donese rješenje o iseljenju i sprovede izvršenje rješenja o iseljenju, ako se lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može od organa lokalne uprave da zahtjeva njegovo iseljenje.

Stoga su se stekli uslovi da se na osnovu gore sprovedenog dokaznog postupka donese rješenje o iseljenju protivpredlagača iz predmetnog stana.

O troškovima postupka ovaj javno pravni organ će donijeti posebno rješenje.

Pouka o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Herceg Novi u roku od 15 dana od dana dostavljanja, putem ovog Sekretarijat, taksirana sa 5,00 Eura administrativne takse.



Sekretar

dipl. ekonomista Vasilije Seferović

Dostavljeno:

- adv. Dragan i Stevan Lepetić,
- adv. Branka Maslovarić Jović,
- Vojnović Jovanka,