

INSTITUT *HABITATIO* U PORODIČNOM ZAKONU REPUBLIKE SRPSKE

Autor: MOIRA KECMAN, Dajana Piljić

e-mail: kecmannoira@gmail.com, dajanapiljic16@gmail.com

Mentor: prof. dr Mirjana Miškić

Pravni fakultet Univerziteta u Banjoj Luci

Uvod: Rimski institut *habitatio* (pravo stanovanja) predstavlja ličnu službenost koja ovlašćuje svog titulara da u svrhu stanovanja koristi tuđu stambenu nepokretnost bez mogućnosti raspolaganja istom. Iz ugla korpusa dječijih prava ono znači pravo djeteta na porodični dom, koje je garantovano međunarodnim konvencijama, prvenstveno Konvencijom o pravima djeteta iz 1989. godine, koju je ratifikovala Bosna i Hercegovina. Porodični zakon Republike Srpske u članu 339. reguliše pravo stanovanja u porodičnom domu u korist maloljetnog djeteta i roditelja kojem je dijete povjereno na vršenje roditeljskog prava.

Cilj: Cilj rada je analiza instituta rimskog prava *habitatio* i njegov odnos sa pravom stanovanja, koje sadrži važeće pravo Republike Srpske sa akcentom na Porodični zakon. Ukazaćemo na izvorne karakteristike ovog instituta, zatim promjene koje je pretrpio usljed recepcije, kao i značaj koji ima kada se radi o procjeni standarda najboljeg interesa djeteta prilikom njegovog zbrinjavanja.

Materijal i metode: Za potrebe pisanja rada korištena je naučna literatura u vidu udžbenika, master i naučnih radova, pozitivnopravni propisi Republike Srpske i država regiona, kao i srednjovjekovni zbornici prava. Autori su upotrijebili sljedeće metode: istorijski, uporedno-pravni i normativno-dogmatski metod.

Rezultati: Analiza pokazuje značaj rimskog instituta *habitatio* i uticaj na evropskokontinentalni sistem prava, koji je, uprkos vremenu, našao svoje mjesto među unutrašnjim pozitivnopravnim aktima Republike Srpske, kao što su Porodični zakon i u međunarodnim ugovorima koji se odnose na prava djeteta.

Zaključak: Pored tri člana Porodičnog zakona Republike Srpske posvećena ovom pitanju, odgovore na pitanja koja se mogu pojaviti u postupku ustanovljavanja prava stanovanja daje sud. Tako je u ovom radu izložena kompletna slika instituta *habitatio*, počevši od njegovih korijena, rješenja modernih zakonopisaca i sudske prakse koja tumači napisane odredbe zakona.

Ključne riječi: pravo stanovanja, prava djeteta, lična službenost, Porodični zakon, Konvencija o pravima djeteta.

UVOD

Pravo stanovanja možemo posmatrati dvojako, kao stvarno pravo nad tuđoj stvari i kao dječije pravo. *Habitatio* je institut postklasičnog rimskog prava koji je označavao ličnu službenost. Evropskokontinentalni sistem prava, kojem pripada i naše pravo, temelji se na rimskom pravu, njegovim načelima i ustanovama uz određene modifikacije nastale putevima recepcije. Potvrda navedenom je pravo na porodični dom, koje je izvedeno iz prava stanovanja i koje je garantovano međunarodnim ugovorima i unutrašnjim izvorima prava.

Član 27. Konvencije o pravima djeteta iz 1898. godine glasi „roditelji ili druga odgovorna lica, zavisno od njihovih sposobnosti i materijalnih mogućnosti snose najveću

odgovornost za osiguranje životnih uslova koji su prijeko potrebni za djetetov razvoj“. Države koje su ratifikovale ovu konvenciju, među kojima je i Bosna i Hercegovina, imaju obavezu pomoći roditeljima i drugim licima odgovornim za dijete u ispunjavanju prava na životni standard djeteta u skladu sa njegovim tjelesnim, duševnim, duhovnim, moralnim i društvenim razvojem.

U Porodičnom zakonu Republike Srpske¹ unutar tri člana (338–341) uređeno je pravo na porodični dom, koje je uvedeno reformom iz 2023. godine. *Ratio legis* za uvođenje ovog prava nalazi se u zahtjevu da se djetetu obezbijedi zaštita i briga, na šta se obavezuju države članice Konvencije o pravima djeteta i obuhvata obaveze države u osiguravanju dobrobiti djeteta.² Naime, intencija zakonodavca je bila zaštita najboljeg interesa djeteta, a jedan od načina zaštite svakako predstavlja pravo na porodični dom koje uživa maloljetno lice i njegov biološki ili adoptivni roditelj koji vrši roditeljsko pravo kada zajednica života između roditelja još traje, ali je odvojena ili je prestala.

U ovom radu autori su nastojali ponuditi pragmatična rješenja za određene nedoumice u vezi sa ovim institutom, iznošenjem njegovih korijena, pozitivnopravne regulative i tumačenja nejasnih pojmova i pravnih standarda.

KORIJENI I RECEPCIJA INSTITUTA *HABITATIO*

Habitatio predstavlja ličnu službenost koja je uobličena u postklasičnom rimskom pravu. Ova lična službenost ovlašćuje svog titulara da se služi tuđom stambenom zgradom ili njenim dijelom namijenjenim za stanovanje, čuvajući sadržaj poslužne stvari. Za razliku od drugih ličnih službenosti (*usus* – pravo korištenja i *ususfructus* – pravo plodouživanja), nije prestajala sa *capitis deminutio* – gubitkom statusa njenog titulara i *non usus* – nevršenjem. Pravo besplatnog stanovanja u tuđoj kući ili stanu najčešće se ustanovljavalo u korist roba koji je vjerno služio gospodara pa ga ovaj testamentom nagrađuje slobodom i dodjeljuje mu kuću ili stan koji može koristiti sa porodicom dok je živ (Romic A. 1988. str. 215). Do Justinijana njena pravna priroda je bila sporna i poistovjećivala se sa vlasništvom. Međutim, od Justinijana se tretirala kao samostalno stvarno pravo na tuđoj stvari koje se nije moglo prenijeti na treće lice. U tom smislu i jurisprudenti su bili decidni: D.7.8.8.pr. *Ulpianus libro 17 ad Sabinum: Sed neque locabunt seorsum neque concedent habitationem sine se nec vendet usum* (Ko ima pravo korištenja kuće, ne može drugima ustupiti prostorije ili pravo da u njoj žive bez njih; takođe, ne može pravo upotrebe dati u zakup) (Stanojlović V. 2022. str. 164).

Koncept *servitutes personarum* uz neznatne izmjene je preuzet u srpsko srednjovjekovno pravo posredstvom vizantijskih pravnih izvora³ i moderno pravo donošenjem Građanskog zakonika za Knjaževstvo Srpsko (dalje: SGZ) iz 1844. godine. SGZ u paragrafu 384. predviđa da „ko ima pravo obitavanja u tuđoj kući, onaj može u kući živeti i što je za obitavanje upotrijebiti i to ne samo sobe već i kujnu, tavan, podrum, ali ne i dućane, magazine i ambare. Pravo obitavanja ne podrazumeva i pravo raspolaganja, jer to pravo pripada isključivo gospodaru zdanja“.

Postavlja se pitanje da li je u Starom Rimu ovom ličnom službenošću moglo da se koristi dijete sa jednim roditeljem. Iz dostupnih izvora nemamo pouzdan odgovor, međutim, moglo bi se zaključiti da ni tada nije bilo smetnji da habitant bude dvojni subjekt.

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima SFRJ iz 1980. godine nije normirao lične službenosti, ali je predvidio mogućnost njihovog postojanja.

Zakon o stambenim odnosima SRBiH u članu 20. sadrži sljedeću odredbu: „Ako se u

1 („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/23, 27/24, 20/25 – odluka Ustavnog suda i 61/25).

2 Član 2. Konvencije o pravima djeteta iz 1989. godine.

3 Ekloga iz 739. god., Prohiron iz 879. god., Epanagoga iz 886. god. i Vasilike iz 892. god.

slučaju razvoda braka raniji bračni supružnici koji su zajednički korisnici stanarskog prava ne sporazumiju koji će od njih ostati nosilac stanarskog prava, o tome po zahtjevu jednog od njih odlučuje nadležan sud u vanparničnom postupku vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihove djece i drugih lica koja zajedno sa njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden i o drugim okolnostima“.

Danas je pravo stanovanja uređeno Porodičnim zakonom Republike Srpske i posljedica je reforme iz 2023. godine. Prvobitnim Porodičnim zakonom iz 2002. godine, koji je stavljen van snage, ovaj institut nije bio regulisan i predstavlja relativnu novinu u porodičnom zakonodavstvu Republike Srpske.

UPOREDNOPRAVNI PRIKAZ

U Hrvatskoj institut porodičnog doma je smješten u okviru odredaba koje regulišu lična prava i dužnosti supružnika. Supružnici sporazumno određuju porodični dom ili stan u kome zajedno žive sa djecom nad kojom vrše roditeljsko pravo.

Prema Obiteljskom zakonu Hrvatske⁴, sud može odrediti pravo stanovanja u porodičnom domu koji je bračna stečevina (*habitatio*). Pravo traje najduže do diobe suvlasništva na nekretnini koja predstavlja porodični dom. Takođe, sud može zabraniti otuđenje ili opterećenje nepokretnosti ako bi to ugrozilo interese drugog supružnika ili maloljetnog djeteta.

Ako je dom u zajedničkoj svojini supružnika ili njihovoj bračnoj stečevini – jedan supružnik ne može istim samostalno raspolagati (npr. otuđenje, zakup, davanje u zalog), već je potrebna saglasnost drugog supružnika.

Ako je dom u svojini trećeg lica, supružnici i djeca imaju pravo stanovanja u njemu samo na osnovu ugovora (npr. zakupa). U tom slučaju, zakupac-supružnik ne može bez saglasnosti drugog supružnika otkazati ili raskinuti ugovor o zakupu (Radić D. & Pilipović D. 2024, str. 149).

Ovdje se jasno vidi ograničavanje slobode ugovaranja u korist zaštite interesa supružnika koji nije upisan kao vlasnik i u korist zajedničke maloljetne djece.

U Republici Srbiji je reformom iz 2005. godine uvedeno pravo stanovanja (lična službenost), ali nije uveden porodični dom kao poseban institut. Pravo stanovanja je lična službenost ustanovljena zakonom u korist djeteta i roditelja kojem je povjereno vršenje roditeljskog prava i koji nema uslovan stan. Ovo pravo traje do punoljetstva djeteta (Radić D. & Pilipović D. 2024, str. 148).

Kada upoređujemo rješenja Hrvatske i Srbije sa Bosnom i Hercegovinom, možemo zaključiti da je koncepcija instituta *habitatio* u Porodičnom zakonu Republike Srpske bliža hrvatskom uzoru, prije svega zato što postoji zaseban institut i pravo na porodični dom, a ne lična službenost, u vidu prava stanovanja. To dalje znači da se službenost stanovanja transformiše iz prava na tuđoj stvari na sopstveno pravo na porodični dom, koje je, prije svega, ustanovljeno u korist maloljetnog djeteta.

PORODIČNI DOM – POJAM, KARAKTERISTIKE I TITULARI

Tumačenjem odluka Evropskog suda za ljudska prava proizlazi da se pod pojmom doma u vezi člana 8. Konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda podrazumijeva prostor sa kojim osoba ima trajnu i jaku povezanost, u kome je zasnovala porodičan život, a bez obzira na to da li nad tim prostorom ima pravo svojine ili je zakupac, odnosno iako u istom prostoru nezakonito (bez pravnog osnova) boravi. Nije od značaja činjenica da li se porodični dom nalazi u svojini jednog od bračnih supružnika ili maloljetnog djeteta.

4 („Narodne novine“ br. 103/15, 98/19, 47/20, 49/23).

Stoga, „dom” je faktičko stanje koje ne zahtijeva postojanje pravne osnove (Miškić M. & Bojanić N. 2025, str. 11).

Međutim, praksa domaćih sudova nudi i drugačija rješenja, u tom smislu donesena je i odluka broj U-6/01 od 31. avgusta 2001. godine, prema kojoj se stan ili dio stana ne može smatrati domom u okviru značenja iz člana 8. Evropske konvencije ukoliko je on „nezakonito korišten” ili se „lice ilegalno uselilo u njega”. Odlukom o meritumu broj AP-663/04 od 13. oktobra 2005. godine utvrđena povreda člana 8. Evropske konvencije – Dio stana na kojem je postojalo sustanarstvo, u koji se uselio apelantacin muž bez saglasnosti vlasnika stana ne može se smatrati domom u smislu člana 8. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Posljednjom reformom porodičnog zakonodavstva u Republici Srpskoj uveden je institut porodičnog doma, koji je nastao kao rezultat potrebe da se uvaži najbolji interes djeteta i urede odnosi bivših supružnika. Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku Republike Srpske, u 2023. godini bilo je 5471 sklopljenih brakova, a 974 razvoda, što daje stopu razvoda od 0,9 na 1000 stanovnika.⁵

Porodični dom je definisan kao nepokretnost (kuća, stan ili stambena jedinica) u kojoj stanuju roditelji i njihova maloljetna ili usvojena djeca. Jezičkim tumačenjem moglo bi se zaključiti da usvojena djeca ne treba da budu maloljetna, međutim, smisao ove odredbe jeste da se njome obuhvate samo maloljetna djeca. Porodični dom predstavlja stan, kuću ili njen dio u kojem supružnici i njihova djeca zajednički stanuju i u pogledu kojeg imaju interes za stanovanje u slučaju prestanka braka ili zajednice života.

Pravo stanovanja je po svojoj pravnoj prirodi stvarno pravo na tuđoj stvari koje nije vezano za povlasno dobro (nepokretnost), već pripada djetetu koje ima ovlaštenje da upotrebljava stambenu nepokretnost u vlasništvu roditelja kome nije povjereno vršenje roditeljskog prava. Ova lična službenost služi za zbrinjavanje njenog tutulara, pa su neotuđivost, nenasljedivost, neprenosivost i određeno vremensko trajanje njene logične karakteristike (Milutinović LJ. 2006, str. 452).

Titulari prava stanovanja su maloljetno dijete (bračno ili vanbračno) i roditelj koji vrši roditeljsko pravo (biološki ili adoptivni), ne očuh ili maćeha. Kako opravdano ističe Panov, ipak je dijete dominantni, a drugi roditelj akcesorni subjekt (Panov S. 2016, str. 223). Ovo je vidljivo iz činjenice da usljed smrti djeteta tokom korištenja prava stanovanja prestaje i pravo roditelja koji vrši roditeljsko pravo. Dijete je izvorni nosilac prava stanovanja, jer je pravo na dom ustanovljeno u cilju egzistencijalne zaštite djeteta i u njegovom najboljem interesu. Nije isključena kumulacija subjekta, tako da na istom stanu odgovarajuće kvadrature postoji pravo stanovanja više djece istog vlasnika stana. Najbolji interes djeteta kao pravni standard sud procjenjuje u svakom konkretnom slučaju i njime se rukovodi prilikom obezbjeđenja smještaja djetetu do punoljetstva u cilju njegovog pravilnog i potpunog razvoja. Nepodnošljivi odnosi bivših supružnika ne isključuju mogućnost uspostavljanja prava stanovanja, jer najbolji interes nalaže da dijete ima ekonomski mir i stabilnost u sopstvenom domu uz roditelja kome je povjereno roditeljsko pravo. Prema tome, odnosi između bivših supružnika bi se mogli uzeti u obzir jedino prilikom eventualne odluke o ostanku vlasnika nepokretnosti u istoj nakon uspostavljanja prava stanovanja u korist djeteta i drugog roditelja koji vrši roditeljsko pravo. Dijete i roditelj koji vrši roditeljsko pravo na ovaj način imaju zakonsku zaštitu koja osigurava nesmetano korištenje nepokretnosti drugog roditelja za vrijeme trajanja prava, pri čemu nemaju pravo da istom raspolazu, da je prodaju, iznajmljuju ili na drugi način ekonomski eksploatišu (Radić D. & Pilipović D. 2024, str. 158).

Roditelj koji ne vrši roditeljsko pravo ne mora biti isključivo vlasnik nepokretnosti, već i njen suvlasnik ili zakupoprimalac. U tom smislu je donesena i odluka Ustavnog suda

5 <https://www.rzs.rs.ba>

Republike Srbije broj UŽ 9782/2012 od 30. 5. 2013. godine, prema kojoj konstituisanje prava stanovanja u korist maloljetnog djeteta i posljedično roditelja koji vrši roditeljsko pravo ne mora isključivo biti vezano za pravo svojine roditelja koji je vlasnik stana već se može zasnovati jednako i u stanu koji se koristi po osnovu zakupa.

Postavlja se pitanje da li se ovo pravo može prenijeti na treće lice i da li se može raspolagati predmetnim stambenim objektom od strane lica u čijem je interesu ustanovljeno pravo stanovanja? Habitanti imaju obavezu da postupaju po standardu dobrog domaćina i da čuvaju supstancu stvari bez mogućnosti raspolaganja istom. Ustanovljavanjem ove službenosti ograničava se u dijelu i mjeri u kojoj je konstituisano pravo svojine roditelja koji ne vrši roditeljsko pravo. Ovlaštenja iz prava svojine se cijepaju, pri čemu vlasniku ostaje ovlaštenje raspolaganja, ali se ograničava ovlaštenje korištenja. Opravdanje za ograničenje prava svojine se nalazi u pravu djeteta na dom i njegovu dobrobit. Vlasnik stana zadržava ovlaštenja raspolaganja nepokretnošću i pravo korištenja iste preko obima potrebnog za zadovoljavanje potreba tutulara lične službenosti (Milutinović. Lj. 2006, 452. i 454).

Pravo stanovanja prestaje prirodnim i pravnim putem. Prirodni put okončanja uživanja ovog prava predstavlja punoljetstvo djeteta, smrt djeteta i propast poslužne stvari. Pravni put prestanka se odnosi na situaciju kada roditelj koji vrši roditeljsko pravo i dijete steknu pravo svojine na useljivom stanu i kada naknadno nastupi raskidni uslov – „očigledna nepravda“ za roditelja na čiji je teret ustanovljeno pravo stanovanja. O pravnom standardu „očigledna nepravda“ biće više riječi u nastavku rada.

Presudom Apelacionog suda u Novom Sadu GŽ 2260/2017 od 16. 5. 2017. određeno je da je uspostavljanje prava stanovanja nezavisno od obaveze roditelja na izdržavanje djece i načina na koji se ta obaveza ispunjava. Tako alimentaciona uloga prava stanovanja nakon punoljetstva djeteta koje se redovno školuje prerasta u novčani iznos za izdržavanje uvećan za troškove stanovanja.

PRAVO NA PORODIČNI DOM U PORODIČNOM ZAKONU REPUBLIKE SRPSKE

Članovima 338–341. Porodičnog zakona Republike Srpske uređen je institut porodičnog doma. Dijete i roditelj koji vrši roditeljsko pravo imaju pravo stanovanja u stanu čiji je vlasnik drugi roditelj djeteta ako dijete i roditelj koji vrši roditeljsko pravo nemaju pravo svojine na useljivom stanu.

Zakonodavac je propisao zabranu raspolaganja bračnom supružniku (zabranu otuđenja i opterećenja) porodičnim domom koji ulazi u zajedničku imovinu bez saglasnosti drugog bračnog supružnika. Saglasnost se daje u formi notarski obrađene isprave ili sudske odluke u vanparničnom postupku kao zamjene za saglasnost koja nije data bez opravdanog razloga. Ako bi pravni posao bio zaključen bez ove saglasnosti, bio bi apsolutno ništav bez obzira na postupanje trećeg lica u dobroj vjeri. U ovom slučaju, postoji dodatna zaštita bračnog supružnika u slučaju prometovanja nekretnine bez njegovog znanja jer se ne štite interesi trećih lica bez obzira na njihovu savjesnost.

Uslovi koji moraju biti kumulativno ispunjeni da bi se moglo ostvariti pravo na porodični dom taksativno su određeni Porodičnim zakonom. Neophodno je da postoji odvojen život roditelja tokom braka, prestanak zajednice života ili razvod braka. Nepokretnost koja predstavlja porodični dom mora da bude zajednička imovina, odnosno da je u suvlasništvu roditelja ili da je u vlasništvu drugog roditelja. U Republici Srpskoj je samo 33% žena upisano u zemljišne knjige kao vlasnice (suvlasnice) nepokretnosti, a u Federaciji je taj postotak veći i iznosi 35%. Ovaj procenat nije jedinstven u ruralnim i urbanim sredinama, te je 30% upisanih žena u zemljišne knjige Republike Srpske u ruralnim sredinama a 36,5 %

žena su vlasnice nepokretnosti u urbanim sredinama.⁶ Ovi ozbiljno niski postoci ukazuju na to da žene u pravilu nisu vlasnici domova u kojima žive, a često ni druge porodične imovine. Vrlo često se muškarci (muževi) upisuju u zemljišne knjige iako se nepokretnost stiće u braku. Iako prema zakonu imaju pravo na zajedničko vlasništvo nad bračnom imovinom, ta imovina se laički identifikuje kao muževljeva.

Takođe, potrebno je da dijete i roditelj koji samostalno vrši roditeljsko pravo ili sa kojim dijete živi u slučaju zajedničkog vršenja roditeljskog prava nemaju pravo svojine, plodouživanja, upotrebe, pravo stanovanja ili pravo zaštićenog zakupa na neodređeno vrijeme uređeno posebnim propisima na nekom drugom odgovarajućem stanu. Konstituisanje ovog prava ne smije da predstavlja očiglednu nepravdu za drugog roditelja. Pravo stanovanja traje određeno vrijeme do punoljetstva najmlađeg zajedničkog ili usvojenog djeteta. Prema tome, punoljetna lica sa navršених 18 godina života i lica koja su stekla poslovnu sposobnost emancipacijom ne bi mogli ostvariti ovo pravo.

Odluku kojom je dodijeljena ova lična službenost sud je dužan dostaviti nadležnom organu radi upisa u javne evidencije o nepokretnostima i pravima na njima u formi zabilježbe radi zaštite trećih savjesnih lica prilikom akata raspolaganja povlasnim dobrom. Pravo stanovanja u porodičnom domu nije moguće isključiti dispozicijom stranaka, odricanjem od tog prava ili isključenjem putem ugovora. Sud će odrediti roditelju koji sa djetetom ostaje stanovati u porodičnom domu obavezu plaćanja režijskih troškova porodičnog doma ili obavezu plaćanja paušalnog iznosa zakupnine drugom roditelju vodeći se načelom pravičnosti.

Vrsta postupka u kome se ostvaruje pravo stanovanja je poseban postupak za zaštitu prava djeteta koji na brz, efikasan i poverljiv način i aktivnu ulogu suda doprinosi zaštititi najboljeg interesa djeteta (Ćorac. S. 2024, 557. i 558).

Zakonodavac je predvidio u članu 340. i slučaj zakupa porodičnog doma. U slučaju poremećenih odnosa bračnih supružnika, jedan od njih može pokušati da kao zakupac otkáže ugovor o zakupu kako bi oštetiо drugog supružnika. Da bi se zaštitio interes djeteta i drugog supružnika, zakonopisac je uveo zabranu otkazivanja ugovora o zakupu bez saglasnosti drugog supružnika. Saglasnost može biti data u formi notarski obrađene isprave. Ako bračni supružnik bez opravdanog razloga odbije dati saglasnost za otkaz ugovora o zakupu drugom supružniku, sud će donijeti rješenje u vanparničnom postupku po prijedlogu bračnog supružnika koji nije dobio saglasnost. Ova odluka, kako to navodi Radić, biće supstitut saglasnosti roditelja. Pri odlučivanju sud je dužan da vodi računa o stambenim potrebama oba roditelja i djece koja sa njima stanuju, o imovinskim prilikama oba roditelja, te o drugim okolnostima slučaja.⁷

Druga situacija se odnosi na sudsku dodjelu pozicije zakupca na zahtjev roditelja koji samostalno vrši roditeljsko pravo ili roditelju sa kojim dijete živi u slučaju zajedničkog vršenja roditeljskog prava kada je porodični dom predmet zakupa, prilikom odvojenog života roditelja tokom braka, prestanka zajednice života ili razvoda braka.

PRAVNI STANDARD „OČIGLEDNA NEPRAVDA“

„Nemaju pravo stanovanja dijete i roditelj koji vrši roditeljsko pravo ako bi prihvatanje njihovog zahtjeva za pravo stanovanja predstavljalo očiglednu nepravdu za drugog roditelja.“⁸

6 CILAP projekat „Izgradnja kapaciteta za unapređenje zemljišne administracije i procedura u Bosni i Hercegovini“, 2013–2021. god.

7 Porodični zakon Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, br. 17/23, 27/24, 20/25 – odluka Ustavnog suda i 61/25), član 341, stav 2.

8 Porodični zakon Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, br. 17/23, 27/24, 20/25 – odluka Ustavnog

Pravni standard „očigledna nepravda“ sudovi restriktivno tumače. Tako je u presudi Vrhovnog suda Srbije Rev 1594/06 od 29. 10. 2006. zauzet stav da činjenica da je tuženi dobio stan na poklon od svoje majke ne predstavlja osnov za primjenu pravnog standarda „očigledna nepravda“. Pojam očigledna nepravda mogao bi obuhvatiti nepovoljno zdravstveno stanje roditelja ili situaciju kada u stanu koje je njegovo vlasništvo žive lica koje je dužan da izdržava ili sam ima neriješeno stambeno pitanje. Takođe, neki od potencijalnih primjera bi bili i situacija da u stanu živi dijete pod hendikepom i bilo bi štetno da boravi sa drugom djecom, ako se stan koristi npr. za prostituciju.

Postavlja se pitanje, ako je stan male kvadrature, čije je pravo jače, pravo vlasnika stana ili pravo habitanata? Odgovor daje načelo pravičnosti, ali i ponašanje vlasnika nepokretnosti, jer će situacija biti drugačija kada postoji njegovo neskrivljeno ponašanje od situacije kada postoji skrivljeno ponašanje, npr. u slučaju nasilja u porodici (Kovaček-Stanić, 2008, str. 350).

Konkretizacija pravnog standarda „očigledna nepravda“ nastupa u pravnoj praksi i u tom smislu praksa sudova će biti konačan odgovor koje sve situacije mogu da se podvedu pod lepezu koja se označava kao „očigledna nepravda“.

ZAKLJUČAK

Pravo stanovanja (*habitatio*) je institut rimskog prava koji je putem recepcije došao u srpsko pravo i zadržao se do danas (uz određene modifikacije) u vidu prava na porodični dom. Lična službenost korištenja tuđih stambenih prostorija u Starom Rimu podrazumijevala je zabranu raspolaganja tuđim stambenim prostorijama, ograničavajući se samo na pojam stanovanja, što je zadržano i u pozitivnom pravu. Međutim, suštinska razlika između antičke i moderne koncepcije ovog instituta se odnosi na subjekte u čiju je korist uspostavljena. Iako u antičkom periodu nije bio isključen dvojni subjekt kao habitant, u modernoj koncepciji najbolji interes djeteta kao habitanta je u centru pažnje i *ratio legis* insistiranja uvođenja prava na porodični dom u sve evropske zemlje.

Pravo na porodični dom kao relativnu novinu nalazimo u Porodičnom zakonu Republike Srpske, u članu 338. Inače je ovaj institut već prisutan u zakonodavstvima regiona, u Srbiji u vidu prava stanovanja (*habitatio*), a u Hrvatskoj kao pravo na obiteljski dom. Pravo na porodični dom je pravo koje se ustanovljava u korist roditelja koji samostalno vrši roditeljsko pravo ili roditelja sa kojim dijete živi u slučaju zajedničkog vršenja roditeljskog prava. Porodični dom⁹ je nepokretnost (kuća, stan ili druga stambena jedinica) u kojoj žive roditelji i njihova maloljetna djeca.

Bračni supružnik ne smije porodični dom koji je u zajedničkoj svojini otuđiti niti opteretiti u toku trajanja braka bez saglasnosti drugog bračnog supružnika. U ovom slučaju postoji dodatna zaštita bračnog supružnika u slučaju prometovanja nekretnine bez njegovog znanja jer se ne štite interesi trećih lica bez obzira na njihovu savjesnost.

Ovaj institut ima dejstvo i nakon razvoda braka ili prestanka zajednice života bračnih supružnika, garantujući pravo lične službenosti stanovanja supružnika staratelja i djece sve do punoljetstva najmlađeg zajedničkog ili usvojenog djeteta. Prilikom odlučivanja o pravu na porodični dom, sud u svakom pojedinačnom slučaju treba odmjeriti interes osobe kojoj prijeti gubitak prava nasuprot cilju koji se želi postići iseljenjem. Bitne okolnosti koje sud cijeni su da li se sporna nekretnina može smatrati domom i da li je pravo na dom povrijeđeno. Ukoliko je pravo na dom povrijeđeno, da li je povreda utemeljena na pravu i da li se njom postiže legitiman interes. Ako su odgovori svi potvrdni, sud na kraju cijeni da li je iseljenje nužno, odnosno da li nanosi nesrazmjernu štetu jednom bračnom supružniku.

suda i 61/25), član 339. stav 6.

9 Pojam doma u praksi Ustavnog suda BiH <https://www.ustavnisud.ba/bs/pojam-doma>.

Sud vodi računa da li je sporna nekretnina jedini dom za djecu i roditelja staratelja, odnosno da ne postoji pravo svojine, plodouživanja, službenosti stanovanja ili pravo zaštićenog zakupa. Kad sud dosudi pravo stanovanja djetetu i jednom roditelju u porodičnom domu, istovremeno će odrediti obavezu plaćanja režijskih troškova tom roditelju. Porodični dom nakon razvoda ili prestanka zajednice života može biti u suvlasništvu roditelja, posebna imovina jednog roditelja ili stan nad kojim su roditelji dugoročni zakupci. Ukoliko je porodični dom posebna imovina roditelja koji ne živi u njemu ili u suvlasništvu roditelja a roditelj koji ne živi u njemu otplaćuje kredit, onda sud može dosuditi obavezu roditelju koji ostaje u porodičnom domu sa djetetom plaćanja paušalnog iznosa zakupnine.

LITERATURA

- Ćorac, S. 2024. *Uslovi za konstituisanje prava stanovanja (habitatio) i postupak porodičnopravne zaštite*. „Usklađivanje pravnog sistema Srbije sa standardima Evropske unije“. Kragujevac.
- Kovaček-Stanić, G. 2008. *Dete u porodici sa jednim roditeljem: izdržavanje i porodični dom*. Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu. Novi Sad.
- Milutinović, Lj. 2006. *Pravo stanovanja – habitatio u Porodičnom zakonu*. Zbornik radova – Novo porodično zakonodavstvo. Kragujevac.
- Miškić, M. 2025. *Zajednička imovina i nasljeđivanje u BiH*. CFLI/FCIL, Osnaživanje žena: pravo na zajedničku imovinu/nasljeđivanje i politički angažman.
- Panov, S. 2016. *Porodično pravo*. Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu. Beograd.
- Romac, A. 1988. *Rimsko pravo*. Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu. Zagreb.
- Radić, D., Pilipović, D. 2024. *Porodični dom u pravu Republike Srpske*. Zbornik radova „Pravne praznine i punoća prava“ Tom III. Istočno Sarajevo.
- Stanojlović, V. 2022. *Službenost upotrebe (usus) u rimskom i srpskom pravu*. Anali Pravnog fakulteta u Beogradu. Beograd.

PRAVNI IZVORI

- Porodični zakon Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/23,27/24, 20/25-odluka Ustavnog suda i 61/25)
- Zakon o stambenim odnosima („Službeni list SRBiH“ br. 14/84, 12/87 i 36/89)
- Obiteljski zakon Hrvatske (Narodne novine, br. 103/15, 98/19, 47/20 i 49/23)
- Porodični zakon Republike Srbije (Službeni glasnik, br. 18/05, 72/11 i 6/15)
- Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima SFRJ („Službeni list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90)
- Konvencija o pravima djeteta iz 1989.
- Odluka Ustavnog suda Republike Srbije UŽ 9782/2012 od 30. 5. 2013.
- Odluka Vrhovnog suda Srbije Rev 1594/06 od 29. 10. 2006.
- Odluka o meritumu broj AP-663/04 od 13. 10. 2005. godine
- Presuda Apelacionog suda u Novom Sadu Gž2. 260/2017 od 16. 5. 2017.

THE INSTITUTE OF HABITATIO IN THE FAMILY LAW OF THE REPUBLIC OF SRPSKA

Authors: MOIRA KECMAN, Dajana Piljić

Email: kecmanmoira@gmail.com

Mentor: Assoc. Prof. Mirjana Miškić

Faculty of Law, University of Banja Luka

Introduction: The Roman institute of habitatio (the right of residence) represents a personal servitude that authorizes its holder to use another person's residential property for residential use, without the right to dispose of it. From the perspective of children's rights, it means the child's right to a family home, which is guaranteed by international conventions, primarily the Convention on the Rights of the Child, adopted in 1989, ratified by Bosnia and Herzegovina. The Family Law of the Republic of Srpska, in Article 339, regulates the right of residence in the family home in favor of the minor child and the parent entrusted with the exercise of parental rights.

Aim: The aim of the paper is to analyze the Roman law institute of habitatio and its connection with the right of residence contained in the current law of the Republic of Srpska, with special emphasis on the Family Law. We will point out the original characteristics of this institute, the changes it underwent through reception, as well as its significance in assessing the best interests of the child when providing care.

Materials and Methods: For the purpose of writing this paper, scientific literature in the form of textbooks, master's and scholarly papers, positive legal regulations of the Republic of Srpska and neighboring states, medieval legal codes, as well as numerous foreign sources, were used. The authors used the following methods: historical, comparative-legal, and normative-dogmatic methods.

Results: The analysis shows the significance of the Roman institute of habitatio, which, despite the passage of time, has found its place among the internal legal acts of the Republic of Srpska, such as the Family Law and international treaties relating to children's rights.

Conclusion: In addition to the three articles of the Family Law of the Republic of Srpska dedicated to this issue, answers to questions that may arise in the procedure of establishing the right of residence are provided by the court. Thus, this paper presents a complete picture of the institute of habitatio, starting from its origins, the solutions of modern legislators, and the judicial practice that interprets the written provisions of the law.

Keywords: right of residence; children's rights; personal servitude; Family Law; Convention on the Rights of the Child

