

Јелена З. Пламенац
Универзитет у Београду
Правни факултет у Београду
jelena.plamenc@vp.rs
ORCID ID: 0009-0004-0322-922X

ПРАВНИ ОКВИР ЗАШТИТЕ ПОРОДИЧНОГ ДОМА СА ПОСЕБНИМ ОСВРТОМ НА ФРАНЦУСКО ЗАКОНОДАВСТВО

Сажетак: Правни систем Републике Србије не садржи правила којима је посебно регулисана заштити породичног дома. Овим радом се, уз анализу ујоредноправних система проверава да ли би било пожељно одредбе које се односе на посебну заштиту породичног дома уврстити у домаће законодавство, или су постојеће одредбе довољне да овај правни институти код нас ипак суштински ужива заштиту. Посебна пажња посвећена је решењима из француског законодавства, где је заштита овог правног институтиа веома развијена.

Главни повод за одређење теме рада, нашао се у околности да је у породично законодавство Републике Српске 2023. године уведена заштита породичног дома, као посебног институтиа породичног права, чиме је Република Српска постала пионир у региону у погледу предвиђања посебне заштите породичног дома.

Кључне речи: породични дом; правна заштита породичног дома.

1. УВОД

Породични дом је, најједноставније речено, дом који је породица одабрала за живот тј. центар својих животних активности – место где породица редовно и стварно живи. Док год траје заједница живота, не јавља се потреба за регулисањем односа чланова породице поводом породичног дома. Међутим, уколико заједница живота престане, отварају се бројна питања у вези са породичним домом, међу којима је најзначајније ко ће од партнера

моћи да настави да живи у породичном дому, а ко ће морати да се исели и под којим условима, нарочито уколико у породици има и заједничке деце.

У упоредном праву постоје различити режими брачних имовинских односа, те се у зависности од суштинских карактеристика конкретног брачно-имовинског режима разликује и начин заштите породичног дома. Основни модели брачноимовинских односа у европским законодавствима су законски режим заједничке имовине (присутан у домаћем законодавству); законски режим одложене заједничке имовине (карактеристичан за скандинавске државе) и законски режим одвојених имовина, а уз законске имовинске режиме постоје и уговорни брачни имовински режими.¹ Без обзира на разлике које постоје међу овим режимима, у већини европских законодавстава породични дом ужива посебну заштиту, независно од тога да ли се међу партнерима примењује законски имовински режим или је закључен брачни уговор. Специфичности које се односе на породични дом тај објекат имовине на извесан начин стављају изнад опште прихваћених категорија поделе имовине, а често се чак и када је међу партнерима закључен брачни уговор у погледу породичног дома посебно штити необезбеђени супружник и предвиђају се додатна, законом успостављена ограничења располагања.² Разлог томе лежи у околности да законодавци предност дају интересима породице у односу на појединачне имовинске интересе супружника.

2. ЗАШТИТА ПОРОДИЧНОГ ДОМА У УПОРЕДНОПРАВНОМ ЗАКОНОДАВСТВУ, СА ПОСЕБНИМ ОСВРТОМ НА ФРАНЦУСКО ЗАКОНОДАВСТВО

Упоредноправно посматрано, најспецифичније је англосаксонско право, у коме чињенице закључења брака или заснивања заједнице живота међу партнерима не доводе до било каквих правних последица у вези са имовином лица која су ступила у брак, односно заједницу живота. Међутим, у случају престанка брака или заједнице живота, судови у англосаксонском правном систему имају овлашћење да изврше прераспodelу имовине међу бившим партнерима, укључујући и право власништва над породичним домом. Право својине на породичном дому у том случају може бити пренето са супружника–власника на супружника–невласника.³ Такав пренос се назива „момен-

¹ Марија Драшкић, *Породично право и права деце*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015, 385–387.

² Гордана Ковачек Станић, *Упоредно породично право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 2002, 75–76.

³ Слободан Панов, „О заједничкој својини у браку“, *Анали Правног факултета Универзитета у Београду*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 1998, 54–72.

талним трансфером“, који се понекад одређује уз обавезу (наметнуту од стране суда) плаћања закупнине супружнику-власнику, плаћања трошкова који се односе на ту непокретност, редукцију дела партнера који ће остати у породичном дому на другим стварима и сл.⁴ Постоје унапред превиђени критеријуми којима се англосаксонски судови руководе приликом доношења такве одлуке,⁵ а суштина је у томе да се у сваком конкретном случају пронађе фер решење, које одговара одређеној породици.⁶ Најзначајнији критеријум, коме се даје предност у односу на остале, јесте критеријум „благастања детета“.⁷ Како породични дом за дете представља сигурност, родитељ који наставља са вршењем родитељског права над дететом је у предности добије право коришћења породичног дома у англосаксонском систему права.

Посебан режим заштите породичног дома постоји и у многим државама континенталне Европе, а једно од најразвијених законодавстава у том погледу је француско.⁸ У француском Грађанском закону⁹ разликују се три система брачноимовинских односа међу супружницима: режим заједничке имовине, режим одвојених добара и режим одложене заједничке имовине.¹⁰ Дакле, у француском законодавству постоје сви имовински режими међу партнерима који су иначе издвојени као основни брачноимовински режими: заједничка имовина; одвојена имовина и одложена заједничка имовина.

Уколико међу супружницима ништа није уговорено, по закону се претпоставља режим заједничке имовине,¹¹ што представља кључну сличност у односу на домаће законодавство. Ипак, за разлику од домаћег законодавства, у француском праву свако од супружника самостално и слободно располаже заједничком имовином,¹² изузев код оних ствари које су од већег значаја за супружнике. По природи ствари, породични дом свакако представља ствар

⁴ Г. Ковачек Станић (2002), 77.

⁵ Критеријуми су одређени *Matrimonial Causes Act*-ом из 1973. године.

⁶ Mary Welstead, Susan Edwards, *Family Law*, 3rd edition, Oxford University Press, Oxford 2011, 80-196.

⁷ Гордана Ковачек Станић, *Породично право: њарјнерско, гечје и сјарашељско право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 2014, 145-146.

⁸ Општи одговори у вези са брачноимовинским режимом у француском праву доступни су на званичном сајту Европске комисије за породично право (*Commission for European Family Law – CEFL*) – доступно на: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ceflonline.net/wp-content/uploads/France-Property.pdf> (16.04.2025.).

⁹ Француски грађански законик, 1804, (*Code Civil – CC*), последња верзија од 14. септембра 2024. године. Доступно на: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (28.02.2025).

¹⁰ Невена Петрушић, „Брачни имовински режим у француском праву“, *Грађанска кодификација: зборник радова*, (ур. Р. Ковачевић-Куштримовић), св. 1, Правни факултет у Нишу, Ниш 2002, 209-224.

¹¹ CC чл. 1400.

¹² Н. Петрушић, 216.

која је „од већег значаја за супружнике.“ Важно је истаћи да се у француској судској пракси једногласно сматра да уколико супружници имају више непокретности, па чак и уколико у њима повремено бораве, само једна непокретност може да има статус породичног дома и ужива посебну заштиту, а то је она где породица стварно и стално живи, док се остале непокретности сматрају секундарним и не уживају заштиту попут породичног дома.¹³

Заштита породичног дома регулисана је у различитим деловима СС, а најзначајнија законска одредба огледа у томе да један супружник не може да располаже породичним домом (да га прода, да у закуп или заложи) без сагласности другог супружника. СС изричито предвиђа да супружници не могу самостално да располажу правима која се односе на породични дом, нити намештајем којим је дом опремљен. Уколико један од супружника учини такво располагање, а други се није са тим сагласио, супружник који се није сагласио са располагањем може захтевати поништај тог правног посла у року од годину дана од дана сазнања за располагање, али не дуже од рока од годину дана од дана престанка брака.¹⁴ Дакле, санкција је релативна ништавост правног посла располагања породичним домом.

Посебно је важно уочити да приликом примене чл. 215 СС није важно да ли је породични дом предмет заједничке имовине супружника или посебне имовине једног од њих. На овом месту још једном подсећамо на разлику између француског и домаћег режима заједничке имовине – у француском праву свако од супружника има право да заједничком имовином самостално управља и располаже, док супротно томе у домаћем праву заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно.¹⁵ Када је у питању посебна имовина, у оба законодавства њоме самостално управља и располаже онај супружник коме та имовина припада.¹⁶

Било да је породични дом у француском законодавству предмет посебне или заједничке имовине, супружници не могу вршити радње које би могле да угрозе право на коришћење породичног дома од стране другог супружника. Изричито је предвиђено да је за такво располагање неопходна сагласност обеју супружника, чак и уколико је породични дом у власништву само једног од њих.¹⁷ Као примере располагања, закон посебно набраја продају, поклон, уношење у привредно друштво и успостављање хипотеке на породичном дому, а правило се суштински односи на сва располагања породичним домом тј. оне радње које би породицу лишиле права да станује у породичном дому, било да се предузимају уз накнаду, или без накнаде. Сагла-

¹³ *Cour de Cassation, Chambre civile* 1 од 19. октобра 1999, број одлуке: 97-21.466.

¹⁴ СС чл. 215.

¹⁵ Породични закон – ПЗ, *Службени гласник РС* бр. 18/2005, 72/2011 и 6/2015 чл. 174 ст. 1.

¹⁶ ПЗ чл. 169, СС чл. 1428.

¹⁷ СС чл. 1422.

сност супружника мора бити јасна и недвосмислена, али није неопходно да она буде дата у писаној форми.¹⁸

Давање породичног дома у закуп није изричито забрањено законским одредбама, али је у погледу тог правног посла судска пракса изнедрила став да се не може уговорити ни закуп на породичном дому без сагласности обеју супружника, јер би таква радња угрозила намену породичног дома.¹⁹ Поред тога, судска пракса је става да за радње располагања које су предузете на такав начин да не угрожавају право породице да користи породични дом није неопходна сагласност обеју супружника. Примера ради, када је један од супружника располагао породичним домом, али је при таквом располагању уговорио право доживотног плодоуживања у корист другог супружника, правни посао располагања није био поништен од стране суда.²⁰

Закон је посебно регулисао механизме за оне ситуације у којима супружници не могу да постигну сагласност у погледу располагања које се односи на породични дом. Наиме, уколико један од супружника није у могућности да да сагласност или је ускраћује, сагласност може бити замењена судском пресудом. Суд се приликом доношења такве пресуде мора руководити тиме да је располагање породичним домом у интересу породице.²¹

Највећи изазов по судбину породичног дома настаје у случајевима фактичког раздвајања – раставе супружника и развода брака. Наравно, пожељно је да се том приликом супружници договоре у вези са питањима која се односе на породични дом, а уколико то не учине, суд ће бити овлашћен да приликом доношења одлуке о разводу брака одлучи о њиховим захтевима који се односе на породични дом.²² Такође, за време трајања поступка развода брака суд је овлашћен да у виду привремене мере донесе одлуку о томе ко од супружника има право да користи породични дом до окончања поступка развода брака и под којим условима.²³

Уколико породични дом представља предмет посебне имовине једног супружника, тај супружник ће остати власник те непокретности у поступку развода брака, односно деобе имовине супружника. У том смислу, за разлику од англосаксонског права, суд нема овлашћење да породични дом „пренесе“ са супружника–власника на супружника–невласника, све и уколико ће супружник–невласник након развода брака наставити са вршењем родитељског права над заједничком децом. Међутим, суд је у тој ситуацији овлашћен да успостави право закупа на непокретности која представља по-

¹⁸ *Cour de Cassation, Chambre civile* 1 од 13. априла 1983. године, број одлуке: 82-11.121.

¹⁹ *Cour de Cassation, Chambre civile* 1 од 16. маја 2000. године, број одлуке: 948-13.441.

²⁰ *Cour de Cassation, Chambre civile* 1 од 22. маја 2019. године, број одлуке: 18-16.666.

²¹ СС чл. 217.

²² СС чл. 267.

²³ СС чл. 255.

родични дом у корист супружника који ће вршити родитељско право, као и уколико се супружници договоре да родитељско право врше заједнички, али да пребивалиште деце буде у тој непокретности. Трајање закупа се у тој ситуацији одређује судском одлуком, а може бити одређено најдуже до пунолетства најмлађег детета, осим уколико не наступе промењене околности у ком случају закуп може престати на основу нове судске одлуке.²⁴

Уколико породични дом представља предмет заједничке имовине супружника, а они не могу да се договоре око његове поделе током поступка развода брака, постоји могућности да суд продужи трајање режима заједничке имовине над породичним домом на период од 5 година или (уколико супружници имају деце) до пунолетства најмлађег детета.

СС посебно регулише и ситуацију када породични дом није у власништву супружника, већ су супружници закупци непокретности која за њих представља центар животних активности. Предвиђено је да су у том случају супружници заједнички у закупном односу, без обзира на њихов брачноимовински режим или чак постојање супротног споразума или околности да је уговор о закупу закључен са једним од њих пре закључења брака.²⁵ Дакле, ради пружања посебне заштите породичног дома у ситуацијама када су супружници закупци, француски законодавац је одступио од општег правила *inter partes* дејства уговора, проширујући његово дејство и на супружника који није уговорна страна у таквом односу. Последишно, уговор о закупу не може бити раскинут од стране само једног супружника, већ је потребна сагласност обеју супружника.²⁶ Исто тако, обавеза плаћања закупнине представља солидарну обавезу обеју супружника.²⁷ У случају развода брака, суд има овлашћење да право на закуп додели само једном од супружника, руководећи се интересима конкретне породице, уз право на накнаду тј. обештећење у корист другог супружника. У случају смрти једног супружника, други супружник има приоритетно право да остане у закупу непокретности која је за њих представљала породични дом, изузев уколико се тог права изричито одрекне, а уколико се закуподавац одлучи на продају непокретности која је предмет закупа, оба супружника имају право њене прече куповине под условима које одреди власник.²⁸

Када су у питању правни послови располагања *mortis causa*, супружници су начелно слободни да располажу породичним домом, јер забрана располагања породичним домом важи само за време трајања брака, који у случају

²⁴ СС чл. 285.

²⁵ СС чл. 1751.

²⁶ *Cour de Cassation, Chambre civile 3*, одлука од 20. фебруара 1969. године.

²⁷ *Cour de Cassation, Chambre civile 3*, одлука од 1. маја 1969. године.

²⁸ *Cour de Cassation, Chambre civile 3* од 16. октобра 1996. године, број одлуке: 89-20.260.

смрти престаје по сили закона. Такав став био је прихваћен и у судској пракси.²⁹ Међутим, каснијом допуном СС су успостављена одређена ограничења, те је предвиђено да у случају смрти једног супружника, други супружник над породичним домом има право доживотног коришћења, изузев уколико је то изричито супротно жељи преминулог супружника.³⁰

Закључујемо да је пружање заштите породичном дому у француском праву веома детаљно покривено законским одредбама. Посебно, увидели смо да постоји веома богата судска пракса, која је дала одговоре и на питања која нису била изричито уређена законом. Из тог разлога сматрамо да је упоредноправна анализа француског законодавства и судске праксе корисна као путоказ за размишљање о увођењу нових решења у домаће законодавство, *de lege ferenda*.

3. ПРИКАЗ ПОЗИТИВНОГ ЗАКОНОДАВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Институт породичног дома је у законодавство Републике Српске уведен 2023. године и дефинисан је као непокретност (кућа, стан или друга стамбена јединица) у којој станују родитељи и њихова малолетна или усвојена деца.³¹ Дакле, да би се одређена непокретност сматрала породичним домом, није довољно да за партнере представља центар животних активности тј. место становања, већ је као додатни услов постављено да партнери имају статус родитеља малолетне или усвојене деце (иако то не произлази из језичког тумачења овог законског члана, претпостављамо да је законодавац подразумевао да и усвојена деца морају бити малолетна како би се непокретност у којој живе са родитељима могла сматрати породичним домом).

Под претњом ништавошћу, супружници не могу за време трајања брака отуђити или оптеретити породични дом који представља заједничку имовину без сагласности другог супружника, која се даје у форми нотарски оверене исправе.³² Иако на први поглед можда изгледа другачије, ова одредба суштински не пружа било какву посебну заштиту породичном дому. Наиме, уколико породични дом представља заједничку имовину супружника, један од супружника ту непокретност свакако не може оптеретити, нити њоме располагати без сагласности другог супружника на основу заштите института заједничке имовине, без обзира на то да ли је у питању породични дом

²⁹ *Cour de Cassation, Chambre civile* 1 од 22. октобра 1974. године, број одлуке: 73-12.402.

³⁰ СС чл. 764.

³¹ Породични закон Републике Српске – ПЗРС, *Службени гласник Републике Српске* бр. 17/2023 и 27/2024 чл. 338 ст. 1.

³² ПЗРС чл. 338 ст. 2 и ст. 3.

или не.³³ *A contrario*, уколико је породични дом предмет посебне имовине једног од супружника, тај супружник може самостално управљати и располагати том непокретношћу, без обзира на то да ли она има статус породичног дома или не.³⁴ Дакле, чл. 338. ПЗРС који носи поднаслов „Појам, управљање и располагање“ у суштини даје само дефиницију породичног дома, док управљање није регулисано, а располагање је регулисано само у случају да је породични дом предмет заједничке имовине супружника, на начин какав иначе важи за располагање заједничком имовином супружника.

Закон даље уређује „Право становања у породичном дому.“ У случају одвојеног живота родитеља током брака, односно у случају престанка заједнице живота или развода брака, суд ће на захтев родитеља који самостално врши родитељско право или са којим дете живи у случају заједничког вршења родитељског права доделити том родитељу и детету право личне службености становања у породичном дому, који представља заједничку својину (пре деобе заједничке имовине) или сувласништво родитеља (након деобе заједничке имовине), уколико тај родитељ и дете немају право својине или плодоуживања, или употребе или право становања или право заштићеног закупа за неодређено време уређено посебним прописима на неком другом одговарајућем стану.³⁵ За разлику од претходно цитиране, ова законска одредба пружа суштинску заштиту институту породичног дома, будући да у случају да су супружници заједничари или сувласници над породичним домом, у пракси могу настати бројни проблеми везани за то ко ће од супружника наставити да живи у тој непокретности и под којим условима, из разлога што то подразумева сагласност супружника са статусом заједничара, односно сувласника.

Закон регулише и случај када се породични дом налази у посебној имовину једног од супружника, на начин да предвиђа институт који одговара праву становања (*habitatio*) нашег правног система, а које може трајати до пунолетства најмлађег заједничког детета.³⁶ Када одлучује о праву становања (било да се породични дом налази у заједничкој својини, сусвојини или посебној имовини) суд ће одредити родитељу који са дететом остаје становати у породичном дому обавезу плаћања режијских трошкова породичног дома, а може, с обзиром на околности случаја, одредити и обавезу плаћања паушалног износа закупнине другом родитељу.³⁷

Слично као и у француском законодавству, посебне законске одредбе односе се на случајеве закупа породичног дома. Ако је један супружник за-

³³ ПЗРС чл. 303.

³⁴ ПЗРС чл. 301 ст. 4.

³⁵ ПЗРС чл. 339 ст. 1.

³⁶ ПЗРС чл. 339 ст. 2.

³⁷ ПЗРС чл. 339 ст. 4.

купац непокретности која представља породични дом, тај супружник не може отказати уговор о закупу стана без писмене сагласности другог супружника.³⁸ Имајући у виду да ова одредба проширује *inter partes* дејство уговора о закупу на оба супружника, без обзира на то ко је од њих потписник уговора о закупу, остаје отворено питање да ли закуподавац може отказати уговор о закупу само једном супружнику, или је неопходно да се отказ саопшти свакоме од њих (иста дилема постоји и у француској судској пракси). Поред тога, предвиђено је да ће у случају одвојеног живота родитеља током брака, односно у случају престанка заједнице живота или развода брака, суд на захтев родитеља који самостално врши родитељско право или родитеља са којим дете живи у случају заједничког вршења родитељског права доделити том родитељу и детету позицију закупца.³⁹

Закључујемо да је увођење посебне заштите породичном дому у право Републике Српске свакако позитиван корак ка заштити овог института, иако смо након анализе законског текста (и законских празнина) уочили одређене недоречености, за које очекујемо да у будућности буду предмет тумачења од стране судова. Наиме, у тренутку писања овог рада не постоји доступна судска пракса у погледу заштите породичног дома у Републици Српској, која би могла бити предмет додатне анализе.

4. ПРИКАЗ НАЈЗНАЧАЈНИЈИХ ОДРЕДАБА ДОМАЋЕГ ЗАКОНОДАВСТВА

Домаће право не садржи одредбе које су усмерене на посебну заштиту породичног дома. Претпостављени брачноимовински режим међу супружницима је режим заједничке имовине.⁴⁰ Супружници заједничком имовином управљају и располажу заједнички и споразумно.⁴¹ Када су у питању непокретности, сматра се да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретности одлучивао суд.⁴² Такође, превиђена је могућност успостављања права становања.⁴³ Ипак, нити један од цитираних законских чланова не пружа заштиту породичног дома на начин какав постоји у француском праву и однедавно у праву Републике

³⁸ ПЗРС чл. 340 ст. 1.

³⁹ ПЗРС чл. 340 ст. 2.

⁴⁰ ПЗ чл. 171 ст. 1 и ст. 2.

⁴¹ ПЗ чл. 174 ст. 1.

⁴² ПЗ чл. 176 ст. 2.

⁴³ ПЗ чл. 194.

Српске. Домаће право ни не садржи дефиницију породичног дома, али за потребе ове анализе сматраћемо да је то непокретност у којој породица стално и редовно живи, по узору на ставове француске судске праксе.

Уколико је непокретност која суштински представља породични дом предмет заједничке имовине супружника, мора постојати сагласност супружника за располагање том непокретношћу, како за време трајања брака, тако и по његовом престанку, са ослонцем на чл. 174 ст. 1 ПЗ, те у том смислу није неопходна посебна заштита института породичног дома.⁴⁴ Са друге стране, уколико је породични дом предмет посебне имовине једног супружника, тај супружник њиме може располагати самостално.

Уколико дође до развода брака, а супружници се договоре да приступе споразумном разводу, морају се договорити и у погледу деобе заједничке имовине.⁴⁵ Са друге стране, уколико супружници приступају разводу брака по тужби, питања деоба заједничке имовине не морају бити одлучена том приликом, већ у неком каснијем моменту.⁴⁶ Тада ће се нарочито поставити питање ко од супружника има право да остане да живи у непокретности која за њих представља породични дом, посебно из разлога што је међу супружницима у пракси веома често спорно да ли непокретност стечена за време трајања заједнице живота представља предмет њихове заједничке имовине, или посебне имовине једног од њих.⁴⁷

Чак и када међу супружницима није спорно да непокретност која за њих представља породични дом чини предмет њихове заједничке имовине, па чак и када се међу супружницима изврши деоба заједничке имовине на начин да се утврде њихови сувласнички удели⁴⁸ и даље немамо одговор на питање ко ће од супружника моћи да настави да живи у породичном дому.

Могуће је да се супружници договоре да породични дом (п)остане објекат права својине и државине само једног од њих, а да на име тога други супружник добије неке друге предмете из заједничке имовине супружника, већи удео на њима, исплату у новцу и сл. Исто тако, супружници се могу договорити да ту непокретност (породични дом) продају и међусобно поделе средства остварена продајом. Међутим, уколико се супружници у погледу тих околности не договоре, неопходно је вођење додатних судских поступака,

⁴⁴ Мисли се на посебну заштиту института породичног дома какву пружа чл. 215 СС и чл. 338 ст. 2 и ст. 3 ПЗРС).

⁴⁵ ПЗ чл. 40 ст. 2.

⁴⁶ ПЗ чл. 178.

⁴⁷ Посебно спорна ситуација може бити када је, примера ради, један од супружника из своје посебне имовине дао учешће за непокретност која је купљена на кредит, а супружници су заједно отплаћивали кредит (који у тренутку развода брака најчешће неће бити још увек отплаћен у целости).

⁴⁸ ПЗ чл. 177.

без обзира на чињеницу да су супружници начелно сагласни око чињенице власништва над породичним домом и величине својих власничких удела.

Наиме, на основу судске пресуде о деоби заједничке имовине супружника (осим уколико су се супружници другачије договорили, или уколико је у току поступка утврђено да та непокретност представља предмет посебне имовине једног од њих) супружници стичу статус сувласника на непокретности. То подразумева да непокретност морају да држе и користе заједно, те да се договоре око располагања.⁴⁹

Уколико се супружници о тим питањима не могу договорити, свако од њих је овлашћен да покрене поступак деобе, осим у невреме.⁵⁰ Дакле, када се супружници не могу договорити око начина управљања и располагања непокретношћу која за њих представља породични дом (било да је у статусу заједничке имовине или сувласништва супружника) о начину деобе непокретности одлучује суд.⁵¹ Деоба се одвија у ванпарничном поступку.⁵² Уколико се у том поступку утврди да физичка деоба непокретности није могућа без знатног смањења вредности непокретности (што је у пракси најчешће случај), то суд одређује цивилни деобу тј. продају непокретности и деобу међу супружницима средства остварених продајом.⁵³ Суштински, то значи да је (уколико се супружници не могу договорити о судбини породичног дома) крајња последица да породични дом буде продат неком трећем лицу, а међу супружницима подељена новчана средства остварена његовом продајом. Како се право становања у домаћем праву може успоставити на непокретности која је у власништву једног од супружника (независно од тога да ли та непокретност представља породични дом) само уколико дете и супружник који врши родитељско право немају право својине на некој другој усељивој непокретности, то је разлика која постоји између правних института *habitatio* и заштите породичног дома значајна. Поред тога, сматрамо да је решење из чл. 339 ст. 1 ПЗРС породичном дому пружио јаснију заштиту у односу на чл. 194. ПЗ, те да би увођење сличне одредбе у домаће законодавство било пожељно, а како би се избегло потенцијално тумачење да у ситуацијама када су супружници сувласници или заједничари непокретности која представља породични дом, *habitatio* не може да се успостави. Наиме, у домаћем законодавству овај институт подразумева да дете и родитељ који

⁴⁹ Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/1980 и 36/1990, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/1996 и *Службени листник РС*, бр. 115/2005 чл. 14 ст. 1 и ст. 2 и чл. 15 ст. 1 и ст. 2.

⁵⁰ ЗОСПО чл. 16 ст. 1.

⁵¹ ЗОСПО чл. 16 ст. 4.

⁵² Закон о ванпарничном поступку, *Службени листник СРС* бр. 25/1982 и 48/1988 и *Службени листник РС* бр. 46/1995, 18/2005, 85/2012, 45/2013, 55/2014, 6/2015, 106/2015 и 14/2022.

⁵³ ЗОСПО чл. 16 ст. 5.

врши родитељско право могу живети у стану који је у власништву другог родитеља, ако немају право својине на усељивом стану. За разлику од чл. 339 ст. 1 ПЗРС, одредба домаћег закона се не односи изричито на (у пракси најчешће) ситуације када је породични дом у сувласништву или заједничкој имовини супружника, те се ово питање тумачи у судској пракси, од случаја до случаја.⁵⁴

Уколико је породични дом непокретност која представља предмет посебне имовине једног од супружника, не постоје било каква ограничења да тај супружник над њоме врши своја власничка права у пуном обиму, самостално за време трајања брака или по његовом престанку.⁵⁵

Уколико су супружници закупци породичног дома, њихов статус је регулисан општим одредбама којима је регулисан уговор о закупу.⁵⁶ Не постоје било каква одступања која су предвиђена за регулисање посебног положаја супружника у улози закупаца непокретности у којој станују, сами или са својом децом. Уговор о закупу у домаћем праву има искључиво *inter partes* дејство и супружник који није уговорна страна тог односа не ужива било какву заштиту у случају једностраног отказа уговора о закупу од стране другог супружника (формалног закупца), нити у случају развода брака или смрти супружника.

Одредбе о посебној заштити породичног дома нису предвиђене ни у Нацрту грађанског законика Републике Србије. Међутим, Нацрт ипак садржи одредбе које се односе на породични дом, у делу којим се уређује садржина брачног уговора. Предвиђено је да је располагање стамбеним простором (стан, кућа) у којој супружници живе са својом децом, без обзира да ли припадају посебној или заједничкој имовини (породични дом), а које је супротно најбољем интересу детета – неважеће (чл. 2437, ст. 3 под насловом „Неважеће одредбе брачног уговора“).

⁵⁴ У домаћој судској пракси је у вези са овим питањем заузет став да се на сувласничком уделу једног супружника може успоставити право становања у корист детета и другог супружника који врши родитељско право (такође сувласника на идеалном делу исте непокретности) – вид. Пресуду Врховног суда Србије, Рев 24766/2023 од 18. јануара 2024. године; Пресуду Апелационог суда у Београду, Гж2 271/2023 од 8. јуна 2023. године; Пресуду Врховног касационог суда, Рев. 19240/2022 од 22. марта 2023. године; Пресуду Врховног касационог суда Рев. 2339/2022 од 6. априла 2022. године). Основ за такво тумачење налази се у чињеници да је право становања по природи лична службеност, која треба да терети цело послушно добро, а не само један његов део. Сматрамо да је такво тумачење исправно, те да се институт права становања (и његово приближавање институту заштите породичног дома) може додатно осигурати кроз увођење изричите законске одредбе да постојање заједничке имовине или сувласништва супружника на непокретности није препрека успостављању права становања у корист једног супружника – сувласника, који врши родитељско право.

⁵⁵ ПЗ чл. 169.

⁵⁶ Закон о облигационим односима – ЗОО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 и 57/1989, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/1993, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020.

5. ЗАКЉУЧАК

Већ на први поглед, јасан је ванправни значај теме пружања посебне заштите породичног дома, нарочито у породицама у којима има деце. Породични дом за децу представља стабилност и сигурност, те је у случају развода или раставе родитеља са ванправног становишта очигледан значај потребе да деца наставе да живе у породичном дому.

Правни значај пружања посебне заштите породичном дому је кроз рад обрађен упоредним приказом француског законодавства (где је заштита овог института веома развијена, уз богату судску праксу) и законодавства Републике Српске (где још увек немамо примере о примени овог института у пракси). Закључили смо да је, иако је СС веома детаљно регулисао права и обавезе партнера поводом породичног дома, било неопходно да на бројна питања одговор да судска пракса. У ово истраживање смо кренули са претпоставком да је један од главних разлога пружања посебне заштите породичном дому у француском праву чињеница да би (да није такве заштите) супружници њиме могли самостално да располажу, све и да је предмет заједничке имовине супружника, те да такав вид заштите није потребан у домаћем праву, које заштиту пружа већ кроз институт заједничке имовине. Међутим, како је у француском праву посебна заштита породичном дому пружена и када је предмет посебне имовине, па чак и закупа од стране једног супружника, а потом и за *mortis causa* располагања, то закључујемо да обим заштите превазилази постављену полазну претпоставку од које смо кренули у истраживање.

Преузимање решења из француског права свакако није могуће, а ни пожељно, имајући у виду суштинске разлике између домаћег и француског имовинскоправног режима. Ипак, та решења могу послужити као путоказ, при чему сматрамо посебно пожељним да се у наредном периоду испрате дејства заштите овог института у праву Републике Српске и на основу тога изведе закључак о начину на који би се и у домаће законодавство могла уврстити посебна заштита института породичног дома.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

- Марија Драшкић, *Породично право и права деце*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015;
- Гордана Ковачек Станић, *Упоредно породично право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 2002, 75-76.
- Гордана Ковачек Станић, *Породично право: паринерско, деце и старијешко право*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, Нови Сад 2014, 145-146.

- Невена Петрушић, „Брачни имовински режим у француском праву“, *Грађанска кодификација: зборник радова*, (ур. Р. Ковачевић-Куштримовић), св. 1, Правни факултет у Нишу, Ниш 2002, 209-224.
- Слободан Панов, „О заједничкој својини у браку“, *Анали Правној факултету Универзитета у Београду*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 1998, 54-72.
- Mary Welstead, Susan Edwards, *Family Law*, 3rd edition, Oxford University Press, Oxford 2011, 80-196.
- Породични закон – ПЗ, *Службени гласник РС* бр. 18/2005, 72/2011 и 6/2015.
- Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/1980 и 36/1990, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/1996 и *Службени гласник РС*, бр. 115/2005.
- Закон о ванпарничном поступку – ЗВП, *Службени гласник СРС* бр. 25/1982 и 48/1988 и *Службени гласник РС* бр. 46/1995, 18/2005, 85/2012, 45/2013, 55/2014, 6/2015, 106/2015 и 14/2022.
- Закон о облигационим односима – ЗОО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 и 57/1989, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/1993, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020.
- Нацрт грађанског законика Републике Србије, доступно на: [chrome extension://efaidnbmnnnibpcapcgpcglclefindmkaj/https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf](chrome:extension://efaidnbmnnnibpcapcgpcglclefindmkaj/https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf), (23.01.2025).
- Породични закон Републике Српске – ПЗРС, *Службени гласник Републике Српске* бр. 17/2023 и 27/2024.
- Пресуда Врховног суда Србије, Рев 24766/2023 од дана 18. јануара 2024. године;
Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж2 271/2023 од 8. јуна 2023. године;
Пресуда Врховног касационог суда, Рев. 19240/2022 од 22. марта 2023. године;
Пресуда Врховног касационог суда Рев. 2339/2022 од 6. априла 2022. године;
Француски грађански законик (*Code Civil – CC*), последња верзија од 14. септембра 2024. године. Доступно на: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (28.02.2025).
- Matrimonial Causes Act, 1973. Доступно на: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1973/18> (28.02.2025);
- Cour de Cassation, Chambre civile 1*, 19. октобар 1999. године, број одлуке: 97-21.466. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007042453/> (28.02.2025);
- Cour de Cassation, Chambre civile 1*, 13. април 1983. године, број одлуке: 82-11.121. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007011487> (28.02.2025);
- Cour de Cassation, Chambre civile 1*, 16. мај 2000. године, број одлуке: 948-13.441. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007043754/> (28.02.2025);
- Cour de Cassation, Chambre civile 1*, 22. мај 2019, број одлуке: 18-16.666. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT0000038567395/> (28.02.2025)
- Cour de Cassation, Chambre civile 1*, 22. октобар 1974. године, број одлуке: 73-12.402. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006992799/> (28.02.2025).

Cour de Cassation, Chambre civile 3, 16. октобар 1996. године, број одлуке: 89-20.260. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007027048> (28.02.2025).

Cour de Cassation, Chambre civile 3, 20. фебруар 1969. године. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006978233/> (28.02.2025).

Cour de Cassation, Chambre civile 3, 1. мај 1969. године. Доступно на: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006979939> (28.02.2025).

National Report: France – извештај Европске комисије за породично право (CEFL) о брачноимовинским режимима у француском праву. Доступно на: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ceflonline.net/wp-content/uploads/France-Property.pdf> (16.04.2025.)

Jelena Z. Plamenac
University of Belgrade
Faculty of Law Belgrade
jelena.plamenac@vp.rs
ORCID ID: 0009-0004-0322-922X

Legal Framework for the Protection of the Family Home with a Special Focus on French Legislation

Abstract: *The legal system of the Republic of Serbia does not contain specific rules regulating the protection of the family home. This paper examines, through a comparative legal analysis, whether it would be desirable to incorporate provisions related to the special protection of the family home into domestic legislation or whether the existing provisions are sufficient to ensure that this legal institution is substantively protected. Special attention is given to solutions found in French legislation, where the protection of this legal institution is highly developed.*

The main motivation for choosing this topic lies in the fact that in 2023 the family law of the Republic of Srpska introduced the protection of the family home as a distinct institution of family law, making the Republic of Srpska a pioneer in the region in terms of providing special protection for the family home.

Keywords: *family home; legal protection of family home.*

Датум пријема рада: 24. 03. 2025.

Датум достављања коначне верзије рада: 16. 04. 2025.

Датум прихватања рада: 22. 04. 2025.