

Слобода Д. Мидоровић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
S.Midorovic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-2545-0927

Рагенка М. Цветић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-9478-8577

ПРАВО СТАНОВАЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈА ЈЕ У СУСВОЈИНИ РОДИТЕЉА КОЈИ НЕ ВРШИ РОДИТЕЉСКО ПРАВО И ТРЕЋЕГ ЛИЦА (ПОРОДИЧНИ ЗАКОН, ЧЛ. 194) – ПРВИ ДЕО –*

Сажетак: У раду се испитује да ли је, с обзиром на редакцију чл. 194 Породичног закона (ПЗ) и чл. 14–16 Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), одлуком суда могуће успановити право становања на непокретности у сусвојини родитеља и трећег лица. Док највиша судска инстанца има тенденцију да овакву могућност прихвати, полазећи од тога да она „није искључена Породичним законом“, став ауторки рада је да ипак Врховни суд, с једне стране, учињава у ПЗ нешто што у њему не постоји: да се и (су)својина лица које није родитељ може остварити правом становања; док, с друге стране, пренебрегава овлашћења која ЗОСПО везује за својство сувласника. На тај начин се сувласнику који није родитељ, до пунолетства дејства, ускраћују овлашћења која му по ЗОСПО припадају. Конкретно, сувласнику који није родитељ дејства се на тај начин сусјендују овлашћење држања,

* Рад представља резултат истраживања коаутора током 2024. године у оквиру пројекта „Правна традиција и нови правни изазови“, чији је носилац Правни факултет Универзитета у Новом Саду.

коришћења (ујоїтребє и їрибирања цивилних їлодова), расїолаїања, учєща у уїрављању, а факїички и моїућносї да у свако доба, осим у невреме, захїєва деобу сувласничке заїеднице. Таквим їосїуїањєм, судови, вођени идеїом їравичносїи и зацїїїїє најбољеї инїїереса деїїєїа, їракїично аброїрају део їозиїїивної їрава.

У раду се најїре излаже оїцїїи режим личне службеносїи їраво сїановања. Поїїом се анализира уређење инсїїїїуїа *habitatio* у свєїлу чл. 194 ПЗ и њєїов однос їрема їраву на їоцїїовање дома у їракси Евроїскої суда за људска їрава, с коїим се честїо їїїрецїно їоисїїовећује. Даље се излаже о оїцїїїєм режиму їрава сусвоїїне їрема одредбама ЗОСПО, уз їоклањање нарочїїє їажње їїїїању їод коїим условима се може усїановїїи їраво сїановања на неїокреїїносїи у сусвоїїи.

Анализа јудикаїуре, їредлози решєња која би се креїїала у їраницама ПЗ и ЗОСПО, їїє закључак о їїїме да ли је, їїоводом конкретїїної їроблема, їїїребна и їїожєљна инїїервенцїја законодавца, бїїе изложєни у друїом делу рада.

Кључне речи: їраво сїановања, деїїє, сусвоїїина, їраво на їоцїїовање дома, одлука суда.

УВОД

Редактори Породичног закона (надаље: ПЗ)¹ предвидели су заштитни механизам за животну ситуацију у којој родитељ који је власник стана жєли да издеїствује исєљење из стана другог родитеља и детета о коме се тај родитељ стара. Разлог за исєљење најчєшће лежи у нарушєним брачним, то јєст партнерским односима коїи онемогућују одрживи суживот чланова породице у истом стамбєном простору. Уколико би изостало добровољно напуштање стана, родитељ-власник стана би могао да исходује исєљење другог родитеља и детета у петиторном спору.² С обзиром на то да ова ситуација може да резултира губитком „крова над главом“ за дете, нормотворац је у чл. 194 ПЗ предвидео правни основ коїи малолетном детету и другом родитељу, под одређєним условима, омогућује да наставе да бораве у стану другог родитеља. Ради се о личној службености їраво сїановања, познатој као *habitatio*.³ У питању је институт стварног права коїи су аутори ПЗ „позаїмили“

¹ Службєни їласник РС, бр. 18/2005, 72/2011, 6/2015.

² Обрен Станковић у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сїварно їраво*, девето неизмєњєно издање, Номос, Београд 2014, 141-142.

³ Право становања (*habitatio*)

(1) Дете и родитељ коїи врши родитељско право имају право становања на стану чији је власник други родитељ детета ако дете и родитељ коїи врши родитељско право немају право своїїне на усељивом стану.

да би, у склопу уређења имовинских односа детета и родитеља, осигурали детету право на породични дом.⁴ У том смислу, *habitatio* из чл. 194 ПЗ представља једну од „тачака сусрета“ породичног и стварног права.

Како је потреба за стамбеним збрињавањем малолетне деце разумљива, то је и одлука законодавца да уреди ово питање оправдана. Но, иако легитимна, иницијална идеја је остала недовољно разрађена, тако да је законско решење извор недоумица у пракси.⁵ Последица недоречености чл. 194 ПЗ огледа се у неизвесности коју његова примена ствара у атипичним, законом нерегулисаним случајевима. Док се нека отворена питања која актуелизује чл. 194 ПЗ успешно превазилазе тумачењем,⁶ постоје случајеви у којима делује да се највиша судска инстанца удаљава од текста закона, практично га пренебрегавајући, правдајући свој став ултимативном вредношћу сублимираном у стандарду најбољег интереса детета. Конкретно, ради се о ситуацији у којој непокретност, која је потенцијални објект права становања, није у искључивој својини родитеља детета, већ у сусвојини једног родитеља и трећег лица.

Будући да се законодавац у чл. 194 ПЗ није изричито изјаснио по питању могућег сувласништва родитеља и трећих лица, одговор на ово питање препушта се судској пракси. Њена анализа, уз малобројне изузетке, говори у прилог фаворизовања права детета, и последично, усвајања захтева за конституисање *habitatio* на таквој непокретности.⁷ Тиме се, свесно или несвесно, суспендују овлашћења трећег лица – сувласника који није родитељ. Управо је занемаривање овлашћења која се везују за сувласнички удео трећих лица, иако она формалноправно немају обавезу стамбеног збрињавања детета, дало повод за настанак овог рада.

Аргументацију за своје одлуке највиши суд проналази у околности да ПЗ „не искључује право становања на непокретности у сусвојини“⁸, из чега, како он закључује, следи да је то допуштено. Суд се при томе ни речју не осврће

(2) Право становања траје до пунолетства детета.

(3) Немају право становања дете и родитељ ако би прихватање њиховог захтева за право становања представљало очигледну неправду за другог родитеља.

⁴ Gordana Kovaček-Stanić, „Dete u porodici sa jednim roditeljem: izdržavanje i porodični dom“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1–2/2008, 342.

⁵ Као пример боље разрађености може послужити чл. 339 Породичног закона Републике Српске, *Сл. гласник РС*, бр. 17/2023, 27/2024 и 20/2025 – одлука УС.

⁶ Нпр. да се право становања може установити, осим на праву својине, и на праву закупа, иако законодавац то не спомиње *expressis verbis* вид: Уставни суд УЖ-9782/2012, 30.05.2013.

⁷ Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године; Врховни касациони суд, Рев 19240/2022, 22.03.2023. године; Врховни касациони суд, Рев 2339/2022, 06.04.2022. године; Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године. Супр. становиште проналазимо у: Врховни касациони суд, Рев 1874/2021, 19.05.2021. године и Врховни касациони суд Рев 801/2016, 01.06.2016. године.

⁸ Врховни касациони суд, Рев 2339/2022, 06.04.2022. године, стр. 3.

на сет овлашћења која Закон о основама својинскоправних односа (ЗОСПО)⁹ везује за својство сувласника (чл. 14-16).

Према нашем сазнању, домаћа доктрина се није подробније бавила овим питањем. Поједини аутори се само на маргинама осврћу на ову поставку у оквиру обраде права становања као општег стварноправног института, или у светлу његове примене према ПЗ. Тако Милутиновић – додуше, без упућивања на изворе – сматра да је право становања допуштено и на идеалном делу „родитеља који не врши родитељско право, у ком случају би дете било легитимисано да уреди начин коришћења са осталим сувласницима.“¹⁰ Станојловић, пак, истиче да је установљавање права становања на непокретности у сусвојини родитеља и трећег лица „на граници законитости.“¹¹ Он, међутим, проналази оправдање за право становања у овој констелацији у потреби да се осигура „правилан ментални, физички, духовни и морални развој детета“, што га уједно чини целисходним, правичним и у духу ПЗ.¹²

Корен проблема, према нашем мишљењу, лежи у томе што се врховна инстанца код одлучивања у описаним ситуацијама удаљава од текста ПЗ, занемарујући уједно одредбе ЗОСПО о сусвојини. Тиме се, под велом ултимативне потребе за изналагањем правичног решења за дете, практично аброгира део правног поретка. Иако резултат за који се судови залажу у неким случајевима заиста осликава идеју правичности, основ за такав исход, у духу начела поделе власти, треба да понуди сам законодавац.¹³ Суд, другим речима, не може да пренебрегава околност да постоји пропис који гарантује одређена овлашћења сувласницима, нити да истовремено „учитава“ у текст закона основ да се обавезом стамбеног збрињавања детета оптерети неко ко није његов родитељ. У супротном се интерес детета да буде стамбено збринуто, иако неспорно битан, уздиже на ниво интереса пред којим сва друга правила треба да уступку, што је тешко одбрањива теза.

Имајући у виду постављени проблем, у раду ће бити анализирани различите констелације у којима се у домаћој јудикатури, упркос постојању сувласничког односа на непокретности, допушта установљење права становања

⁹ Службени лист СФРЈ, бр. 6/80, 36/90, Службени лист СРЈ, бр. 29/96, Службени гласник РС, бр. 115/2005.

¹⁰ Овај став је усамљен у правној теорији, о чему ће касније бити речи. Љубица Милутиновић, „Право становања – *Habitatio* у Породичном закону“, *Ново породично законодавство* (ур. З. Поњавић), Зборник радова са Саветовања одржаног у Врњачкој Бањи 16. и 17. октобра 2006. године, Крагујевац 2006, 459.

¹¹ Вукашин Станојловић, *Habitatio у римском и српском праву*, мастер рад, Универзитет у Београду, Правни факултет, Београд 2021, 56, фн. 134.

¹² *Ibid.*

¹³ Душан Николић, *Увод у систем грађанској права*, 18. измењено и допуњено издање, Универзитет у Новом Саду, Правни факултет, Центар за издавачку делатност, Нови Сад 2024, 111.

без сагласности сувласника који није родитељ. У том циљу у раду ће бити речи о: 1) праву становања уопште; 2) праву становања у светлу ПЗ; 3) сусвојини и овлашћењима која проистичу из ње, те о односу сусвојине и права становања. Потом ће бити изложена 4) домаћа судска пракса поводом различитих варијација на тему и њено критичко вредновање, те изнети 5) предлози решења која би се кретала у границама ПЗ и ЗОСПО, уз уважавање не само легитимних права детета, већ и законом признатих овлашћења сувласника.¹⁴ На крају ће бити размотрено 6) да ли је потребна и пожељна интервенција законодавца.

Резултати истраживања ће, због обима, бити представљени у два рада. Излагање ће бити подељено тако што ће поднаслови 1-3 бити обрађени у првом раду, док ће поднаслови 4-6 бити изложени у другом раду.

1. ПРАВО СТАНОВАЊА – ОПШТИ РЕЖИМ

1.1. Правна регулатива

Иако право становања отвара читав низ питања на која би законодавац требало да понуди одговоре, и у земљама чија законодавства уређују овај институт, правила о праву становања су редовно „сумарна и уз пуно празнина“,¹⁵ што неретко ствара проблеме у домену примене права.¹⁶ Наиме, право становања се и у земљама које га позитивноправно нормирају уређује са свега неколико чланова уз напомену да се на нерегулисана питања сходно примењују правила о плодоуживању.¹⁷

У Србији је ситуација још компликованија утолико што у погледу личних службености и даље постоји законска празнина.¹⁸ Наиме, актуелна стварноправна кодификација у виду ЗОСПО набраја личне службености, али их не уређује (чл. 60). Иако је иницијална идеја била да се у савезној држави (СФРЈ)

¹⁴ Речима В. Водинелића потребно је изнаћи „такво правно решење које ће омогућити остварење свих конкуришућих или сукобљених права, а не да се једно зарад другог жртвују.“ Владимир В. Водинелић, “Сто педесет година касније: шта је још увек живо у Српском грађанском закону?” у: Миодраг Јовичић ур., *Сто педесет година од доношења српског грађанског закона (1844–1994)*, Српска академија наука и уметности, Београд 1996, 406.

¹⁵ Michel Mooser у: Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser (Hrsg.), *Basler Kommentar*, Zivilgesetzbuch II, 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2015, 1561, марг. 15.

¹⁶ Jörg Schmid, Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 6. Auflage, Schulthess, Zürich-Genf 2022, 408, марг. 1362-1364.

¹⁷ Miroslav Lazić, *Lične službenosti: ususfructus, usus, habitatio*, Centar za publikacije Univerziteta u Nišu Pravni fakultet, Niš 2000, 5; J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, 406, 407, марг. 1355.

¹⁸ Иако домаћа доктрина у контексту личних службености упућује на постојање правне празнине (В. Станојловић (2021), 4), ми се на овом месту опредељујемо за нијансирање сходно класификацији коју у свом уџбенику наводи проф. Николић. Вид. више у: Д. Николић, 214.

личне службености уреде прописима републичког нивоа, то до данас није учињено.¹⁹ С обзиром на описно стање, пракса и дан-данас одговоре на питања у вези са личним службеностима проналази у првој и, за сада, јединој грађанскоправној кодификацији у Срба – Српском грађанском законнику из 1844 (СГЗ).

СГЗ о праву становања – архаично, праву обитавања – садржи свега два члана 384 и 385,²⁰ тако да се до комплетне слике о правној регулативи овог института долази тек системским тумачењем ових правила са члановима који уређују право употребе и плодоуживања.²¹

Имајући у виду настојање да се у периоду после Другог светског рата раскрсти са предратним прописима, који су били окарактерисани као буржоаски, релевантна правна правила из СГЗ се не могу применити директно, већ тек посредством Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. и за време непријатељске окупације из 1946. године.²² Овлашћење за то садржано је у чл. 4 Закона о неважности.²³ Овај Закон остаће на снази све док се не попуне све законске празнине у области грађанског права.

1.2. Појам и садржина

Право становања представља личну службеност која титулара – хабитанта – овлашћује да употребљава туђу непокретност – послужно добро – у сврху становања, што је свакодобни власник послужног добра дужан да трпи.

По основу права становања хабитант има право да се *усели* у стан и да га уреди према својим потребама (нпр. да унесе свој намештај), без могућности да мења његову структуру.²⁴ Уколико је, међутим, хабитант од раније већ имао непосредну државину стана по неком другом правном основу (нпр. по основу права својине), право становања га овлашћује да у стану *настиви да живи*.

¹⁹ М. Lazić, 1, 37, 40; Милош Живковић, “Уређење личних службености у Српском грађанском законнику” у: Милена Полојац и др. ур., *Српски грађански законик – 170 година*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2014, 182-185; Vukašin Stanojlović, „Službenost upotrebe (usus) u rimskom i srpskom pravu“, *Analiti Pravnog fakulteta u Beogradu* 1/2023, 156-157, 165, 166.

²⁰ 384. Ко има право обитавања у чијој кући, онај може у кући живети, и што је за обитавање употребити, т. ј. не само собе, но и кујну, таван, подрум; али не и дућане, магацине, амбаре, котарке и т. д. но зато изискује се особито опредељење.

385. У сваком случају господар здања има право своје добро надгледати, и о оном искључиво располагати што к обитавању не припада.

²¹ В. Станојловић (2021), 32.

²² *Службени лист ФНРЈ*, бр. 86/46, 105/46, 96/47.

²³ Детаљније о томе вид: Д. Николић, 111.

²⁴ М. Mooser у: Н. Honsell, N. Peter Vogt, T. Geiser (Hrsg.), 1569, мапр. 2.

Уз плодуюживање и право употребе, право становања представља једну од три традиционалне личне службености.²⁵ Иако свака од наведених личних службености овлашћује титулара да на одређени начин користи туђу ствар, разлика у односу на право плодуюживања и употребе, с једне стране, и становања, са друге, огледа се у томе што хабитанту уз овлашћење коришћења туђе непокретности не припада и овлашћење убирања плодова.²⁶ Наиме, субјективно право становања строго је везано за личност титулара који овлашћење коришћења туђе непокретности врши непосредно. Отуда, не само да није могућ пренос права становања путем правног посла или наслеђивањем, већ се не може уступити ни овлашћење вршења његове садржине (што је, пак, могуће код плодуюживања).²⁷ Због тога, хабитанту не припадају плодови: *йприродни* плодови му не припадају јер непокретност која је пододна за становање, према редовном току ствари, није пододна да их генерише; *цивилни* плодови му не припадају с обзиром на то да се ради о строго личном праву,²⁸ које је као такво непреносиво и ненаследиво. Хабитант, дакле, стан у коме живи, не може издати у закуп и по том основу извучити корист у виду закупнине.²⁹ Одлика непреносивости и строге везаности за личност титулара чини ово право неподобним као објекат залагања.³⁰

1.3. Дејство

Право становања је стварно право које је супротстављиво *erga omnes* и то у два правца: 1) према свакодобном власнику послужног добра (промена власника послужног добра је дозвољена, али сукцесија власника ни на

²⁵ У аустријском праву се право становања набраја као засебна лична службеност у § 478 АБГБ уз плодуюживање и право употребе, да би се потом његово регулисање у § 521 АБГБ свело или на варијацију права употребе стана из § 504 АБГБ (*Wohnungsgebrauchsrecht*), или права плодуюживања стана из § 509 АБГБ (*Wohnungsfruchtgenuss*). Zach/Spath у: Georg Kodek (Hrsg.), ABGB Praxiskommentar, §§285-530 ABGB und Notweggesetz, Band 3, 5., neu bearbeitete Auflage, LexisNexis Verlag, Wien 2020, 797. Критеријум разликовања се састоји у томе да ли право становања служи само за личне потребе титулара, када је реч о праву употребе стана. Уколико стан осим титулара, а на основу његове сагласности може користити било ко, тада је реч о праву плодуюживања стана. Peter Barth, Dietmar Dokalik, Matthias Potyka (Hrsg.), Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, 27., völlig neu bearbeitete Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2022, 391; Bernhard Koch у: Peter Bydlinski, Stefan Perner, Martin Spitzer (Hrsg.), *Kommentar zum ABGB*, 7. Auflage, Verlag Österreich 2023, 585, 586, мапр. 1.

²⁶ М. Лazić, 64.

²⁷ М. Лazić, 21.

²⁸ Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *Stvarno pravo*, 3. izdanje Punta, Niš 2009, 190; J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, 407, мапр. 1356-1358.

²⁹ М. Моoser у: H. Honsell, N. Peter Vogt, T. Geiser (Hrsg.) 1570, мапр. 9.

³⁰ J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, 407, мапр. 1358.

који начин не утиче на овлашћења хабитанта),³¹ 2) према свим трећим лицима која су дужна да се уздрже од онемогућавања или ометања хабитанта у мирном уживању његовог права становања.³²

Иако је власник послужног добра овлашћен да располаже непокретношћу која је оптерећена правом становања, и то како транслативним, тако и конститутивним преносом,³³ питање је да ли ће, због „велике „испражњености“ садржине својине“³⁴ и неизвесности у погледу трајања ове личне службености, власник успети да пронађе заинтересованог купца. Због тога се може испоставити да је слобода располагања коју власник послужног добра задржава у реалности „пука апстракција“.³⁵ Ипак, није искључено да би неко био спреман да стекне „голу“ својину на непокретности знајући да ће се кад-тад право становања угасити. Тада би мотивација за упуштање у овакву трансакцију била садржана у знатно нижој купопродајној цени од тржишне, што би за прибавиоца могло представљати својеврсно „улагање у будућност“.

Имајући у виду да се правом становања значајно ограничава право својине власника послужног добра, није одрживо образложење највише судске инстанце да се установљењем права становања „не угрожавају својинска права тужне [(су)власника], већ се само привремено ограничава у кори-

³¹ Ово би се могло оспорити када би се узела у обзир садржина чл. 385 СГЗ-а. Овај параграф упућује на немогућност располагања оним делом непокретности који је оптерећен правом становања. С друге стране, правна правила из предатних прописа се могу применити, ако решење које је садржано у њима није у супротности са уставом, законима, другим важећим прописима и начелима уставног поретка (вид. чл. 4 Закона о неважности). На основу ових услова, могло би се тврдити да правно правило из чл. 385 СГЗ-а није у сагласности са основним обележјима стварних права (апсолутност, право следовања, *erga omnes* супротствљивост), која, иако нису изричито нормирана у ЗОСПО, свакако спадају у фундаменталне принципе важећег права. По том основу субјекти који примењују право, по нашем мишљењу, треба да одбију примену правила из чл. 385 СГЗ и допусте располагање правом својине које је оптерећено правом становања.

³² Zlatan Stipković у: Nikola Gavella et al, *Stvarno pravo*, Svezak 2, Narodne novine, Zagreb 2007, 16; M. Lazić, 56. Супротно и нетачно вид. код: Илија Бабић, *Коментар Породичног закона*, Службени гласник, Београд 2012, 571. Бабић, наиме, погрешно сматра да: „Оснивањем права становања не престаје право својине другог родитеља на стамбеној згради или њеном делу намењеном за становање. Са циљем заштите права детета и родитеља, други родитељ као власник није овлашћен да располаже оним деловима непокретности који су предмет права становања. Други родитељ као власник стана, односно куће задржава право располагања: 1) оним непокретностима које нису намењене за становање, и 2) стамбеним деловима који нису предмет становања. Он, међутим, не може располагати ни овим непокретностима ако би на тај начин спречио остваривање права становања.“ Иако, Бабић не упућује на релевантне изворе када износи ову тврдњу, указујемо на то да би овакав закључак ипак могао да се изведе тумачењем чл. 385 СГЗ. Вид. фн. 25.

³³ M. Lazić, 91.

³⁴ *Ibid*, 92.

³⁵ *Ibid*.

шћењу спорног стана“.³⁶ Ова констатација упућује на неадекватно разумевање својинскоправних овлашћења која управо у својој укупности дају потенцију праву својине. Због тога тврдња да се установљењем правом становања „не угрожавају својинска права тужене“ као сувласника непокретности не одговара реалном стању ствари.

1.4. Основ и начин настанка

Будући да представља значајно ограничење права својине власника послужног добра, у пракси право становања редовно настаје *вољом власника*, то јест правним послом.³⁷ Тада је за настанак стварноправног дејства права становања неопходан не само 1) одговарајући правни основ (нпр. уговор о заснивању личне службености права становања³⁸), већ и 2) начин стицања у ужем смислу – *modus acquirendi*, у виду уписа права становања у катастар непокретности.³⁹ Без уписа права становања у евиденцију непокретности радило би се о чисто облигационоправном односу између титулара права и власника стана.⁴⁰

У пракси се „облигационо право становања“ може срести у циљу прикривања закупадавног односа⁴¹ који, за разлику од права становања, *per*

³⁶ Врховни касациони суд, Рев 2339/2022 од 06.04.2022. године, стр. 4; Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године, стр. 4; Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 5.

³⁷ Право становања може настати и по основу одлуке суда и одржајем. Спорно је, међутим, да ли основ за настанак права становања може бити и сâм закон (мимо случаја када се закон јавља као основ стицања личне службености путем одржаја). Примера ради, поједини аутори, па чак и Уставни суд Републике Србије (Уж 9782/2012 – 30. 5. 2013.), сматрају да је право становања из чл. 194 ПЗ пример законске личне службености. О томе вид. више: Слобода Мидоровић, „Право становања према Породичном закону Републике Србије – законска или судска лична службеност?“, Зборник сажетака са Међународног научног скупа „Изазови и перспективе развоја правних система у XXI вијеку“, година V, бр. 5, Бања Лука 2025, 246-248.

³⁸ Форма овог уговора прописана је чл. 93, ст. 2, т. 3) Закона о јавном бележницишту, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014, 93/2014, 121/2014, 6/2015, 106/2015, 94/2024.

³⁹ Вид. чл. 8 *Улис грађих стварних права на непокретностима* Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020, 92/2023.

⁴⁰ Herbert Grziwotz y: Reiner Schulze, Herbert Grziwotz, Rudolf Lauda (Hrsg.), *Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*, 5. Auflage, Nomos, Baden-Baden 2024 (back-online), 18; Zach/Spath y: Georg Kodek (Hrsg.), *ABGB Praxiskommentar*, §§285-530 ABGB und Notweggesetz, Band 3, 5., neu bearbeitete Auflage, LexisNexis Verlag, Wien 2020, 798, марг. 4.

⁴¹ Bernhard Koch y: Peter Bydlinski, Stefan Perner, Martin Spitzer (Hrsg.), *Kommentar zum ABGB*, 7. Auflage, Verlag Österreich 2023, 587, марг. 5.

definitionem, подразумева плаћање закупнине,⁴² па и пореза на приход од ње.⁴³

У случају установљења тзв. *inter partes* права становања, овлашћење да се станује у туђем стану не би могло да „надживи“ евентуалну суксецију власника послужног добра.⁴⁴ Новог власника би, под претпоставком његове савесности, тада штитило начело поуздања у евиденцију непокретности.⁴⁵

1.5. Титулар права становања

Сврха права становања диктира како субјекат који се може јавити у улози титулара права, тако и његов могући објекат.

По природи ствари, у својству субјекта овог права може се јавити само физичко лице.⁴⁶ Међутим, то што се субјективно право становања везује за личност хабитанта, не значи да само он ужива овлашћење да живи у послужном добру. Заједно са њим у стану могу живети и чланови његове породице (нпр. муж/жена, ванбрачни партнер/ка, деца, пасторци и сл.), а евентуално и лица која му пружају негу, односно лица о којима се он брине (нпр. хабитантова мајка крхког здравља), као и лица која му помажу око одржавања домаћинства.⁴⁷ Овим лицима, да би живела у стану са хабитантом, није

⁴² Вид. чл. 576, ст. 1 Закона о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, (Уредба – за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99, 44/99), *Службени лист РС*, бр. 18/2020.

⁴³ Вид. чл. 65а-65г Закона о порезу на доходак грађана, *Службени гласник РС*, бр. 24/2001, 80/2002, 135/2004, 62/2006, 65/2006, 31/2009, 44/2009, 18/2010, 50/2011, 91/2011 (Одлука Уставног суда), 93/2012, 114/2012 (Одлука Уставног суда), 47/2013, 48/2013, 108/2013, 57/2014, 68/2014, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020, 44/2021, 118/2021, 138/2022, 92/2023, 94/2024, 19/2025.

⁴⁴ Peter Barth, Dietmar Dokalik, Matthias Potyka (Hrsg.), *Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch*, 27., völlig neu bearbeitete Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2022, 409.

⁴⁵ Вид. чл. 3, ст. 1, т. 4) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре и чл. 63 Закона о државном премеру и катастру, *Службени лист РС*, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 (Одлука Уставног суда), 96/2015, 47/2017 (Аутентично тумачење), 113/2017 (други закон), 27/2018 (други закон), 41/2018 (други закон), 9/2020 (други закон), 92/2023. Више о начелу поуздања вид. код: Милош Живковић, *Право рејисјара нејокрејносној – ошјити гео*, Универзитет у Београду – Правни факултет, Београд 2020, 161-181.

⁴⁶ J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, 407, мапр. 1358; Bernhard Schnyder, Jörg Schmid, Aleyandra Rumo-Jungo (begündet von Peter Tuor), *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 12 Auflage, Schulthess, Basel-Genf 2002, 959. Изузетак постоји једино у немачком законодавству које предвиђа да се у својству титулара права становања може јавити и правно лице, док ће крајњи корисник права и тада бити физичко лице. Hartmut Schöner, Kurt Stöber, *Grundbuchrecht*, 16. Auflage, beck-online 2020, мапр. 1244.

⁴⁷ M. Mooser y: H. Honsell, N. Peter Vogt, T. Geiser (Hrsg.), 1570, мапр. 7.

потребна посебна сагласност власника послужног добра. Уживање овог права од стране других лица не чини их титуларима овог права; они, дакле, немају самостално право становања.⁴⁸ Лица која хабитант прими на становање као чланове његове породице, своје овлашћење непосредне државине стана црпе из субјективног права хабитанта. Отуда, смрћу хабитанта или престанком права становања по неком другом правном основу, отпада и њихов основ да наставе да живе у стану.

У највећем броју законодавстава се полази од тога да накнадно повећање потреба хабитанта, нпр. услед проширења породице, не спречава могућност нових чланова породице да се уселе у стан у коме хабитант већ живи.⁴⁹ Ово решење је сасвим разумљиво када се узме у обзир да се посредством овог института потреба за становањем најчешће задовољава доживотно. Међутим, у погледу овог питања СГЗ у чл. 372, којим се изворно уређује право употребе, садржи другачије решење. Наиме, према СГЗ потреба се „узима од оног времена, када је право [...] почело“. Сходно наведеном, *Лазих* је става да се „[о]бим индивидуалних и породичних потреба хабитанта одређује [...] према моменту конституисања ових службености, а накнадно повећање потреба – услед заснивања или увећања породице не утиче на проширење службености.“⁵⁰

С обзиром на разлике које се очитују у погледу садржине права употребе и права становања у погледу присвајања плодова – док хабитант нема право ни на какве плодове, узуар присваја природне плодове у обиму који зависи од његових личних потреба и потреба чланова његове породице⁵¹ – може се поставити питање адекватности сходне примене одредбе из чл. 372 СГЗ на право становања. Осим тога, резултат до ког доводи сходна примена чл. 372 СГЗ на право становања је анахрон, те би га, сходно томе, требало осавременити на начин да накнадно проширење породице не буде препрека за примереним повећањем обима употребе стана.⁵² У супротном, право становања би било обесмишљено, јер је тешко замисливо да би у случају проширења породице хабитант пристао да живи одвојено од ње (нпр. одвојено

⁴⁸ Christoph Reymann у: J. von Staudingers, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Red. Wolfgang Wiegand, Buch 3 – *Sachenrecht* §§ 1030-1112 (Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallasten), de Gruyter, Berlin 2021, 491, марг. 40.

⁴⁹ M. Mooser у: H. Honsell, N. Peter Vogt, T. Geiser (Hrsg.), 1570, марг. 10.

⁵⁰ M. Lazić, 62. Имајући наведено решење у виду, поставља се питање како би домаћи судови реаговали у ситуацији када би се мајка, која се уз дете као главног хабитанта, јавља у улози акцесорног титулар права становања према ПЗ, поново остварила у улози мајке, али са другим мушкарцем. Да ли би, у описаној ситуацији, и касније рођено дете могло да живи у стану који је власништво родитеља детета из претходног брака (односа)?

⁵¹ О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, 227.

⁵² Ово решење сугерисано је и у чл. 2014, ст. 2 нацрта Грађанског законика Републике Србије. <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf> 24. април 2025.

од своје жене и деце) како не би прекорачио изворно детерминисани обим права становања.

1.6. Објект права становања

У погледу објекта права становања, по среди мора бити непокретност која је подобна за становање. Но, оно што се може испоставити спорним јесте то да ли се право становања може засновати само на целој непокретности, или је могуће и установљење права становања на појединим деловима, тј. просторијама послужног добра. Поводом овог питања се највиша судска инстанца у нашој земљи изјаснила тако да је „[п]раво становања [...] као лична службеност недељива што значи да терети цело послужно добро, односно целу ствар, осим уколико је установљено на делу ствари која је реално подељена на више делова.“⁵³ С друге стране, у теорији се наилази на становиште према коме се титулару права становања могу препустити на становање и одређени делови непокретности или собе.⁵⁴ У потоњем случају се инсистира на томе да се у *clausuli intabulandi* јасно опишу просторије у којима ће се вршити право становања, и то на начин да свакоме увидом у евиденцију непокретности може бити јасно који су делови послужног добра оптерећени.⁵⁵ У овом правцу иду и размишљања *Милутиновић* која сматра да обим права становања зависи од потреба хабитанта и његове породице, сходно чему се право становања може вршити „на целом стану или делу стана.“⁵⁶ Поводом овог питања, у швајцарској теорији се полази од тога да ће право становања оптерећивати цело послужно добро, осим уколико у уговору његов обим није ограничен на одређене просторије стана.⁵⁷

⁵³ Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године, стр. 4; Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 5. Када Врховни суд у образложење своје одлуке наведе формулацију „осим уколико је установљено на делу ствари која је реално подељена на више делова“, није јасно шта се њоме жели сугерисати. Наиме, ако је извршена реална деоба непокретности која је подобна за становање, што се у пракси постиже етажирањем, више се не може говорити о делу непокретности, јер се у евиденцијском (земљишнокњижном) смислу више не ради о делу непокретности, већ о две или више (самосталних) непокретности. Уколико се, пак, мисли на ситуацију када се на истој парцели налази више непокретности (нпр. две куће) при чему су обе у режиму сувласништва, уз постојање фактичког договора о томе да један сувласник користи једну, а други другу кућу, те да то не спречава да се само на једној од те две куће установи право становања, тада је формулација образложења пресуде требало да гласи другачије. Овако је реч о констатацији која уноси забуну и тешко јој је докучити прави смисао.

⁵⁴ Н. Schöner, К. Stöber, марг. 1237. На овој линији били су и редактори Нацрта законика о својини и другим стварним правима (чл. 392, ст. 2).

⁵⁵ Н. Schöner, К. Stöber, марг. 1258.

⁵⁶ Ј. Милутиновић, 452.

⁵⁷ М. Mooser у: Н. Honsell, Н. Peter Vogt, Т. Geiser (Hrsg.) 1569, марг. 2.

1.7. Теретно или бестеретно уживање права становања?

Титулар права становања по правилу за „пребивање“ у туђем стану власнику стана не плаћа никакву накнаду.⁵⁸ Ову карактеристику Римљани су наглашавали тако што су у набрајању личних службености посебно истицали да се ради о *йраву бесйлаййној сйтановања*.⁵⁹ Но, иако плаћање накнаде за становање не улази у садржину права становања као стварног права, то не искључује могућност постизања договора око плаћања накнаде између титулара права и власника послужног добра.⁶⁰ Обавеза плаћања накнаде, међутим, тада постоји само као део облигационоправног односа између имаоца права и власника стана са којим је уговорена накнада, а не и са евентуалним потоњим власницима стана.

У пракси се накнада за становање по правилу не уговара, што је одраз типичних породичноправних околности у којима се ово право установљава. Наиме, у пракси се право становања установљава правним послом (уговором или тестаментом). Типично се ради о поклону непокретности блиском лицу на којој поклонодавац задржава право да у њој доживотно настави да живи. Среће се и у фази састављања завештања, тако што тестатор жели да обезбеди „кров над главом“ свом супружнику у случају да га надживи уз истовремено регулисање наследноправних односа са својим потомцима који ће постати (су)власници куће када наступи смрт завештаоца (нпр. деца добијају кућу у наследство, док надживели супружник има право да у кући настави да живи до његове смрти).⁶¹

Уколико, међутим, не постоји блиска веза између власника стана и титулара права становања, накнада за право становања се најчешће не уговара изричито, али ће околност да се кућа продаје уз услов да се у корист продавца конституише право становања за његовог живота, утицати на цену коју ће купац бити спреман да плати. Имајући у виду да ће купац редовно моћи да ступи у посед купљене непокретности тек након смрти продавца који за себе задржи право становања, логично је да ће због обавезе трпљења и присутности алеаторности у погледу његовог трајања, купац бити спреман да ступи у уговорни однос само ако ће за кућу платити (далеко) мању вредност од тржишне. У том смислу, иако титулар права становања неће бити дужан да на име становања купцу плаћа накнаду, није најтачнија тврдња да ће се право становања уживати бесплатно. Уместо тога, титулар ће уживати право

⁵⁸ Sebastian Herrler y: Heribert Heckschen, Sebastian Herrler, Christof Münch, *Beck'sches Notar-Handbuch*, 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, C. H. Beck beck-online, München 2024, марг. 358.

⁵⁹ V. Stanojlović (2023), 153.

⁶⁰ S. Herrler, y: H. Heckschen, S. Herrler, C. Münch, марг. 358.

⁶¹ M. Lazić, 2.

становања захваљујући „попусту“ који одговара разлици између тржишне цене стана без терета и остварене купопродајне цене.

1.8. Да ли хабитант има искључиву државину или судржавину на објекту права становања?

За право становања је посебно интересантно питање да ли титулар ужива искључиво право непосредне државине стана, или се хабитант и власник послужног добра могу јавити као његови судржаоци.⁶²

По овом питању једино немачки законодавац инсистира на томе да се ради о праву хабитанта које искључује становање у истом простору од стране власника стана (§1093(1) Немачког грађанског законика – БГБ⁶³). Сходно наведеној одредби, према немачком праву је „право сукоришћења власника зграде или дела зграде искључено док траје право становања.“⁶⁴ Но, сукоришћење власника се може установити паралелно са овлашћењем уживаоца права по основу § 1090 и 1092 БГБ.⁶⁵ Уколико постоји могућност сукоришћења непокретности од стране власника стана, према немачком праву се не ради о праву становања већ о „о праву употребе стана као посебном облику ограничене личне службености у складу са §1090 БГБ“ (*Wohnnutzungsrecht* уместо *Wohnungsrecht* из §1093 БГБ).⁶⁶ Кључна је, према томе, формулација права и обавеза из уговора, као и интабулационе клаузуле.

У другим законодавствима⁶⁷ се не искључује могућност судржавине између имаоца права и власника послужног добра, са чиме је сагласна и домаћа правна теорија.⁶⁸

Од тога да ли хабитант заснива искључиву државину или судржавину са власником на послужном добру, зависи и расподела обавеза у погледу подмирења режијских трошкова који терете стан.⁶⁹

⁶² М. Lazić, 59, 143; R. Kovačević Kuštrimović, M. Lazić, 190; В. Станојловић (2021), 45.

⁶³ „[...] ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes *unter Ausschluss des Eigentümers* als Wohnung zu benutzen“ нагласиле ауторке.

⁶⁴ C. Reymann у: J. von Staudingers, 468, марг. 1.

⁶⁵ C. Reymann у: J. von Staudingers, 468, марг. 1 и 3; Rechtsprechung – Immobilienrecht, „Abgrenzung von Wohnnutzungsrecht und Wohnungsrecht“, *Monatszeitschrift des Deutschen Rechts* 12/2023, 766-767, марг. 15; H. Schöner, K. Stöber, марг. 1236.

⁶⁶ C. Reymann у: J. von Staudingers, 469, марг. 3; Rechtsprechung – Immobilienrecht, 766-767, марг. 15.

⁶⁷ Тако се у швајцарској доктрини прави разлика између искључивог права становања (*ausschliessliches Wohnrecht*) и права сукоришћења (*Mitbenutzungsrecht*). Вид. B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo (begündet von P. Tuor), 959.

⁶⁸ М. Lazić, 143; R. Kovačević Kuštrimović, M. Lazić, 190; В. Станојловић (2021), 45.

⁶⁹ B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo 960, пара. II; M. Mooser у: H. Honsell, N. Peter Vogt, T. Geiser (Hrsg.), 1558, марг. 2.

Овај аспект је од значаја за тему рада, утолико што се у пракси може испоставити спорним да ли право становања из чл. 194 ПЗ даје (само) право детету и другом родитељу да се *уселе* у стан, или и да захтевају *исељење* родитеља који је власник стана.⁷⁰ По правилу ће исељење родитеља власника стана уследити само ако постоје елементи насиља у породици, или када су односи до те мере поремећени да би останак родитеља-власника у стану, услед учестале изложености детета свађама родитеља, довео у питање правилан развој детета. Исељење родитеља-власника зависиће и од структуре саме непокретности на којој треба да се установи право становања у смислу постојања довољне квадратуре за пристојан живот свих оних који би у њој требало да живе.⁷¹

2. ПРАВО СТАНОВАЊА ПРЕМА ПОРОДИЧНОМ ЗАКОНУ

Једну од најзначајнијих новина које је донео ПЗ из 2005. године⁷² представљало је управо право становања из чл. 194. У настојању да осигурају добробит детета законописци су, као што је истакнуто, предвидели могућност да се малолетно дете, а последично и родитељ који се о њему стара, под одређеним условима јаве као титулари права становања. Ово право им се може признати само уколико они немају право својине на усељивом стану,⁷³ при чему *дружи родитељ* има у *својини* стан. Под овим околностима, право становања се конституише до пунолетства детета,⁷⁴ ако суд процени да признавање тог права не представља очигледну неправду за *родитеља* чије се право својине ограничава.⁷⁵ Главни титулар права је дете, док се родитељ, који се о њему стара, јавља у улози акцесорног имаоца права становања.⁷⁶

⁷⁰ Вид. наводе жалбе у пресуди Апелационог суда у Новом Саду Гж-3833/13, 26.09.2013. године.

⁷¹ Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године, стр. 1; Врховни касациони суд, Рев 1980/2017, 24.05.2018. године, стр. 3.

⁷² Олга Цвејић Јанчић, „Реформа породичног права Србије“, *Гласник Адвокатске коморе Војводине* 1-2/2006, 26; G. Kovaček-Stanić, 341, 357; Marija Draškić, *Komentar Porodičnog zakona*, Službeni glasnik, Beograd 2020, 489.

⁷³ У пракси се право становања може признати и у ситуацији да родитељ – мајка који се стара о детету има право својине на једном стану који је оптерећен правом плодоуживања у корист родитеља мајке детета. Вид. Апелациони суд у Новом Саду, Гж2.561/16 од 28. септембра 2016. године, стр. 2.

⁷⁴ О престанку права становања пре пунолетства детета вид: Вељко Влашковић, *Начело најбољеј интереса дејетета у породичном праву* – докторска дисертација, Универзитет у Крагујевцу, Правни факултет, Крагујевац 2014, 335, 336.

⁷⁵ Пресуде у којима је елабориран стандард очигледне неправде су: Врховни касациони суд, Рев 1980/2017, 24.05.2018. године, стр. 3; Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године; Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године, стр. 3; Врховни касациони суд, Рев 19240/2022, 22.03.2023. године, 3.

⁷⁶ В. Влашковић, 334, 335.

За наставак рада важно је истаћи да чл. 194 ПЗ говори само о могућности ограничења *права својине* родитеља. Ни речју се не спомиње могућност ограничења права (су)својине евентуално других сродника детета (баба, деда, тетке, стричева, браће, сестара и слично). Исто тако, у оквиру стандарда очигледне неправде из чл. 194, ст. 3 ПЗ спомиње се само могућност да право становања представља очигледну неправду *за родитеља*. Имајући то у виду неприхватљиво би било у оквиру „одступнице“ испољене у стандарду очигледне неправде учитавати и евентуално (не)постојање очигледне неправде за треће лице које је дететов сродник. Примера ради, неприхватљиво је то да судови, у контексту оцене оправданости установљења права становања на непокретности у сусвојини родитеља и трећег лица, истакну да *habitatio* не представља очигледну неправду за треће лице – нпр. тетку детета, с обзиром на то да она има у својини више непокретности.⁷⁷ Будући да у нашој земљи више не постоји институт стамбеног максимума, који је, заједно са аграрним максимумом,⁷⁸ био својствен за период комунизма, то што сродник детета има више непокретности у својини, ни на који начин не треба да утиче на могућност да се, мимо његове воље и мимо закона, његов сувласнички удео оптерети правом становања у корист детета. Потпуно је у другој равни овде питање да ли, у описаној ситуацији, сродник детета има *моралну* обавезу да детету помогне око стамбеног збрињавања. Таква *законска* обавеза према важећој редакцији ПЗ не постоји.

2.1. Уставна (не)конформност чл. 194 ПЗ?

Иако је тачно да „вероватно нема питања које би за живот детета имало већу важност од питања његовог безбедног и неузнемираваног становања“,“⁷⁹ решење из чл. 194 ПЗ није неспорно. О томе сведоче и приговори који су били упућени на његов рачун у току скупштинске дебате која се водила поводом усвајања ПЗ.⁸⁰ Опоненти овог решења су, наиме, сматрали да *habitatio* представља недопуштено ограничење приватне својине,⁸¹ које се коси

⁷⁷ Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 5. У овој одлуци се, између осталог, наводи да право становања „не представља ни прекомеран терет за тужену [дететову тетку]. Из утврђених чињеница произлази да тужена ВВ не живи у спорном стану од 1989. године, да је са супругом купила два стана [...] и на тај начин се стамбено обезбедила, да никада као сувласник није тражила физичку деобу или уређење начина коришћења спорног стана, нити је на други начин манифестовала своја својинска права на том стану.“

⁷⁸ Вид. Sloboda Midorović, “Restitution of agricultural and forest land in the Republic of Serbia“, *Journal of Agricultural and Environmental Law* 37/2024, 252-254.

⁷⁹ М. Драškić, 421; Marija Draškić, *Komentar Porodičnog zakona*, Službeni glasnik, Beograd 2020, 490.

⁸⁰ G. Kovaček-Stanić, 349, 350.

⁸¹ У доктрини је уобичајено разликовање између ограничења и оптерећења права својине, при чему је ограничење права својине власник дужан да трпи мимо своје воље, онда

са његовом уставном гаранџијом. Упркос овим критикама, решење је постало и остало део позитивног права Републике Србије.

Наиме, Устав Републике Србије⁸² у чл. 58 дозвољава ограничење права својине само онда када је то у *јавном ињиересу* који мора бити утврђен на основу закона, уз *накнаду* која не може бити нижа од тржишне. Осим тога, предвиђена је и могућност да се законом ограничи начин коришћења имовине (при том се вероватно мислило на ограничење начина коришћења ствари као дела имовине).⁸³ У пракси се наилази на став да је „одредбом члана 194. Породичног закона управо [...] предвиђено ограничење начина коришћења стана од стране власника конституисањем права становања у корист других лица.”⁸⁴ По нашем мишљењу, чл. 58, ст. 3 Устава се односи само на оне случајеве у којима закон прописује посебан режим коришћења одређених ствари. Посебност својинскоправног режима огледа се у прописивању обавеза и терета који се намећу власницима одређених ствари у циљу њиховог очувања. Илустративан пример за то представља посебан режим који многе земље прописују за културна добра⁸⁵ и пољопривредно земљиште.⁸⁶

Теза да чл. 194 ПЗ садржи основ за ограничење права својине у *јавном ињиересу* би се донекле и могла одбранити. Наиме, Србија је приступањем Конвенцији о правима детета (надаље: Конвенција) преузела обавезу да се постара о томе да државе чланице обезбеде „заштиту и бригу која је неопходна за добробит детета“ (чл. 3, ст. 2). Управо у овој одредби Конвенције домаћи аутори проналазе основ за увођење права становања из чл. 194 ПЗ.⁸⁷ Другим речима, добробит детета може и треба да представља јавни интерес. И тешко да би се под „капом небеском“ пронашао неко ко би аргументовано успео да оспори легитимност права детета да буде стамбено збринато. То, међутим, не сме да делегитимише дискусију о томе на чији терет треба да

када га закон нормира, док оптерећење увек претпоставља сагласност власника да се његова власничка овлашћења сузе на изврстан начин. Више о томе вид: Duško Medić, „Ограничења права својине“, *Godišnjak fakulteta pravnih nauka*, Banja Luka, 10/2022, 27;

⁸² *Службени иласник РС*, бр. 98/2006, 16/2022 (Одлука о проглашењу Уставног закона за спровођење Акта о промени Устава Републике Србије – Амандмани И – XXIX – *Сл. иласник РС*, бр. 115/2021).

⁸³ Katarina Dolović Bojić, „Pravne garancije prava svojine“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu* – Poseban broj u čast profesora Mihaila Konstantinovića, 2022, 313. Овде се првенствено мисли на ограничење начина коришћења појединих врста ствари које имају нарочити значај за културу и културни идентитет једног народа (нпр. културна добра), за пољопривредно земљиште, шуме и сл. D. Medić, 27.

⁸⁴ Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 3.

⁸⁵ Вид. Душан Николић, Слобода Мидоровић, „Развој посебних својинскоправних режима“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2021, 78-87.

⁸⁶ О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, 61. Критику чл. 58, ст. 3 Устава вид код: K. Dolović Bojić, 313.

⁸⁷ M. Draškić (2007), 421; G. Kovaček-Stanić, 349.

„падне“ ова обавеза. О томе управо сведочи и формулација чл. 3, ст. 2 Конвенције: „Стране уговорнице се обавезују да детету обезбеде такву заштиту и бригу која је неопходна за његову добробит, узимајући у обзир права и обавезе његових родитеља, законских старатеља или *других појединаца који су правно одговорни* за дете и у том циљу ће предузети све одговарајуће законодавне и административне мере“ (нагласиле ауторке).

У Конвенцији се, дакле, наглашава да се брига о добробити детета може узети, осим за родитеље и законске старатеље, за друге појединце *само ако* су они *правно одговорни* за дете. Сходно наведеном, правно обавезивање сродника да се старају о добробити детета (нпр. да га издржавају и/или да га стамбено збрину), може бити установљена само законом, то јест, одлуком суда на основу закона. У одсуству правне обавезе, може се говорити само о (не)постојању добре воље сродника да се старају о добробити детета. Они тада не могу бити приморани да се старају о добробити детета.

У образложењима својих одлука, које су у фокусу нашег интересовања, домаћи судови се често позивају и на чл. 27, ст. 2 Конвенције.⁸⁸ Тада, међутим, судови пренебрегавају питање *ко* може бити обавезан да детету обезбеди одређене услове живота. Прецизности ради цитираћемо чл. 27, ст. 2: „Родитељ(и) или *други одговорни за дејте* имају првенствену одговорност да осигурају, у оквиру својих способности и финансијских могућности, услове живота потребне за развој детета“ (нагласиле ауторке). Дакле, и цитирани члан говори о *другима који су одговорни за дејте*. Под *другима који су одговорни за дејте* треба сматрати лица чији се положај у породичном праву изједначава са положајем родитеља (нпр. усвојитељи), као и оне које закон изричито обавезује да детету обезбеде услове за његов развој. Овде се, другим речима, не може учитати *морална* обавеза сродника да обезбеде ове услове.

Но, чак и да постоји (опште)прихваћен став око тога да право становања из чл. 194 ПЗ представља ограничење права својине у јавном интересу, оно о чему нема дилеме је то да домаћи нормотворац није предвидео никакву накнаду као својеврсну компензацију власнику на име трпљење ограничења његовог права својине. Дужник накнаде свакако не би требало да буде дете.

⁸⁸ Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 3. Ову одредбу највиша судска инстанца парафразирана на следећи начин „Одговорност за обезбеђивање таквих услова којима ће детету бити пружен животни стандард примерен физичком, менталном, духовном, моралном и друштвеном развоју детета, *првенствено* сноси родитељи детета“ (нагласиле ауторке).“ Иако ова тврдња није нетачна, то не значи да се у круг одговорних лица, одлуком суда, може укључити било који сродник детета. Уместо тога, то могу бити само они сродници детета чију обавезу законодавац прописује и то само онда када је прописује. Нпр. иако ПЗ спомиње сроднике у правој усходној линији као могуће дужнике издржавања детета (вид. чл. 154, ст. 2 ПЗ), ПЗ их не наводи и као пасивне субјекте права становања (вид. чл. 194 ПЗ). Навођењем речи *првенствено* може (погрешно) да остави утисак да одговорност за обезбеђивање услова детету сноси и други сродници мимо оних које закон предвиђа.

Међутим, да ли би се на плаћање одговарајуће накнаде, под одређеним условима могао оптеретити други родитељ?

Бранећи решење из чл. 194 ПЗ поједини аутори истичу да оно постоји и у законодавствима капиталистичких земаља, желећи вероватно да укажу на то да није реч о ограничењу које је непомирљиво са уставноправним и међународноправним гаранцијама права својине.⁸⁹ Упоредноправно посматрано заиста постоје законодавства која предвиђају специјални режим за тзв. породични дом, тј. непокретност у којој је породица, док је била функционална, живела. Но, анализа ових решења упућује на то да су страни законописци настојали да успоставе равнотежу између, с једне стране, интереса супружника који треба да настави да живи у стану са дететом/децом (резиденцијални супружник), и, с друге стране, супружника који је искључиви власник (који може и не мора уједно бити и резиденцијални супружник). Баланс је најчешће успостављен на тај начин што се супружни-невласник, под одређеним условима, може обавезати да другом супружнику-власнику исплати примерени (паушални) износ (накнаду или закупнину).⁹⁰ Поједина законодавства чак предвиђају могућност да се износ примерене накнаде на име становања пребије са потраживањем на име доприноса за издржавање.⁹¹ Овакво балансирање интереса је потпуно изостало из чл. 194 ПЗ.

Ово све напомињемо како бисмо указали на то да, са становишта уставноправне гаранције права својине, није било једноставно образложити ни ограничење права својине родитеља детета. Легитимитет за ово ограничење права својине се проналази у околности да је власник стана родитељ детета, чија улога подразумева општу обавезу старања о детету, под коју се свакако може подвести и обавеза да се, сразмерно могућностима родитеља, детету до пунолетства обезбеди дом.⁹² У том светлу, проблематично је читавање у текст закона постојање основа за ограничење права (су)својине трећег лица које није родитељ детета и то без икакве накнаде.

⁸⁹ G. Kovaček-Stanić, 349, 350.

⁹⁰ Нпр. вид. чл. 121 (3) Швајцарског Грађанског закона; чл. 339 ст. 4 Породичног закона Републике Српске. Исплату закупнине нерезиденцијалном супружнику предвиђао је и Закон о стамбеним односима Војводине из 1982. Више о томе вид. G. Kovaček-Stanić, 350. Плаћање извесне компензације предвиђају бројна страна законодавства. Више о конкретним упоредноправним решењима вид. код: G. Kovaček-Stanić, 352-357.

⁹¹ Вид. чл. 121 ст. 3 Швајцарског грађанског закона: „*Gehört die Wohnung der Familie einem Ehegatten, so kann das Gericht dem anderen unter den gleichen Voraussetzungen und gegen angemessene Entschädigung oder unter Anrechnung auf Unterhaltsbeiträge ein befristetes Wohnrecht einräumen. Wenn wichtige neue Tatsachen es erfordern, ist das Wohnrecht einzuschränken oder aufzuheben.* (нагласиле ауторке)“

⁹² Влашковић то формулише на следећи начин: „[В]ажан сегмент имовинскоправног статуса родитеља који не врши родитељско право може бити и његова дужност да трпи успостављање права становања на непокретности чији је власник.“ В. Влашковић, 334.

2.2. Право становања у функцији обезбеђење права детета на дом, тј. права детета на поштовање дома

У домаћој литератури и судској пракси право становања из чл. 194 ПЗ се доживљава као мера за остваривање дететовог права на дом.⁹³ Позивањем на право детета на дом, домаћи судови настоје да ојачају линију аргументације у прилог установљења права становања и онда када у конкретном случају нису испуњени сви елементи законског чињеничног стања (нем. *Tatbestand*) чл. 194 ПЗ. Конкретно се мисли на случај када се непокретност налази у режиму сувојине родитеља и трећег лица. На овај начин одлука суда треба да ода утисак њене усаглашености са модерним тековинама из области људских права чији домет, у овом случају, најбоље осликава пракса Европског суда за људска права (ЕСЈП) проистекла из чл. 8, ст. 1 Европске конвенције за људска права (ЕКЈП).

Иако у трагању за аргументацијом у пракси ЕСЈП нема ништа спорно, анализа појединих одлука домаћих судова открива недовољно разумевање концепта права на дом (тј. исправније права на поштовање дома) на начин на који се ово право схвата у пракси ЕСЈП.

Право на поштовање дома из чл. 8, ст. 1 ЕКЈП и његово тумачење од стране ЕСЈП представља изузетно комплексну проблематику, чија темељна обрада превазилази оквире овог рада.⁹⁴ Но, како се право становања у домаћој јудикатури, а неретко и у правној науци надовезује, па чак и поистовећује са правом на поштовање дома, потребно је учинити неколико напомена.

Из констатација домаћих аутора и јудикатуре може се стећи утисак да између права становања и права на дом постоји знак једнакости. У том смислу, најпре треба указати на то да се реч *дом* у смислу „крова над главом“ може довести у везу са правом становања из чл. 194 ПЗ, чији је циљ да се детету осигура адекватан смештај. Међутим, између права становања, на начин на који је оно описано у првом делу рада, и права на поштовање дома, које се изводи из чл. 8. ст. 1 ЕКЈП, постоје упадљиве разлике.

⁹³ Врховни касациони суд, Рев 19240/2022, 22.03.2023. године, 4. Слично тврдња проналази се и у Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године, стр. 4: „Суштина законске одредбе је да се обезбеди остваривање права на дом као једног од најважнијих права из корпуса права установљених ради добробити и заштите детета.“ Љ. Милутиновић, 463.

⁹⁴ О томе више код: Gabriela Mihelčić, Maša Marochini, „Koneksitet prava ostvarenja vindikacijskog zahtjeva na nekretnini i tzv. pravo na poštivanje doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, (2014), br. 1, 163-192; Aldo Radolović, „Osnov građansko-pravne osnove za korišćenje stana i ustavno-konvencijskog prava za zaštitu doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2015, 109-123; Душан Николић, Слобода Мидоровић, „Ограничење права својине правом на дом (појмовна одређења и правна политика)“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Сагу* 1/2020, 39-70; Dušica Palačković, Sanda Čorac, „Pravo na poštovanje doma i njegova zaštita (sa posebnim osvrtom na parnični postupak i praksu sudova u Republici Srbiji)“, *Zbornik radova Kopaoničke škole prirodnog prava – Slobodan Perović*, 2022, 295-311.

Наиме, док право становања подразумева постојање одговарајућег *основа настaнка* (попут правног посла, одлуке суда, закона) и *ујиса у кaтaстaр не-јoкрeјнoстии* (који, у зависности од основа настанка, може имати конститутивно или декларативно дејство), право на поштовање дома из чл. 8 ст. 1 ЕКЉП се признаје, па самим тим и штити, на основу фактицитета испољеног у трајнијем пребивању одређеног лица у одређеном простору. Дакле, док се, с једне стране, нико не може ефективно позвати на право становања ако не може да докаже постојање одговарајућег *titulus-a*, и евентуално, *modus-a*, који упућују на то да је ово право стечено, право на поштовање дом, према пракси ЕСЉП, с друге стране, може уживати заштиту *чак и онда када нејoсреднa држaвинa њрoситoрa* у коме се борава *није зaснoвaнa ни нa кaквoм ѡрaђaнскoјрaвнoм oснoву* (праву својине, личној службености, праву закупа или слично).⁹⁵

Иако звучи парадоксално, па чак и непојмљиво за правнике образоване у духу континентално-европске правне традиције, то јесте аутономно схватање права на поштовање дома које је временом изграђено у јудикатури ЕСЉП. Управо због тога може да дође до потпуног размимоилажења тзв. *конвенцијског* схватања права на поштовање дома и *ѡривaјнoјрaвнoј* поимања основа за државину одређеног простора да би се у њему пуноправно боравило.⁹⁶ Тако је, примера ради, могуће да је исељење оног ко живи у стану *зaснoвaнo нa зaкoну* (правноснажној и извршној одлуци суда), да се њиме настоји *oствaрити лeђитимaн циљ* (нпр. предаја поседа стана власнику), али да се испостави да мера исељења ипак „није нужна у демократском друштву.“⁹⁷ Реч је о елементима тзв. теста пропорционалности који ЕСЉП практикује када оцењује да ли је дошло до повреде права на поштовање дома.⁹⁸ Отуда не изненађује то што истакнута имена цивилистике оштро критикују конвенцијско поимање права на заштиту дома. Корен проблема, наиме, лежи у некритичком преливању права на неповредивост (поштовање) дома, схваћеног као брану од недопуштеног задирања јавне власти у дом,⁹⁹ на приватноправне имовинске односе чије уређење почива на вековима старим правилима грађанског права.¹⁰⁰ „Увозом“ конвенцијског права на поштовање дома на терен стварноправних односа, у крајњој линији, може бити обесмишљено

⁹⁵ A. Radolović, 119; G. Mihelčić, M. Marochini, „169; Д. Николић, С. Мидоровић, 44-45; D. Palačković, S. Čorac, 299.

⁹⁶ Речима Раголовића: „Priznati nekomе prava na заштиту дома [...] значи, sasvim практички речено, odbiti (čak i u поступку ovrhe) нечји заштјев (u pravilu заштјев власника) за iseljenje onoga који односни дом (stan, кућу или дијелове toga) посједује.“ A. Radolović, 111.

⁹⁷ G. Mihelčić, M. Marochini, 183.

⁹⁸ D. Palačković, S. Čorac, 300.

⁹⁹ A. Radolović, 116-118.

¹⁰⁰ Речима Раголовића: „Ne може се, naиме, braniti teza da грађанско право не признаје, ali da конвенцијско право признаје некој особи право становања u неком стану или кући.“ A. Radolović, 120.

разликовање посесорне и петиторне заштите.¹⁰¹ Овакав „развој“ би несумњиво водио деволуцији националних стварних права.

Надаље, право становања као стварно право се може установити само на непокретности и то оној која је подобна за становање. С друге стране, пракса ЕСЈП сведочи о томе да се право на поштовање дом признаје и у односу на одређене просторе на којима не би било могуће заснивање права становања, попут ромских черги или пословног простора.¹⁰²

Трећа разлика огледа се у томе што се право становања из чл. 194 ПЗ, за разлику од права на поштовање дом, не ограничава само на могућност *наставака боравка* у одређеном простору. Напротив, право становања из чл. 194 ПЗ може да омогући детету и родитељу који се о њему стара и *усељење* у непокретност у којој раније нису живели. Тако, примера ради, није искључено да други родитељ постане власник стана тек након прекида заједнице живота, чиме се могу задовољити услови из чл. 194 ПЗ. С друге стране, непокретност у којој дете раније није живело, према праски ЕСЈП, због непостојања *нејосредне и трајније везе*, не може да се квалификује као његов дом.¹⁰³ Делује да ову дистинкцију не уочава највиша судска инстанца, која аргумент заштите права на дом детета користи чак и онда када чињенице случаја упућују на то да би заснивање права становања подразумевало *пресељење* детета у други стан.¹⁰⁴

Са аспекта правне сигурности и заштите права и интереса трећих лица, свакако је повољније када је непокретност оптерећена правом становања чије је постојање видљиво у евиденцији непокретности. Тада треће лице које је заинтересовано за стицање неког стварног права на тој непокретности, одлуку о упуштању у жељену трансакцију може да донесе информисано. С друге стране, позивање на поштовање права на дом, које постоји на основу фактичко-функционалног критеријума¹⁰⁵ непосредне и трајније везе одређеног лица и конкретне непокретности, може да се испостави проблемом на који трећа лица нису могла да рачунају, чак ни онда када су најсавесније проверила тзв. земљишнокњижно стање непокретности.

На основу реченог може се закључити да није погрешно аргументовати да се правом становања обезбеђује право детета на дом. Међутим, у циљу исправног разумевања ових појмова битно је уочити и разлике међу њима. Другим речима, поређење права становања као стварног права, с једне, и права на поштовање дома, схваћеног у духу праксе ЕСЈП, с друге стране, не представља увек адекватну компарацију.

¹⁰¹ G. Mihelčić, M. Marochini, 176.

¹⁰² *Ibid* 168, 169.

¹⁰³ G. Mihelčić, M. Marochini, *Ibid* 169.

¹⁰⁴ Врховни касациони суд, Рев 19240/2022, 22.03.2023. године, 5.

¹⁰⁵ G. Mihelčić, M. Marochini, *Ibid* 169.

3. СУСВОЈИНИ И ОВЛАШЋЕЊА КОЈА ПРОИСТИЧУ ИЗ ЊЕ

Имајући у виду централну тему овог рада, потребно је сагледати положај сувласника и овлашћења која по закону проистичу из његовог сувласничког удела. Само се у светлу тих овлашћења може адекватно разумети шта, са становишта сувласника непокретности, значи ограничење његовог права сусвојине конституисањем права становања, те да ли, према важећој редакцији чл. 194 ПЗ у садејству са релевантним одредбама ЗОСПО, постоји законски основ да се такво ограничење трпи мимо воље сувласника.

Сусвојина је у Србији регулисана чл. 13-16 ЗОСПО. Правила ЗОСПО уређују општи правни режим сусвојине. Од њега је, по природи ствари, дозвољено одступање само уколико су неким другим законом изричито предвиђена специјална правила.¹⁰⁶ У њиховом одсуству, суд је дужан да примени општа правила из ЗОСПО. Ово се посебно наглашава из разлога што се не може тврдити да ПЗ представља *lex specialis* који последично дерогира примену ЗОСПО. Начин на који се уређује право становања према чл. 194 ПЗ јесте специјално у односу на општи режим права становања. Наиме, одступање од општег режима је евидентно у погледу: основа настанка (најчешће правни посао *vs* закон или одлука суда),¹⁰⁷ трајања (доживотно *vs* до пунолетства детета), титулара (било ко *vs* само дете – као главни титулар и родитељ као акцесорни ималац права), услова (нпр. у пракси није искључена могућност заснивања права становања у корист лица које је власник усељивог стана, што би према чл. 194 ПЗ био искључујући фактор) и корективног механизма оличеног у стандарду очигледне неправде, који не постоји у општем режиму. То што су у ПЗ садржана специјална правила за установљење права становања у корист детета, међутим, не значи да је ово правило специјално и са становишта уређења института сусвојине, који се ни речју не спомиње у чл. 194 ПЗ.

Овлашћења сувласника су већ детаљно приказана у објављеним радовима домаћих аутора.¹⁰⁸ Због тога ће на овом месту она бити сумарно представљена и то само у мери неопходној за разумевање даље разраде обрађиване проблематике.

¹⁰⁶ Специјални режим сусвојине је, примера ради, предвиђен Законом о становању и одржавању зграда, *Службени гласник РС*, бр. 104/2016, 9/2020 (други закон), 9/2022 (Решење Уставног суда), у погледу сусвојине на земљушту на коме је зграда саграђена и земљишту које служи редовној употреби зграде. Више о одликама тог специјалног режима вид. у: Раденка Цветић, Слобода Мидоровић, „Сусвојина етажних власника на парцели на којој је зграда изграђена“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2021, 752-756.

¹⁰⁷ У погледу могућег основа настанка вид: С. Мидоровић (2025), 246-248.

¹⁰⁸ Р. Цветић, С. Мидоровић (2021)746-752; Раденка Цветић, Слобода Мидоровић, „Препреке за остваривање права на деобу сувласничке заједнице“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2024, 51-53.

Сусвојина представља облик сложене својинске заједнице у којој два или више лица истовремено могу да остварују својинска овлашћења на једној (неподељеној) ствари. Удео сваког сувласника је *одређен* и то сразмерно према целини ствари; сваком сувласнику, дакле, припада одређени део укупне вредности ствари, који се отуда назива идеални или аликвотни удео.

Управо из околности да сваки сувласник зна величину свог сувласничког дела – ако она није изричито предвиђена, закон полази од претпоставке да су удели једнаки – проистиче његова самосталност у погледу правних радњи које су усмерене на вредност тог удела. Реч је о радњама које сувласник самостално може предузимати, без прибављања сагласности осталих сувласника. Но, то што сувласник зна који му део укупне вредности ствари припада му не омогућује истовремено и да полаже право на одређеном, реалном делу ствари. Последице, сувласник не може самостално предузимати *иправне* радње које би тангирале одређени материјални део ствари (нпр. једну собу у стану, или део парцеле), нити било какве *фактичке* радње – за пуноважно предузимање фактичких радњи неопходна је одговарајућа сагласност сувласника, тј. већина.

Имајући у виду ову специфичност, уобичајено је разликовање положаја сувласника 1) у погледу његовог удела и 2) у односу на целу ствар. У сваком случају, за сваки сувласнички удео, независно од његове величине, везују се сва својинска овлашћења: држања, коришћења (употребе и прибирања плодова) и располагања. Разлика у односу на искључиву својину огледа се, међутим, у модификацији вршење ових овлашћења, која је условљена плуралитетом субјеката права својине на истој ствари. У том смислу, садржински посматрано, сваки сувласник у односу на ствар има исти сет овлашћења. Разлика се читује само у обиму у коме се та овлашћења могу реализовати. У одсуству посебног договора међу сувласницима, обим својинских овлашћења¹⁰⁹ зависи од величине сувласничког удела.

С обзиром на то да нико не може заувек бити „заробљен“ ни у једној правној заједници, сваки сувласник ужива и неотуђиво и незастариво право да захтева *део* сувласничке заједнице.¹¹⁰ Сходно томе, право на деобу се може иницирати у свако доба, осим у невреме, то јест онда када би то било на штету других сувласника. У својству препреке, која потенцијално може да одложи деобу сувласничке заједнице, може да се јави само нека околност која је привремена и чије је превазилажење извесно у скорој будућности.¹¹¹

За разумевање даље анализе, битно је напоменути и то да основи настанка сусвојине могу бити различити. Према начину настанка сусвојина

¹⁰⁹ Примера ради код употребе којом се не исцрпљују корисна својства ствари. Вид. М. Орлић у: О. Станковић, М. Орлић, 151.

¹¹⁰ Р. Цветић, С. Мидоровић (2024), 54-56.

¹¹¹ *Ibid*, 60-66.

се начелно дели на оне случајеве у којима је она 1) резултат воље сувласника (нпр. када више лица купује стан) и оне у којима сусвојина настаје 2) независно од воље сувласника (*communio incidens*). Ова напомена битна је са становишта обраде теме овог рада, утолико што основ настанка сувласничке заједнице може да укаже на евентуално постојање намере изигравања ПЗ. Наиме, уколико је сусвојина настала наслеђивањем (нпр. непокретност су наследили родитељ детета и дететове две тетке), не може се тврдити да је постојала „правна манипулација“ са циљем да се онемогући заснивање права становања у корист детета. Но, уколико је сусвојина настала као последица располагања родитеља детета, и то нарочито ако је до располагања дошло након сазнања родитеља-власника о постојању могућности да се тужбом затражи конституисање права становања у корист детета, онда свакако постоји сумња да би се могло радити о фиктивном правном послу. Тада би, у хипотези да се утврди одсуство стварне намере да се на сродника родитеља (нпр. сестру) пренесе право (су)својине, наступиле последице ништавости. То би, последично, отворило пут заснивању права становања у корист детета на непокретности у искључивој својини родитеља.

3.1. Конституисање права становања на непокретности у сусвојини

Имајућу у виду тему рада, потребно је испитати на који начин сувласници могу установити право становања на непокретности у сусвојини. У правној теорији, и то како домаћој, тако и иностраној, полази се од тога да је за установљење права становања потребна једногласност свих сувласника. Када би се то „превело“ на правила ЗОСПО, ово (делимично) правно располагање би се квалификовало као радња која прелази оквири редовног управљања (вид. чл. 15, ст. 4 ЗОСПО). Једногласност би била потребна не само онда када би право становања требало да се простира на целој непокретности, већ и онда када би се оно ограничило на поједине просторије. У потоњем случају, то је тако будући да ниједан од сувласника не зна који му физички део стана/куће припада. Отуда, он самостално не може ни да допусти заснивање права становања на одређеној соби непокретности у сусвојини.

Имајући наведено у виду, потребно је преиспитати већ поменути изјаву Милутиновић да је право становања допуштено и на идеалном делу „родитеља који не врши родитељско право, у ком случају би дете било легитимисано да уреди начин коришћења са осталим сувласницима.“¹¹² Најпре указујемо на то да поменута ауторка ову своју тврдњу не поткрепљује ни једном референцом, тако да је у том светлу треба и тумачити. Тим пре, што је у

¹¹² Овај став је посве усамљен у правној теорији, о чему ће касније бити речи. Љ. Милутиновић, 459.

питању „усамљени“ став који се не проналази у обрађеној домаћој и страниј правој литератури. Штавише, изричит став доктрине по овом питању је тај да „предмет права становања не може бити сувласнички удео“.¹¹³

Дете би пуноправно могло да уреди начин коришћења исте ствари са другим сувласницима уколико би и сâмо постало сувласник. У одсуству транслативног преноса удела са родитеља – сувласника на његово дете, дете би на основу личне службености *йлодоуживања* или *йрава уйоййребе* могло заједно са другим сувласницима користити исту ствар. То је тако из разлога што су и право плодоуживања и право употребе усмерени на вредност ствари, тј. плодове које она даје, при чему сваки сувласник зна који му део вредности целе ствари припада.¹¹⁴ Њихово вршење се не везује ни за један конкретно, физички опредељени део ствари. С друге стране, право становања захвата или цео стан,¹¹⁵ или одређене просторије стана, што представља или (конститутивно) располагање целом ствари, или пак располагање реално опредељеним делом ствари. У оба случаја, реч је о диспонирању за које се, према ЗОСПО, захтева сагласност свих сувласника.¹¹⁶

С обзиром на наведено, судском одлуком се, у складу са чл. 194 ПЗ, може надомести само недостатак сагласности родитеља детета за установљење права становања на његовој непокретности. Њоме се, према важећој редакцији чл. 194 ПЗ, не може „компензовати“ одсуство воље трећег лица-сувласника те непокретности, било да је треће лице сродник или не.

3.2. Овлашћења сувласника која се суспендују конституисањем права становања одлуком суда

У контексту изложеног, потребно је сагледати која се овлашћења сувласнику непокретности који није родитељ ускраћују одлуком суда, то јест без,

¹¹³ S. Herrler у: H. Heckschen, S. Herrler, C. Münch, марг. 344. Овим се не искључује установљење права становања у корист једног од сувласника, будући да се на тај начин њему омогућује искључење употребе непокретности од стране осталих сувласника. Klaus Reischl у: Wolfgang Nau, Roman Poseck (Hrsg.), *BeckOK BGB*, 70. Auflage, C. H. Beck, München 2024, марг. 5. „Пошто се право становања састоји у томе да титулар фактички користи у сврху становања одређену непокретност, оно не може да се упише на идеалним сувласничким уделима.“ C. Reymann у: J. von Staudingers, 479, марг. 17. Исто и код: H. Schöner, K. Stöber, марг. 1241. За аустријско право: „Право становања се може оптеретири само цело земљишнокљижно тело.“ Изузетак постоји у погледу етажне својине, која је према аустријском праву, уређена тако да сваком етажном власнику припада одговарајући сувласнички удео у целој згради. B. Koch у: P. Bydlinski, S. Perner, M. Spitzer (586, марг. 2. Исто и код: Zach/Spath у: G. Kodek (Hrsg.), 800; P. Barth, D. Dokalik, M. Potyka (Hrsg.), 404.

¹¹⁴ О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, 145, 146; Р. Цветић, С. Мидоровић (2021), 749, 750; Z. Stipković у: N. Gavella et al, 18.

¹¹⁵ О. Станковић у: О. Станковић, М. Орлић, 154.

¹¹⁶ *Ibid.* 145, 146.

па самим тим, и против његове воље. Дакле, ниједног момента није спорна могућност заснивања права становања у користе детета и родитеља који се о њему стара *вољом свих сувласника*. У том смислу се, прећутна или изричита сагласност, примера ради, тетке детета која је сувласник стана да њен брат са породицом живи у стану чији је она сувласник, не може уједно сматрати и њеним пристанком на конституисање права становања као стварног права. Овај аргумент највиши суд наводи у образложењима својих одлука истичући да се тада установљењем права становања „постојећа фактичка ситуација само правно оснаж[ује] применом одговарајуће одредбе закона“.¹¹⁷ Добра воља сувласника да неког прими „на стан“ омогућује том некоме да у туђем стану живи док се (су)власник не предомисли и ништа више од тога. Иницијална добра воља да дете са својим родитељима живи у стану чији је сувласник треће лице, најчешће сродник, не може да послужи као аргумент за „легализацију“ одлуке суда која није утемељена на закону.

Насупрот томе, када суд својом одлуком допусти конституисање права становања на непокретности у сусвојини родитеља и трећег лица, онда се том трећем лицу – сувласнику, за све време трајања права становања, ускраћује овлашћење држања (осим уколико се не успостави суддржавина) и прибирања цивилних плодова. Наиме, спорно је да ли би сувласник позивом на ЗОСПО успео да издејствује плаћање сразмерног дела закупнине у односу на родитеља који у стану живи са дететом. Осим тога, иако сувласник који није родитељ формално има право да захтева деобу непокретности – она би се у највећем броју случајева могла реализовати само путем продаје непокретности (цивилна деоба) – мало је вероватно да ће се пронаћи купац који ће бити заинтересован да прибави својину ограничену правом становања. Другим речима, за све време трајања права становања би право сувласника да захтева деобу практично било суспендовано, што се коси са самим концептом деобе и евентуалним разлозима који могу фигурирати као препреке за њено спровођење.¹¹⁸ Штавише, чак и када би се, у поступку цивилне деобе, успела продати непокретност, цена која би била остварена за њу свакако не би одговарала њеној тржишној вредности, што би се, свакако, осетило и у „цепу“ сувласника који није родитељ.

Сва ова овлашћења сувласника непокретности који није родитељ домаћи судови превиђају, па самим тим и обесмишљавају. У крајњем исходу, према домаћој судској пракси, испада да сувласник има удео „на папиру“, али у суштини, док траје право становања, од свог сувласничког удела нема никакве користи. Овакав приступ праву сусвојине је неприхватљив и коси се са

¹¹⁷ Врховни касациони суд, Рев 2339/2022 од 06.04.2022. године, стр. 3. Исти аргумент налазимо и у: Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године, стр. 5.

¹¹⁸ Р. Цветић, С. Мидоровић (2024), 47-71.

основним поставкама права на мирно уживање имовине. Ограничење сувласничког удела сувласника који није родитељ правом становања у корист детета би било могуће и дозвољено само у случају законског проширења круга могућих пасивних субјеката права становања.

Да би се боље разумела аргументација која се заступа у овом раду, није на одмет направити паралелу са обавезом издржавања. У том смислу, могло би се поставити питање да ли би судови, вођени идејом најбољег интереса детета и правичности, могли да обавезу неког ко по закону не може бити дужник издржавања, на плаћање доприноса за издржавање? Примера ради, уколико би се замислила ситуација у којој дете нема родитеље, или да они не могу да га издржавају, а да му бабе и деде нису живи, да ли би суд, руковођен, најбољим интересом детета, могао да обавезе стрица или тетку детета да га издржавају? Руковођени чл. 8 ст. 1 ПЗ према коме је „[и]здржавање [...] право и дужност чланова породице *огређених овим законом*“ (нагласиле ауторке), а у одсуству изричитог прописивања ове обавезе за тетке и стричеве, јасно је да би таква одлука била *contra legem*. Суд захтев за издржавање према стрицу/тетки не би могао да усвоји чак и уколико би се, у конкретном случају, то испоставило неправичним с обзиром на добро материјално стање ових дететових сродника.

Управо зато, не би било у реду ни проширивати стандард очигледне неправде са родитеља – власника из чл. 194, ст. 3 ПЗ у односу на друге сувласнике стана. Насупрот томе, анализа судске праксе говори у прилог томе да се судови упуштају у испитивање правичности установљења права становања на непокретности у сусвојини узимајући у обзир стамбену забринутост и материјално стање трећег лица-сувласника. Тако се, према нашем уверењу погрешно, испитује да ли је тетка детета као сувласник непокретности коју треба оптеретити правом становања, стамбено збринута. Логиком суда, ако је тетка стамбено збринута, мање ће је „погодити“ то што ће њена овлашћења по основу удела у непокретности, док траје право становања у корист детета, бити суспендована. На овај начин судови покушавају да рационализују и нађу оправдање за своје одлуке на терену правичности, али потпуно мимо закона. Чак и да су тетка/стриц стамбено обезбеђени и добростojeћи, то не даје за право суду да установи њихову обавезу трпљења уколико за њу не постоји основ у закону.

С обзиром на околност да сусвојина представља чисто имовинску заједницу – њено заснивање, за разлику од заједничке својине, није условљено постојањем одговарајуће блиске (партнерске, сродничке, комшијске) везе – није искључено да се у улози трећег лица – сувласника непокретности јави и лице које није ни у каквом сродству са дететом. Поставља се питање какав би став судови заузели поводом захтева за конституисање права становања у таквом чињеничном сплету? Да ли би и тада најбољи интерес детета надвла-

дао права сувласника који не само да нису родитељи, него нису ни сродници детета. Или, управо супротно, тада не би постојала ни најудаљенија веза између сувласника и детета која би „оправдавала“ установљење права стано-вања. И, напослетку, како би суд понудио одрживо објашњење за различи-то третирање сувласника у зависности од (не)постојања сродничког односа са дететом, када за такво диференцирање нема основа у закону.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Литература

- Бабић Илија, *Коментар Породичног закона*, Службени гласник, Београд 2012.
- Barth Peter, Dokalik Dietmar, Potyka Matthias (Hrsg.), *Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch*, 27., völlig neu bearbeitete Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2022.
- Bydlinski Peter, Perner Stefan, Spitzer Martin (Hrsg.), *Kommentar zum ABGB*, 7. Auflage, Verlag Österreich 2023.
- Влашковић Вељко, *Начело најбољеј интереса деце у породичном праву* – докторска дисертација, Универзитет у Крагујевцу, Правни факултет, Крагујевац 2014.
- Водинелић В. Владимир, „Сто педесет година касније: шта је још увек живо у Српском грађанском законнику?“ у: Миодраг Јовичић ур., *Сто његесет година од доношења српског грађанског законика (1844–1994)*, Српска академија наука и уметности, Београд 1996, 389-407.
- Gavella Nikola et al, *Stvarno pravo*, Svezak 2, Narodne novine, Zagreb 2007.
- Dolović Bojić Katarina, „Pravne garancije prava svojine“, *Analiz Pravnog fakulteta u Beogradu* – Poseban broj u čast profesora Mihaila Konstantinovića, 2022, 303–321.
- Draškić Marija, *Komentar Porodičnog zakona*, Službeni glasnik, Beograd 2020.
- Draškić Marija, *Porodično pravo i prava deteta*, Službeni glasnik, Beograd 2007.
- Живковић Милош, *Право рејиситара нејокрејносци – ојшци гео*, Универзитет у Београду – Правни факултет, Београд 2020.
- Живковић Милош, „Уређење личних службености у Српском грађанском законнику“ у: Милена Полојац и др. ур., *Српски грађански законик – 170 година*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2014, 181-194.
- Kovačević Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav, *Stvarno pravo*, 3. izdanje Punta, Niš 2009.
- Kovaček-Stanić Gordana, „Dete u porodici sa jednim roditeljem: izdržavanje i porodični dom“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1–2/2008, 341–358.
- Kodek Georg (Hrsg.), *ABGB Praxiskommentar*, §§285-530 ABGB und Notwegegesetz, Band 3, 5., neu bearbeitete Auflage, LexisNexis Verlag, Wien 2020.
- Lazić Miroslav, *Lične službenosti: ususfructus, usus, habitatio*, Centar za publikacije Univerziteta u Nišu Pravni fakultet, Niš 2000.

- Medić Duško, „Ograničenja prava svojine”, *Godišnjak fakulteta pravnih nauka*, Banja Luka, 10/2022, 21-34.
- Мидоровић Слобода, „Право становања према Породичном закону Републике Србије – законска или судска лична службеност?“, *Зборник сажетака са Међународног научног скупа „Изазови и перспективе развоја правних система у XXI вијеку“*, година V, бр. 5, Бања Лука 2025, 246-248.
- Midorović Sloboda, “Restitution of agricultural and forest land in the Republic of Serbia”, *Journal of Agricultural and Environmental Law* 37/2024, 251-275.
- Милутиновић Љубица, „Право становања – Habitatio у Породичном закону“, *Ново јоридично законодавство* (ур. З. Поњавић), *Зборник радова са Саветавања одржаног у Врњачкој Бањи 16. и 17. октобра 2006. године*, Крагујевац 2006, 451-464.
- Mihelčić Gabriela, Marochini Maša, „Koneksitet prava ostvarenja vindikacijskog zahtjeva na nekretnini i tzv. pravo na poštivanje doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, (2014), br. 1, 163-192.
- Николић Душан, *Увод у сисџем грађанској љрава*, 18. измењено и допуњено издање, Универзитет у Новом Саду, Правни факултет, Центар за издавачку делатност, Нови Сад 2024.
- Николић Душан, Мидоровић Слобода, „Развој посебних својинскоправних режима“, *Зборник радова Правној факултету у Новом Саду* 1/2021, 39-70.
- Николић Душан, Мидоровић Слобода, „Ограничење права својине правом на дом (појмовна одређења и правна политика)“, *Зборник радова Правној факултету у Новом Саду* 1/2020, 39-70.
- Palacković Dušica, Ćorac Sanda, “Pravo na poštovanje doma i njegova zaštita (sa posebnim osvrtom na parnični postupak i praksu sudova u Republici Srbiji)”, *Zbornik radova Kopaoničke škole prirodnog prava – Slobodan Perović*, 2022, 295-311.
- Radolović Aldo, „Osnov građansko-pravne osnove za korišćenje stana i ustavno-konvencijskog prava za zaštitu doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2015, 109-123
- Rechtsprechung – Immobilienrecht, Abgrenzung von Wohnnutzungsrecht und Wohnungsrecht, MDR 12/2023, 766-767.
- Станковић Обрен, Орлић Миодраг, *Стварно љправо*, девето неизмењено издање, Номос, Београд 2014.
- Stanojlović Vukašin, „Službenost upotrebe (usus) u rimskom i srpskom pravu“, *Analiza Pravnog fakulteta u Beogradu* 1/2023, 153-170.
- Станојловић Вукашин, *Habitatio у римском и српском љправу*, мастер рад, Универзитет у Београду, Правни факултет, Београд 2021.
- Hau Wolfgang, Poseck Roman (Hrsg.), *BeckOK BGB*, 70. Auflage, C. H. Beck, München 2024.
- Heckschen Heribert, Herrler Sebastian, Münch Christof, *Beck'sches Notar-Handbuch*, 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, C. H. Beck beck-online, München 2024.
- Honsell Heinrich, Vogt Nedim Peter, Geiser Thomas (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2015.
- Цвејић Јанчић Олга, „Реформа породичног права Србије“, *Гласник Адвокајтске коморе Војводине* 1-2/2006, 3-31.

- Цветић Раденка, Мидоровић Слобода, „Сусвојина етажних власника на парцели на којој је зграда изграђена“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2021, 737-763.
- Цветић Раденка, Мидоровић Слобода, „Препреке за остваривање права на деобу сувласничке заједнице“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2024, 47-71.
- Schöner Hartmut, Stöber Kurt, *Grundbuchrecht*, 16. Auflage, beck-online 2020.
- Schmid Jörg, Hürlimann-Kaup Bettina, *Sachenrecht*, 6. Auflage, Schulthess, Zürich-Genf 2022.
- Schnyder Bernhard, Jörg Schmid, Aleyandra Rumo-Jungo (begündet von Peter Tuor), *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 12 Auflage, Schulthess, Basel-Genf 2002.
- Staudingers von J., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Red. Wolfgang Wiegand, Buch 3 – Sachenrecht §§ 1030-1112 (Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallasten), de Gruyter, Berlin 2021.
- Schulze Reiner, Grziwotz Herbert, Lauda Rudolf (Hrsg.), *Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*, 5. Auflage, Nomos, Baden-Baden 2024 (back-online).

Извори

- Устав Републике Србије, *Службени листник РС*, бр. 98/2006, 16/2022 (Одлука о проглашењу Уставног закона за спровођење Акта о промени Устава Републике Србије – Амандмани И – ХХИХ – Сл. листник РС, бр. 115/2021).
- Породични закон Републике Србије, *Службени листник РС*, бр. 18/2005, 72/2011, 6/2015.
- Породични закон Републике Српске, *Сл. листник РС*, бр. 17/2023, 27/2024 и 20/2025 – одлука УС.
- Закон о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени листник РС*, бр. 115/2005.
- Српски грађански законик, доступно на: https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf
- Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. и за време непријатељске окупације, *Службени лист ФНРЈ*, бр. 86/46, 105/46, 96/47.
- Закон о јавном бележништву, *Службени листник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014, 93/2014, 121/2014, 6/2015, 106/2015, 94/2024.
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре, *Службени листник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020, 92/2023.
- Закон о државном премеру и катастру, *Службени листник РС*, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 (Одлука Уставног суда), 96/2015, 47/2017 (Аутентично тумачење), 113/2017 (други закон), 27/2018 (други закон), 41/2018 (други закон), 9/2020 (други закон), 92/2023.
- Закон о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, (Уредба – за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99, 44/99), *Службени листник РС*, бр. 18/2020.
- Закон о порезу на доходак грађана, *Службени листник РС*, бр. 24/2001, 80/2002, 135/2004, 62/2006, 65/2006, 31/2009, 44/2009, 18/2010, 50/2011, 91/2011 (Одлука

Уставног суда), 93/2012, 114/2012 (Одлука Уставног суда), 47/2013, 48/2013, 108/2013, 57/2014, 68/2014, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020, 44/2021, 118/2021, 138/2022, 92/2023, 94/2024, 19/2025.

Закон о становању и одржавању зграда, *Службени гласник РС*, бр. 104/2016, 9/2020 (други закон), 9/2022 (Решење Уставног суда).

Нацрт Грађанског законика Републике Србије, <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>

Конвенција о правима детета, *Службени лист СФРЈ – Међународни уговори*, број 15/90 и *Службени лист СРЈ*, бр. 4/96 и 2/97.

Европска конвенција за заштиту људских права и основних слобода, *Службени лист СЦГ – Међународни уговори*, бр. 9/2003, 5/2005, 7/2005 (исправка), *Службени гласник РС – Међународни уговори*, бр. 12/2010, 10/2015.

Аустријски грађански законик.

Немачки грађански законик.

Швајцарски Грађански законик.

Судска пракса

Врховни суд, Рев 24766/2023, 18.01.2024. године.

Врховни касациони суд, Рев 19240/2022, 22.03.2023. године.

Врховни касациони суд, Рев 2339/2022 од 06.04.2022. године.

Врховни касациони суд, Рев 1874/2021, 19.05.2021. године.

Врховни касациони суд, Рев 1980/2017, 24.05.2018. године.

Врховни касациони суд, Рев 411/2017, 19.07.2017. године.

Апелациони суд у Новом Саду, Гж2.561/16 од 28. 09.2016. године

Врховни касациони суд Рев 801/2016, 01.06.2016. година.

Апелационог суда у Новом Саду Гж-3833/13, 26.09.2013. године.

Уставни суд УЖ-9782/2012, 30.05.2013. године.

Sloboda D. Midorović
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
S.Midorovic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-2545-0927

Radenka M. Cvetić
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-9478-8577

**The Right of Habitation over Property Co-owned by
a Non-custodial Parent and a Third Party (Family Act, Article 194)
– Part One –**

Abstract: *This paper examines whether, in light of the wording of Article 194 of the Family Act (FA) and Articles 14–16 of the Law on the Fundamentals of Property Relations (LFPR), a court may establish a right of habitation over immovable property co-owned by a parent and a third party. While domestic case law tends to accept such a possibility, arguing that it is “not excluded by the Family Act,” the authors contend that this approach, on the one hand, reads into the FA something it does not provide—namely, that the (co-)ownership of a person who is not the parent may be burdened by a right of habitation—and, on the other hand, disregards the rights attached to co-ownership under the LFPR. As a result, the co-owner who is not the parent is effectively deprived—until the child reaches majority—of all entitlements that the LFPR associates with a co-owner’s status. In particular, the non-parent co-owner is thus stripped of his/her entitlements to possess, use (including the right to collect civil fruits), dispose of, and participate in the management of the co-owned property, as well as, the ability to request partition of the co-ownership at any time, except during inconvenient circumstances. In doing so, the domestic judiciary, guided by considerations of fairness and the “best interests of the child”, effectively abrogates part of the applicable legislature.*

The paper first outlines the general regime of the personal servitude of habitation. It then analyses the legal structure of the habitatio in light of Article 194 FA and its relation to the right to the protection of a home under the case law of the European Court of Human Rights, with which it is often erroneously conflated. The paper further discusses the general rules on co-ownership under the LFPR,

placing particular emphasis on how a right of habitation may be established over co-owned property.

The analysis of domestic case law, solutions that would remain within the boundaries of the FA and the LFPR, as well as the conclusion on whether legislative intervention is necessary and desirable, will be presented in the second part of the paper.

Keywords: *right of habitation, child, co-ownership, right to respect for a child's home, court decision.*

Датум пријема рада: 16. 5. 2025.

Датум прихватања рада: 9. 6. 2025.