



**OBITELJSKI DOM
i
zaštita prava na stanovanje**

Ovaj rad bavi se sa problematikom Obiteljskog doma i zaštite prava na stanovanje prema odredbama važećeg Obiteljskog zakona (NN 103/15).

I. Prema važećem Obiteljskom zakonu bračni drugovi sporazumno određuju mjesto stanovanja i obiteljsku kuću ili stan u kojem će stanovati s djecom nad kojom ostvaruju roditeljsku skrb i koji predstavlja obiteljski dom za njih i djecu.

a) Problemi vezani uz pitanje Obiteljskog doma javljaju se u pravilu tek vezano za prestanak braka odnosno bračne zajednice.

Naime, odredbom sadržanom u članku 46. novog Obiteljskog zakona propisano je da sud može na zahtjev bračnog druga odrediti da pravo stanovanja u obiteljskom domu koji predstavlja bračnu stečevinu ostvaruje samo jedan roditelj sa zajedničkom maloljetnom djecom nad kojom roditelj ostvaruje roditeljsku skrb.

Iz navedenog članka jasno proizlazi da je ponajprije potrebno dokazati odnosno utvrditi da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini koja predstavlja bračnu stečevinu.

b) Zakon nadalje navodi da sud, prilikom odlučivanja o pravu stanovanja u obiteljskom domu, može odrediti da roditelj koji ostaje stanovati u obiteljskom domu ima obvezu plaćanja drugom roditelju paušalni iznos najamnine, kao i režijske troškove nekretnine.

No, budući je općepoznato da je veliki broj nekretnina u kojima stanuju mlade obitelji kupljen putem bankovnog kredita, te da se često radi o iznosima mjesečnih rata koje bračni drugovi čak i zajednički teško podmiruju, postavlja se pitanje kako će sud odrediti udio u toj mjesečnoj rati koji će plaćati roditelj koji ostane u nekretnini, a da to bude pravedno u odnosu na drugog roditelja koji ne stanuje u nekretnini, ali ima obvezu plaćanja kredita.

c) Još je važno istaknuti da pravo stanovanja u obiteljskom domu prema odredbama važećeg Obiteljskog zakona može trajati najdulje do razvrgnuća suvlasništva na nekretnini koja predstavlja obiteljski dom.

Budući je općepoznato da postupci razvrgnuća suvlasništva obično traju godinama, sa mogućnosti višestrukih žalbi na procesna sudska rješenja, postavlja se pitanje u kojem roku je onaj roditelj koji je napustio obiteljski dom u mogućnosti provesti postupak razvrgnuća suvlasništva? Da li se tu radi o mjesecima ili o godinama? I to neovisno o tome da li je roditelj koji je napustio obiteljski dom otac ili majka.

Ujedno se postavlja pitanje kolike su mogućnosti opstrukcije postupka razvrgnuća suvlasništva od strane roditelja kojem napuštanje obiteljskog doma nije u interesu, neovisno o tome radi li se o ocu ili o majci?

d) Zakon ujedno propisuje da roditelji mogu tražiti izmjenu odluke o pravu stanovanja u obiteljskom domu ako se promijene okolnosti na temelju kojih je odluka bila donesena.





CIKAČ

Naravno, život je nepredvidljiv, te se uvijek može dogoditi da jedan ili drugi roditelj ostane bez mjesečnih primanja, da se sklopi novi brak, da se rodi još koje dijete itd. Takva promjena životnih okolnosti može dovesti bilo do toga da roditelj koji stanuje u nekretnini koja predstavlja obiteljski dom više nije u mogućnosti plaćati paušalni iznos najamnine i/ili režijske troškove. Ali promjena životnih okolnosti može dovesti i do toga da roditelj koji je napustio obiteljski dom više nije u mogućnosti plaćati npr. mjesečnu ratu kredita za predmetnu nekretninu.

Za svaki od mogućih slučajeva promjena (životnih) okolnosti bilo bi važno da sud reagira brzo i efikasno, te da u što kraćem roku donese izmijenjenu odluku.

e) Postoji i jedno pitanje na koje važeći Obiteljski zakon nije dao direktan odgovor?

Radi se o pitanju što ako roditelj koji ima pravo stanovanja u obiteljskom domu sklopi novi brak i moguće dobije još koje dijete?

Za pretpostaviti je da bi sud trebao postupiti pravedno prema onom roditelju na čiji teret će se ostvariti pravo stanovanja. Postavlja se samo pitanje na koji način će se po tom pitanju formirati sudska praksa, te kakve će odluke sudovi po tom pitanju donositi.

II. Iako se u javnosti i u profesionalnim krugovima ističe da je unošenje odredaba o pravu na obiteljski dom u Obiteljski zakon pozitivan iskorak u hrvatskom obiteljskopравnom uređenju, te da je u skladu sa preporukama EU, svakako će biti zanimljivo vidjeti kako će se ovaj pravni institut prihvatiti u hrvatskoj svakodnevnici, te kako će se provoditi u život.

Autor: Vlatka Cikač, mag.iur. & reg.izmiritelj



Odvjetnički ured CIKAČ

Vlatka Cikač, odvjetnica, OIB 09243509020
10000 Zagreb, Illica 253, www.cikac.com

Tel.:+385 (0)1 / 242-00-92, Fax.:+385 (0)1 / 242-00-94, Mob.:+385 (0)91 / 566-966-7

E-Mail:ured@cikac.com, anwalt@cikac.com, law@cikac.com