

*Др Раденка Цветић, доцент
Правног факултета у Новом Саду*

НЕКА СПОРНА ПИТАЊА ВЕЗАНА ЗА ИНСТИТУТ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Сажетак: У Републици Србији је једно време постојао изричит пропис који је налагао суду да по службеној дужности води рачуна о поштовању законског права прече куповине приликом овере уговора о продаји непокретности. Од 1998. године таквог прописа више нема, али важећи Закон о промету непокретности оставља могућност тумачења у корист постојања јавноправне заштите права прече куповине. Због тога аутор у првом делу рада, као начелно поставља питање: да ли треба да постоји заштита права прече куповине по службеној дужности или је заштита могућа само по захтеву овлашћеног лица.

У другом делу рада аутор скреће пажњу на неопходност постојања адекватних правила која спречавају изигравање права прекупа, као и нужност прецизирања правног дејства захтева којим се тражи остварење овог права у случају повреде права првенства.

Кључне речи: овера уговора, заштита по службеној дужности или на приватан захтев, право прекупа, пуноважност уговора о продаји, захтев за поништај уговора

I - Овера уговора и законско право прече куповине

У једном периоду у нашем правном систему постојао је изричит пропис да је за оверу потписа на уговору од стране суда неопходно да продавац (власник непокретности) приложи доказ о поштовању права првенства имаоца права прече

куповине (доказ да му је учинио понуду према утврђеним правилима).¹ У противном суд је био дужан да решењем одбије захтев за оверу.² Дакле, суд је при овери уговора, по службеној дужности пазио на поштовање одредаба Закона о промету непокретности о праву прече куповине.³ То је, на неки начин, представљало превентивну јавноправну заштиту права прече куповине као права које се признаје одређеном лицу, не само у његовом личном интересу, већ, пре свега, у општем интересу.⁴

Таквог изричитог правила више нема у Закону о промету непокретности Републике Србије из 1998. године. На основу тога, може се закључити да суд мора оверити уговор и без доказа о поштовању права прече куповине, тј. да продавац не мора обезбедити доказ о учиненој понуди имаоцу права прече куповине, да би оверио уговор.⁵ Међутим, пажљивим читањем интегралног текста Закона из 1998. године, а не само одредаба о праву прече куповине, односно реализацији права прекупа, могло би се доћи и до супротног закључка.

Наиме, Законом о промету непокретности из 1998. године је предвиђено да суд може конвалидирати уговор о промету непокретности који је закључен у писаном облику, али на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, *да није повређено право прече куповине* (подвукла Р. Ц.) и да није повређен принудни пропис.⁶ Дакле, изричито је прописано да суд при одлучивању о оснажењу једног уговора који, због недостатка прописане форме која је услов његове пуноважности, иначе, *ex lege*, не производи правно (већ само фактичко) дејство,⁷ *ex officio* води рачуна о поштовању права прече куповине. Логичан закључак је да о томе суд води рачуна и при овери уговора. У супротном, овера уговора би била пут да се избегне обавеза чињења понуде имаоцу права прече куповине. Дате одредбе Закона о промету непокретности морају се логички и циљно тумачити и чини нам се да такво тумачење доводи до закључка да и даље имамо превентивну јавноправну заштиту законског права прече куповине непокретности.⁸

¹ Такво правило изричито је утврђено 1987. године Законом о изменама и допунама Закона о промету непокретности Републике Србије из 1981. године и као такво постојало у нашем правном систему до ступања на снагу новог Закона о промету непокретности из 1998. године (Сл. гласник Републике Србије, бр.42/1998).

² Члан 27, ст. 1. Закона о промету непокретности Републике Србије из 1981. године након измена Закона из 1987. године.

³ Општим имовинским закоником за Црну Гору, чл. 30, било је изричито предвиђено да суд, пре него што потврди уговор на основу којег се стиче својина на непокретној ствари, по службеној дужности проверава, између осталог, и да ли су поштована правила о праву прече купње.

⁴ О циљу који се жели постићи установљавањем права прече куповине у корист одређених лица видети више у: Р. Цветић, *Право прече куповине*, Нови Сад, 2002, стр. 24-27.

⁵ Видети: Б. Цмиљанић, *Право прече куповине код промета непокретности*, Судска пракса, бр. 1/1999, стр. 63 и С. Радовановић, *Превентивна заштита права прече куповине*, Судска пракса, бр. 1/1999, стр. 65 и даље.

⁶ Члан 4, ст. 3. Закона о промету непокретности Републике Србије из 1998. године.

⁷ Члан 4, ст. 1. и 2. Закона о промету непокретности Републике Србије.

⁸ У Предлогу Закона о промету непокретности Републике Српске из 2000. године садржано је такво изричито правило и поздрављено од једног дела стручне јавности као добродошао вид заштите

Јавноправна или приватноправна заштита права прече куповине?

Независно од наведеног тумачења поставља се начелно питање: да ли уопште треба да постоји јавноправна заштита права прече куповине (по службеној дужности) или, пак, заштита повређеног права прече куповине треба да зависи искључиво од воље овлашћеног лица?

Правило према којем заштита повређеног права прече куповине зависи искључиво од воље овлашћеног лица, било би у складу са начелом пружања заштите на приватан захтев.⁹ Титулар права прече куповине може због учињене повреде (тако што му уопште није учињена понуда на прописан начин или је након њему учињене понуде, коју није прихватио, непокретност продата трећем лицу под повољнијим условима) тужбом захтевати да се утврди да уговор не производи дејство према њему и да му се ствар уступи под истим условима. Да би захтев био благовремен потребно је да је поднет у року од 30 дана од дана сазнања за продају којом је повреда учињена (субјективан рок), а најкасније у року од две године од дана закључивања уговора о таквој продаји (објективан рок).¹⁰ У овом року тужилац је дужан да, код надлежног суда положи износ у висини тржишне вредности непокретности.¹¹

Постојање јавноправне заштите законског права прече куповине могло би се правдати чињеницом да се оно установљава само када постоји општи интерес да се одређена лица фаворизују као купци одређених ствари. При одговору на питање чиме се може оправдати мешање државе у избор сауговорача, мора се поћи од циља који се жели постићи законским установљавањем права прече куповине. С тим у вези треба утврдити да ли потреба заштите интереса одређених лица да прибаве одређене ствари може да оправда ограничење слободe уговарања других. Ако је одговор позитиван онда се може рећи да је оправдана интервенција законодавца путем права прече куповине. На пример, ако се ради о пољопривредном земљишту, општи је интерес да се оно не уситњава ради што рационалније пољопривредне производње и да се користи искључиво за пољопривредну производњу. Зато је оправдано мешање државе у промет тог земљишта, па се сувласнику или власнику суседног пољопривредног земљишта признаје првенство у стицању.¹² Или, у случају отуђења културног добра, општи интерес очувања културног наслеђа је у

права прече куповине. Видети: Б. Мораит, *Право прече куповине у приједлогу Закона о промету непокретности Републике Српске*, Избор судске праксе, бр. 11/2000, стр. 63.

⁹ Тзв. страначка иницијатива у грађанским судским поступцима. Видети више о томе: Д. Николић, *Увод у систем грађанског права*, Нови Сад, 2001, стр. 131-132.

¹⁰ О самим роковима, њиховој природи и дејству њиховог протекa, видети више: Р. Цветић, *op. cit.*, стр. 206-209.

¹¹ О целисходности правила којим се утврђује истовременост аката подношења тужбе због повреде права прече куповине и полагања купопродајне цене, те о прикладности захтевања полагања тржишне (а не остварене) цене дате непокретности видети више: Р. Цветић, *op. cit.*, стр. 201-206.

¹² Које ће они остварити, наравно, онда када за то имају сопствени интерес. Видети више о томе: Р. Цветић, *op. cit.*, стр. 220-225 (Право прече куповине пољопривредног земљишта).

основи интервенције у виду законског права прече куповине оних за које се сматра да ће то најбоље успети.¹³

Заштита интереса појединих субјеката да прибаве одређене ствари (пре других потенцијалних купаца), према томе, увек треба да буде у функцији јавног (општег) интереса и само у том случају може и бити оправдана.¹⁴ У неким случајевима (као што су ови напред наведени примера ради), општи интерес је очигледан, док се у другим до њега долази посредно (као што је случај са општим правом прече куповине сувласника без обзира о којој се ствари ради, или правом прече куповине у корист чланова једног привредног субјекта¹⁵).

Полазећи од тога, као прихватљиво решење судбине права прече куповине у нашем правном систему, чини се оно које представља варијанту која поред уговорног права прече куповине, предвиђа постојање и законског права прече куповине у мери у којој је то оправдано општим интересима.¹⁶ Ако је право прече куповине установљено законом ради остварења/обезбеђења општег интереса онда и механизам заштите мора бити постављен тако да се о поштовању права стара не само конкретно заинтересовано лице, већ и надлежни државни орган. То би могао да буде *ratio* одредбе која је постојала у раније важећем Закону о промету непокретности, а која је изричито предвиђала јавноправну заштиту законског права прече куповине. То би, упркос непостојању такве изричите одредбе у важећем Закону о промету непокретности, могло да буде оправдање и даљег инсистирања наших судова на обезбеђењу доказа о поштовању права прече куповине овлашћених лица приликом овере уговора.

Од великог је, пре свега, практичног значаја, утврдити прави смисао Закона о промету непокретности Републике Србије, односно оних његових одредаба које се

¹³ То су, свакако, одговарајуће установе заштите и то због адекватне опремљености и стручне оспособљености. Видети више о томе: Р. Цветић, *op. cit.*, стр. 246-249 (Право прече куповине културног добра).

¹⁴ "Законско право прече купње стоји у опреци са појмом индивидуалне власности и слободом располагања. Али са економског гледишта има оно и добру страну, јер у интересу рационалног обрађивања лежи, да земљиште не буде расцјепано у више идеалних дијелова и да буде управа сједињена по могућности у једној руци. За то су оставила и најновија законодавства законско право прече купње у неким случајевима. У првом реду оправдано је, да се то право призна сунаследницима у непокретностима... Такођер јест оправдано, да се то право призна сваком идеалном сувласнику у непокретности." (М. Zobkow, *Pravo preče kupovine u otomansko-bosanskom zakonodavstvu*, Мјесећник, 1926, стр. 308)

¹⁵ Видети више о томе: Р. Цветић, *op. cit.*, стр. 111-112 (Сувласници као овлашћена лица), 238-239 (Право прече куповине сувласника), 249-252 (Право прече куповине удела у предузећу односно акција предузећа).

¹⁶ У том смислу, након што су Законом о промету непокретности из 1998. године укинута сви случајеви права прече куповине који су у једном дужем временском периоду били непримерени и као такви неоправдани (право прече куповине оних субјеката који су ово право стекли као овлашћени корисници друштвене својине с право располагања, тзв. друштвена-правна лица) и прописано право прече куповине сувласника (било које) непокретности, сматрамо да је надаље неопходно, у циљу прихватљивог потпуног регулсања овог правног института, установити опште право прече куповине сувласника (било које ствари), предвидети општа правила за све врсте права прече куповине (која увек остављају могућност реаговања специјалним правилима у неопходној мери, када год је то потребно), те уговорно право прече куповине регулисати диспозитивним нормама (уз обавезну примену правила усмерених на спречавање злоупотребе и изигравања права прече куповине).

односе на право прече куповине, и извршити потребно прецизирање. При постојећем стању, ако се не би имали у виду наведени аргументи који иду у прилог постојања превентивне јавноправне заштите права прече куповине, могао би се стећи утисак да службеници суда који оверавају уговоре и даље захтевају доказ о учињеној понуди имаоцу права прече куповине по инерцији, а не због чињенице да су на то обавезани законом по службеној дужности.¹⁷

II – Пуноважност уговора о продаји – услов за вршење права прече куповине

Право прече куповине може се вршити само онда када власник ствари на коју се ово право односи реши да је прода. Његова одлука да приступи продаји претпоставка је вршења права првенства, а пуноважан уговор о продаји којим је повређено право првенства имаоца права прече куповине је основ вршења права прекупа.¹⁸ Ако се констатује да такав уговор постоји, лице које је овлашћено на прекуп може га вршити само ако испуни све обавезе које из датог уговора произилазе за уговорну страну која се јавља у улози купца.

Када имаоца права прече куповине чије је право првенства повређено истакне захтев за вршење права прекупа, суд као прејудицијално мора решити питање пуноважности уговора којим је повреда учињена. Тако, ако је већ покренут поступак за поништај или утврђење ништавости тог уговора, таква парница је прејудицијална за ону којом се остварује право прекупа. При томе је неважан разлог истицања ништавости, односно захтевања поништења, с тим што то никада није повреда права прече куповине. Имаоца повређеног права прече куповине стога, нити може тражити поништај таквог уговора,¹⁹ нити је практично заинтересован за то, с обзиром да у случају поништења уговора не би могао вршити право прекупа. Такође, суд не може по службеној дужности поништити овакав уговор, када у току поступка дође до сазнања да је њиме повређено право прече куповине.²⁰

¹⁷ О тешкоћама на које наилази продавац који треба да обезбеди доказ о учињеној понуди титуларима права прече куповине видети: С. Радовановић, *op. cit.*, стр. 66. Такав "ход по мукама" (приказан у наведеном чланку) није оправдан ни у случају постојања законске обавезе обезбеђења наведеног доказа, а неопростив је ако се трпи само због "необавештености" суда о насталој промени у позитивном законодавству. О сличном случају даље примене, по инерцији, прописа који су престали да важе видети: Д. Николић, *Чији су заједнички делови зграде*, Правни живот, бр. 10/2001, стр. 27-28.

¹⁸ Смислу закона одговара становиште да право прече куповине постоји условно уколико постоји продаја и под условима који за ту продају важе. Кад пуноважна продаја не постоји – било зато што уговор од почетка није важио, било зато што је уговор накнадно престао да важи, па и зато што су странке пуноважно одустале од уговора онда не остаје ни право прече куповине." (Из образложења Пресуде Врховног суда Југославије Гж 63/66, Збирка судских одлука, књ. XI, св. 3, одл. бр. 200).

¹⁹ Осим у оним случајевима када спада у круг лица која то могу из законом утврђених разлога учинити.

²⁰ Улога суда у том смислу била би значајна у поступку овере уговора о промету непокретности, о чему је већ било речи.

Ако пуноважан уговор о продаји накнадно престане да важи, неопходан услов за вршење права прекупа нестаје, и оно се не може остваривати. То даље значи да споразумни раскид, у смислу одустанка од већ закљученог уговора, производи исте последице у погледу права прекупа као и неважност уговора. Споразумни раскид је, уствари, уговор којим странке одустају од свог раније закљученог уговора, јер више не желе остварење његовог правног дејства због којег су га закључиле. По правилу, уговор се може раскинути по споразуму његових учесника све док није потпуно извршен, што значи да је могућ у случају неизвршеног или делимично извршеног уговора.²¹ Међутим, поставља се питање шта у случају када уговор о продаји којим је повређено право прече куповине није у потпуности извршен, а уговорне стране приступе његовом раскиду по споразуму, након што је поднет захтев (тужба) за остварење права прекуп? Да ли признавање могућности одустанка од уговора и након тог момента значи стварање простора за злоупотребу овог права у смислу да се оно врши само да би се изиграо ималац права прече куповине?

Наша судска пракса стоји на становишту да је споразумни раскид закљученог купопродајног уговора могућ све док није извршен, чак и када је тај моменат каснији у односу на моменат подношења тужбе за заштиту права прече куповине (за остварење права прекупа).²² У таквом случају суд треба да испита, пре свега, да ли је уговор већ био извршен у моменту одустанка, па ако утврди да није, одустанак је ваљан, што значи да доводи до престанка уговора. Такво утврђење налаже одбијање тужбеног захтева, обзиром да је престао да постоји основ који га је чинио основаним, а то је пуноважан уговор о купопродаји. Сама чињеница да се тужилац изложио парничним трошковима у моменту када је усвајање његовог тужбеног захтева представљало оправдано очекивање (што је осујећено престанком уговора), може бити основ одговорности туженог (или тужених) за тако проузроковану штету, али не оправдава усвајање захтева за остварење права прекупа.

Враћајући се констатацији да је споразумни раскид, уствари, уговор на основу којег уговорне стране одустају од раније закљученог уговора, размотрићемо услове пуноважности тог уговора. То су општи услови који се редовно захтевају за пуноважност сваког уговора, а који се тичу способности уговарања, сагласности воља, предмета и основа уговора. Испуњеност свих ових услова цени се код уговора о одустанку самостално и независно од уговора од којег се одустаје. То значи да је, између осталог, могуће "... да је споразумни раскид ништав јер се противи принудним прописима или моралним императивима, што није случај са

²¹ Ако је уговор потпуно извршен споразум о његовом раскиду, уствари, представља нови уговор у коме странке имају супротне улоге од оних које су имале у "раскинутом" уговору. О споразумном раскиду уговора видети више: С. Перовић, Облигационо право, Београд, 1986, стр. 486-492.

²² У том смислу, већ наведена пресуда Врховног суда Југославије Гж 63/66, затим Решење Врховног суда Хрватске Гж 1137/68, Наша законитост, бр. 2/1969, стр. 158 ("Ако уговор о купопродаји... још није извршен, а уговорници га споразумно развргну, престаје тиме право прече купње..."), Одлука Врховног суда Србије Гж 729/69, Збирка судских одлука из области грађанског права, Београд, 1972, одл. бр. 255 ("Када су туженици као уговорне стране раскинули уговор о куповини и продаји... не постоји ни право прече куповине тужиоца...").

првим уговором."²³ Сматрамо да је утврђивање испуњености ових услова од долучујућег значаја при доношењу одлуке да ли споразумни раскид уговора којим је повређено право прече куповине у потпуности депласира право прекупа, обзиром да више нема пуноважне продаје. Ако се утврди да је уговор о одустанку због одређених разлога ништав,²⁴ или да се њиме иде у правцу злоупотребе права,²⁵ мора му се оспорити сваки утицај на пуноважност већ закљученог купопродајног уговора којим је повређено право прече куповине, а који је основ вршења права прекупа.

Дакле, није спорно да је пре потпуног извршења уговора могућ споразумни раскид или измена датог уговора. Међутим, при уважавању таквих диспозиција мора се водити рачуна о дозвољености њиховог циља, као и о интересима савесних трећих лица. Због тога нам се чини неприхватљиво становиште које је дошло до изражаја у пракси највишег суда, а према коме "Уколико тај одустанак уговора представља радњу противну праву и добром обичају, онда из тог основа може да постоји одговорност за штету тужиоцу уколико постоје други услови одговорности."²⁶ Обавеза накнаде проузроковане штете у оваквом случају може бити само секундарна санкција, а основна је утврђивање ништавости таквог одустанка, као уговора противног праву и добром обичају.²⁷

Да би се имаоцу права прече куповине омогућило да оствари своје право и у ситуацији када је дошло само до фактичког преноса непокретности, дакле, када нема пуноважног уговора о продаји (јер нису испуњени услови у погледу захтеване форме), Законом о промету непокретности Републике Србије предвиђено је следеће правило: "Ако уговор о продаји непокретности није закључен у форми прописаној овим законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом код суда да захтева остваривање тог права."²⁸ Исти смисао, спречавање изигравања права прече куповине, има већ наведено правило (из истог Закона) према којем суд може признати правно дејство уговора о преносу права на

²³ С. Перовић, *op. cit.*, стр. 488.

²⁴ Према чл. 109 Закона о облигационим односима: "На ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтерсовано лице. (ст. 1.) Право да захтева утврђење ништавости има и јавни тужилац. (ст. 2.)"

²⁵ Мада у науци нема јединственог става о томе да ли се суд осврће на злоупотребу по службеној дужности (*ex officio*) или по приговору странке (*ope exceptione*). Пошто је сузбијање злоупотребе права ствар од општег интереса прихватљивији је став да се суду налаже да по службеној дужности води рачуна о томе да ли странке поступају на начин који се може квалификовати као злоупотреба права (а ако суд то пропусти овлашћено лице може истаћи приговор злоупотребе права). Видети више о томе: В. Водинелић, *Такозвана злоупотреба права*, Београд, 1997, стр. 188 и 212.

²⁶ Из образложења већ наведене Пресуде Врховног суда Југославије Гж 63/66.

²⁷ У судској пракси присутно је и мишљење да се након подношења тужбе због повреде права прече куповине не може више споразумно раскинути уговор. Видети, на пример, Решење Врховног суда Хрватске Гж 663/65, Преглед судске праксе Врховног суда Хрватске у грађанским предметима у години 1964 и 1965: "Ако је власник склопивши ерфектну купопродајну погодбу у погледу породичне стамбене зграде... повриједило право прече купње носиоца станарског права, који је поднио и тужбу због поништења продаје, право носиоца станарског права да му власник прода под истим увјетима зграду... не престаје тиме што су без његовог пристанка уговорници развргли склопљени купопродајни уговор."

²⁸ Чл. 10, ст. 4. Закона о промету непокретности.

непокретности који је закључен у писменом облику, али потписи уговарача нису оверени код суда, ако су испуњени одређени услови, међу којима је и утврђење да таквим уговором није повређено право прече куповине.

Како је постојање пуноважног уговора о продаји *conditio iuris* за вршење права прекупа, сматрамо да је неопходна прецизност при формулацији дејства овог права. Велика је грешка коју чини законодавац када утврђује да овлашћено лице може тражити *да се уговор* (којим је повређено право прече куповине) *поништи*.²⁹ Да би остварило свој интерес прибављања одређене ствари, овлашћено лице је заинтересовано да продаја постоји. Оно што у том циљу треба да учини је да, као што је истакнуто, побија дејство закљученог уговора (и свршене продаје) према њему као имаоцу права прече куповине, односно према купцу као основ стицања, а не да захтева његов поништај. Припадницима правничке струке добро је познато значење појма “поништај”, којим се уствари означава повраћај у пређашње стање, што у конкретном случају значи повраћај у стање када продаје није било, а тиме ни неопходног услова за вршење права прече куповине. Ова језичка и правна непрецизност коригује се прописивањем да се уз захтев за поништај уговора тражи уступање ствари под истим условима. На тај начин се, уствари, утврђује природа овог тражења.

Ипак, при неком будућем редиговању правила о праву прече куповине ово треба избећи. Прилика да се то учини пропуштена је при доношењу Закона о промету непокретности Републике Србије из 1998. године³⁰ иако је у Нацрту Закона о праву својине и другим стварним правима Републике Србије из 1989. године, то већ било учињено јер је предвиђено да у случају повреде права првенства “... ималац права прече куповине може тужбом код суда да захтева да се утврди да *уговор не дејствује* (подвукла Р.Ц.) према купцу и да му се под истим условима призна право својине и уступи ствар.”³¹

²⁹ “... ималац права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода, под истим условима.” (ст. 1. чл. 10 Закона о промету непокретности); “... продавац може... захтевати да се пренос поништи и да се ствар њему уступи под истим условима.” (чл. 562, ст. 1. Закона о облигационим односима; мисли се, додуше, на поништај дејства које је произвео уговор којим је повређено право прече куповине, а то је учињени пренос права својине на треће лице).

³⁰ Видети више о томе: Р. Цветић, *Право прече куповине сувласника*, Правни зборник (Подгорица), бр. 1-2/1999-2000, стр. 243-244.

³¹ Чл. 211, ст. 1. Нацрта.

Some Issues Relevant for Preemption Rights

Abstract

Before 1998 it was duty of the courts to control *proprio motu* whether preemption rights were respected in the course of real estate transfers. After 1998 there is no such a rule. However, Real Estate Act can be interpreted as if there is still mandatory protection of preemption rights. This is the reason why the author opens the question whether protection of preemption rights should be left to courts acting *proprio motu*, or to parties.

If preemption rights are guaranteed by law in order to protect public interest, protective mechanism should involve both state authorities and interested parties. This is the rationale of previous provisions of Real Estate Act which explicitly provided for official protection of preemption rights. This rationale could still serve as justification for our courts to *proprio motu* demand for evidence to prove that preemption rights of interested persons were not violated in the process of verifying a contract.

A valid real estate contract is a condition for exercise of the preemption right. Therefore, the author finds that there should be adequate rules which would prevent fraudulent behaviour and circumvention of preemption rights, and which would precisely define a legal effect of request for redress in case of its violation. Legislative acts provide for the right of annulment which may be exercised by interested parties, which is not a good approach. Interested party is certainly interested in transaction of the real estate. In order to fully exercise preemption rights, an interested party should be entitled to invalidate a transfer of real estate. Lawyers are undoubtedly familiar with the term "annulment" which implies restitution, meaning that this is a fiction that there is no sale contract. This linguistic and legal ambiguity may be corrected with additional provision which would require the seller to sell the thing under same conditions to the person who enjoys the preemption right. Such a provision would confirm the nature of such request.