

*Dr Radenka Cvetić, vanredni profesor
Pravnog fakulteta u Novom Sadu*

MESTO PRAVA PREČE KUPOVINE U GRAĐANSKOM ZAKONIKU*¹

Sažetak: *U radu se raspravlja o pravnoj prirodi prava preče kupovine: da li se uopšte radi o građanskom subjektivnom pravu ili pravnoj moći, da li je u pitanju stvarno ili obligaciono pravo. U tom smislu opredeljuje se i njegovo mesto u građanskom zakoniku. Razmatrajući pitanje suprostavljenosti ovog prava, tj. njegovog ostvarenja prema trećim licima ističe se značaj kriterijuma savesnosti tih lica. U pogledu prava preče kupovine suvlasnika naglasak je stavljen na potrebu utvrđivanja pravila koje će istovremeno voditi računa o potrebi da se putem ostvarivanja prava preče kupovine pojednostavi suvlasnička zajednica, ali i o činjenici da kada ne postoji kriterijum za njihovo međusobno (opravdano) povlašćivanje, treba omogućiti svima srazmerno prisvajanje udela koji se prodaje.*

Ključne reči: *stvarno pravo, pravna moć, pravo prvenstva, pravo preče kupovine suvlasnika*

Umesto uvoda

Svojim opštim izveštajem o jednogodišnjem radu,² Komisija Vlade Republike Srbije za izradu Građanskog zakonika informiše najširu struč-

*Rad je posvećen projektu *Pravo Srbije u evropskoj perspektivi* br. 149042 koji finansira Ministarstvo za nauku i tehnološki razvoj Republike Srbije.

¹ Rad je saopšten na Međunarodnom naučnom skupu *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije*, Niš, 20. maj 2008. godine i u celini objavljen u istoimenom temaskom zborniku radova, Niš, 2008, str. 185-194. Objavljivanje u Zborniku radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu vrši se uz saglasnost uredništva navedenog Tematskog zbornika.

² Objavljen u časopisu *Pravni život* br. 11/2007, tom III, str. 5-407.

nu javnost o rezultatu tog rada. Komisija istovremeno otvara niz pitanja, u pogledu sadržine Građanskog zakonika i mogućih regula, uz poziv upućen pravnoj teoriji i praksi da se uključi u stručnu diskusiju u cilju iznalaženja što boljih zakonskih rešenja.

U delu izveštaja koji se odnosi na stvarnopravne odnose otvorena su, pre svega, određena pravnopolitička pitanja: svojina na građevinskom zemljištu,³ uspostavljanje jedinstva prava svojine na zemljištu i zgradi koja se na njemu nalazi,⁴ sticanje prava svojine na nepokretnostima u javnoj svojini,⁵ prava stranaca na nepokretnostima,⁶ evidencija nepokretnosti.⁷

Pored ovih pitanja koja je, kako je navedeno, potrebno rešavati ne samo na pravnom već i na političkom planu, otvorena su još neka pitanja u pogledu određenih pravnih instituta vezano za njihovo prihvatanje u našem pravnom sistemu, određenje mesta u građanskom zakoniku (polazeći od njihove pravne prirode) i konkretno normativno uređenje. U tom smislu, ističe se da je potrebno razmotriti uvođenje u naš pravni sistem slede-

³ Građevinsko zemljište nacionalizovano je 1958. godine. Pravac razvoja i promene izvršene u poslednje dve decenije zahtevaju rešenje i ovog problema. Nasuprot lakoći zauzimanja stava da i građevinsko zemljište treba da bude u privatnoj svojini (uz ustanovljenje određenih izuzetaka), te da treba izvršiti njegovu denacionalizaciju, stoji opravdani strah da bi baš tu moglo biti najviše otpora ili usporavanja reformi, budući da je monopol državne svojine na građevinskom zemljištu uporište političke i finansijske moći određenih društvenih sredina i grupa. Videti više o tome na str. 314-315.

⁴ Postavlja se pitanje na koji način to uraditi, jer se denacionalizacijom građevinskog zemljišta dobija drugi vlasnik (umesto države), ali se ne uspostavlja jedinstvo prava svojine na zemljištu i zgradi. Moguća su dva pristupa. Ako se da prednost svojini na zemljištu postojećim vlasnicima zgrada može se priznati pravo građenja (na sto godina) uz pravo preče kupovine zemljišta. Suprotno, favorizovanje svojine na zgradi dovodi do rešenja da se vlasniku zgrade prizna i pravo svojine na zemljištu na kojem se ona nalazi (raniji vlasnici, pre denacionalizacije iz 1958. godine, imali bi pravo na naknadu u novcu). Videti više o tome na str. 315-316.

⁵ Takvu mogućnost nalaže ustavna garancija o jednakoj pravnoj zaštiti svih oblika svojine. Videti više o tome na str. 316-317.

⁶ Preporuka je da se u pogledu sticanja nepokretnosti izbegne liberalizacija kada se radi o strancima, uz izražavanje bojazni da bi drugačijim pristupom, imajući u vidu malu platežnu moć najvećeg broja građana Srbije, bila stvorena opasnost rasprodaje nacionalnog bogatstva. Videti više o tome na str. 317

⁷ Predlog je da se višedecenijska dilema: zemljišne knjige (zasnovane na katastru zemljišta) ili jedinstvena evidencija nepokretnosti (katastar nepokretnosti) reši na način da se zemljišne knjige zadrže tamo gde postoje, a da novu neproverenu jedinstvenu katastarsku evidenciju treba proveriti na teritoriji gde nema zemljišnih knjiga. Videti više o tome na str. 317-318. Uprkos ličnom stavu o potrebi zadržavanja zemljišnoknjižne evidencije, čini nam se da činjenica da je u ovom momentu uspostavljena katastarska evidencija nepokretnosti na oko 85% teritorije Republike Srbije (završetak se planira do kraja 2010. godine) sama po sebi razrešava navedenu dilemu.

ćih instituta: pravo građenja, emfiteuza (nasledni zakup), zemljišni dug, svojine podeljene vremenski (time sharing), kao i odrediti mesto pojedinih instituta u građanskom zakoniku: založno pravo na pokretnim stvarima i potraživanjima (uz isticanje potrebe celovitog uređenja pitanja obezbeđenja potraživanja, kao i određenja spram koncepta hipoteke, naročito u pogledu njene realizacije), pravo retencije (uz razmatranje da li ga i dalje zadržati i na nepokretnim stvarima), pravo preče kupovine.

U pogledu prava preče kupovine konstatuje se da je ugovorno pravo preče kupovine regulisano Zakonom o obligacionim odnosima, dok je zakonsko pravo preče kupovine predviđeno u Zakonu o prometu nepokretnosti.⁸ Polazni stav je da u našem novom pravu treba uskladiti ove dve vrste pravila, ali se kao pitanje postavlja da li to učiniti u delu koji se odnosi na Obligaciono pravo ili u delu koji se odnosi na Stvarno pravo.

Pravna priroda i mesto prava preče kupovine u Građanskom zakoniku

Radna grupa koja je izradila tekst *Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima*⁹ razrešila je navedenu dilemu, po našem mišljenju, na adekvatan način. Pre argumentacije takvog stava, potrebno je napomenuti da je Izveštaj Komisije Vlade Republike Srbije za izradu Građanskog Zakonika u potpunosti ignorisao činjenicu da postoji tekst koji je izradila Radna grupa formirana od strane Ministarstva finansija i ekonomije.¹⁰ Činjenica je da taj tekst predstavlja pokušaj sveobuhvatnog regulisanja stvarnopravnih odnosa (što je došlo do izražaja i kroz opredeljenje za naziv Zakonik umesto Zakon) i svakako treba da bude barem polazna osnova pri kodifikaciji ove oblasti građanskog prava. Značaj ovog projekta i nu-

⁸ Preciznije rečeno Zakonom o prometu nepokretnosti uređeno je pravo preče kupovine koje po osnovu ovog Zakona imaju suvlasnik nepokretnosti i vlasnik susednog poljoprivrednog zemljišta. Dakle, u Srbiji ne postoje opšta pravila o pravu preče kupovine. Što se tiče zakonskog prava preče kupovine, različiti slučajevi postojanja ovog prava predviđeni su posebnim zakonima kojima se utvrđuje ko je titular i sam postupak ostvarenja prava preče kupovine.

⁹ Tekst Nacrta Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima, kao i imena članova i saradnika Radne grupe objavljeni su u: *Ka novom stvarnom pravu Srbije – Nacrt Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima*, Beograd, 2007, izdavači GTZ (Nemačka organizacija za tehničku saradnju) i Ministarstvo pravde Republike Srbije. Predstavljanje Nacrta Zakonika održano je krajem novembra 2007. godine u prisustvu zvaničnika, članova Radne grupe koja ga je izradila i užeg kruga pravničke javnosti.

¹⁰ Dakle, radi se o zvaničnom tekstu, uprkos tome što nije ušao u skupštinsku proceduru.

žnost njegovog privođenja kraju, bilo u okviru jedinstvenog građanskog zakonika ili zakonika o stvarnom pravu, potenciran je činjenicom da Srbija praktično već više od šezdeset godina,¹¹ nema kodifikovano stvarno pravo. Posledica toga je da u Stvarnom pravu Srbije postoji problem ne-regulisanosti, podregulisanosti i neadekvatne regulisanosti.¹²

Shodno principu *numerus clausus*, na samom početku Nacrta Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima¹³ određena su stvarna prava:

1. svojina – pravo svojine, pravo susvojine, pravo zajedničke svojine, pravo etažne svojine,
2. korišćenje utrine i pašnjaka,
3. susedsko pravo – međaško pravo, pravo pristupa, pravo upotrebe susedne nepokretnosti i druga,
4. službenost – stvarna službenost, stvarno-lična službenost, službenost građenja, lična službenost,
5. zakup,
6. realni teret,
7. zaloga – ručna zaloga, registrovana zaloga, ugovorno-sudska zaloga, sudska zaloga, zadržanje, zaloga prava, hipoteka,
8. realni dug,
9. poverena i očekivana svojina,
10. zadržana i očekivana svojina,
11. pravo prečeg sticanja – pravo preče kupovine, pravo prečeg sticanja službenosti građenja, pravo prečeg prisvajanja, pravo prečeg zakupa,
12. pravo na državinu odnosno pritežanje i pravo na zaštitu državine i pritežanja.

Lista je prilično duga, jer je vrlo detaljna, ali se njenim pažljivim čitanjem može uočiti da ne odstupa previše od tradicionalne klasifikacije stvarnih prava. Polazište je da se stvarnim pravom smatra svako građansko subjektivno pravo koje ima *apsolutno dejstvo* (te se kao takvo može suprostaviti svim trećim licima, odnosno tražiti njegovo ostvarenje prema

¹¹ Tačnije rečeno od 1946. godine, kada je Srpski građanski zakonik, Zakonom o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. godine i za vreme neprijateljske okupacije, stavljen van snage zajedno sa ostalim propisima koji su važili u Kraljevini Jugoslaviji.

¹² Lista izvora u kojima se nalaze pravila relevantna za stvarnopravne odnose preduga je (videti u: R. Cvetić, *Regulisanje stvarnopravnih odnosa u Srbiji – već viđeno?*, Zbornik radova, Pravni fakultet u Novom Sadu, XL 3/2006, str. 246). Pored toga, u pogledu brojnih značajnih instituta (lične službenosti, pravo građenja, susedska prava, realni tereti, etažna svojina) postoji zakonska praznina, a neki su podregulisani ili, čak, i neadekvatno regulisani (državina, stvarne službenosti, načini sticanja prava svojine).

¹³ Član 2 Nacrta Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima.

svakome), a za svoj objekt ima *stvar* kao deo materijalne prirode koji nije izuzet iz stvarnopravnog režima, tj. od mogućnosti prisvajanja.

U tom smislu, prepoznatljivo je mesto prava preče kupovine među stvarnim pravima uprkos njegovoj specifičnoj sadržini (ne postoji nikakva neposredna pravna vlast na stvari na koju se odnosi) i činjenici da je pravo preče kupovine po svojoj pravnoj prirodi u suštini pravna moć (preobražajno pravo).

Rasprave o pravnoj prirodi prava preče kupovine koje su vođene u starijoj pravnoj literaturi polazile su od shvatanja da je reč o subjektivnom pravu. Sukob je nastajao po pitanju o kojoj vrsti građanskog subjektivnog prava je reč: stvarnom ili obligacionom pravu. U novije vreme sve više je prisutno mišljenje da se uopšte ne radi o subjektivnom pravu već o tzv. pravnoj moći.¹⁴

Ako se pođe od opšte prihvaćenog stava da subjektivno pravo predstavlja skup ovlašćenja (pravnih prerogativa, pravnih vlasti) koja pravni subjekt crpi iz objektivnog prava, a koja su mu priznata radi zadovoljenja (zaštite) njegovih interesa, te naspram kojih uvek stoji neka obaveza (tačno određenog lica ili svih trećih lica), jasno je da se pravne moći ne mogu izjednačiti sa subjektivnim pravima. Pravne moći su konkretne pravne mogućnosti, priznate zakonom ili pravnim poslom, da se jednostranom izjave volje stvori nova pravna situacija, bez obzira da li se ta novina ogleda u nastanku do tada nepostojećeg pravnog odnosa, ili u ukidanju odnosno poništavanju do tada postojećeg pravnog odnosa, ili u izmeni postojećeg subjektivnog prava.¹⁵

¹⁴ Većina teoretičara smatra da izraz *pravna moć* ne razlikuje i ne odvaja pojam koji se njime označava u odnosu na apsolutna i relativna prava (subjektivna prava) za koja se, takode, može reći da su pravne moći u smislu pravne vlasti (videti O. Stanković u O. Stanković, V. V. Vodinić, *Uvod u građansko pravo*, Beograd, 1995, str. 108). Tome se može dodati i činjenica da naša pravna terminologija ne pravi razliku između subjektivnog prava i pravne moći, te zbog toga iz sadržine samog odnosa treba u svakom slučaju odrediti da li se radi o subjektivnom pravu ili pravnoj moći (A. Gams, *Uvod u građansko pravo*, Beograd, 1985, str. 93). Nazivi koji potpunije izražavaju suštinu pravnih moći su preobražajna prava (videti O. Stanković, *op. cit.*, str. 108, R. Kovačević- Kuštrimović, *Građansko pravo, opšti deo*, Niš, 1997, str. 101) ili pravo oblikovanja odnosno formiranja. U nemačkoj i francuskoj pravnoj teoriji pravne moći se upravo tako i nazivaju: *Gestaltungsrechte* odnosno *droit formateur*. U nemačkoj pravnoj teoriji koristi se i izraz *Rechte des Könnens* (pravo na moć). O pravima oblikovanja videti više sa odgovarajućim upućivanjima: A. Bugnon, *Le droit de préemption agricole*, Lausanne, 1991, str. 17-22.

¹⁵ Zbog toga se smatra da pravo oblikovanja može da postoji samo ako postoji pravni odnos između određenih lica, odnos na koji će uticati ovo pravo. Dakle, ostvarivanje ovih prava pretpostavlja postojanje fundamentalnih subjektivnih prava. U tom smislu pravne moći bi, ako ih uopšte nazivamo pravima, trebalo nazvati sekundarna subjektivna

Kao osnovne distinktivne karakteristike pravne moći u odnosu na subjektivno pravo obično se ističu sledeće: naspram pravne moći, po pravilu, ne stoji obaveza, za njihovo vršenje određuju se prekluzivni rokovi, one nemaju svoj poseban objekt na koji se odnose.¹⁶

Kada se pravo preče kupovine sagleda kroz navedeni pojam i karakteristike pravnih moći može se zaključiti da se radi o pravu oblikovanja odnosno pravnoj moći, a ne subjektivnom pravu. Imalac prava preče kupovine jednostranom izjavom volje stvara pravni odnos između sebe i vlasnika stvari na koju se pravo preče kupovine odnosi, a koju je vlasnik odlučio da proda. Imaocu ovog prava stoji na raspolaganju određen rok za davanje izjave koja može proizvesti navedeno dejstvo, a bezuspešnim protekom tog roka dolazi do prestanka njegovog prava (prekluzivni rok).¹⁷

Kod prava preče kupovine stvara se privid postojanja subjektivnog prava zbog toga što naspram navedenog ovlašćenja imaoca ovog prava, stoji obaveza vlasnika stvari da u slučaju njene prodaje njemu ponudi da, pre ostalih, stekne tu stvar.¹⁸ U prilog samo privida subjektivnog prava govori i činjenica da imalac ovog prava možda nikada neće doći u situaciju da iskoristi svoje ovlašćenje, jer je neophodan uslov za njegovo vršenje prodaja stvari na koju se odnosi (o prodaji i uslovima prodaje slobodno odlučuje vlasnik stvari). Ako do prodaje ne dođe ili ako se vlasnik promeni na osnovu poklona, trampe ili nasleđivanja, pravo preče kupovine ostaje bez dejstva.¹⁹

Što se tiče pitanja da li je pravo preče kupovine stvarno ili obligaciono pravo, smatramo da je ispravnije postaviti ga kao pitanje mogućnosti suprostavljanja ovog prava trećim licima (onda kada je već s trećim licem zaključen ugovor o prodaji date stvari, čime je povređeno pravo prvenstva). Zakonsko pravo preče kupovine može se suprostaviti trećem licu

prava (videti S. Krneta, *Subjektivna prava*, autorizovana odrednica u Enciklopediji imovinskog prava i prava udruženog rada, Beograd, 1978, tom III, str. 198-199).

¹⁶ Videti više o tome u A. Gams, *op. cit.*, str. 92-94. Postojali su pokušaji da se konstruiše poseban objekt preobražajnih prava, a to bi bila sloboda subjekta da gospodari nad svojom voljom (videti J. Dabin, *Le droit subjectif*, Paris, 1952, str. 172).

¹⁷ Kod zakonskog prava preče kupovine do prekluzije dolazi samo privremeno, jer se pravna moć ovlašćenog lica obnavlja pri svakoj narednoj prodaji (videti M. Orlić, *Zakonsko pravo preče kupovine u našem pozitivnom pravu*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br. 1-2/1970, str. 112).

¹⁸ Isto je i u slučaju tzv. opcije jednog lica da sa drugim licem zaključi ugovor (to drugo lice je obavezno da zaključi ugovor ako imalac opcije izjavi volju u tom smislu). Zato se ističe da se pravo preče kupovine i pravo opcije razlikuju od tzv. čistih pravnih moći (otkaza, odricanja od nasleda, pobijanja pravnih poslova) naspram kojih ne stoji nikakva i ničija obaveza.

¹⁹ Prema A. Bugnon, *op. cit.*, str. 21, prodaja stvari predstavlja „okidač mehanizma: ona aktualizuje raniju pravnu situaciju i opravdava ostvarivanje pravne moći.“

koje je postalo vlasnik stvari na koju se ovo pravo odnosi, bez obzira na njegovu savesnost u pogledu postojanja prava preče kupovine, odnosno njegove povrede. Voljno pravo preče kupovine (ono koje je nastalo na osnovu pravnog posla) koje se odnosi na nepokretnosti uknjiženjem dobija navedeno dejstvo.²⁰ Pitanje suprostavljanja ugovornog prava preče kupovine trećim licima može se rešiti vezano za savesnost tog lica, onako kako je to učinjeno u našem pravu.²¹

Kriterijum suprostavljivosti²² je, u suštini, osnov razlikovanja građanskih subjektivnih prava na apsolutna i relativna. Odgovor na pitanje prema kome titular može tražiti ostvarenje svog prava, istovremeno je i odgovor na pitanje dejstva tog prava.

Nacrtom Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima na sledeći način uređena je situacija kada je došlo do povrede prava prvenstva (član 108):

„(1) Ako je stvar punovažnim odnosno rušljivim ugovorom prodata nesavesnom trećem licu bez prethodne ponude imaocu prava preče kupovine, odnosno sa uslovima povoljnijim od sadržanih u ponudi imaocu prava preče kupovine, imalac prava preče kupovine može zahtevati da sud utvrdi da zaključeni ugovor ne proizvodi dejstvo prema tom licu i da namesto kupca on stupa u ugovorni odnos, i preda mu stvar, pod istim uslovima.

(2) Ako ugovor sa trećim licem predviđa činidbe tog lica koje imalac prava preče kupovine ne može da izvrši, imalac prava preče kupovine duguje prodavcu isplatu njihove vrednosti.

(3) Ako je treće lice bilo savesno, imalac prava preče kupovine može zahtevati naknadu štete od prodavca.“

Kada se radi o povredi prava prvenstva u slučaju zakonskog prava preče kupovine, budući da se publicitet ovog prava postiže objavljivanjem (i stupanjem na snagu) zakona kojim se ustanovljava, nema sumnje da imalac prava preče kupovine uvek može ostvariti pravo prekupa. Naime, činjenica da se radi o zakonskom pravu preče kupovine treće lice uvek čini nesavesnim i ono ne može sprečiti ostvarenje prava prekupa imaoca prava preče kupovine pozivajući se da nije znalo za postojanje prava i njegovu povredu. U slučaju povrede prava prvenstva proisteklog

²⁰ Smatra se da time dolazi do transformacije jednog obligacionog prava u stvarno pravo. Sam upis nema konstitutivni karakter, ali predstavlja element neophodnog publiciteta da bi se priznalo dejstvo *erga omnes*.

²¹ Član 532 Zakona o obligacionim odnosima.

²² O pojmu suprostavljivosti nekog prava videti više u R. Kovačević – Kuštrimović, *Podela građanskih subjektivnih prava na stvarna i obligaciona*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br. 1-2/1988, str. 50-51.

iz prava preče kupovine koje je nastalo na osnovu pravnog posla, save-
snost trećeg lica onemogućava ostvarenje prava prekupa imaoca prava
preče kupovine, čime se sankcija za povredu prava prvenstva svodi na
pravo na naknadu štete koju može zahtevati od prodavca.²³ Suprostavljivi-
nost svim trećim licima prava preče kupovine nastalog na osnovu prav-
nog posla, može se postići upisom tog prava u odgovarajući javni registar
koji se vodi za datu vrstu stvari na koju se odnosi pravo preče kupovine.

Suvlasnici kao titulari prava preče kupovine i njihov red prvenstva

Nacrtom Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima predviđeno
je da suvlasnik samostalno raspolaže svojim udelom, a da se to pravo mo-
že ograničiti pravom preče kupovine. Pored toga, izričito je propisano da
suvlasnik nepokretne stvari ima pravo preče kupovine.

U Republici Srbiji suvlasnik nepokretnosti ima zakonsko pravo pre-
če kupovine od 1998. godine. Nakon dugogodišnjeg argumentovanog pri-
tiska i insistiranja pravne nauke, Zakonom o prometu nepokretnosti²⁴
predviđeno je opšte pravo preče kupovine suvlasnika pri prodaji suvla-
sničkog udela bilo koje nepokretnosti. Naime, propisano je da je suvlasnik
koji namerava da proda svoj suvlasnički deo dužan da ga prethodno po-
nudi ostalim suvlasnicima. Između više suvlasnika zainteresovanih za re-
alizaciju prava preče kupovine, prvenstvo se daje suvlasniku sa većim su-
vlasničkim udelom. Kada se po kriterijumu veličine suvlasničkog udela
ne može odrediti red prvenstva, suvlasnik koji prodaje svoj deo nepokret-
nosti sam odlučuje kome će ga prodati.

²³ Ovakvo rešenje može se kao pravičnije uporediti sa pravilom koje je sadržano
u Austrijskom građanskom zakoniku. Budući da ovaj Zakonik ne poznaje zakonsko
pravo preče kupovine, vršenje prava prekupa koje proističe iz ugovornog prava preče
kupovine uređeno je na sledeći način: pravo preče kupovine tretira se kao tražbeno pra-
vo, ali se ono u pogledu nepokretnosti upisivanjem u javne knjige može transformisati
u stvarno pravo. Ako do toga nije došlo, imalac prava preče kupovine, polazeći od
pravne prirode njegovog povređenog prava, može se obratiti samo ranijem vlasniku čije
je ponašanje dovelo do te povrede. Pravo svojine koje je treće lice steklo na stvari na
koju se odnosi pravo preče kupovine, na taj način u potpunosti ostaje van sfere uticaja
imaoca povređenog prava, kojem jedino preostaje da od ranijeg vlasnika (prodavca)
zahteva naknadu štete koju je pretrpeo zbog povrede svog prava. Čak i u slučaju da je
treće lice bilo nesavesno imalac prava preče kupovine ne može prema njemu isticati
svoje pravo. O pravu prekupa u našem i uporednom pravu videti više u R. Cvetić, *Pravo
preče kupovine*, Novi Sad, 2002, str. 186-217.

²⁴ *Sl. glasnik RS*, br. 42/1998.

Svrha postojanja prava preče kupovine suvlasnika je da dovede do prestanka ili barem pojednostavljenja suvlasničke zajednice. Suvlasnička zajednica počiva na ekonomskim interesima i eventualni lični odnosi suvlasnika nisu presudni za njen nastanak i postojanje. Dakle, radi se o zajednici koja nije trajnog, već prolaznog karaktera – dok postoji ekonomski interes. „Kada njeni okviri počinju da stežu suvlasnike treba im omogućiti da iz nje izađu. Deoba suvlasničke zajednice je najčešći i najznačajniji put za to, ali se slični rezultati postižu i pravom preče kupovine.^{25cc}

Pravo na deobu veoma dobro štiti suvlasnika, ali ono, ipak, ne može da učini suvišnim pravo preče kupovine suvlasnika. Koliko god je suvlasniku koji prodaje svoj udeo, sa stanovišta ekonomskih interesa, svejedno da li će do novčanog ekvivalenta doći civilnom deobom suvlasničke zajednice ili prodajom udela i kome će ga prodati, jer on određuje uslove prodaje, toliko drugim ili ostalim suvlasnicima, sa stanovišta istih interesa, može biti značajno pribavljanje tog udela.

U tom smislu, najprihvatljivije je opšte pravilo²⁶ o prioritetu suvlasnika kada ima više ovlašćenih lica.²⁷ Što se tiče pravila o ostvarivanju prava preče kupovine suvlasnika smatramo da postojeće pravilo sadržano u Zakonu o prometu nepokretnosti nije do kraja dobro izvedeno. Naš zakonodavac, naime, nije usvojio pravilo o mogućnosti prisvajanja svih zainteresovanih suvlasnika srazmerno veličini suvlasničkog udela. Ali, ako je pravilo o favorizovanju suvlasnika sa većim suvlasničkim delom prihvatljivo s aspekta pojednostavljenja suvlasničke zajednice, smatramo da pravilo o izboru kupca (među suvlasnicima) od strane suvlasnika-prodavca, kada se prvenstvo ne može odrediti po veličini suvlasničkih udela, nema nikakvu svrhu sem da stvori privid njegove slobode izbora ugovornog partnera ili da ga eventualno dovede u nezgodnu situaciju.

Na ovom mestu treba razrešiti jedno prethodno pitanje pre zauzimanja konačnog stava. Kada se postavi pitanje u kojoj meri pravo preče kupovine predstavlja ograničenje za vlasnika stvari na koju se to pravo odnosi, prvi odgovor je da su vlasnička ovlašćenja u potpunosti očuvana. Reći da je ograničeno pravo raspolaganja vlasnika stvari protivurečilo bi samom pojmu i konceptu prava preče kupovine, jer njega je mo-

²⁵ M. Orlić, *op. cit.*, str. 60-61. U istom smislu R. Korleat, *Suvlasništvo i pravo prvokupa na nekretnine*, Odvjetnik, br. 3-4/1971, str. 107 i 110.

²⁶ Dakle, posebnim propisom se može intervenisati onda kada se proceni da to zahteva opšti interes zbog specifičnosti određene situacije.

²⁷ Kao što je, na primer, slučaj pri prodaji suvlasničkog udela poljoprivrednog zemljišta.

guće realizovati upravo samo onda kada vlasnik vrši ovo svoje ovlašćenje i to na način da potpuno pravno raspolaže sa stvari, otuđujući je prodajom. „Da bismo ispitali dejstva koja ima pravo preče kupovine kao ograničenje svojine, kategorije i koncepti stvarnih prava nam nisu ni od kakve pomoći; moramo pribeći pojmovima obligacionog prava.“²⁸ To ustvari znači ispitati u kojoj meri postojeće pravo preče kupovine ograničava vlasnikovu slobodu ugovaranja. Pravom preče kupovine ne dovodi se u pitanje „početna“ sloboda koja podrazumeva neograničeno odlučivanje o tome da li će uopšte doći do zaključenja ugovora i kakvog ugovora. Vlasnik stvari apsolutno je slobodan da zaključi bilo koji pravni posao koji se tiče stvari na koju se odnosi pravo preče kupovine. Ako je njegova odluka da ovu slobodu iskoristi tako što će zaključiti ugovor o kupoprodaji,²⁹ dolazi na red sloboda koja je ograničena postojećim pravom preče kupovine: sloboda izbora ugovornog partnera. Sloboda vlasnika u pogledu sadržine ugovora neograničena je u tom smislu što on u potpunosti određuje uslove prodaje na koje imalac prava preče kupovine mora pristati ukoliko želi da se koristi svojim pravom prvenstvenog sticanja. To, praktično, znači da je u situaciji kada je imalac prava preče kupovine realizovao svoje pravo, jedino bila ograničena vlasnikova sloboda izbora saugovarača. U situaciji kada imalac prava preče kupovine nije prihvatio ponudu, može se sagledati još jedno ograničenje za vlasnika stvari kao prodavca. Nakon tog momenta vlasnik jeste slobodan da izabere drugu ugovornu stranu, ali više nije apsolutno slobodan da odredi uslove prodaje, jer ne može stvar prodati trećem licu pod uslovima koji su povoljniji od onih koje je nudio imaocu prava preče kupovine.

Pravo preče kupovine ima za cilj da zaštiti interes određenih lica za pribavljanje određenih stvari, što neminovno dovodi do navedenog ograničenja slobode ugovaranja vlasnika tih stvari. Prema tome, svrhu postojanja prava preče kupovine treba posmatrati s aspekta interesa titulara tog prava. Kada se radi o suvlasnicima kao ovlašćenim licima smatramo da u situaciji kada je više njih zainteresovano za ostvarenje prava preče kupovine, a više ne postoji kriterijum za njihovo međusobno (opravdano) po-

²⁸ A. Bugnon, *op. cit.*, str. 27.

²⁹ U Nacrtu Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima predviđeno je da se sa prodajom izjednačava predugovor o prodaji, zamena ispunjenja, kao i izostala prodaja, ako prodavac protivno načelu savesnosti i poštenja spreči zaključenje punovažnog ugovora o prodaji (član 100). Da bi se sprečilo izigravanje prava preče kupovine treba izričito zabraniti raskid izvršenog ugovora u cilju osujećenja prava preče kupovine, kao i utvrđenje (delimične) ništavosti ugovaranja koje uslovljava važenje prodaje nevršenjem prava preče kupovine od strane ovlašćenog lica.

vlašćivanje, treba omogućiti svima srazmerno prisvajanje udela koji se prodaje. Ostavljanje odluke suvlasniku-prodavcu nema smisla s aspekta cilja prava preče kupovine, a ponekad ga prisiljavanje da izvrši izbor može odvratiti od planirane prodaje da biranjem ne bi narušio odnose sa ostalim suvlasnicima.³⁰

³⁰ Suvlasnici su vrlo često bliski srodnici. Ne treba njihove međusobne odnose ugrožavati prisiljavanjem da se bira između više jednakih. Dovoljno je zamisliti situaciju kada jedan od tri brata želi da proda svoju trećinu i treba da izabere koji će od dvojice braće sa jedankim suvlasničkim udelima biti kupac.

*Radenka Cvetić, Ph. D., Associate Professor
Novi Sad School of Law*

The right of prior purchase (pre-emption) in the civil code

Abstract

If real law is defined as any subjective civil right which has an *absolute effect* and a *property-related* subject matter of a tangible nature which is not exempt from the real law regime, the right of prior purchase (pre-emption) has a distinctive position among real rights in spite of its specific contents (there is no legal dominion and control over the property it pertains to) and the fact that by its legal nature the pre-emption right is essentially a legal power (a transformative right).

The adversary nature of the right of prior purchase (exercised by the right of redemption due to the violation of the priority right) is correlated to the good faith (*bona fide*) of a third party, which is considered as a kind of prior purchase right because nobody can call upon the good faith in case there is a statutory preemption right. The most acceptable rule in terms of determining the preferential order of co-owners who are the holders of the prior purchase right is the general rule on the co-owners' priority order in case there are more authorized persons of a different priority order. In case when more co-owners are interested in exercising their pre-emption right and there is no criterion to determine their mutual (justified) preferential position, all co-owners should be enabled to appropriate portions of the property interest which is being sold.

Translated by:
Gordana Ignjatovic, BA