

3. — Из горе изнетог произилази да је суд, пре него што је одлучио о тужбеном захтеву, био дужан претходно утврдити да ли је комисија постојала у тренутку доношења решења. Но ово питање суд је могао дати одговор само после утврђивања дана у ком је закон ступио на снагу.

Како из свега изнетог произилази да је закон ступио на снагу 1. маја 1965. године, то значи да је комисија у тренутку доношења решења постојала, а неоспорно је да је била овлашћена за доношење таквог решења. Из тога следи да су са материјалноправног гледишта одлуке судова правилне. Међутим, како судови нису расправљали о једном важном питању (у првом реду за праксу), које је иначе у пракси спорно, тј. о питању објављивања закона односно тренутка од кога се рачуна рок за ступање закона и других општих аката на снагу, улагање захтева било је нужно, да би највиши суд у Југославији по том питању заузео своје становиште.

*Др Верољуб Рајовић
Војин Шалетић*

ПРОДАЈА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ НОСИОЦУ СТАНАРСКОГ ПРАВА

1. Често се догађа да носилац станарског права жели да стекне право својине на посебном делу зграде или право својине на породичној стамбеној згради у којој станује. Закон о својини на деловима зграда (чл. 34. и 35) му то омогућује, дајући му право да се под одређеним условима јави пре свих осталих купаца. ⁽¹⁾

У једној својој пресуди Врховни суд Југославије се изјаснио у погледу обима овог права, тумачећи одредбу чл. 34. Закона о својини на деловима зграда:

Из образложења

„Под претпоставком да би се тврђња тужиоца да предметна стамбена зграда има два посебна стана и показала као тачна, он не би могао својим тужбеним захтевом да успе пошто у смислу члана 38. став (1) Закона о својини на деловима зграда институт пречег права куповине долази до примене само онда ако породична стамбена зграда која се продаје има само један једини стан или се продаје само један стан на коме лице, које истиче прече право куповине, има станарско право. Код продаје породичних стамбених зграда које имају два или више стана односно два или више носиоца станарског права ниједан носилац станарског права нема прече право куповине целе зграде ⁽¹⁾.

(1) Закон о својини на деловима зграда од 16. априла 1959. године, пречишћен текст објављен у »Службеном листу СФРЈ«, бр. 11/1966.

2. Право прече куповине (прече право куповине, право првокупа, прекупа или прекупине) јесте право једног лица физичког или правног да се појави пре осталих заинтересованих лица и купи ствар од лица које има обавезу да му је понуди, под истим условима под којима намерава да закључи уговор о купопродаји са неким трећим лицем.

Прече право куповине може бити уговорно или законско ⁽²⁾. Уговорно прече право куповине ⁽³⁾ јавља се код купопродаје, али се може јавити и код других врста уговора ⁽⁴⁾. Уз основни уговор продавац и купац уносе посебну погодбу да ће купац ако одлучи да прода ствар, бити дужан да је претходно понуди продавцу ⁽⁵⁾. (АГЗ § 1072; СГЗ § 665; ОИЗ чл. 254).

поднеском преко суда, понудити на продају лицу које на стану у тој згради или посебном делу зграде има станарско право и саопштити му цену и услове продаје.

Ако лице коме је понуда учињена не изјави у року од 30 дана од дана саопштења понуде да прихвата понуду, понуђач може зграду или посебни део зграде продати другоме, али само под истим условима или за вишу цену.

Кад се према условима понуде цена има у целини или делимично исплатити у готовом, изјава о прихватању понуде може имати дејство само ако лице коме је понуда учињена положи у року из става 2. овог члана понуђачу или код општинског суда на чијем се подручју налази зграда цео износ који се према понуди има исплатити у готову.

Члан 35.

Ако грађанин или правно лице прода породичну стамбену зграду или стан као посебни део зграде а лицу које на стану у тој згради или на стану као посебном делу зграде има станарско право не учини понуду у смислу члана 34. овог закона, ово лице може судским путем захтевати да се продаја поништи и да сопственик њему под истим условима прода породичну стамбену зграду или тај посебни део зграде.

Тужба због повреде права прече куповине може се подићи у року од 30 дана од дана када је имаоца права прече куповине сазнао за продају и за услове продаје.

Али, без обзира кад је имаоца права прече куповине сазнао за продају и услове продаје, тужба због повреде права прече куповине не може се подићи по истеку шест месеци од дана извршеног преноса у земљишним књигама, а по истеку једне године од тога дана ако су му зграда или посебни део зграде били понуђени за вишу цену од оне по којој је продаја извршена или уз теже услове, или је продаја прикривена заемом, поклоном или на други начин.

Тужилац је дужан у року за подизање тужбе због повреда права прече куповине положити код општинског суда на чијем се подручју налази зграда износ на име куповне цене који су према закљученом уговору доспели за плаћање до дана подизања тужбе.

(1) Пресуда Врх. суда Југославије Рев. 2083/65 од 28. децембра 1965. године — Збирка судских одлука, књ. X св. 3, бр. 311, стр. 47.

(2) Право прече куповине може се установити и тестаментом. Отуда би било правилније рећи да извор права прече куповине може бити закон или правни посао (једностран — тестамент или двостран — уговор). В. Живојин Перић: О уговору о продаји и куповини, предавања на Правничком факултету, свеска III, Београд 1921, стр. 166.

(3) Уговорно прече право куповине било је познато у римском праву. Уговором о купопродаји могла се предвидети споредна обавеза купца да, уколико жели да прода купљену ствар, понуди претходно продавцу под условима који важе за остале купце. Обавеза је могла бити закључена посебним споразумом истовремено или непосредно после закључења основног уговора. Тај посебни споразум звао се *rustum protiniseos*. Др. Драгомир Стојчегић: Римско приватно право, Научна књига, Београд 1906, стр. 256.

(4) Armin Ehrenzweig: System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, I Band. II Hälfte: Das Sachenrecht, Wien 1928, стр. 418. Живојин Перић: О уговору о продаји куповини, предавања на Правничком факултету III свеска, Београд 1921, стр. 167.

(5) Др. Михаило Константиновић: Облигационо право (према белешкама са предавања професора Др. М. Константиновића, Савез студената Правног факултета у Београду 1959, Посебни део: Облигациони уговори, стр. 10.

Ако продавац не уштедне да понуђену ствар купи, или то не учини у року који је за то одређен, он то право губи (ОИЗ чл. 254; АГЗ § 1075).

Уколико купац не удовољи својој обавези и не извести продавца о продаји ствари, продавац ће имати право на накнаду штете коју је претпео, од стране купца ⁽⁶⁾.

Продавац нема право да од трећег лица захтева да му уступи ствар коју је купио. Његово је право облигационо. Изузетно, ако докаже да је треће лице знало за постојање пречег права куповине, продавац има право да захтева да му то треће лице уступи ствар, с тим што је продавац дужан да му исплати цену коју је треће лице платило купцу.

Прече право куповине деловаће према свим осталим лицима ако је убележено у земљишним књигама. То ће бити у случају када су у питању непокретности. Ипак, уговорно прече право куповине је лично право. Оно се не може ни уступити нити наследити.

3. Право прече куповине може бити установљено законом. Законско право прече куповине установљава се у корист лица физичких или правних за које закон сматра да имају интерес да то право добију, и да је истовремено у општем интересу да се та лица појаве пре других купаца. Којим лицима ће то право бити додељено ствар је законодавне политике. Раније је било правилано да само непокретне ствари могу бити предмет законског пречег права куповине ⁽⁷⁾. Због важности и вредности које непокретне ствари имају за свако друштво, правила о непокретним стварима често су посебно регулисана и поклања им се нарочита пажња.

Правила о законском праву прече куповине садржавали су СГЗ (§§ 670—676) и Општи имовински законик.

Законско право прече куповине познато је и у нашем позитивном праву. Случајеви овог права су многобројни и разноврсни: право прече куповине брачног друга на опредељени део другог брачног друга ⁽⁸⁾, право прече куповине радника и службеника радне организације на стан или зграду коју су подигли радници и службеници те радне организације ⁽⁹⁾, право прече куповине носиоца станарског права на стан као посебни део зграде или породичне стамбене зграде ⁽¹⁰⁾, право прече куповине пољопривредних организација и право пречег узимања у закуп пољопривредног земљишта ⁽¹¹⁾, право прече куповине шума у корист организација за газ-

(6) Др М. Константиновић, *op cit.*, Посебни део, стр. 10.

(7) Др. М. Константиновић, *op. cit.*, Посебни део, стр. 10; Облигационо (тражено) право, по предавањима Жив. М. Першића: Други део, Београд 1922, стр. 263; Лазар Марковић: Грађанско право, Општи део и стварно право, Београд 1928, стр. 350.

(8) Члан 9. Закона о имовинским односима брачних другова од 20. фебруара 1950, «Службени гласник СРС», бр. 6/1950.

(9) Члан 16. Уредбе о изградњи стамбених зграда радника и службеника од 2. маја 1951. године. «Службени лист СФРЈ», бр. 23/1951. Уредба је престала да важи ступањем на снагу Закона о примењивању Основног закона о финансирању друштвено-политичких заједница на фондове за стамбену изградњу од 4. априла 1965, «Сл. лист СФРЈ», бр. 15/1965 (у ком пропису нема одредаба о праву прече куповине).

(10) Чланови 34, и 35. Закона о својини на деловима зграда од 16. априла 1959. Пречишћени текст објављен у «Службеном листу СФРЈ», бр. 43/1959.

(11) Чланови 10, ст. 3, 82. и 83. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта од 28. октобра 1959. Пречишћен текст, «Службени лист СФРЈ» бр. 25/1965.

довање шумама ⁽¹²⁾, право прече куповине архивске грабе од посебног интереса за федерацију ⁽¹³⁾, право прече куповине споменика културе ⁽¹⁴⁾, право прече куповине библиотечког материјала ⁽¹⁵⁾ и право прече куповине непокретности лица која су поднела захтев за отпуст из држављанства ⁽¹⁶⁾.

Право прече куповине стана по Закону о својини на деловима зграда има носилац станарског права. Станарско право носиоца треба да обухвата стан у породичној згради или пак стан у посебном делу зграде (члан 34. Закона).

Првобитни текст закона о својини на деловима зграда предвиђао је прече право куповине само за случај продаје посебног дела зграде. У судској пракси је постављено питање да ли носилац станарског права може да се појави као купац пре свих осталих када је реч о породичној стамбеној згради. Врховни суд СР Србије је потврдно одговорио на ово питање проширујући тумачење члана 34. и на овај случај. ⁽¹⁷⁾

У изменама и допунама Закона из 1962. године прихваћено је ово шире тумачење и отада носилац станарског права може да се појави пре свих осталих купаца: 1) када се продаје посебни део зграде у коме се налази његов стан; 2) када се продаје породична стамбена зграда у којој се налази његов стан.

4. Прече право носиоца станарског права да купи посебни део зграде или породичну стамбену зграду у којој се налази његов стан слично је праву сувласника да се појави пре других купаца када се продаје сувласнички део непокретности, а у извесној мери и осталим облицима законског права прече куповине који су у нас постојали пре рата.

Аустријски грађански законик није познавао законско прече право куповине. АГЗ је дозвољавао могућност да се право прече куповине уговори код купопродаје, као узредна погодба (§ 1072). Такво право прече куповине је лично (облигационо) право. Оно се приближава дејствима стварног права када се убележи у земљишне књиге (§ 1073). Редактор СГЗ је свде одступио од свог изворника и законски регулисао обичајна правила у §§ 670—676.

У погледу непокретних ствари СГЗ даје неким лицима право првенства у куповини. Та лица су: 1. сувласници или заједничари, 2. блиски сродници, као законски наследници и 3. суседи.

Наведени бројеви означавају и редослед који закон одређује у погледу на прече право куповине. Сувласници имају прече право куповине од блиских сродника, а ови прече од суседа (СГЗ §672). Међутим, законодав-

(12) Члан 18. Основног закона о шумама од 20. априла 1961. Пречишћен текст »Сл. лист СФРЈ«, бр. 26/1965.

(13) Члан 12. Закона о Архиву Југославије од 27. новембра 1964. »Службени лист СФРЈ«, бр. 48/1964.

(14) Чланови 12, 13, 14, 15, 16. Основног закона о заштити споменика културе од 15. марта 1965. »Службени лист СФРЈ«, бр. 12/1965.

(15) Члан 23. Закона о библиотекама од 7. априла 1965. »Службени гласник СРС«, бр. 19/1966.

(16) Члан 60. Закона о промету земљишта и зграда (пречишћени текст), »Службени лист СФРЈ«, бр. 43/1965.

(17) Збирка судских одлука, књ. VI, св. III, одлука бр. 259, стр. 76.

ним решењем од 14. V 1847. године укинута је ово законско право за су-седе, јер се утврдило да се због тог права јављају многобројни спорови.

Најзад, али не на последњем месту, ОИЗ, једино наше самостално кодификаторско дело, посвећује врло опсежан подраздео пречем праву куповине, прихватајући народне обичаје (ОИЗ чл. 48).

Прече право куповине имају: (ОИЗ чл. 49): продавчеви братственици првих шест пасова; међаши, али само ако су уједно и сељани оног села у коме се ствар налази; сељани, из села где се ствар налази; међаши, друго-сељани; племеници.

Ако је реч о недељивој ствари, онда преостали сувласници имају најпрече право куповине, иначе они долазе на ред после братственика првих шест пасова (ОИЗ чл. 107).

Право прече куповине носиоца станарског права има сличности са наведеним облицима права прече куповине установљеним у корист у првом реду сувласника, ређе заједничара и суседа. Пре свега, у оба случаја реч је о законском праву прече куповине. Затим, у питању су непокретне ствари и, најзад, у оба случаја право прече куповине омогућава да се оконча сувласничка заједница (заједничка својина у ужем смислу, суседство, а, у случају пречег права куповине носиоца станарског права, да се избегне постојање два самостална конкурентна права на истом објекту).

Но међу њима постоје и разлике. Прече право сувласника омогућава спајање или обухватање непокретних ствари јединственим правом својине. Право својине једнога придружује се праву својине другога. Право које се пречом куповином прикључује истоветно је оном праву коме се прикључује. Носилац права прече куповине проширује своје право својине и на део који је дотада припадао другом сопственику. То је пут да се учини крај сувласничким односима, који могу да изазову, а често и изазивају трвење и спорове. Врховни суд Југославије се изричито изјаснио против пречег права куповине сувласника. У пресуди Рев. 2605/62. од 9. марта 1963. године, које у том погледу има значај преседана, наводи се да правно правило из бившег Српског грађанског законика о пречем праву куповине, које се односи на пољопривредно земљиште, није усвојено у нашем позитивном законодавству и није ни у складу са нашим друштвеним поретком⁽¹⁸⁾. На сличан начин се изражава Врховни суд у пресуди Рев. 1528/63. У једној каснијој пресуди Врховни суд се изјашњава и против постојања пречег права куповине сувласника зграде (Пресуда Рев. 3452/63).

Обрнуто, код права прече куповине у корист носиоца станарског права ништа се не мења у погледу објеката које право обухвата. Објекат остаје недирнут и њему се ништа не додаје. Право прече куповине омогућава носиоцу једног права (станарско право) да стекне и друго право које се односи на исти објекат: право својине. Станарско право⁽¹⁹⁾ и

(18) Пресуда Врх. суда Југославије Рев. 2605/62 од 9. 3. 1963. Збирка судских одлука, књ. VIII, св. 1, бр. 45. Ову пресуду је критиковао Др. Радомир Буровић: Право прече куповине сувласника некретнина, *Југословенска адеокатура*, бр. 6, 1963, стр. 13—22.

(19) Др. Андрија Гамс: Основи стварног права, Научна књига, Београд 1966, стр. 136—140. Месаровић и М. Коста: Правни појам и природа станарског права, *Југословенска адеокатура*, бр. 6, 1963, стр. 28—37.

право својине на породичној стамбеној згради (посебном делу зграде) се међусобно веома разликују. Њихови носиоци могу бити разна лица, њихова правна природа је различита, има разлика у коришћењу и располагању итд. У ситуацији када постоје два конкурентна права на истом објекту, законодавац заштићује оног носиоца права који лично користи објекат (стан) под осталим истим околностима. Путем права прече куповине он ће моћи да у својој личности сједини својство носиоца станарског права и сопственика породичне стамбене зграде (посебног дела зграде). Али то не значи да носилац станарског права треба да добије више од тога. Носилац станарског права нема право прече куповине целе породичне зграде ако се она састоји из два стана. Мислим да је исправно и сагласно основним начелима нашег правног система становиште које је Врховни суд заузео у овом случају. Врховни суд сматра да: „институт пречег права куповине долази до примене само онда ако породична стамбена зграда која се продаје има само један једини стан или се продаје само један стан на коме лице, које истиче прече право куповине, има старанско право”.

Прече право куповине има носилац станарског права јер лично користи стан. Мера личног коришћења је мера његовог права да се пре осталих купаца појави приликом продаје породичне стамбене зграде. Преко тога престају разлози који су навели законодавца да му да првенство пред осталим купцима ⁽²⁰⁾.

Миодраг Орлић

ИЗДРЖАВАЊЕ НА ОСНОВИ ИЗЈАВЕ ПОСЛЕДЊЕ ВОЉЕ

1. — Право једног лица на издржавање према другом лицу заснива се на закону, уговору или изјави последње воље. Право на издржавање једног супруга према другом супругу, на пример, заснива се на одредбама чланова 13. и 70. Основног закона о браку од 9. маја 1946. године; право детета на издржавање према његовим родитељима и право родитеља на издржавање према њиховом сину или кћери заснива се на одредби члана 32. става 1. Основног закона о односима родитеља и деце од 21. децембра 1947. године; право једног лица на издржавање према другом лицу на основи њиховог уговора, прописано је одредбама члана 122. Закона о наслеђивању („Службени лист СФРЈ”, бр. 42, од 1965. године), а право једног лица на издржавање према другом лицу на основи изјаве последње воље оставиоца предвиђено је одредбама члана 91. наведеног Закона о наслеђивању. При том, право једног лица на издржавање према другом лицу или према другим лицима на основи изјаве последње воље оставиоца, може да се остварује према том другом лицу или према тим другим лицима, што зависи од околности сваког појединачног случаја.

Издржавање у корист једног лица на основи изјаве последње воље оставиоца наследник у својству обвезаног лица даје на терет оставинске

⁽²⁰⁾ Тако неће имати право прече куповине сустанар. Пресуда Врх. суда Југославије Рев. 2454/65.