

ЗАКОНСКО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У НАШЕМ ПОЗИТИВНОМ ПРАВУ

1. *Појам*: Законско ⁽¹⁾ право прече куповине ⁽²⁾ је право једног лица да му сопственик, када се одлучи да ствар прода, понуди да је купи пре свих осталих купаца, а у случају да продавац не испуни ову законску обавезу, прекупац има право да захтева да му ствар буде уступљена за пену и под условима, под којима је закључен уговор о купопродаји.

(1) Право прече куповине може се установити уговором, тестаментом или законом. Отуда имамо уговорно (или шире вољно) и законско право прече куповине. Професор Константиновић каже о разликовању ових двеју врста: „Нека лица на основу закона имају право прече куповине, које је по природи исто са уговорним правом, али се разликује од њега не само по пореклу, већ и по лицима која се њиме користе, као и по предмстима тога права“. Облигационо право према белешкама са предавања професора, др М. Константиновића скрипта, Савез студената Правног факултета у Београду, Београд 1959, Посебни део, страна 10. Уговорно, право прече 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 продајцу 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 *actum protimiseos*“. Д. Стојчевић: Римско приватно право, Научна књига, Београд 1966, стр. 256; Б. Ајзнер: Треба ли у нашем јединственом Грађанском законнику предвидети законско право првокупа (прекупа, прече купње)? Посебни отисак из Архива за правне и друштвене науке, 1939. бр. 5—6 стр. 1. Законско право прече куповине потиче из обичајног права. Трагови постоје у старом јеврејском праву (Библија, књига о Руту, IV; књига о Јеремији, 32; III књига Мојсијева звана Левитик, 25); у муслиманском праву под именом „Шуфа“; Видети: А. Kouatly. *Droit de préemption, «La chouf'» et son évolution en droit syrien*, Дамаск 1948. стр. 36—43. и низ докторских дисертација: А. Maigneur: *La Chefa ou Droit de rachat dans la loi musulmane*, thèse Paris 1910; L. Sabbach *«La Chouf' à en Droit ottoman moderne*, thèse Paris 1926; M. Fahmy: *La préemption immobilière au Droit égyptien* thèse Paris, 1928; R. Scemaina: *Essai théorique et pratique sur le droit du Chefa en Tunisie*, thèse Paris. 1934. Видети: P. Ourliac et J. de Malafosse: *Droit romain et ancien droit*, Les biens, Presses universitaires de France, Paris, 1961. стр. 418—420.

Законско право прече куповине има своје корене и у старим германским и словенским обичајима. У старогерманском праву било је више врста овог права: *Naherrecht*, *Retraksrecht* (*Zugrecht*), *Einstandsrecht*, Видети: Gierke: *Deutsches Privatrecht*, t. II. Leipzig 1905. стр. 766.

За словенска права видети: С п е в е ц: *Право ближе родбине гледе од своја некретнина*, Загреб 1883, стр. 64—167.

(2) У нашем народном језику и правној терминологији сусрећемо поред наведених још и следеће изразе: право прекупа, право првокупа, право прече купње, (члан 48. ОИЗ) првенствено право куповине, право првенствене куповине, право првенства на куповину (§ 670 СГЗ), право прекупине (§ 673 СГЗ). У законским прописима непосредно после II светског рата (Општи закон о заштити споменика културе и природних реткости „Службени лист ФНРЈ“, број 81/1946 члан 12; Општи закон о државним архивима „Службени лист ФНРЈ“, број 12/1950.

Законско право прече куповине појављује се као једно од ограничења права својине ⁽³⁾, заправо ограничења слободе избора другог уговорника ⁽⁴⁾. Сопственик има обавезу која је установљена законом, да ствар коју је одлучио да прода понуди претходно лицу које има право прече куповине да купи ствар по цени и под условима које је продавац одредио. Погабања и преговора овде не може бити. Уколико понуђени не прихвати понуду онако како му је саопштио сопственик, сопственик ће моћи да слободно тражи купца. Он је своју обавезу према прекупцу испунио и слободан је да закључи уговор са трећим лицем. Но то само у случају да остане при условима првобитне понуде. Ако у било чему ублажи услове понуде, биће у обавези да поново понуди прекупцу ствар на продају под новим повољнијим условима (члан 53, став 1. ОИЗ).

Како треба поступити у случају ако услови понуде остану додуше исти, али услед промењених општих прилика бивају повољнији? (на пример, номинално исти износ новца има услед инфлације све мању куповну моћ). Врховни суд Југославије сматра да су се услови понуде учињене прекупцу изменили, ако је продаја извршена у измењеној општој привредној ситуацији која је утицала на тржишну цену односне врсте непокретности. Сопственик треба да после извесног времена поново упути понуду прекупцу ⁽⁵⁾.

Најпре, право прече куповине појављује се као право првенства ⁽⁶⁾. а прекупац се јавља као први купац. Прекупац има право да му сопственик понуди да ствар купи и да одлучи да ли ће то учинити, то је први изглед права прече куповине.

члан 6. употребљен је израз: право откупа да значи право првенствене куповине. Ми ћемо употребљавати израз „право прече куповине“, а израз „прекупац“ за ознаку лица које врши то право. Овај израз нам се чини погоднији од гломазног: „овлашћеник (носилац) права прече куповине“. Реч прекупац добила је додуше и једно нежоративно значење у трговини, и готово се изједначила са речју накупац. Ипак, ово значење није распрострањено у великој мери. Стога реч прекупац можемо употребити у њеном изворном значењу, у коме означава лице које има право да ствар купи пре осталих купаца.

(3) Ж. П е р и ћ: *О уговору о продаји и куповини*, III стр. 164; Наравно када се о праву прече куповине говори као о ограничењу права својине онда се мисли на ограничење у погледу правног располагања, ограничење у погледу једног од елемената начела аутономије воље. Према овом начелу сопственик може да закључи уговор са лицем са којим хоће (видети: Облигационо право према белешкама са предавања професора Др М. Константиновића 1959, стр. 14—15). Законско право прече куповине сужава му тај избор на тај начин што га обавезује да претходно понуди ствар на продају прекупцу. Ово ограничење права својине долаже тек у тренутку кад је сопственик већ одлучио да престане да буде сопственик ствари. Зато је оно блаже од осталих ограничења. Видети: А. Kouatly: *Droit de préemption* стр. 595.

(4) С. П е р о в и ћ: *Облигационо право*, I, стр. 14; Henry Léon et Jean Mazeaud: *Leçons de droit civil*, t. III. 3^{ème} édition, Editions Montchrestien, Paris 1966, стр. 92.

(5) Пресуда Врховног суда Југославије Гз 88/66 од 28. новембра 1967. године *Збирка судских одлука*, књига XII, свеска III бр. 313 стр. 93. У једној ранијој одлуци Врховни суд Југославије заузео је бно супротан став. Видети: Пресуда Врховног суда Југославије Рев. 1961/65 од 9. јула 1965. *Зборника судских одлука*, књига X свеска II бр. 168, стр. 21—22.

(6) § 670 СГЗ „Што се тиче непокретних добара као миљкова и баштина, закон даје искључиво право да имају првенство на куповину. Таква лица су смесничари или заједничари, родбина најближа, која би право наслеђа у продатим добрима имала, која би по закону наследила, и суседи први и комшије“. У овом смислу и §§ 671 и 673; Видети А. Kouatly: *Droit de préemption*, стр. 52—60.

Друго, може се десити да сопственик занемари своју обавезу према прекупцу и прода ствар неком трећем лицу. Тада право прече куповине добија други изглед, појављује се као право прекупа (откупа) ствари из руку купца (7). Право прече куповине рађа обавезу сопственика да у случају намеравања продаје поштује првенство лица која имају право да се појаве пре осталих као купци. Ако продавац не испуни своју обавезу, прекупац може захтевати да се његово занемарено првенство поштује. Сада се он појављује као носилац права прекупа (*retractus*) и захтева да му купац (ако је ствар већ њему предата) уступи ствар.

2. *Еволуција*: Право прече куповине јавља се код разних народа у разним епохама. У науци је спорно када и где је настало право прече куповине и нарочито, да ли су код појединих народа облици права прече куповине настали оригинално или су пак позајмљени од других народа (8). Можемо се сложити са И. Милићем када каже: „Установа права ближике није дакле творевина неког или неких одређених народа. Нити су је Словени, код којих је и обимом и временом била најшира, примили од Италица, ни Италици од Словена, Франака, Лангобарда или од кога другог. Она је настала нужно и спонтано код свих народа и живјела тако дуго, док је нови производни односи нису учинили непотребном. Она је универзална правна установа“ (9).

Право прече куповине је имало различиту судбину у разним временима. У периодима када је превладавала натурална привреда и када се робна размена налазила у повоју, право прече куповине је обезбеђивало и омогућавало да род, суседи и сувласници задрже непокретне ствари за себе. Право прече куповине је нарочито изражено у оним земљама у којима је јак утицај обичајног права и колективне својине. Обрнуто, у друштвима у којима се развија робно-новчана привреда смањује се број и домашај законског права прече куповине (10).

(7) Овај други аспект права прече куповине назива се прекуп (*retractus*). Оба аспекта подвлачи § 673 СГЗ: „Ако би продавац продао, не јавивши онима, који првенство имају, онда они право имају за 30 дана од времена продаје судом потврђене и објављене, исто прекупити. После 30 дана право овакве прекупнице ишчезава“. Видети: М. Зобков: Право прече куповине, стр. 1: Већ цитирани сиријски ауторитет Куатли каже: „Свакако, право прече куповине, чији је циљ стварање основа за право првенства, у пракси се најчешће изражава као право прекупа. Али, коликогод важно било ово дејство, оно не треба да у нашим очима прикрије основну разлику у принципима. Направили бисмо тешку конфузију ако бисмо искључиво посматрали дејства правне институције и ако бисмо их узели уместо основа из кога проистичу“.

(8) Видети, А. Магнеур, *La chefte ou droit de rachat dans la loi musulmane, thèse, Paris* стр. 14 и даље; А. Куатли, *Droit de Préemption*, стр. 32—48; F. Bussi, *Ricerche intorno alle relazioni fra retratto bizantino e musulmano, Vita e Pensiero*, Милано 1933. стр. 31 и даље; P. Ourliac J. de Malafosse, *Droit romain et Ancien droit* 1961., стр. 418—420. У нас М. Борас, *Право прекупа*, докторска дисертација, Загреб 1964 (дактилографисано). С. Мишић, *Право прече куповине*, докторска дисертација, Београд, 1965, (дактилографисано).

(9) И. Милић, *Поријекло права ближике на прекуп и сткуп непокретности*, Хисторијски зборник 1952. Но 3—4 стр. 308.

(10) У старом француском праву, право прече куповине обухвата многобројне и веома разноврсне облике. Мерлин набраја 25 врста и између осталих, *retrait lignager, retrait féodal, retrait de communion, retrait de consolidation, retrait du débi rentier* itd. Сви ови облици одго-

3. *Поље примене:* У последње време јављају се бројни и нови облици законског права прече куповине. Француски писци говоре о „ренесанси“ права прече куповине ⁽¹¹⁾. У нашем позитивном праву случајеви права прече куповине такође су веома бројни.

1) Право прече куповине земљишта и зграда у корист општине на чијој се територији земљиште и зграда налазе (ако продају врши лице које је поднело захтев за отпуст из југословенског држављанства ⁽¹²⁾).

2) Право прече куповине породичне стамбене зграде или стана као посебног дела зграде у корист носиоца станарског права ⁽¹³⁾.

варају карактеру феудалне својине и са укидањем феудалне својине француска револуција уклања и њих.

Code civil обнављајући индивидуалистичку концепцију римског права и слободу располагања стварима коју има сопственик задржава само: retrait successoral, (члан 341 CC) retrait d'indivision (члан 1408 CC, укинут Законом No 65/570 од 13. јула 1965. године) и retrait litigieux (члан 1699 CC).

У Аустрији су законска права прече куповине укинута већ Јозефинским законом из 1786. године. Аустријски грађански законик предвиђа само уговорно право прече куповине које је поднело захтев за отпуст из југословенског држављанства (§ 1072 АГЗ).

Немачки грађански законик врло брижљиво разрађује правила о праву прече куповине. Но он познаје само једну врсту законског права прече куповине: право прече куповине санаследника (die Miterbe §§ 2034—2035).

Швајцарски грађански законик предвиђа право прече куповине сувласника непокретне ствари (члан 681—682).

Традиција права прече куповине је веома јака и дуготрајна међу словенским народима. У старим словенским правима право прече куповине постоји у корист родбине, сувласника и суседа, а некад и шире. Српски грађански законик је ослањајући се на обичајно право одступио од свог изворника, Аустријског грађанског законика и предвидео законско право прече куповине (§§ 670—675).

Општи имовински законик, утврђује да је ова установа од давнина у обичају у народу (члан 48) а затим подробно регулише законско право прече куповине (члан 48—62).

У новим законима социјалистичких земаља такође се одржава законско право прече куповине. Оно се најчешће јавља као право прече куповине у корист сувласника. Видети: Грађански законик Мађарске народне републике од 1959. год. (члан 145); Грађански законик РСФСР од 1964. год. (члан 120).

(11) Guyot, *La renaissance des retraits, Revue critique de législation et de jurisprudence* 1924, стр. 101 и даље; Tallon, *Retraits et réemptions, Revue trimestrielle de droit civil* 1951. No 2 стр. 208; Ourliac et Malafosse, *Droit romain et ancien droit, les biens*, Paris 1961. стр. 404; Martu—Raynaud, *Droit civil*, t. II. vol. II. Paris 1965. стр. 67—68.

(12) Закон о промету земљишта и зграда од 15. јуна 1954. године, „Службени лист ФНРЈ“, број 26/1954. Право прече куповине предвиђа члан 60. пречишћеног текста који је објављен у „Службеном листу СФРЈ“, број 43/1965. У првобитном тексту закон није имао одредбу о праву прече куповине. Право прече куповине предвиђено је Законом о допуни Закона о промету земљишта и зграда од 25. априла 1955. године („Службени лист ФНРЈ“, број 19/1955). Даље измене и допуне Закона о промету земљишта и зграда објављене су у „Службеном листу ФНРЈ“, број 48/1958, 30/1962. и бр. 53/1962. и у „Службеном листу СФРЈ“, број 15/1965. Пречишћени текст објављен је у „Службеном листу СФРЈ“, број 43/1965. а нове измене и допуне које се нису односиле на право прече куповине у „Службеном листу СФРЈ“, број 57/1965 и 17/1967.

(13) Закон о својини на деловима зграда од 16. априла 1959. „Службени лист ФНРЈ“, број 16/1959. Право прече куповине предвиђају чланови 34. и 35. пречишћеног текста који је објављен у „Службеном листу СФРЈ“, број 43/1965. У првобитном тексту право прече куповине стана као посебног дела зграде предвиђали су чланови 38 и 39. Измене и допуне објављене су у „Службеном листу ФНРЈ“, број 48/1959 и бр. 12/1962. затим у „Службеном листу СФРЈ“,

3) Право прече куповине пољопривредног земљишта у корист пољопривредних организација (14).

4) Право прече куповине шума у корист организације које газдују шумама (15).

5) Право прече куповине архивске грађе од посебног интереса за федерацију у корист Архива Југославије (16).

6) Право прече куповине споменика културе у корист општине на чијој се територији споменик налази (17).

број 10/1965. После пречишћеног текста („Службени лист СФРЈ”, број 43/1965) измене и допуне су објављене у „Службеном листу” бр. 57/1965).

(14) Основни закон о искоришћавању пољопривредног земљишта од 28. октобра 1959. „Службени лист ФНРЈ”, бр. 43/1959. Право прече куповине предвиђено је у члановима 10. и 83. пречишћеног текста, „Службени лист СФРЈ”, број 25/1965. Првобитни текст имао је одредбу прече куповине у члану 14. став 3). Измене и допуне овог закона објављене су у „Службеном листу ФНРЈ”, број 53/1962. и „Службеном листу СФРЈ”, број 10/1965. После утврђеног пречишћеног текста измене и допуне су објављене у „Службеном листу СФРЈ”, број 12/1967.

(15) Основни закон о шумама од 20. априла 1961. „Службени лист ФНРЈ”, број 16/1961. Право прече куповине предвиђа члан 18 пречишћеног текста објављеног у „Службеном листу СФРЈ”, број 26/1965. У првобитном тексту право прече куповине било је предвиђено у члану 12, став (2). Приликом продаје шума у грађанској својини сходно су се примењивале одредбе члана 82. Закона о искоришћавању земљишта од 28. октобра 1959. које су регулисале првенствено право узимања у закуп пољопривредног земљишта у грађанској својини у корист пољопривредних организација. Измене и допуне закона о шумама објављене су у „Службеном листу СФРЈ”, број 11/1965. Према измењеном тексту Закона о шумама члана 18. став 2, одредбе члана 83. пречишћеног текста Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта („Службени лист ФНРЈ”, број 25/1965) сходно ће се применити на право прече куповине шума.

(16) Члан 12. Закона о Архиву Југославије од 27. новембра 1964. године „Службени лист СФРЈ”, број 48/1964. предвиђа право прече куповине архивске грађе од посебног интереса за федерацију у корист Архива Југославије.

У погледу осталог архивског материјала право прече куповине није посебно регулисано. Међутим Општи закон о архивској грађи од 27. новембра 1964. године, „Службени лист СФРЈ”, бр. 48/1964. садржи у члану 6, став 1 следећу одредбу:

„Архивска грађа има својство споменика културе —

Обезбеђује се сагласно закону, јавност архивске грађе и њена доступност у циљу коришћења”.

Први став члана 6. треба тумачити тако да се и на архивску грађу односе одредбе Основног закона о заштити споменика културе („Службени лист СФРЈ”, број 12/1965), и међу њима одредбе о праву прече куповине споменика културе (чланови: 12, 13, 14, 15 и 16) Архивску грађу од посебног интереса за Федерацију треба пре намеравање продаје понудити Архиву Југославије, осталу архивску грађу треба понудити општини на чијој се територији грађа налази.

Ступањем на снагу Општег закона о архивској грађи од 27. новембра 1964. године престао је да важи Општи закон о државним архивима од 23. јануара 1950. „Службени лист ФНРЈ”, број 12/1950. Овај закон је предвиђао право прече куповине у члану 6.

(17) Основни закон о заштити споменика културе од 15. марта 1965. године („Службени лист СФРЈ”, број 12/1965), подробно регулише право прече куповине у члановима 12, 13, 14, 15, 16.

То је трећи по реду текст од ослобођења до данас. Први је био Закон о заштити споменика културе и природњачких реткости Демократске федеративне Југославије од 23. јула 1945. године. „Службени лист ДФЈ 54/1945 који је о томе имао следећу одредбу у члану 11. Општи закон о заштити споменика културе и природних реткости од 4. октобра 1946. године

7) Право прече куповине брачног друга на опредељеном делу брачног друга у заједничкој имовини, у случају кад је у поступку извршења већ правоснажно одређена продаја ⁽¹⁸⁾.

8) Право прече куповине заштићених музејских предмета у корист општине ⁽¹⁹⁾.

9) Право прече куповине библиотечног материјала који радна организација која се бави издавачком делатношћу, односно прометом књига намерава да расходује, у корист матичне библиотеке и библиотечног материјала који има својство споменика културе у корист општине на чијој се територији налази материјал ⁽²⁰⁾.

„Службени лист ФНРЈ”, број 81/1946 који представља измењени и пречишћени текст претходног закона, имао је одредбу о праву прече куповине.

Ступањем на снагу Општег закона о заштити споменика културе од 16. априла 1959. године, „Службени лист ФНРЈ”, број 17/1959 који је о праву прече куповине имао одредбе у члановима 26, 27 и 28 престао је да важи Општи закон о заштити споменика културе и природних реткости.

Најзад ступањем на снагу Основног закона о заштити споменика културе престао је да важи Општи закон о заштити споменика културе из 1959. године.

(18) Члан 9. Закона о имовинским односима брачних другова од 20. фебруара 1950. године „Службени гласник НРС” број 6/1950.

Када је у поступку извршења на опредељеном делу брачног друга у заједничкој имовини већ правоснажно одређена продаја, други брачни друг има право да купи тај део пре свих других појављених купаца.

Готово истоветне одредбе садрже одговарајући прописи у другим републикама, на пример чл. 9 Закона о имовинским односима брачних другова НРХ, од 22. V 1950. (Народне новине бр. 23/1950).

(19) Члан 19, став 5 Закона о музејима од 23. јануара 1951. године „Службени гласник НРС”, број 4/1951. Члан 19, став 5. „Завод за заштиту и научно проучавање споменика културе коме су у смислу члана 9. Закона о заштити споменика културе и природних реткости понуђени на откуп заштићени музејски предмети или грађа, дужан је да позове ради куповине онај музеј коме предмет највише одговара према природи његових збирки и подручју његовог рада”.

Члан 9. Закона о заштити споменика културе и природних реткости од 12. новембра 1948. године „Службени гласник НРС” бр. 54/1948. предвиђао је право прече куповине (откупа) непокретних и покретних ствари (које су у смислу члана 1. истог закона сматране споменицима културе и природних реткостима) у корист надлежног завода за заштиту споменика културе и природних реткости или установе које завод одреди.

Занимљиво је питање важења ове одредбе. Закон о музејима је позитивно право. То је несумњиво. Међутим, члан 9. Закона о заштити споменика културе и природних реткости од 12. новембра 1948. године је престао да важи. Отуда би требало узети да важи одговарајући пропис позитивног закона. Међутим републички Закон о заштити споменика културе (пречишћени текст објављен у „Службеном гласнику СР Србије”, број 3/1966) нема такав пропис. То значи да морамо применити директно прописе Основног закона о заштити споменика културе чланова 12, 13, 14, 15. и 16. Слично регулише ову материју Закон о музејима СР Хрватске (пречишћени текст) објављен у Народним новинама бр. 13 од свибња 1965. године). Члан 37: „На музејску грађу која има значај споменика културе или споменика културе или споменика природе те на инвентар и картотеку музеја примењују се одредбе Закона о заштити споменика културе односно Закона о заштити природе”.

(20) Члан 23. Закона о библиотекама од 7. априла 1965. године „Службени гласник СРС”, број 15/1965 са изменама и допунама „Службени гласник СРС” број 19/1966.

У погледу библиотечног материјала који има својство споменика културе као и у погледу на ретки библиотечки материјал примењују се и прописи о заштити споменика културе (члан 10) па према томе и прописи о праву прече куповине.

Ранији закон о библиотекама од 10. новембра 1960. „Службени гласник НРС”, број 48/1960. подробно је регулисао право прече куповине ретког библиотечног материјала у члану

10) Право прече куповине државног секретаријата за народну одбрану (или војне јединице односно војне установе коју овласти државни секретар за народну одбрану) на осталом делу непокретности која једним делом чини војну имовину. (Члан 41. Закона о финансирању и материјалном и финансијском пословању Југословенске Народне армије — Службени лист СФРЈ број 56/1965).

Као правно правило важило је у нас после рата право прече куповине непокретних ствари у корист сувласника. То правило примењивали су судови на оним деловима територије СФРЈ, где су пре рата важили Српски грађански законик, Општи имовински законик или Мецеле (21). Врховни суд Југославије изјаснио се против признавања права прече куповине сувласницима у погледу земље (Пресуда СВС Рев. 2605/62) и у погледу зграда (Пресуда Рев. 3452/63 (22)).

Известан број прописа после рата садржавао је одредбе о праву прече куповине. Ти прописи су замењени новима који нису предвиђали овај правни институт. Тако смо имали:

1) Право прече куповине задругарског удела у корист Сељачке радне задруге (23).

вима 47, 48. и 49. Овај закон је усаглашен са Уставом Социјалистичке Републике Србије" у њему су извршене измене и допуне тако да је Закон о библиотекама („Сл. гласник СРС", бр. 15/65). објављен као пречишћени текст. Нови закон је посебно регулисао прече право куповине само у случају библиотечког материјала који се расходује, у погледу ретког библиотечног матер. упућује на Основни закон о зашт. споменика културе.

(21) „Захтев је основан уколико истиче да институт пречег права куповине у корист идеалног сувласника непокретности није у супротности са тековинама народноослободилачке борбе, јер постоји економски интерес, ако није у питању спекулација да идеални део, за случај продаје, радије припадне другом идеалном сувласнику него трећем лицу и јер обавеза продавца идеалног дела да га понуди сувласнику, објективно не представља за њега никакво ограничење права располагања пошто и онако земљу отуђује и добија цену коју би добио и од трећег лица". Решење Врховног суда НРС, Г 33191/52 од 27. јуна 1952. Видети и: Решење Врх. суда Народне републике Босне и Херцеговине Гж 388/56 од 22. јуна 1956; Решење Врховног суда Народне Републике Босне и Херцеговине Гж. 162/56 од 13. јула 1956. Збирка судских одлука 1956. књига I свеска II стр. 85.

(22) У правној теорији једнодушно се заступа став да сувласнику треба признати право прече куповине непокретних ствари. Видети Гамс: Основни стварног права, IV издање стр. 88, Вуковић: Основни стварног права, Загреб 1950. стр. 54; Вуковић: Правила грађанских законика Загреб 1961. стр. 841; Спајић: Основни грађанског права, II Стварно право, Сарајево 1960. стр. 215.

Пресуда Рев. 2605/62 представља преседан и судска пракса ће се отада повиновати студијској Врховног суда Југославије. У правној науци пресуда Рев. 2605/62 је наишла на озбиљну критику Видети: Р. Буровић: „Право прече куповине сувласника некретнина, Југословенска адвокатуре 1963. бр. 6; Б. Лоца: „Да ли у нашем праву постоји право прече куповине земљишта у корист сувласника", Годишњак Правног факултета у Сарајеву 1964. године.

Љ. Милошевић „Има ли места законском праву прече куповине у корист сувласника земљишта по нашем праву". Анали правног факултета у Београду, No. 1—2.

(23) Члан 41. Основног закона о задругама од 18. јула 1946. године „Службени лист ФНРЈ", број 59/1946.

Ступањем на снагу Основног закона о земљородничким задругама од 6. јуна 1949. године „Службени лист ФНРЈ", број 49/1949 престали су да важе прописи Основног закона о задругама од 18. јула 1946. године уколико се односе на земљородничко набавно-продајне задруге, земљородничке произвођачке и прерађивачке задруге, сељачке радне задруге и на њихове савезе. У новом закону није било одредаба о праву прече куповине.

2) Право прече куповине стана или породичне зграде у корист радника или службеника радне организације код које је инвеститор био послен у време добијања грађевинске дозволе (24).

3) Право прече куповине патента у корист државе ФНРЈ (25).

4. *Субјекти права прече куповине:* Поред продавца и купца код права прече куповине појављује се и треће лице, прекупац. То може бити физичко или правно лице зависно од врсте права прече куповине. Право прече куповине је лично право у том смислу што се не може преносити ни правним пословима нити наслеђем. Право прече куповине не улази у имовину лица. Прекупац има првенство пред осталим купцима, али му закон даје ово право због одређених својстава, која друга лица немају. Уколико је реч о физичком лицу, смрћу престаје његово право прече куповине. Право прече куповине носиоца станарског права не прелази на његове наследнике. То већ и зато, што се ни само станарско право не наслеђује, већ прелази на одређени круг лица (то могу бити и наследници, али не због тога што су наследници) која стичу станарско право због тога што станују у том стану. Отуда, ако носилац станарског права умре макар и у току парнице, а у стан се законито усели треће лице, то лице ће, а не наследници бившег носиоца станарског права, имати право прече куповине (26).

Када су носиоци права прече куповине правна лица, тада лични карактер права прече куповине трпи многа одступања. Правна лица се овде појављују само као представници циљева које друштво у целини жели да оствари (привредни циљеви, културни итд.). Право прече куповине је мање пезано за свако правно лице понаособ, већ више за неколико правних лица која могу истовремено (27) или сукцесивно да се појаве као прекупци (28).

(24) Члан 16. Уредбе о изградњи стамбених зграда радника и службеника од 20. априла 1951. године „Службени лист ФНРЈ”, број 23/1951. Уредба је престала да важи даном ступања на снагу Закона о примењивању одредаба Основног закона о финансирању друштвено-политичких заједница на фондове за стамбену изградњу (члан 3) од 4. априла 1965. године „Службени лист СФРЈ”, број 15/1965 као и на основу члана 61. Закона о изменама и допунама Закона о промету земљишта и зграда од 4. априла 1965. „Службени лист СФРЈ”, број 15/1965.

(25) Члан 19, став 3 Закона о проналасцима и техничким усавршењима од 1. децембра 1948. године „Службени лист СФРЈ”, број 108/1948. Ступањем на снагу Закона о патентима и техничким унапређењима „Службени лист ФНРЈ”, број 44/1960. престале су да важе одредбе Закона о проналасцима и техничким усавршењима. Закон о патентима и техничким унапређењима није предвиђао право прече куповине.

(26) „Ако је носилац станарског права умро, макар и у току поступка, а у односни стан се уселило треће лице и постало носилац станарског права, а не наследник ранијег носиоца станарског права, или пак само један од више наследника, погрешно би било признати право прече куповине наследницима само зато што су наследници и ако нису истовремено и носиоци станарског права. Прече право куповине законски је регулисано само у корист носиоца станарског права и то само док је носилац станарског права”. Пресуда Врховног суда Југославије Рев. 1110/1963. од 6.IV 1963. године.

(27) „Становиште да имају првенствено право узимања у закуп и куповину пољопривредног земљишта само подручне пољопривредне организације противило би се и Уставу и у законима прокламираном начелу да могу под једнаким условима све пољопривредне организације обављати своју пословну делатност на подручју целе Југославије”. Решење Врховног суда Југославије Рев. 1761/65 од 25. децембра 1965. Збирка судских одлука, књига X, свеска III, стр. 48). Из тога излази да се више пољопривредних организација могу истовремено појавити са захтевом да им се призна право прече куповине.

(28) Карактеристичан случај представља право прече куповине споменика културе (члан 13. Основног закона о заштити споменика културе). Као носиоци могу се појавити: општина,

Због тога и престанак правног лица нема исте последице на право прече куповине, као што је то случај код права прече куповине физичких лица.

5. *Објекти права прече куповине:* Раније је законско право прече куповине постојало само у односу на непокретне ствари ⁽²⁹⁾. Тако се, на пример, у § 670. СГЗ каже следеће:

„Што се непокретних добара тиче, као миљкова и баштина закон даје неким лицима право, да имају првенство на куповину. Таква лица су смесници или заједничари, родбина најближа, која би право наследства у продатим добрима имала, која би по закону наследила и суседи први и комшије“. Предмет права прече куповине су само и искључиво непокретне ствари. Покретне ствари не могу бити предмет права прече куповине. Изузетно, када представљају припадак непокретне ствари као главне, покретне ствари могу бити предмет права прече куповине. Ове покретне ствари по правилу: „accessorium sequitur principale“ прате судбину главне ствари. Због тога се и на њих односи право прече куповине.

У том погледу СГЗ је имао изричиту одредбу у § 186.

„Ствар може по себи покретна бити и опет у законском смислу као непокретна сматрати се, које бива, кад се или законом определи или сам ималац ствари уреди, да она као придодатак непокретне ствари буде; и онда се такав придодатак као и сама ствар за непокретну ствар држи. Тако је припадак и прираштај, доклегод је неотцепљен од ствари, тако и све оно, без чега се ствар употребити не може, али је закон или ималац за непокретну ствар употребу определи“.

У нашем данашњем правном систему право прече куповине односи се како на непокретне тако и на покретне ствари ⁽³⁰⁾.

завод за заштиту споменика културе, друга друштвено-политичка заједница, или радна или друга организација.

(29) Ж. Пернћ, *О уговору о продаји и куповини, предавања на Правном факултету*, Геша Кон, Београд 1920, свеска III страна 168; М. Зобков: *Право прече куповине у Отоманско-босанском законодавству*, Сарајево 1926, стр. 15.

(30) Право прече куповине споменика културе обухвата и покретне ствари. „Споменицима културе, у смислу овог закона сматрају се непокретне и покретне ствари, као и групе ствари, које су због своје научне, техничке или друге културне вредности, као културна добра, од посебног значаја за друштвену заједницу“ (чл. 1 ст. 1 Основног закона о заштити споменика културе, „Сл. лист СФРЈ“, 12/65. Исто тако покретне ствари могу бити предмет права прече куповине када им закон признаје својство споменика културе: Члан 6 став 1 Општи Закон о архивској грађи. „Службени лист СФРЈ“, 48/1964; члан 19, став 5 Закона о музејима „Службени гласник НРС“, 4/1951; члан 10. Закона о библиотекама, „Службени гласник СРС“, 15/1965. члан 12. Закона о Архиву Југославије. Сл. лист СФРЈ“ 48/1964. говори о праву прече куповине архивске грађе од посебног интереса за федерацију. Док смо у случају споменика културе говорили и о непокретним и о покретним стварима, овде по природи ствари може бити речи само о покретним стварима.

Слично је и у случају права прече куповине библиотечког материјала које радне организације, које се баве издавачком делатношћу, односно прометом књига намеравају да рас-

Најчешћи и најважнији случајеви права прече куповине и данас се односе на непокретне ствари, али су бројни и случајеви у којима је предмет права прече куповине покретна ствар. То је значајна новина у нашем праву у односу на предратно право. Али треба приметити да нема одребе која би имала генералан карактер. Закон одређује која ствар, или која врста непокретних или покретних ствари може представљати предмет права прече куповине (пољопривредно земљиште, шуме, споменици културе, архивска грађа од посебног интереса за федерацију итд. ⁽³¹⁾).

6. *Остваривање права прече куповине:* Право прече куповине може се вршити у законском року. Тај рок је преклузиван. Када он истекне, овлашћено лице је изгубило могућност да користи право прече куповине. Но то не значи да је право прече куповине изгубљено заувек. Ако купац који је постао сопственик, науми да прода ствар, биће обавезан да га понуди на продају прекупцу. Без обзира на невршење приликом свих до-тадашњих купопродаја, право прече куповине се појављује код сваке наредне продаје.

То је значајна особеност законског права прече куповине. Оно је једном лицу даго као могућност, као правна моћ. Овлашћено лице може пропустити једну или више купопродаја, али његова правна моћ се обнавља приликом сваке наредне купопродаје. (Изузетак представља право прече куповине једног брачног друга на опредељеном делу другог брачног друга у заједничкој имовини, у случају кад је у поступку извршења већ правоснажно одређена продаја).

У случајевима као што је право прече куповине, рок у коме то право постоји има велику улогу. Наиме, ако би постојао дуг период у коме се може вршити право прече куповине, сигурност правног промета би осетно трпела. С друге стране, превише кратак рок у неким ситуацијама би онемогућно прекупцу да своје право оствари.

Рок у коме прекупац треба да одговори на понуду, почиње да тече од дана саопштења понуде у случају да му је понуда учињена, или од дана када је прекупац сазнао за купопродају и услове купопродаје. Рок износи најчешће 30 дана ⁽³²⁾.

ходују или продају као хартију (члан 23. Закона о библиотекама; „Службени гласник СРС“ број 15/1965).

Напоменимо да и у страним правима има случајева када и покретне ствари могу бити предмет праца прече куповине. Тако на пример Француски закон од 31. децембра 1921. године предвиђа у члану 37. право прече куповине државе у случајевима јавне продаје уметничких дела.

(31) Код права прече куповине покретних ствари јављају се тешкоће практичног карактера. Промет покретних ствари одвија се свакодневно, он измиче контроли. Отуда је веома стежано пратити и применити овлашћења која проистичу из права прече куповине. Готово свакодневно нас штампа обавештава о случајевима продаје будућашто: икона, стећака, амфора и других споменика културе, који у иностранству достјжу огромне вредности.

У иностранству се управо из ових разлога организују јавне продаје уметничких слика и других уметничких предмета. Тада је могуће истаби право прече куповине државе.

(32) Код права прече куповине земљишта и зграда лица које је затражило отпуст из држављанства, рок је месец дана. (члан 60. став тачка 2. Закона о промету земљ. и зграда),

Ако продавац није удовољио својој обавези да понуди ствар прекупцу, и прода ствар трећем лицу, прекупац има право да ступи на место купца и купи ствар. То је санкција неиспуњене претходне обавезе.

У ком року ће прекупац моћи да врши своје право? Овде такође имамо два рока. Први, ужи, који тече од дана сазнања⁽³³⁾, износи најчешће 30 дана. Други шири, у коме прекупац уопште може вршити своје право⁽³⁴⁾ износи од године дана до 5 година.

код права прече куповине породичне стамбене зграде или стана рок је 30 дана, (чл. 34. Закона о својини на деловима зграда). Код права прече куповине пољопривредног земљишта (а то важи и за право прече куповине шума, на које се сходно примењују одредбе члана 83. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта), Закон је препустио да рок одреди општинска скупштина својим прописом, (члан 83. тачка 3. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта).

Рок за вршење права прече куповине споменика културе износи 60 дана (члан 18. Основног закона о заштити споменика културе). Треба узети овај рок и за случајеве права прече куповине предмета на које се сходно примењују правила која важе за право прече куповине споменика културе (архивска грађа, заштићени музејски предмети или грађа, редак библиотечки материјал).

Рок за вршење права прече куповине библиотечког материјала који издавачка предузећа или књижаре намеравају расходovati или продати као хартију је 15 дана. Матична библиотека дужна је да у року од 15 дана од дана примљене понуде обавести понуђача да ли понуду прихвата, (члан 23. Закона о библиотекама „Службени гласник НРС“, број 15/1965).

(33) Субјективан рок у случају права прече куповине земљишта и зграда, лица које је затражило отпуст из држављанства, износи месец дана од дана кад је уговор између сопственика и купца поднесен на увид скупштини општине (члан 60 став 3 Закона о промету земљишта и зграда). Закон о промету земљишта и зграда предвиђа да се не може тражити пренос својине на основу уговора којим сопственик продаје земљиште или зграду, а закључени уговор није поднео скупштини општине на увид.

Носилац станарског права може поднети тужбу због повреде права прече куповине у року од 30 дана од дана када је сазнао за продају и за услове продаје. Исти рок важи и за вршење права прече куповине пољопривредног земљишта (члан 94), став 2. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта). Рок почиње да тече од дана извршења уписа новог сопственика у земљишне књиге, односно од дана сазнања за извршење уписа, а ако лице извршен упис у року од 30 дана сазнања за куповину. Основни закон о шумама нема никаквих одредаба о субјективном року. Предвиђен је само рок од 6 месеци од дана уписа промене сопственика у земљишне књиге. У том року организација која газдује шумама може тужбом код редовног суда побијати купопродају шума, ако је том куповином повређено њено право прече куповине (члан 18, став 4. Основног закона о шумама).

Субјективан рок у коме се може побијати купопродаја споменика културе због повреде права прече куповине општине, износи 90 дана и почиње да тече од дана кад је општина сазнала за његово закључење. (Члан 15, став 1. Основног закона о заштити споменика културе).

(34) Објективан рок износи код права прече куповине земљишта или зграда у својини лица које је поднело захтев за отпуст из југословенског држављанства, годину дана. Рок почиње да тече од дана када је скупштина општине или јавни правобранилац сазнао за закључење уговора о купопродаји, а најкасније од дана када је на основу уговора затражен пренос својине без обзира на савесност трећег лица (члан 60, став 5. Основног закона о промету земљишта и зграда).

Носилац станарског права може побијати извршену купопродају у року од 6 месеци од дана извршеног уписа у земљишним књигама, а у року од годину дана рачунајући од истог

7. *Потребни услови:* У првом случају када се право прече куповине појављује као првенство, наши позитивни прописи најчешће предвиђају само давање изјаве о прихватању понуде ⁽³⁵⁾.

У погледу осталих услова понуде које прекупац треба да испуни, законски текстови имају различите формулације. Најдаље иде Закон о својини на деловима зграда, који налаже носиоцу станарског права да исплати цену у целини или делимично, ако су такви услови садржани у понуди. Иначе, његова изјава о прихватању понуде биће без дејства (члан 34, став 3. Закона о својини на деловима и зграда). Основни закон о заштити споменика културе одређује да општина има право да у року од 60 дана прихвати понуду уз цену и друге услове продаје (члан 13, став 1) Основног закона о заштити споменика културе). Основни закон о искоришћавању пољопривредног земљишта и Основни закон о шумама не говоре ништа о овоме. Закон о промету земљишта и зграда помиње само да општина треба да извести сопственика да је спремна закључити уговор (члан 60, став 2) ⁽³⁶⁾.

У другом случају, када је сопственик, продавац, већ закључио уговор са трећим лицем, неће бити довољно да прекупац да изјаву о томе да врши своје право и да ће он уместо купца ступити у уговор. Прекупац је дужан да у року за подизање тужбе због повреде права прече куповине

дана, ако су му зграда или стан као посебан део зграде били понуђени за вишу цену од оне по којој је продаја извршена или уз теже услове, или је продаја прикривена неким другим правним послом (члан 35, став 3 Закона о својини на деловима зграде).

Ништа се не говори о року, ако пренос својине није уписан у земљишне књиге.

За пољопривредно земљиште овај рок износи 1 годину од дана извршеног уписа, а ако није извршен упис, 30 дана од сазнања за купопродају (члан 94, став 2. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта).

Организација која газдује шумама може, у року од 6 месеци од уписа у земљишне књиге, побијати купопродају шуме (члан 18, став 3 Основног закона о шумама).

Објективан рок за побијање уговора о купопродаји споменика културе износи 5 година од дана закључења уговора о купопродаји (члан 15, став 1 Основног закона о заштити споменика културе).

⁽³⁵⁾ Члан 34, став 2 Закона о својини на деловима зграда, члан 83, тачка 3. Основног закона о искоришћавању пољопривредног земљишта; члан 13, став 1. Основног закона о заштити споменика културе; члан 60, тачка 2. Закона о промету земљишта и зграда говори о томе да општина општине извештава сопственика о спремности да закључи уговор са њиме. Б. Радановић и Б. Познић сматрају да се том изјавом воље закључује предуговор на основу кога свака страна може захтевати од друге да закључе уговор. „Од те обавезе ниједна од њих се не може једнострано ослободити. Право на закључење уговора може једна страна остваривати против друге и у партици“ (Б. Радановић — Б. Познић: Коментар закона о промету земљишта и зграда, Београд 1967. године страна 101).

⁽³⁶⁾ Закони недовољно прецизно регулишу питање осталих услова када је прекупац друштвено правно лице. То доста отежава положај продавца, и он ће ради тога изабрати често други пут: закључити уговор о купопродаји са трећим лицем. Прекупац ће тада морати да подноси тужбу а то није циљ ове установе. Он треба да делује у првом аспекту а не као *retactus*.

положи износ на име куповне цене (37). Прекупац треба да положи цену у судски депозит (38).

Уколико носилац станарског права не положи износ куповне цене (код општинског суда) већ у року за подизање тужбе, изгубиће право прече куповине (39).

(37) Да ли прекупац треба да исплати целу куповну цену. Тако ће бити ако је то уговорено између продавца и купца. Прекупац може да прекупи ствар под истим условима под којима је основни уговор закључен. Закон о својини на деловима зграда предвиђа да је тужилац (посилац станарског права дужан да у року за подизање тужбе због повреде права прече куповине положи „износ новца на име куповине цене који је доспео за плаћање до дана подизања тужбе“ (члан 35. став 4). Закон не говори ништа о томе да ли прекупац треба да да обезбеђење за остатак своте. Требало би узети да прекупац треба да да обезбеђење. Ово решење усваја чл. 509. Немачког грађанског законика као и чл. 601. Пољског грађанског законика, који извучи случај када је у питању држава као носилац права прече куповине.

(38) У овом смислу једна од најновијих пресуда Врховног суда Хрватске Гж 168/68 од 7. ожујка 1968.

Шта ће бити ако прекупац положи новац не у депозит, него исплати цену непосредно сопственику продавцу? Хоће ли се сматрати да је тиме испунио своју обавезу? Опште правило у облигационом праву је да дужник треба да испуни обавезу у време, на месту и на начин како је уговорено. Најчешће ће то бити исплата повериоцу. Изузетно ће се догађати, да се дужник ослобађа обавезе полагање износа дуговане суме у судски депозит. То ће бити у случају да се не зна ко је поверилац, или да поверилац није на месту где треба да прими исплату, или да поверилац неће исплату да прими и сл., тада дужник може износ дуга депоновати код суда М. Константиновић: Облигационо право, Општи део II, стр. 12) Закон о својини на деловима зграда помиње у члану 34, став 3. две могућности. Прекупац може извршити своју обавезу, ако у року од 30 дана положи цело износ који се према понуди има исплатити алтернативно или погубачу или код општинског суда на чијем се подручју налази зграда. То је случај када се право прече куповине појављује као првенство у куповини.

У другом случају, када право прече куповине делује као прекуп, прекупац неће моћи да изврши своју обавезу исплатом продавцу. Овај случај предвиђа члан 35, став 4. „(Тужилац) је дужан у року за подизање тужбе због повреде 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“.

Како треба тумачити овај случај? Треба ли екстензивно тумачити право из претходног члана? На први поглед, могло би се рећи да је тако. Јер, реч је и у једном и у другом случају о једном истом правном институту: право прече куповине; исти су субјекти у питању, исти рокови, исти услови. Па ипак, постоји једна крупна разлика. Уговор између продавца и купца је закључен. Правни однос је успостављен. Да би се он раскинуо, потребан је озбиљан разлог. Не сме се допустити играње речима и изигравање странке. И право прече куповине сада делује као право да се ствар прекупи од купца и против његове воље. Није реч више о првенству где прекупац има привилегију да буде признат као први купац, већ је реч о уступању већ купљене ствари. Зато прекупац не може исплатити цену сопственику већ мора да положи у судски депозит. То је потребно да би се заштитила права купца. Врховни суд Хрватске стао је на следеће становиште: „Смисао је наведеног законског прописа у томе да се полагањем доспеле купопродајне цијене по особи која жели остварити своје право прече купње у полог код надлежног суда пружи гаранција да се уговор о купопродаји зграде у погледу које трећа особа полаже право прече купње неће изигравати недопуштеним махинацијама те особе и продаваоца, па стога екстензивно тумачење тог законског права у смислу навода жалитељице није допуштено.

Пресуда Врховног суда Хрватске Гж 168/68 од 7. ожујка 1968. године објављена у часопису „Наша законитост“, 1968. No 2 стр. 150.

(39) Одлука СВС Рев. 1487/62 од 19. III 1962.

Цена коју прекупац треба да плати, треба да буде стварна цена из уговора о купопродаји између продавца и купца. Уколико суд установи да је у уговору купца и продавца означена једна (мања) цена, а стварно је уговорена и исплаћена друга (већа) цена, он ће одлучити да прекупац може остварити право прече куповине, под условима који стварно важе за ту купопродају, дакле уз исплату стварне (веће) цене ⁽⁴⁰⁾.

Ако су продавац и купац у писменом уговору привидно означили већу цену, а усмено утаначили мању цену, прекупац је обавезан да положи доспели износ куповне цене наведене у писменом уговору, иако је тужбом тражио да се утврди да је стварна цена мања но што је означено у писменом уговору ⁽⁴¹⁾.

Прекупац треба да испуни и остале споредне обавезе купчеве. Он може да ствар прекупи само ако испуни исте услове под којима је купац купио ствар ⁽⁴²⁾.

Прекупац треба да испуни споредне погодбе уговора о купопродаји непокретних ствари и у случају да су уговорене усмено ⁽⁴³⁾.

(40) „Очевидно је да су странке пз уговора од 27. маја 1962. године назначењем ниже цене у писменом саставу ишле за тим да се плати мањи порез на промет некретнине, дакле поступале противправно, али та околност не може бити од утцаја на решење овог спора, јер ће с једне стране те странке за такво поступање сносити законом предвиђене казнене и фискалне санкције, а с друге, та околност очевидно не може користити трећем лицу = ове овлашћенику права адвоката — да своје право оствари под условима који не одговарају ситуацији“. Решење Врховног суда Југославије рев. 3131/64, Збирка судских одлука, књига IX, свеска III, стр. 81; такође Пресуда Врховног суда Југославије књига XI, свеска III стр. 60—61 Гж 63/66 од 4 новембра 1966.

(41) „Носилац пречег права куповине не може дакле очувати то право кад до рока за тужбу уплати мањи износ од цене означене у писменом уговору, па ни у случају као он у истој парници покренутој због повреде права прече куповине тражи утврђење да је куповна цена у писменом уговору привидно означена у износу већем од цене утврђене усменим споразумом странака“. (Пресуда Врховног суда Југославије Рев. 965/64 од 13. јануара 1965. године, Збирка судских одлука, Књига X свеска I, стр. 57).

(42) Израз „под истим условима“ у члану 39. Закона о својини на деловима зграда, значи једнака права првог купца и носиоца пречег права куповине, значи исто правно стање продавца према једном и према другом. Носилац пречег права куповине не може захтевати да му власник који продаје стал исти уступи за цену од 500.000 динара која је фиксирана у писменом уговору — без обзира на друге усмено уговорене услове, — кад ни према свом саговорачу, купцу, није у обавези да му преда стан за писмено фиксирану цену без обзира на друге усмено уговорене услове. Члан 9. Закона о промету земљишта и зграда има одређену намену као инструмент правне сигурности у промету и противи се тој намени становите да носилац пречег права куповине има право куповине онако како је писменим уговором одређено без обзира на праву гољу странака, без обзира на истинито правно стање, без обзира што би таква пракса подила безразложном обогаћењу тог носиоца пречег права куповине“.

Решење Врховног суда Југославије Рев. 3795/63 од 27. маја 1964. године, Збирка судских одлука, књига IX, свеска II, страна 38.

(43) „Ради његове ваљаности, уговор о купопродаји некретнина мора бити састављен у писменој форми и уколико није сачињен у таквој форми он не производи никакво правно дејство (члан 9 Закона о промету земљишта и зграда). Међутим, члан 9. Закона не значи да међу странкама важи као уговор само оно што је у писменој исправни о уговору унесено као предмет уговора, без обзира на праву вољу и сагласност воље купца и продавца усмено установљено. Продавац није дужан предати купцу ствар кад и у колико то не одговара његовој правој вољи“. Решење Врховног суда Југославије, Рев. 3795/63 од 27. маја 1964. године, Збирка судских одлука, књига IX, свеска II, страна 38.

Закључак. Облици права прече куповине су у нас многобројни и разноврсни. Сваки од њих има свој домен у коме важе и одређене особености које га карактеришу. Разна лица, физичка и правна, могу се појавити као субјекти права прече куповине, различите ствари могу бити предмет права прече куповине, различити су рокови у којима се право прече куповине може вршити итд. Да ли то значи да се ови облици толико међусобно разликују да их је немогуће подвести под заједничка правила? Изгледа да одлучан одговор било у потврдном или у одречном смислу не би био ни потпун, ни тачан. Нека основна правила свакако су заједничка за све врсте права прече куповине, али постоје и значајне особености које издвајају један облик права прече куповине од осталих ⁽⁴⁴⁾.

Било би добро приликом новелирања одговарајућих закона уопотребити доста оскудне прописе о праву прече куповине, и уклонити разлике у оним питањима која се могу третирати на исти начин.

Мр. Миодраг Орлић

РЕЗЈУМЕ

Законно право преимущественной покупки в нашем позитивном праве

Законное право преимущественной покупки является правом какого-либо лица быть извещенным раньше остальных покупателей о намерении продавца продать имущество, а в случаях, когда продавец нарушит указанное законное обязательство, покупателю принадлежит право продажи ему имущества по цене и на условиях, на которых заключен договор купли-продажи.

Югославское позитивное право предусматривает следующие виды права преимущественной покупки:

1. Право преимущественной покупки земель и зданий, принадлежащее општине, на территории которой они находятся (если продавцем является лица, затребовавшее выход из югославского гражданства).

2. Право преимущественной покупки семейного жилого дома или изолированной в доме квартиры, принадлежащее нанимателю жилого помещения.

3. Право преимущественной покупки земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащее сельскохозяйственным организациям.

4. Право преимущественной покупки леса, принадлежащее организациям лесного хозяйства.

(44) Неповољна је околност у томс што су прописи за већи број облика права прече куповине оскудни. Врховни суд СР Србије стао је на становиш теда се у случају када нема правила о једној врсти права прече куповине могу аналогјом применити правила о другој врсти права прече куповине. „Мислутим о пречем праву куповине постоје позитивни прописи, па се у вези са остварењем пречег права куповине пољопривредног земљишта имају применити аналогјом одребе члана 38. и 39. Закона о својини на деловима зграда“. Решење Врховног суда Народне Републике Србије Рев. 1364/61 од 6. октобра 1962. године, Збирка судских одлука књига VII, свеска III, страна 125.

5. Право преимущественной покупки архивных материалов, представляющих большую ценность для страны, принадлежащее Архиву Югославии.

6. Право преимущественной покупки памятников культуры, принадлежащее общине, на территории которой они находятся.

7. Право преимущественной покупки одного супруга доли другого супруга в общей долевой собственности в случае, если судебным решением она предназначена к продаже.

8. Право преимущественной покупки находящихся под охраной музейных предметов, принадлежащее общине.

9. Право преимущественной покупки библиотечных материалов, которые трудовая организация, занимающаяся издательской деятельностью или продажей книг, намеревается списать в расход, принадлежащее Главной библиотеке, а также библиотечных материалов, представляющих памятники культуры, принадлежащее общине, на территории которой материалы находятся.

10. При продаже оставшейся части недвижимого имущества, представляющее частично имущество армии, право преимущественной покупки принадлежит Государственному секретариату народной обороны (или же воинской части или военному учреждению, уполномоченным на покупку Государственным секретариатом народной обороны).

До войны в одной из краев Югославии существовало и право преимущественной покупки недвижимого имущества участником общей собственности. До 1962 года югославские суды применяли данное положение. Верховный суд Югославии постановлением ном. 2605/62 высказался против дальнейшего признания этого права. Постановление подверглось острым критическим замечаниям в правовой теории, но судебная практика и далее не признает за участником общей собственности права преимущественной покупки недвижимого имущества.

SUMMARY

Legal Right to Priority in Buying

The legal right to priority in buying is the right of a person to be offered to buy a thing by the owner, before any one else is approached, when the latter decides to sell it. In case the seller fails to fulfil his obligation, the reseller is entitled to request that the thing be ceded to him at the price and on the conditions under which the contract on sale was concluded.

In the Yugoslav legislation in force, the following kinds of right to priority in buying are envisaged:

1. Right of a commune to buy ground and house on its territory (if sale is done by a person having submitted the request for the discharge from the Yugoslav citizenship).

2. Right of a person to buy family house or flat as a separate part of a building, he is entitled to use.

3. Right of an agricultural organization to buy soil for cultivation.

4. Right of an organization managing forests to buy a forest.

5. Right of the Archives of Yugoslavia to buy registry material of particular interest for the state.

6. Right of a commune to buy cultural monuments located on its territory.

7. Right of a spouse to buy his spouse's part of their common property, in the case when the execution of the decision on sale is under way.

8. Right of a commune to buy protected museum items.

9. Right of a central library to buy library material that publishing houses or bookselling undertakings intend to discard, as well as the right of a commune (municipality) to buy library material of cultural significance if it is located on its territory.

10. Right of the State Secretary for National Defense (or a military unit or agency if authorized by the Secretary for National Defense) to buy the part of real estate of which one part is already owned by the army.

Before the war there existed in one part of Yugoslavia the priority right of a joint owner of real estate. Until 1962. the Yugoslav courts applied this rule. By the decision (Decision Rew. 2605/62) the Supreme Court of Yugoslavia declared itself against the right of the joint owners to buy real estate. The decision has been severely criticised in the juristic theory, but the courts still refuse to acknowledge this right.

(R É S U M É)

Le droit de préemption dans notre droit positif

Le droit de préemption est le droit qui consiste à pouvoir revendiquer un bien de son propriétaire, avant toute autre personne, quand le propriétaire se décide de le vendre, et en cas que le vendeur ne remplit pas cette condition légale, le sous-acquéreur a le droit d'exiger que le bien en question lui soit cédé au prix et dans les conditions prévus dans les clauses du contrat de vente.

Dans le droit positif yougoslave se trouvent les catégories suivantes du droit de préemption:

1) Le droit de préemption des terrains et bâtiments au profit de la commune sur le territoire de laquelle ils se trouvent (si la vente est effectuée par la personne qui a présenté une demande de congé de la nationalité yougoslave).

2) Le droit de préemption de la maison d'habitation familiale ou de l'appartement en tant que partie séparée de la maison au profit du titulaire du droit de logement.

3) Le droit de préemption du terrain agricole au profit des organisations agricoles.

4) Le droit de préemption des forêts au profit des organisations qui exploitent les forêts.

5) Le droit de préemption des matériaux d'archives qui sont d'un intérêt particulier pour la Fédération au profit des Archives de Yougoslavie.

6) Le droit de préemption des monuments historiques au profit de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le monument en question.

7) Le droit de préemption du conjoint sur la partie déterminée de l'autre conjoint dans la propriété commune, en cas que dans la procédure exécutoire la vente est déjà proclamée valable.

8) Le droit de préemption des objets de musée jouissant de la protection au profit de la commune.

9) Le droit de préemption du matériel bibliothécaire que l'organisation de travail qui exerce l'activité éditrice c'est-à-dire de la vente des livres a l'intention de rayer de son inventaire, au profit de la bibliothèque centrale et le matériel bibliothécaire qui a la qualité spécifique de monument historique au profit de la commune sur le territoire de laquelle se trouve ce matériel.

10) Le droit de préemption du Secrétariat d'Etat de la défense nationale (ou de l'unité c'est-à-dire de l'institution militaire qui est autorisée par le secrétaire de la défense nationale) sur la partie restante du bien immobilier qui est partiellement dans la propriété de l'armée.

Avant la guerre dans une partie de la Yougoslavie existait le droit de préemption du copropriétaire du bien immobilier. Jusqu'en 1962 les tribunaux yougoslaves appliquaient cette règle de droit. Par un arrêt (Jugement Rev. 2605/62) la Cour suprême de Yougoslavie s'est prononcée contre la reconnaissance ultérieure du droit de préemption au profit du copropriétaire du bien immobilier. Cette décision a été l'objet d'une critique sévère dans la théorie juridique. Mais la pratique judiciaire refuse toujours de reconnaître le droit de préemption au copropriétaire du bien immobilier.