

УНИВЕРЗИТЕТ У ПРИШТИНИ СА ПРИВРЕМЕНИМ
СЕДИШТЕМ У КОСОВСКОЈ МИТРОВИЦИ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

**УГОВОРНО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ И
ЊЕГОВА РЕАЛИЗАЦИЈА У ПОСТУПКУ
ИЗВРШЕЊА**

(мастер рад)

Ментор:

Проф. др Срђан Радуловић

Студент:

Ана Костић 345/2023

Косовска Митровица

2025.

САДРЖАЈ

УВОД.....	3
1. ИНСТИТУТ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ	6
1.1. Појам права прече куповине	6
1.2. Правна природа права прече куповине.....	10
1.3. Настанак и развој права прече куповине	12
1.4. Правна регулација права прече куповине	17
1.4.1. Упоредноправни приказ права прече куповине	18
1.4.2. Правни оквир права прече куповине у Републици Србији	19
1.5. Облици и дејства права прече куповине.....	22
2. ВРСТЕ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ	24
2.1. Законско право прече куповине	24
2.2. Уговорно право прече куповине	28
2.2.1. Субјекти права прече куповине	32
2.2.2. Садржај уговора о пречој куповини	33
2.2.3. Остваривање права прече куповине	35
2.2.3.1. Понуда	36
2.2.3.2. Прихватање понуде	38
2.3. Тестаментално право прече куповине.....	40
2.4. Разлике између уговорног права прече куповине и права прече куповине по закону	41
3. ОГРАНИЧЕЊА У ПРИМЕНИ И КОНКУРЕНЦИЈА РАЗЛИЧИТИХ ВРСТА ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ	44
4. МЕХАНИЗМИ ЗАШТИТЕ У СЛУЧАЈУ КРШЕЊА ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ	46
5. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ПОСТУПКУ ИЗВРШЕЊА	49
5.1. Судска заштита прече куповине у извршном поступку	50
5.2. Поступак извршења у случају прече куповине	52
6. РЕПРЕЗЕНТАТИВНИ ПРИМЕРИ У ПРАКСИ	57
6.1. Студије случаја из домаће правне праксе	57
6.2. Међународни примери и преседани	58
ЗАКЉУЧАК.....	60
ЛИТЕРАТУРА.....	63

УВОД

Право прече куповине или, како се често назива "право првенства куповине", представља правни концепт који се примењује у многим правним системима широм света. Ово право омогућава одређеним лицима да имају приоритет приликом куповине ствари или права. Њиме се не стиче никакво непосредно овлашћење на ствари, него се активира само када власник одлучи да прода ствар, а то се никад не мора десити. Указује на посебну предност, која даје једном лицу приоритетну могућност да купи одређену ствар, пре него што се иста понуди на отвореном тржишту или другим потенцијалним купцима.

С друге стране, праву прече куповине комплементарна је обавеза власника ствари да, када одлучи да је прода, првенствену понуду учини лицу које има право прече куповине. У том смислу право прече куповине представља ограничење права својине којим се сужава могућност власника да слободно располаже својом ствари. Такође, право прече куповине представља и ограничење принципа слободе уговарања, јер власник је дужан да понуди имовину имаоцу права прече куповине пре него што је понуди другим потенцијалним купцима. Непоштовање права прече куповине повлачи правне санкције које подразумевају стављање ван снаге уговора закљученог са трећим лицем.

Законско и уговорно право прече куповине су два основна појавна облика. Међу собом се разликују према основу њиховог настанка. Тачније, разликује се извор из којег проистичу овлашћења титулара овог права. Правна теорија познаје и тестаментално право прече куповине, које је ретко и има дејство као уговорно право прече куповине. Успоставља га оставилац у корист одређеног лица ако неко од наследника одлучи да прода ствар.

Предмет истраживања је уговорно право прече куповине. Оно се често користи у правном промету, у ситуацији где је важно очувати одређене пословне односе или интересе међу странкама, а настаје сагласношћу воља уговорних страна. Оно доприноси правној сигурности у дуготрајним уговорним односима. Стране које су уговориле право прече куповине могу бити сигурне да ће имати прилику да купе ствар или право ако се појави прилика за продају. Ово право се може регулисати детаљно посебним уговором или клаузулом унутар уговора, уз дефинисање специфичних услова под којима ће се право прече куповине примењивати, као што су рокови за обавештавање, цена по којој се право може искористити, и слично. Примена уговорног права прече куповине често пружа странама већи степен контроле и предвидивости у пословним односима. Основ ове врсте

права прече куповине је уговор о праву прече куповине, који је често резултат и споредне погодбе која настаје уз уговор о купопродаји или неки други уговор. Право прече куповине регулисано је Законом о облигационим односима, као модалитет купопродајног уговора.¹

Тако Закон о облигационим односима предвиђа да се уговором о купопродаји може предвидети обавеза купца да у случају намераване продаје извести продавца о продаји ствари трећем лицу, као и о условима те продаје и да му понуди да он ствар купи за исту цену.² Уговорно право прече куповине настаје у тренутку закључења уговора којим је и предвиђено. Моменат закључења има конститутивно дејство.

У овом раду представимо основне принципе права прече куповине, начин његове примене и реализације, истражујући његову улогу у савременом друштву, појам и дејства права прече куповине, као и његову посебну врсту, уговорно право прече куповине. Део у којем право прече куповине, као институт материјалног права, стављамо у контекст процесног, пре свега извршног права, централни је у овом раду. Реализација уговорног права прече куповине у поступку извршења укључује прецизне правне процедуре које треба следити. Поступак извршења уз ово право није често обрађивана тема, што је била додатна мотивација за истраживање.

Примена уговорног права прече куповине у поступку извршења може бити комплексна, али је важна за заштиту интереса имаоца права прече куповине у случају када се имовина која је предмет права прече куповине нађе у поступку извршења. Фаворизују се само имаоци законског права и уписаног уговорног права прече куповине у циљу заштите њихових интереса за прибављањем одређених ствари. Заштита тог права остварује се у поступку извршења, путем захтева за отклањање неправилности при спровођењу извршења, док се заштита пружа и у парници по тужби за накнаду штете.

Рад је подељен у шест делова. У првом делу, на основу теоријско-догматског приступа покушаћемо да ближе одредимо дефиницију, појам и правну природу института права прече куповине. Затим, комбинацијом историјскоправног и упоредноправног метода приказаћемо како је у упоредном праву регулисан институт права прече куповине. Позитивно-правни метод ће нам указати на законске прописе који се примењују у

¹ Закон о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр. 18/2020), у даљем тексту: ЗОО РС.

² Чл 527. ЗОО.

Републици Србији по питању права прече куповине. Разлог зашто се у првом делу упознајемо са институтом правом прече куповине јесте тај, што уговорно право прече куповине представља његов појавни облик. На основу тога у другом делу сазнаћемо које врсте права прече куповине се разликују, са акцентом на уговорно право прече куповине, његове субјекте и начин остваривања. Анализа разлика између врста права прече куповине помаже у идентификовању њихових специфичних карактеристика. У трећем и четвртом делу налазимо одговор на питање ко има приоритет у случају међусобног сукоба субјеката који имају различита права прече куповине над истом имовином. Такође, који су механизми заштите у случају кршења права прече куповине. Пети део, уједно и централни, завршног рада ће обухватити начин реализације уговорног права прече куповине у поступку извршења. У шестом делу осврнућемо се и на репрезентативне примере у домаћој и међународној пракси.

1. ИНСТИТУТ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Историјски извори показују да је право прече куповине било присутно у разним облицима, у различитим културама и периодима, са циљем заштите интереса одређених лица. Овај правни институт омогућава имаоцу права прече куповине, да у случају продаје ствари на које се право прече куповине односи, стекне предност у куповини под истим условима које би продавац понудио трећем лицу.³ Много је аргумената за и против, али ипак закључујемо да овај институт омогућава већу правду и равнотежу између различитих интересних група, иако представља и потенцијалну препреку за ефикасно функционисање тржишта и слободну трговину. Право прече куповине није хомогено право. Постоји више облика овог права са великим међусобним разликама. Правна правила овог права налазе се у бројним законима и зато је тешко говорити о општем појму права прече куповине.⁴ Појмовно дефинисање права прече куповине, са циљем да обухвати све његове развојне облике, различите случајеве и врсте, захтева препознавање специфичности и фокусирање искључиво на заједничке елементе.⁵

1.1. Појам права прече куповине

У народном језику и правној терминологији наилазимо и на називе као што су : право прекупа, право првенства на куповину, право прекупине, као и право откупа, право првооткупа, итд.⁶

Из самог назива овог института може се закључити да је нека особа овлашћена да јој одређена ствар буде првој понуђена. Право прече куповине представља начин стицања права својине на ствари и даје титулару право првенства у стицању својине на ствари у односу на друге потенцијалне купце. Када власник одлучи да ствар прода, у обавези је да пре свих осталих понуду учини титулару права прече куповине. У случају да власник не испуни ову обавезу и ствар прода трећем лицу, право прече куповине овлашћује имаоца

³ Maraš I., Kozar V., "Protection of rights of secured creditors in the bankruptcy debtor assets sales procedure", *Ekonomika preduzeća*, 2021., 377.

⁴ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазич М., "Стварно право", Ниш, 2009., 302.

⁵ Цветић Р., "Право прече куповине у извршном поступку у Републици Србији", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2014., 147.

⁶ Станковић О., Орлић М., "Стварно право, девето издање", Београд, 1999., 287.

истог да, као прекупац захтева од купца, да му се ствар уступи по цени и под условима под којима је и трећем.⁷

На исти начин дефинисано је право прече куповине Нацртом будућег Грађанског законика.⁸ Законом о облигационим односима⁹ дато је одређење овог права, односно обавезе, које је засновано на уговору:

"Уговорном одредбом о праву прече куповине обавезује се купац да извести продавца о намераваној продаји ствари одређеном лицу, као и о условима те продаје, и да му понуди да он ствар купи за исту цену".¹⁰

Из овако одређеног појма права прече куповине произлазе његова општа дејства. Она су присутна без обзира о којој врсти права прече куповине се ради. Прво и најважније, носилац права прече куповине мора бити обавештен о намери продаје и условима продаје. Ово право постаје актуелно само у случају продаје ствари, а одлуку о томе да ли ће доћи до продаје и под којим условима доноси власник ствари.¹¹ Према ставу Европског суда за људска права право прече куповине подносиоца захтева је "потраживање", а не постојеће "власништво" (види предмет *Mirailles v. France (dec.)*, br. 63156/00, ECHR 2003-XI). Ово право се врши пре других, али само ако власник ствари одлучи да је прода. Не подразумева овлашћење да се захтева принудна продаја ствари власника који то не жели. По томе се ово право разликује од опције куповине, због чега се о њему често говори као о опцији уз претходни услов.¹²

Положај имаоца права прече куповине је пасиван и он не може принудним путем остварити право првенства. Власник ствари одлучује да ли ће и када продати ствар, одређује услове продаје без обавезе преговарања са титуларом права прече куповине.¹³ Из тог разлога је право прече куповине латентно или условно право. Активира се тек када власник одлучи да ствар прода.¹⁴ Но, тада се на страни титулара права прече куповине јављају два овлашћења.

⁷ Ibid, 286.

⁸ Чл 1913. Грађански законик Републике Србије, радни текст, Београд, 2015.

⁹ ЗОО РС.

¹⁰ Чл 527. ЗОО РС.

¹¹ Цветић Р., *op.cit.*, 148.

¹² Рашовић З., "Повреда права прече куповине сувласника", *Зборник радова Правног факултета у Мостару*, 2016. 101.

¹³ Орлић М., "Законско право прече куповине у нашем позитивном праву", *Анали Правног факултета у Београду*, бр.1-2/1970., 103.

¹⁴ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 301.

1. Право првенственог стицања својине на ствари,
2. Право прекупа ствари од трећег лица коме је ствар већ продата.¹⁵

1. Право прече куповине, пре свега, испољава се као право првенства његовог титулара да, ако жели, буде купац ствари пре осталих заинтересованих лица, односно као обавеза власника ствари, да је прво понуди титулару овог права. Када власник одлучи да прода ствар, има обавезу прво је понудити имаоцу права прече куповине. Ако ималац права прече куповине не одговори на понуду у одређеном року или је одбије, власник може ствар продати било којем трећем лицу. Услови морају бити исти, никако повољнији од услова садржаних у понуди трећем лицу. Право прече куповине, предвиђено законом или уговором, представља механизам који омогућава заштиту интереса одређених лица пружајући им предност у куповини одређене ствари, под истим условима као и било ком другом потенцијалном купцу.¹⁶

Када се разматра садржина права прече куповине, право првенства се остварује пре него што је закључен уговор о продаји, док право прекупа настаје тек ако је закључењем уговора са трећим лицем повређено право првенства. Наведена овлашћења не припадају титулару права прече куповине кумулативно. Напротив, право на побијање правног посла који је закључен са трећим лицем и захтев да се под истим условима ствар уступи њему, може се вршити ако власник ствари не испуни своју обавезу и ствар прода трећем лицу.¹⁷ С тим у вези није битно да ли је понуда имаоцу права прече куповине учињена пре него било коме другом, па чак и ако је ствар већ отуђена, јер се тада активира право прекупа. Понуда не мора стриктно бити учињена прво титулару тог права. Наиме, не постоји никаква сметња да продавац претходно води преговоре са другим лицима, потенцијалним купцима, па чак и да са њима закључи купопродајни уговор под одложним условом, који ће производити правно дејство ако право прече куповине не буде реализовано. Суштина није у томе да титулар права прече куповине буде први понуђен, већ да буде у позицији да може постати власник ствари ако за то има интерес и материјалне могућности.¹⁸ И најзад, остварење

¹⁵ Ibid, 301.

¹⁶ Мијачић-Цветановић М., "Право прече куповине", *Гласник адвокатске коморе Војводине, часопис за правну теорију и праксу*, Нови Сад, 1984., 1.

¹⁷ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 301.

¹⁸ Батуран Ј., "Економска анализа института права прече куповине у Закону о враћању одузете имовине и обештећењу", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2015., 1964.

овлашћења која произилазе из права прече куповине је везано за строге законске, преклузивне рокове. Проток рокова доводи до губитка права прече куповине.¹⁹

2. У случају да власник ствари – продавац занемари своју законску обавезу право прече куповине појављује се у свом другом виду као право прекупа (*retractus*). Ово право овлашћује титулара права прече куповине да захтева да му купац уступи ствар под условима под којима је ствар продата трећем лицу. Право прече куповине "из руку купца" представља принудну реализацију права прече куповине.²⁰ Право прекупа се увек може истицати ако је повређено законско право прече куповине, а ако се ради о повреди уговорног права прече куповине само ако је лице коме је ствар продата било несавесно, односно ако му је било познато или му није могло остати непознато да је повређено право прече куповине.²¹

По речима професора Лазића право прекупа је "санкција" за власника који је прекршио право првенства и ствар продао трећем лицу.²² Но, не би се сложили са тим, јер положај власника–продавца није ништа лошији ако титулар права прече куповине одлучи да искористи своје право, јер он мора прихватити исте услове који су договорени са трећим лицем. То значи да власник добија исти износ накнаде, као и остале услове претходно уговорене. Дакле, тако посматрајући власник није финансијски оштећен и његов положај остаје исти. Право прече куповине само по себи није санкција, али може довести до одређених правних последица за треће лице, увек ако је повређено законско право прече куповине, а када је у питању уговорено право прече куповине само за треће лице које је несавесно стекло ствар. Тачније, за лице које знало или је морало знати да власник није испоштовао обавезу да понуди ствар лицу које има право прече куповине.

Слобода уговарања је основни принцип којим се омогућава уговорним странама да слободно уређују своје међусобне односе у складу са законом. Начело слободе уговарања основа је свих облика уговора које закључују стране.²³ Међутим, право прече куповине претставља ограничење принципа слободе уговарања, јер власника ствари на коју се то

¹⁹ Цветић Р., *op.cit.*, 148.

²⁰ Лазић М., "Законско право прече куповине пољопривредног земљишта у Републици Србији", *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 1991., 134.

²¹ Чл 532. ст 1. ЗОО.

²² Лазић М., *op.cit.*, 134.

²³ Asnawi M. N., Hudiata E., "Delimitation on Freedom of Contract principle and Judge's Corrective Function in Assessing the Parties' Positions on an Agreement", *Mimbar Hukum*, 2017., 151.

право односи ограничава у слободи избора сауговорача.²⁴ Такође, право својине је основно право које омогућава власнику да слободно располаже својом имовином. Власник када одлучи да је прода, право прече куповине представља ограничење права својине и не дозвољава власнику да слободно располаже својом ствари.²⁵ Извесно ограничење постоји и у погледу садржаја уговора. У ситуацији када титулар права прече куповине не прихвати понуду, власник ствари више није апсолутно слободан да одреди услове продаје. Ствар не може продати трећем лицу под повољнијим условима у односу на оне које је понудио титулару права прече куповине.²⁶

1.2. Правна природа права прече куповине

У правној теорији поставља се питање правне природе права прече куповине. Да ли је реч о субјективном праву или о правној моћи? Да ли је то облигационо или стварно право? Да ли представља ограничење права својине и ограничење слободе уговарања? Спорна је правна природа права прече куповине, она је комплексна и укључује различите аспекте, укључујући његово уговорно, стварно и облигационо обележје. Право прече куповине заузима препознатљиво место међу стварним правима, иако има специфичну садржину (не подразумева никакву непосредну правну власт над ствари на коју се односи) и упркос томе што је по својој правној природи у основи правна моћ (преображајно право). Расправа о правној природи права прече куповине у старијој правној литератури почивала је на схватању да је реч о субјективном праву. Неслагања су настајала у вези са тим да ли је ово право стварноправне или облигационе природе. У новије време све више преовлађује мишљење да право прече куповине није субјективно право, већ тзв. правна моћ.²⁷ Питање да ли је право прече куповине стварно или облигационо изгледа сувишно с аспекта прихватања владајућег става да је право прече куповине правна моћ.²⁸

Преглед досадашњих истраживања довео је до закључака који указују на то да је у питању преображајно право, односно правна моћ. Ако анализирамо основне

²⁴ Пушац Ј., "Законске претпоставке за конвалитацију уговора о непокретности", *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 2011, 197.

²⁵ Бабић И., "Увод у грађанско и стварно право, приручник за полагање правосудног испита", Београд, 2010., 144.

²⁶ Пушац Ј., *op.cit.*, 197.

²⁷ Цветић Р., "Место права прече куповине у грађанском законик", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2008., 177.

²⁸ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 304.

карактеристике субјективног права, да је то скуп овлашћења признатих објективним правом, која су имаоцу права призната ради задовољења и заштите његових интереса, и уз које увек иде одређена обавеза. Јасно је да у односу на право прече куповине недостаје један конститутивни елемент, а то је обавеза одређеног или свих других лица. Иако на први поглед изгледа да право прече куповине испуњава све конститутивне елементе субјективног права, укључујући и обавезу власника ствари, да у случају њене продаје прво понуди имовину имаоцу тог права, ипак се ради о привиду субјективног права.²⁹ Томе у прилог говори и чињеница да ималац права прече куповине можда никада неће доћи у ситуацију да искористи своје овлашћење. За његово вршење неопходна је продаја ствари, о којој слободно одлучује само власник. У случају да до продаје не дође или ако се власник промени на основу поклона или наслеђивања, право прече куповине остаје без дејства.³⁰

Одговор на друго питање потребно је дати посматрано са аспекта дејства овог права према трећим лицима. Посматрајући могућност супростављања овог права трећим лицима, нарочито када је уговор о продаји већ закључен, чиме је повређено право првенства. Са становишта стварног права важно је одговорити на питање да ли оно има апсолутно дејство (*erga omnes*). Такво дејство има законско право прече куповине и зато се и изучава у оквиру стварних права. Оно се може супроставити трећем лицу које је постало власник имовине на коју се ово право односи, без обзира на његову савесност у погледу постојања права прече куповине или његове повреде. Уговорно право прече куповине, с друге стране делује *inter partes*, и изучава се у оквиру облигационих права. У том смислу постоји изузетак. Ако је уговорно право прече куповине уписано у земљишне књиге (када се односи на непокретност) делује као законско право прече куповине.³¹ Уколико је извршена забележба права прече куповине, онда је дошло до промене његовог карактера из облигационог у стварно право. Ово је разумљиво с обзиром на јавно дејство уписа и начело поверења у земљишне књиге, што лишава сва трећа лица претпоставке савесног стицаоца.³²

Посматрати право прече куповине као ограничење права власништва противречило би самом појму и концепту права прече куповине. Као што је већ речено, њега је могуће

²⁹ Оруч Е., "Право прече куповине код сувласништва на некретнинама у праву Босне и Херцеговине", *Друштвени огледи - часопис за правну теорију и праксу*, 2016.,38.

³⁰ Цветић Р., *op.cit.*, 178.

³¹ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 304.

³² Оруч Е., *op.cit.*, 39.

реализовати само онда када власник врши своје овлашћење и то тако да потпуно правно располаже са ствари, отуђујући је продајом. Правом прече куповине као ограничењем слободе уговарања власника не доводи се у питање "почетна" слобода која подразумева одлучивање о томе да ли ће доћи до закључења уговора и каквог. Он је апсолутно слободан да закључи било који правни посао. Уколико одлучи да ову слободу искористи, на ред долази ограничење избора слободе уговорног партнера. Слобода у погледу садржине уговора није ограничена и власник у потпуности одређује услове продаје. Ималац права прече куповине ако жели да искористи своје право првенственог стицања мора пристати на наведене услове. То доводи до закључка, да у ситуацији када је ималац права прече куповине искористио своје право, једино ограничење за власника било је у погледу избора уговорне стране. Међутим, уколико ималац права прече куповине није прихватио понуду, појављује се још једно ограничење за власника као продавца. Иако након тог момента власник може слободно изабрати другу уговорну страну, више није потпуно слободан да одреди услове продаје, јер не може продати ствар трећем лицу под повољнијим условима од оних које је нудио имаоцу права прече куповине.³³

1.3. Настанак и развој права прече куповине

Consuetudo (quasi) altera natura. – Обичај је као човекова друга нарав.
~ Марко Тулије Цицерон

Време настанка права прече куповине везано је за постојање колективне својине на земљишту. Земљиште је било основни и најважнији ресурс, а пољопривреда најважнија привредна грана. У интересу заједнице било је да се земљиште не отуђи, јер је оно било услов њеног опстанка и није било места продаји земљишта трећим лицима. Са слабљењем племенских веза преображава се и право прече куповине у спорадично право. До тада апсолутна забрана, релативизиована је постепено правом прече куповине.³⁴ Забрана је за циљ имала спречавање уситњавања поседа, али је кочила правни промет. Право прече куповине омогућавало је промет добара без компромитовања тог циља. Кроз историју развијало се као инструмент који је успостављао баланс између општих и индивидуалних интереса. Као

³³ Цветић Р., *op.cit.*, 182.

³⁴ Ковачевић-Куштримовић Р., *op.cit.*, 302.

такав и данас игра значајну улогу у правном систему, како у приватноправним тако и у јавноправним односима.³⁵

Прво помињање права прече куповине може се наћи у древним месопотамским и вавилонским законима. Хамурабијев законик³⁶, један од најстаријих познатих правних текстова, садржи одредбе које регулишу право прече куповине у контексту породичне и комуналне имовине.³⁷ Право прече куповине је производ аграрног друштва. То право је изграђено и разрађено у обичајном праву. Уз корекцију и допуне које су настале због новонасталих друштвених потреба, право прече куповине је кодификовано у законским прописима. Установа права прече куповине поштовала се као завет предака и остала је као врста моралне обавезе, да се пре продаје непокретност прво понуди сроднику или суседу.³⁸

Пракса је кроз време спонтано изнедрија правила, односно институте који су им били потребни. Па се право прече куповине не може сматрати установом тачно одређеног народа. Његово порекло може се везати како за византијску државу, тако и за Германе или Словене или било који други народ. Настао је нужно и спонтано код свих народа.³⁹

Још у римском праву додатни споразуми (*Pacta adiecta*) произашли су из потребе развијеног правног промета, нарочито код купопродаје. Било је могуће уговорити бројне узредне споразуме уз главни уговор. Они су остали актуелни и у модерном праву, али тренутно у виду посебних уговорних клаузула. Један од њих је и *Pactum protimiseos* (од *pacum*- нагодба, споразум; и новогрчке речи *protimisis* предност)⁴⁰, који установљава право прече куповине.⁴¹ Купац је преузимао обавезу да, ако реши да прода купљену ствар, прво

³⁵ Батуран Л., *op.cit.*, 141.

³⁶ Хамурабијев законик је један од најстаријих и најпознатијих правних кодекса у историји човечанства. Донет је око 1754. године пре нове ере од стране вавилонског краља Хамурабија, који је владао Вавилонијом. Хамурабијев законик је више од обичног правног текста; он је одраз културе, друштвених вредности и политичке организације древног Вавилона. Његов значај превазилази време у којем је настао, утичући на будуће генерације правника и законодаваца и остајући један од најважнијих докумената у историји права. То је базалтни стуб, висине око 2,25 метра, на коме су урезани закони које је саставио вавилонски краљ Хамураби. Пронађен 1901–1902. године у граду Сузи, који се налазио у данашњем Ирану. Данас се Хамурабијев законик чува у Лувру у Паризу.

³⁷ Марковић Ч., Хамурабијев законик, Београд, 1925., преузето са: file:///C:/Users/KORISNIK-Downloads/HAMURABIJEV_ZAKONIK_1.pdf, 14.09.2024.

³⁸ Стојановић П., "Право прече куповине као израз колективне друштвене свјести у Црној Гори, сјеверној Албанији и Боки", Историјски записи, 1981/1, 84.

³⁹ Цветић Р., "Право прече куповине", докторска дисертација, Ниш, 1998., 14, 15.

⁴⁰ Митић С., "CONTRACTUS CONSENSUALES У РИМСКОМ ПРАВУ И ПРАВУ КРАЉЕВИНЕ СХС - упоредноисторијски аспект и рефлексije у савременом праву", докторска дисертација, Ниш, 2023., 52.

⁴¹ Бујуклић Ж., "Римско право у докторским тезама Николе Крстић из 1854. године" *Анали Правног факултета у Београду*, 2018., 44.

понуди продавцу да је купи под истим условима као и остали потенцијални купци. Предузета обавеза постајала је део купопродајног уговора и била је заштићена као и све остале обавезе из уговора.⁴² Код старих Германа уочава се постепени развој права прече куповине кроз права ближе родбине, тзв. родбинског права у случају отуђења непокретности. Оно се уочава тек негде око V века, када и почиње раслојавање родовскоплеменске организације и могућност продаје земљишта. Међутим, отуђење је могла да обустави родбина приговором, јер је оно извршено без њихове сагласности. И то она која у односу на власника има својство наследника. Само у два случаја приговор наследника није утицао на отуђење: када се оно врши у нужди или у корист цркве или краља. Власник је био дужан да прво наследницима понуди непокретност, ако изјаве да не желе да је купе, власник може слободно располагати и продати непокретност коме год жели. Тако се право приговора отуђењу претворило у право прече куповине наследника. Проширило се и на суседе, сувласнике, мештане и друга лица.⁴³

У појединим правним системима у којима приватна својина заузима централно место обичајно право прече куповине је значајно сужено, а у неким случајевима потпуно нестаје. На пример, у старом француском праву постојало је више од двадесет врста права прече куповине. Поред родбинског права прече куповине, наводи се и право прече куповине припадника истог насеља, санаследника, сувласника, феудалног господара... Након револуције, у Француском грађанском законнику, где су приватна својина и слобода располагања стављени у први план, остале су само три врсте. У Аустрији су сви ранији облици обичајног права прече куповине укинута законом из 1786. године. У Аустријском грађанском законнику из 1811. године није предвиђено законско право прече куповине, већ само уговорно, и то као споредна погодба уз уговор о куповини и продаји. У циљу смањења злоупотребе од стране имаоца права прече куповине и да би се испоштовало право власника да слободно располаже ствари, предвиђени су кратки рокови за право прекупа. Ако је у питању покретна ствар, прекуп се може реализовати у року до 24 часа, а за непокретност остављен је рок од 30 дана.⁴⁴

⁴² Цветић Р., *op.cit.*, 17.

⁴³ Цветић Р., *op.cit.*, 20-22.

⁴⁴ Чл 1075. Аустријски грађански законик, Преузето са:

https://advokatprnjavorac.com/zakoni/AUSTRIJSKI_GRADANSKI_ZAKONIK.pdf, 15.09.2024.

После II светског рата уочава се препород права прече куповине. Почетком овог века, иако Аустријски грађански законик не познаје законско право прече куповине, доносе се поједини закони којим се ово право у погледу прибалања ствари признаје одређеним лицима. Немачки грађански законик детаљно регулише право прече куповине, али предвиђа само једну врсту законског права прече куповине.⁴⁵

У средњовековној Србији за право прече куповине карактеристично је непостојање писаних извора, али се сматра да је било под великим утицајем византијског права. Почело се примењивати у срској средњовековној држави прво у писаном облику, а касније је постало обичај. Законик цара Стефана Душана садржи мало одредби из грађанског права. Одредбама о баштини не одређује се положај најближе родбине приликом располагања имовином. Ипак једном одредбом изражава се тежња да се баштина сачува.⁴⁶ За право прече куповине од значаја је Призренска тапија, која је писана за време Душановог царства и представља драгоцен извор за проучавање старог српског облигационог права.⁴⁷ У тој исправи налази се попис имена лица чије учешће је неопходно да би купопродаја била ваљана. Најпре, то је продавац, синови и ћерке, јер је њихов пристанак кључан и неопходан да би се породична имовина отуђила. Затим, сродници и међници који имају право прече куповине. Отуђење непокретности могло је бити осујећено неслагањем деце продавца, а у случају њихове сагласности, слобода располагања је била ограничена правом прече куповине сродника или међника.⁴⁸

Право прече куповине је било нарочито развијено у обичајном црногорском праву, због значаја земљишта и родбинских односа. Трага је оставило и на одредбе о праву прече куповине у Општем имовинском законнику за Црну Гору.⁴⁹ Према Општем имовинском законнику за Црну Гору сопственик је био дужан, пре него што прода непокретну ствар, да је понуди најпре рођацима првих шест колена, затим суседима из истог села, потом осталима у селу, па суседима из других села, и најзад свим осталим племеницима.⁵⁰ У

⁴⁵ Орлић М., Право прече куповине, *Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, том II, Београд, 1978, 1114.

⁴⁶ Чл. 41. Душанов законик, *"Који властелин узима децу, или опет и не узима децу, те умре, и по његовој смрти баштина пуста остане, где се нађе од његовога рода до трећег братучеда, тај да има његову баштину"*, Преузето са: <https://www.atlantaserbs.com/learnmore/library/DUSANOV-ZAKONIK.pdf>, 15.09.2024.

⁴⁷ Свирчевић М., *"О призренској тапији"*, Баштина, Лепосавић, 2002., 259.

⁴⁸ *Ibid.*, 260.

⁴⁹ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 303.

⁵⁰ Мијачић-Цветановић М., "Право прече куповине", *Гласник адвокатске коморе Војводине, часопис за правну теорију и праксу*, Нови Сад, 1984., 3.

случају повреде обавезе нуђења, признавало се откупно право, које се могло реализовати у року од недељу дана од дана сазнања за отуђење.⁵¹ Продаја са правом прече куповине нашла је место у грађанским законима скоро свих земаља. Мали је број изузетака који не поседују ни једну одредбу о овом случају продаје. Неки од њих су швајцарски Законик о облигацијама и италијански Грађански законик.⁵²

Српски грађански законик (СГЗ) из 1844. године⁵³ је регулисао законско право прече куповине на непокретностима и то у корист "семеничара или заједничара" (сувласника), "најближе родбине" (наследника) и "суседа првих и комшија" (суседа).⁵⁴ Увођење права прече куповине имало је снажну аграрно-политичку мотивацију, ради спречавања фрагментације пољопривредног земљишта. Омогућавајући блиским суседима или члановима породице да купе земљу пре него што се понуди трећим лицима, чиме се спречава прекомерно распарчавање земљишних поседа на мање и економски неисплативе парцеле. Самим очувањем земљишта у рукама локалних пољопривредника и становника, ово право доприноси економској и социјалној стабилности руралних подручја, спречавајући све већу продају земље великим корпорацијама.⁵⁵

Законом о имовинским односима брачних другова из 1959. године конституисано је и право прече куповине у корист појединца. Па је право прече куповине признато брачном другу на опредељеном делу⁵⁶ другог брачног друга у поступку извршења, ради спречавања стварања сусвојине са трећим лицима на опредељеном делу имовине брачних другова. Законом о својини на деловима зграде из 1959. године обезбеђује носиоцу станарског права право прече куповине стана у коме станује и тиме га штити од неугодности (отказ стана од стране новог власника и пресељење у нови стан).⁵⁷

⁵¹ Цветић Р., *op.cit.* 47.

⁵² Благојевић Б., Круљ В., *"Коментар Закона о облигационим односима II"*, Београд, 1983., 1352.

⁵³ Грађански законик за Краљевину Србију (1844), преузето са: https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf, 16.09.2024.

⁵⁴ § 670 СГЗ, гласи: „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.“

⁵⁵ Милошевић Љ., "Има ли места законском праву прече куповине у корист сувласника земљишта по нашем праву", *Анали Правног факултета у Београду 1–2/1965*, 206.

⁵⁶ „Имовина која припада супругу у време закључења брака остаје његова сопствена имовина и за време брака, при чему супруг задржава право да том имовином управља и расподаже самостално.“ Преузето са: https://www.glasnik.edu.rs/wp-content/uploads/2020/10/GlasnikAKV1967_br7.pdf, 17.09.2024.

⁵⁷ Милошевић Љ., *op.cit.*, 208.

Осамдесетих година 20. века долази до успостављања већег броја различитих облика законског права прече куповине. Након промена које су настале деведесетих година XX века појављује се потреба за прилагођавањем правног система новом економском систему који се жели изградити. У том контексту, 1998. године усвојен је нови Закон о промету непокретности, којим су напуштени многи дотадашњи случајеви права прече куповине, док су задржана само два: (опште) право прече куповине сувласника непокретности и право прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта.⁵⁸

Право прече куповине било је утврђено и у приморским градовима дуж Јадранске обале. Јавно оглашавање продаје некретнина представљало је једно од кључних обележја купопродајних уговора у средњовековним статутима ових градова, од Венеције до Котора. Намера је била да се отежа отуђивање некретнина које су дуго остајале у власништву ширих породичних заједница. Будвански статут детаљно прописује поступак оглашавања продаје, укључујући звоњење црквених звона током три недеље. Сличан поступак предвиђен је и у члану 256 Которског статута из 1312. године, где је продаја оглашавана усмено, преко службених лица општине, на јавном месту током три узастопне недеље. У Венецији је право прече куповине било признато рођацима, и то уз повољније услове, са ценом која је, у зависности од степена сродства, била за 4-8% нижа од процењеног износа.⁵⁹ Установа права прече куповине није творевина ниједног конкретног народа. Није је један народ, попут Словена, код којих је била најраширенија по обиму и трајању, преузео од Словена, Франака, Лангобарда или било ког другог народа. Ова установа настала је природно и спонтано међу свим народима и постојала је све док је нови односи и потребе нису у том облику учинили непотребном. Она је универзална правна институција.⁶⁰

1.4. Правна регулација права прече куповине

Претходно поменута законодавства и њихове одредбе имали су значајан утицај на развој правног система. Право прече куповине остаје важан механизам за регулисање власничких односа и заштиту интереса уговорних страна, чувајући традицију и

⁵⁸ Батуран Л., *op.cit.*, 143,144.

⁵⁹ Марковић Б., "Право прече куповине према законодавству цара Стефана Душана", *Историјски часопис, Београд, 2009.*, 72.

⁶⁰ Милић И., "Поријекло права ближике на првокуп и сткуп некретнина", *Хисторијски зборник 1952.*, 308.

прилагођавајући се савременим потребама. Присутно је у већини правних поредака, али се његова примена и обим разликују у зависности од традиције и потреба друштва.

1.4.1. Упоредноправни приказ права прече куповине

Право прече куповине се разликује од земље до земље, у зависности од правне традиције, економских и социјалних потреба. Док неке земље дају предност слободи уговарања и приватној својини, друге државе задржавају значајно учешће државе у регулисању овог права ради заштите одређених друштвених интереса. Било је распрострањено мишљење у народу да се земља не треба отуђивати без велике потребе. Због оваквог значаја и односа према земљи преовлађивало је право прече куповине у облику обавезног нуђења. У најновије време оно је факултативно. Изузетак у овоме представља Косово и Метохија, где је Канун Леке Дукађинија⁶¹ код Албанаца, још увек у примени и право прече куповине јавља се као обавезна сагласност и понуда свим члановима братства и племена. У случају да тога нема, сродници могу да забране продају земље.⁶² О правном оквиру права прече куповине у Републици Србије опширније у следећем поднаслову.

У савременом праву Црне Горе, право прече куповине је слично уређено као и у Србији. У Црној Гори, право прече куповине је регулисано Законом о својинско-правним односима.⁶³ Оно се такође односи на ситуације када се продаје непокретност, а постоје лица која имају предност у куповини те непокретности. Приликом продаје сувласничког дела, остали сувласници имају право прече куповине.⁶⁴

Немачки Грађански законик (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB)⁶⁵ уређује право прече куповине, пружајући предност лицима при куповини имовине када власник одлучи да је прода. Оно може проистећи из закона или бити установљено уговором између страна. Регулисано је и право прече куповине станара, које настаје по закону у корист закупца стамбеног простора. Смисао и сврха овог члана има за циљ заштиту станара од неочекиваних промена власништва и последица које би могле утицати на њихов положај закупца. Уколико он није заштићен излагао би се ризику да га нови власник исели из стана.⁶⁶

⁶¹ Збирка традиционалних закона, у примени и сада. Преносио се усменом предајом, а записан је тек у XX веку.

⁶² Павковић Н., *"Студије и огледи из правне етнологије"*, Етнолошка библиотека, Београд, 2014., 162.

⁶³ Законом о својинско-правним односима ("Сл. лист ЦГ", бр. 19/2009)

⁶⁴ Чл 132. ст 3 Законом о својинско-правним односима ("Сл. лист ЦГ", бр. 19/2009)

⁶⁵ Немачки Грађански законик (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB); у даљем тексту: BGB.

⁶⁶ §577 BGB.

У хрватском правном поретку законско право прече куповине прописано је у неколико закона, у Закону о просторном уређењу и градњи, Закону о заштити природе, Закону о заштити и очувању културних добара, Закону о најму станова...⁶⁷

Влада Републике Македоније је 2011. године поставила основне правне претпоставке за почетак процеса израде Грађанског законика Републике Македоније (ГЗРМ). Њиме се предвиђа најпре да право прече куповине може настати уговором, али и на основу одредаба ГЗРМ, као и посебним прописима. У погледу посебних прописа, право прече куповине је уређено правилима о пољопривредном земљишту⁶⁸, као и правилима о културном наслеђу⁶⁹. Што се тиче општих прописа⁷⁰, право прече куповине установљено је, као опште право, у корист сувласника, брачних другова као заједничких власника, закупца пословних простотија када се продаје сувласнички део пословне просторије, као и власника и закупца станова.⁷¹

1.4.2. Правни оквир права прече куповине у Републици Србији

У важећем праву Републике Србије није одређен општи појам права прече куповине на једном месту, већ се оно налази у разним законима. Из тог разлога нека правила могу бити противречна и недоречена.⁷² Законско право прече куповине предвиђено је Законом о промету непокретности⁷³, док је уговорно право прече куповине регулисано Законом о облигационим односима.⁷⁴ У нашем важећем праву право прече куповине не постоји само на непокретностима (пољопривредном земљишту, шумама, стамбеним зградама, становима, споменицима културе) него и на покретним стварима (историјско-архивском

⁶⁷ Гргић-Тухтан И., "Право прекупа према Закону о отоцима", *Зборник Правног факултета Универзитета у Ријеци*, 2009., 378.

⁶⁸ Закон за земјоделското земјиште [Закон о пољопривредном земљишту], Службен весник на Република Македонија, бр. 135/07, 17/08, 18/11, 42/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 07/16 и 39/16.

⁶⁹ Закон за заштита на културног наследство [Закон о заштити културног наслеђа], Службен весник на Република Македонија, бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15 и 39/16.

⁷⁰ Закон за сопственост и други стварни права [Закон о својини и другим стварним правима], Службен весник на Република Македонија, бр. 18/01, 31/08, 92/08, 139/09 и 35/10 – ЗСДСП.

⁷¹ Дабовић-Анастасовска Ј., Гавриловић Н., Неке дилеме око реформисања посебних облика уговора о продаји у радној верзији Грађанског законика Републике Македоније, *Правни факултет "Јустинијан Први", Универзитет "Св. Кирил и Методије" у Скопљу, Република Македонија*, 2017., 8-10.

⁷² Ковачевић-Куштримовић Р., *op.cit.*, 303.

⁷³ Чл 5-10. Закон о промету непокретности ("Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015), у даљем тексту: ЗПН.

⁷⁴ Чл 527-533. ЗОО РС.

материјалу), како у интересу одређених правних лица тако и неких категорија физичких лица.⁷⁵

Различити случајеви постојања законског права прече куповине предвиђени су посебним законима, којима се утврђује ко је титулар и сам поступак остваривања тог права. Неки од њих су: Закон о пољопривредном земљишту⁷⁶, Закон о привредним друштвима⁷⁷, Закон о шумама⁷⁸, Закон о културним добрима⁷⁹⁸⁰. У савременом праву законско право прече куповине губи на значају. Настало и предвиђено је ради заштите друштвене својине као доминантног облика својине. Међутим, уставним одредбама РС сви облици својине проглашени су равноправним.⁸¹

Законом о основама својинскоправних односа регулисано је да у случају продаје сувласничког дела, остали сувласници имају право прече куповине једино ако је то одређено законом.⁸² Након наведеног, донети Закон о промету непокретности садржи одељак II, посвећен овом институту, којим га детаљно уређује.⁸³ У нашем правном систему законско право прече куповине је дуго било предимензионирано у области промета непокретности, као привредно најзначајнијег добра, док важећи Закон о промету непокретности предвиђа право прече куповине само у корист сувласника непокретности и власника суседног пољопривредног земљишта.⁸⁴ Право прече куповине пољопривредног земљишта регулисано је и Законом о пољопривредном земљишту. Ово право обично припада суседним власницима пољопривредног земљишта, као и држави или локалној самоуправи у одређеним случајевима.⁸⁵ Закон о водама, такође, садржи одредбе везане за право прече куповине. Оне се односе на ситуацију када власник који жели да прода водно

⁷⁵ Милошевић Љ., *op.cit.*, 208.

⁷⁶ Чл 72б., Закон о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон),

⁷⁷ Чл 161. Закон о привредним друштвима ("Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021),

⁷⁸ Чл 100. Закон о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон),

⁷⁹ Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон), у даљем тексту: ЗКД.

⁸⁰ Цветић Р., *op.cit.*, 174.

⁸¹ Чл 86. ст 1. Устав Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 98/2006 и 115/2021)

⁸² Чл 13. ст 3. Закон о основама својинскоправних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон), у даљем тексту: ЗОСО.

⁸³ Чл 5-10. ЗПН РС.

⁸⁴ Пушац Ј., "Законске претпоставке за конвалидацију уговора о непокретности", *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 2011.

⁸⁵ Чл 72. Закон о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон),

земљиште дужан га је прво понудити надлежном органу РС, односно аутономне покрајине, па осталим заинтересованим купцима.⁸⁶ Закон о шумама у Републици Србији предвиђа право прече куповине у одређеним случајевима везаним за промет шумског земљишта, којим намеће обавезу власнику шуме који намерава да је прода. Он је дужан да је прво понуди на продају кориснику шуме ако се она граничи са шумом у државној својини.⁸⁷ Непокретности проглашене за културна добра су предмет законског права прече куповине које су раније биле реализоване по одредбама Закона о културним добрима.⁸⁸ Наведени члан је престао да важи. У литератури је оправдано примећено да Закон о културним добрима није садржао посебне одредбе о поступку остваривања права прече куповине културних добара, већ је упућивао на закон којим се уређује промет непокретности. То доводи до закључка да ће се на остваривање права прече куповине непокретних културних добара примењивати одредбе чл. 5-10 Закона о промету непокретности⁸⁹.

Законом о облигационим односима регулисано је уговорно право прече куповине. Могућност уговарања права прече куповине, како код уговора о купопродаји, тако и код других уговора је лично (облигационо) право.⁹⁰ Оно се установљава уговором, тј. сагласношћу воља. Аутономија воља уговорних страна даје им могућност да закључе посебан уговор који се тиче искључиво права прече куповине. Ипак, чешће се врши уговарање овог права у виду споредне погдбе уз неки основни уговор. То је, по правилу, уговор о купопродаји.⁹¹

Тренутно, у Републици Србији постоје две радне верзије покушаја кодификације стварног права. Једна, у оквиру кодификације грађанскоправне материје, а друга у виду закона који настоји да регулише само стварноправне односе. Како у Нацрту Грађанског

⁸⁶ Чл 12. ст 3. Закон о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон)

⁸⁷ Чл 100. Закон о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон)

⁸⁸ Чл 119. ЗКД РС.

⁸⁹ Чл 5-10. ЗПН РС., Челић Д., "Ограничења права својине на непокретним културним добрима", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2021., 560.

⁹⁰ Орлић М., "Продаја породичне стамбене зграде носиоцу станарског права", *Анали Правног факултета у Београду*, 1968., 540.

⁹¹ Чл 527-533. ЗОО РС.

законика⁹² тако и у Нацрту Законика о својини и другим стварним правима⁹³ садржана су правила о законском праву прече куповине.

1.5. Облици и дејства права прече куповине

Хронолошки, право прече куповине јавља се најпре у облику *Laudatio parentum* (обавезна сагласност рођака при отуђењу некретнине). Настао је када је продаја непокретности била веома ретка и реализовала се само у случају велике невоље. Сродници су могли да спрече отуђење уклањањем узорка који је власника навео на продају. Такође, без њихове сагласности отуђење није било ваљано. У том случају као заштиту, купац је могао тражити од продавца доказ о сагласности рођака. То се обезбеђивало физичким присуством рођака при закључењу уговора.

Касније, они су изгубили могућност да одлучују о томе да ли ће продаје бити или не и тада настаје други развојни облик права прече куповине – обавезна понуда овлашћеном лицу. Он представља мањи степен ограничења слободе располагања. Као посебна варијанта појављује се уговорно право прече куповине, где се обавеза нуђења одређеног лица преузимала на основу потписаног споразума. Као трећи развојни облик јавља се право откупа и то због повреде права првенства овлашћених лица. Продавац је морао на јавном месту неколико пута да огласи продају, након чега су овлашћена лица могла откупити отуђено добро у одређеном року. Таква продаја би била пуноважна тек након протока рока, ако нико од овлашћених лица не оствари своје право откупа. Крајњи циљ свих наведених облика је да се задржи непокретност у одређеном кругу овлашћених лица. Са истим циљем настају и нови појавни облици.⁹⁴

Данас облици права прече куповине могу се класификовати према различитим критеријумима:

1. Према правном извору,
2. Према врсти имовине,
3. Према трајању.

⁹² Грађански законик Републике Србије, преузето са: <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>, 19.09.2024.

⁹³ Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, преузето са: <https://ius.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2020/10/NACRT-ZAKONIKA-O-SVOJINI.pdf>, 19.09.2024.

⁹⁴ Цветић Р., *op.cit.*, 53, 54.

С обзиром на основ њиховог настанка, то јест и извора из којег проистичу овлашћења титулара овог права, право прече куповине може бити законско (принудно) које има основ у самом закону и вољно, које настаје вољом субјеката грађанског права.⁹⁵ Вољно право прече куповине, у зависности од тога да ли настаје на основу сагласне или једностране изјаве воље, и то последње, може бити уговорно и тестаментално. Тестаментом се ређе одређује право прече куповине, стога је даље излагање посвећено уговорном и законском праву прече куповине.⁹⁶

Ни законско право, ни уговорно право прече куповине не дају имаоцу овог права власт на ствари. Он не може извлачити никакве користи из ствари, као што је то случај са другим стварним правима, правом плодуживања, са правом својине и са стварним службеностима. И једно и друго право дају имаоцу само овлашћење да му власник, када се одлучи на продају ствари, исту понуди пре осталих купаца.⁹⁷

Према врсти имовине на коју се право прече куповине односи разликујемо право прече куповине на покретним и непокретним стварима. Право прече куповине може да се односи и на удео у капиталу, на пример, право прече куповине удела у друштву са ограниченом одговорношћу. Када се посматра обичајно право прече куповине уочава се да су непокретности искључиви предмет законског права прече куповине. Међутим, у данашњем праву као предмет могу се појавити све ствари без обзира да ли су непокретне или покретне. Истиче се да је разлика у томе што се као предмет законског права прече куповине јављају само ствари које су законом одређене као предмет овог права, док код уговорног права прече куповине то могу бити све непокретне и покретне ствари и права која су у слободном промету. Које ће то ствари бити зависи од воље уговорних страна.⁹⁸

Према трајању, разликујемо одрживо (дугорочно) и ограничено право прече куповине. Законско право прече куповине није временски ограничено и траје док постоје услови предвиђени законом и оно је дугорочно право прече куповине. Насупрот томе, уговорно право је ограничено право прече куповине. Након протеча временског периода одређеног уговором, оно престаје.⁹⁹

⁹⁵ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 304.

⁹⁶ Бабић И., *"Грађанско право, Уговори грађанског права"*, Београд, 2017., 53.

⁹⁷ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 288.

⁹⁸ Цветић Р., *op.cit.*, 54-56.

⁹⁹ Бабић И., *op.cit.*, 60.

2. ВРСТЕ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Право прече куповине настаје на основу двостраних (уговора) и једностраних (тестамент) правних послова, као и законском одредбом. У том смислу разликујемо *уговорно, тестаментално и законско право прече куповине*.¹⁰⁰ Законским правом прече куповине штити се првенствено јавни интерес, док се уговорним и тестаменталним правом прече куповине штите одређени, правом признати имовински и неимовински интереси појединих лица.¹⁰¹ Законско право прече куповине је дефинисано и регулисано законима или прописима одређене јурисдикције и настаје ступањем на снагу самог закона. Оно се често примењује у ситуацијама као што су продаја некретнина или акционарска друштва. На пример, у неким земљама, локални прописи могу омогућити станарима у стамбеним зградама да имају право прече куповине у случају када власник стана одлучи продати своју некретнину. Уговорно право прече куповине је право које произилази из уговора који склапају стране међусобно. Стране могу својом вољом уговорити одређене услове и права, укључујући и право прече куповине, који се примењују у односу на куповину одређене имовине или права. На пример, у партнерским уговорима или акционарским споразумима, стране могу договорити да имају право прече куповине у случају да једна страна одлучи продати свој удео или акције трећој страни.

2.1. Законско право прече куповине

Законско право прече куповине у позитивном праву Републике Србији представља једну од најважних институција у области својинскоправних односа. Свој основ има непосредно у закону и за његов настанак није потребна сагласност правног субјекта. Признаје се одређеном лицу, у моменту када тај закон ступи на снагу.¹⁰² Оно се активира када власник самостално донесе одлуку да ствар жели да прода и даје овлашћење једном лицу, имаоцу права прече куповине, да од власника ствари захтева да прво њему ствар понуди на продају.¹⁰³ Обзиром на одређену тему рада, законско право прече куповине

¹⁰⁰ Николић Д., "Титулари законског права прече куповине пољопривредног земљишта", *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 1996., 334.

¹⁰¹ Батуран Л., *op.cit.*, 141.

¹⁰² Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 305.

¹⁰³ Бабић И., *op.cit.*, 144.

биће обрађено сумарно, у мери у којој је потребно да га јасно разликујемо од права прече куповине заснованог на уговору.

Самим законом се одређује ко има ово право, односно ко су овлашћена лица, ствари на које се оно односи, када и под којим условима се може остварити. На овај начин штите се интереси одређених лица, јер им се обезбеђује првенство у прибављању ствари. Фаворизовање нечијег приватног интереса путем законског права прече куповине оправдава се тежњом ка остварењу општег интереса уже или шире друштвене заједнице.¹⁰⁴ Начелом слободе уговарања даје се могућност лицу да се својом вољом опредељује да ли хоће да ступи или неће у одређени однос и са којим лицем.¹⁰⁵ Када није неопходно и оправдано општим интересом, не треба ограничавати слободу уговарања субјектата мешањем у избор уговорног партнера.¹⁰⁶ Трајање законског права прече куповине није ограничено. У случају да власник одлучи да прода ствар, лица која имају законско право прече куповине морају бити о томе писмено обавештена, као и о условима продаје. У супротном имају право захтевати стављање ван снаге уговор о продаји.¹⁰⁷

Предмет законског права прече куповине традиционално су биле само непокретне ствари. То је правило кључну разлику између овог права у односу на уговорно право прече куповине.¹⁰⁸ У данашњем праву предмет законског права прече куповине могу бити непокретне и покретне ствари. Но и данас углавном се везује за непокретне ствари, а то су: пољопривредно, грађевинско и шумско земљиште, шуме, станови, пословне просторије, зграде и друго. Из реда покретних ствари то су најчешће брод и ваздухоплов, али и културна добра, архивска грађа и друга добра од националне важности. Изузетно и нека имовинска права могу бити предмет законског права прече куповине. То су: удели, акције, ауторско и проналазачко право.¹⁰⁹

Законом о облигационим односима такође је предвиђено да поред уговора, право прече куповине може бити установљено и законом, где је прецизирано следеће:¹¹⁰ 1) За

¹⁰⁴ Цветић Р., *op.cit.*, 149.

¹⁰⁵ Бабић И., *"Грађанско право, Књига 4-Облигационо право-општи део"*, Београд, 2016., 75.

¹⁰⁶ Цветић Р., *op.cit.*, 149.

¹⁰⁷ Зиндовић И., *"Облигационо право - Посебни део"*, Београд, 2010., 42.

¹⁰⁸ Цветић Р., *op.cit.*, 55.

¹⁰⁹ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 305.

¹¹⁰ Обрадовић М., *"Уговори грађанског права, објашњења, обрасци, судска пракса, прописи из стварног, породичног, наследног и ауторског права"*, Београд, 2008., 77.

одређена лица право прече куповине може бити установљено законом.¹¹¹ 2) Трајање законског права прече куповине није ограничено.¹¹² 3) Лица која по закону имају право прече куповине морају бити обавештена писмено о намераваној продаји и о њеним условима. У супротном, имају право захтевати поништење продаје.¹¹³ 4) Правила о продаји са правом прече куповине сходно се примењују и на законско право прече куповине.¹¹⁴

Право прече куповине установљено законом помаже да би се укрупнили земљишни поседи (спречава фрагментацију земљишта, јер уситњавањем постаје бескорисно), смањио број сувласника, као и број спорова између њих. Може бити установљено и са циљем државне заштите културних добара који имају велики друштвени значај. Закон о промету непокретности установљава *право прече куповине сувласника непокретности*. Два су случаја када се могу појавити титулари права прече куповине:

1. када сувласник намерава да прода свој сувласнички удео у непокретности,
2. када власник пољопривредног земљишта намерава да га прода.¹¹⁵

"Сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима."¹¹⁶

Законом је јасно стављена обавеза власнику сувласничког дела да пре осталих потенцијалних купаца, непокретност мора да понуди сувласнику. Када постоји више сувласника, првенство има сувласник са већим сувласничким уделом. У случају када се по критеријуму величине удела не може одредити првенство, сувласник непокретности који продаје свој удео има право да одлучи коме ће га продати. Истим Законом предвиђено је и право прече куповине власника пољопривредног земљишта када се продаје пољопривредно земљиште са којим се граничи.¹¹⁷

"Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта."¹¹⁸

¹¹¹ Чл 533. ст 1. ЗОО РС.

¹¹² Чл 533. ст 2. ЗОО РС.

¹¹³ Чл 533. ст 3. ЗОО РС.

¹¹⁴ Чл 533. ст 4. ЗОО РС.

¹¹⁵ Бабић И., *op.cit.*, 145.

¹¹⁶ Чл 5. ст 1. ЗПН РС.

¹¹⁷ Цветић Р., "О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности" , *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2018., 1523,1524.

¹¹⁸ Чл 6. ст 1. ЗПН РС.

У случају да постоји више власника суседног земљишта чије се земљиште граничи са земљиштем продавца, предност у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта које се претежним делом граничи са земљиштем продавца.¹¹⁹ Ако су граничне линије суседних пољопривредних земљишта једнаке, предност има власник суседног земљишта чија је површина највећа.¹²⁰ Приликом остваривања права прече куповине по редоследу власник суседног земљишта је иза сувласника земљишта.¹²¹

Законско право прече куповине предвиђено је још и Законом о привредним друштвима, који овлашћује чланове друштва с ограниченом одговорношћу да захтевају од члана друштва који отуђује свој удео да га прво њима понуди на продају. Ако члан друштва поступи супротно, од њега сваки члан може захтевати да му се удео прода по истој цени и условима која важе за трећег.¹²² Закон о шумама у чл. 100¹²³ такође предвиђа законско право прече куповине корисника шуме у државној својини у погледу шуме која се граничи са шумом у државној својини. Власник шуме који намерава да је прода дужан је да ту шуму прво понуди на продају кориснику шуме ако се она граничи са шумом у државној својини.¹²⁴

Законско право прече куповине имају и брачни другови у извршном поступку продаје ствари које су деобом припале једном брачном другу.¹²⁵ Имовина коју је супружник стекао деобом заједничке имовине је имовина која припадне супружнику након деобе заједничке имовине.¹²⁶ Стога, сваки супружник може отуђити свој сувласнички удео, без сагласности другог супружника, али се примењује право прече куповине другог супружника у случају продаје непокретности.¹²⁷ Законско право прече куповине установљено је и за носиоца станарског права, којим је прописано да грађанин или правно

¹¹⁹ Чл 6. ст 2. ЗПН РС.

¹²⁰ Чл 6. ст 2. ЗПН РС.

¹²¹ Бабић И., *op.cit.*, 145.

¹²² Бабић И., "Право прече куповине удела члана друштва с ограниченом одговорношћу", Стручни рад, Нови Сад, 2020., 255.

¹²³ Чл 100. ст 1 Закон о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон)

¹²⁴ Козар В., "Утицај отварања стечајног поступка на законска и уговорна права прече куповине", *Зборник радова Правног факултета у Крагујевцу*, 2022., 962.

¹²⁵ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 306.

¹²⁶ Сворцан С., "Имовински односи супружника према Породичном закону Републике Србије", Научна конференција „Новине у породичном законодавству“, Центар за публикације Правног факултета у Нишу, 2006., 18.

¹²⁷ Јавнобележничка пракса у Србији: Јачање родне равноправности у области својине и контроле над непокретностима, 29., преузето са: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/352379d8-8e06-467b-a90f-2c697f9f485d/content> , 28.09.2024.

лице које има намеру да прода породичну стамбену зграду или стан као посебан део зграде, има дужност да то прво понуди лицу које на стану у тој згради или посебном делу зграде има станарско право.¹²⁸ Право прече куповине водног земљишта има за циљ да спречи неконтролисану приватизацију и комерцијализацију водних ресурса, те да осигура да земљиште које је кључно за одржавање водних екосистема остане под контролом државе или других субјеката који могу осигурати његову адекватну заштиту и одрживу употребу.¹²⁹ Законом о водама предвиђено је да Република Србија има право прече куповине водног земљишта.¹³⁰ Аутономна покрајина има право прече куповине водног земљишта на вештачким водотоцима (каналима) на којима има право јавне својине.¹³¹ Власник пре продаје водно земљиште дужан је понудити надлежном органу Републике Србије, односно аутономне покрајине.¹³²

2.2. Уговорно право прече куповине

"Contractus contrahentibus lex esto." – Уговор нека буде странама закон.

~ Sec. Papinianus D.16.3.24.

Принцип слободе уговарања представља једно од темељних начела уговорног права, а афирмисало се као доминантан правни принцип у европском праву од 18. до 20. века, паралелно са развојем тржишне економије и либералних вредности. Елиминација феудалних и моралних ограничења омогућила је већу аутономију уговорних страна.¹³³ Такође, у Републици Србији у облигационом праву влада начело слободе уговарања. Принцип слободе уговарања подразумева могућност правних субјеката да слободном вољом стварају *правну норму* која их обавезује на одређено међусобно понашање. Норма је резултат обостраног свесног опредељења пословно способних субјеката (обострана сагласност) која се назива уговор и која за њих има снагу закона.¹³⁴

¹²⁸ Обрадовић М., *op.cit.*, 77.

¹²⁹ Бабић И., "Лексикон облигационог права", Београд, 2022., 339.

¹³⁰ Чл 12. ст. 1. Закон о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон),

¹³¹ Чл 12. ст 2. Закон о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон),

¹³² Бабић И., *op.cit.*, 339.

¹³³ Ivanov A.S., "Principle of Freedom od Contract in the Laissez-faire Era", *Теоретическая и Прикладная Юриспруденция*, 2019., 78.

¹³⁴ Радишић Ј., "Облигационо право-општи део", Београд, 2008., 73.

Са развојем савременог промета, специфичности сваког случаја, тачније сваког појединачног уговора о продаји и различите потребе уговорних страна указале су на то да уговор са уобичајеним клаузулама не може у потпуности да задовољи интересе уговорних страна. Једноставан концепт уговора јавља се у новим модалитетима, који боље одговарају потребама страна. Модификације уговора о продаји постале су толико честе за купопродајни однос, да су уређене и самим законом. Сврха уношења тих одредби је установљавање посебних погодности за једног или оба уговарача, никако ограничење слободе уговарања.¹³⁵

Уговорно право прече куповине установљава се уговором, тачније сагласношћу воља. Оно, мада то није уобичајено, може бити засновано посебним уговором.¹³⁶ Аутономија воље даје уговорним странама могућност да закључе посебан уговор који се тиче искључиво права прече куповине. Из њега проистиче обавеза власника ствари да у случају њене продаје обезбеди првенство прибављања те ствари за другу уговорну страну.¹³⁷ Много чешће, међутим, уговорно право прече куповине је резултат споредне погодбе из уговора о продаји, мада не мора нужно бити везано за овај уговор. Оно се поред уговора о продаји може јавити и код уговора о поклону, у корист поклонодавца, уговора о размени, у корист једног или оба размењивача, уговора о закупу, у корист закупца и слично.¹³⁸ Одредбом о праву прече куповине лице које намерава да прода уговором одређену ствар има обавезу да обавести титулара права прече куповине о намераваној продаји ствари.¹³⁹ Тако Закон о облигационим односима предвиђа право прече куповине као модалитет уговора о продаји у делу *"Случајеви продаје са нарочитим погодбама"*.

"Уговорном одредбом о праву прече куповине обавезује се купац да извести продавца о намераваној продаји ствари одређеном лицу, као и о условима те продаје, и да му понуди да он ствар купи за исту цену."¹⁴⁰

На овај начин одређен је појам уговорног права прече куповине. Купац постаје власник ствари, као и купци на основу других уговора о продаји и са купљеном ствари може

¹³⁵ Зиндовић И., *op.cit.*, 40.

¹³⁶ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 289.

¹³⁷ Цветић Р., *op.cit.*, 72.

¹³⁸ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 307.

¹³⁹ Јанићијевић Д., *"Брачни уговор у савременом српском породичном праву"*, Мастер рад, Ниш, 2018., 36.

¹⁴⁰ Чл 527. ЗОО РС.

слободно располагаати.¹⁴¹ Карактеристика овог случаја продаје је у томе што ограничава слободу уговарања на страни купца. Они у уговор о продаји уносе клаузулу о праву прече куповине, којом купац није у потпуности слободан у располагању ствари коју је купио.¹⁴² И то на начин што он, ако жели да прода ствар, мора је прво понудити на продају продавцу (ранијем власнику) у чију корист је уговорено право прече куповине.¹⁴³ У том случају ради се о продаји са измењеним положајем уговорних страна. Првобитни купац, добија положај продавца, а првобитни продавац, положај купца.¹⁴⁴ Терета ограничења, купац се може ослободити ако ималац права прече куповине одбије да се користи њиме.¹⁴⁵

Трајање уговорног права прече куповине је ограничено законом и оно престаје истеком рока који је предвиђен уговором, а у случају када уговором није одређено његово трајање, или је одређен дужи рок, оно престаје најдуже за пет година. Престаје после пет година од закључења уговора, ако није уговорено да ће оно престати раније.¹⁴⁶ У овом случају улога законодавца је ограничена на постављање правила чија је сврха, пре свега, да се осујети злоупотреба и изигравање овог права.¹⁴⁷ Уношење уговорне одредбе о праву прече куповине продавца врши се када продавац из сопствених разлога не жели да ствар оде у "руке" трећег лица. Иако је ствар продао и предао купцу, овом одредбом изражава своју заинтересованост за даљу правну судбину ствари, тј. за њену даљу продају.¹⁴⁸ За разлику од стварних права, која се односе на саму ствар и која могу да се преносе са једног власника на другог, уговорно право прече куповине обавезује само уговорне стране и не може се супротставити трећим лицима која нису страна у уговору.¹⁴⁹

Уговорно право прече куповине настаје у тренутку закључења уговора којим је то право предвиђено, и тај тренутак има конститутивно дејство, што значи да није потребна додатна радња за настанак права. Ово право се, међутим, ојачава уписом у јавни регистар

¹⁴¹ Весковић Б., *"Право прече куповине непокретности"*, Правна ријеч, Часопис за правну теорију и праксу, Бања Лука, 2005., 282.

¹⁴² Божич В., *"Облигационо право, посебни део-уговори"*, Београд, 2023.

¹⁴³ Николић Ђ., *"Облигационо право, пето допуњено издање"*, Београд, 2019., 180.

¹⁴⁴ Станишић С., *"Уговор о продаји са правом откупа"*, Годишњак факултета правних наука, Бања Лука, 2021., 28.

¹⁴⁵ Зиндовић И., *op.cit.*, 40.

¹⁴⁶ Чл 531. ЗОО РС.

¹⁴⁷ Цветић Р., *"О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности"*, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2018., 1523.

¹⁴⁸ Мијачић-Цветановић М., *op.cit.*, 5.

¹⁴⁹ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 308.

(катастар непокретности, земљишне књиге) и то у теретни лист, уколико се претендује на његово деловање према трећим лицима, да би исто произвело. Уписом у регистар, чији је садржај доступан јавности, право постаје познато свима и не може се оспоравати његово постојање. Упис уговорног права прече куповине има декларативно дејство и служи као средство објављивања постојећег права, омогућавајући да се то право може супротставити свим трећим лицима. Питање њихове савесности се не поставља при истицању права прекупа од стране титулара права прече куповине, јер се не може бити савестан у односу на чињенице које су уписане у јавни регистар.¹⁵⁰

"Право прече куповине покретних ствари не може се ни отуђити ни наследити, уколико законом није друкчије одређено"¹⁵¹

По питању преносивости права прече куповине раније су постојале две концепције. По једној, ово право је личне природе и не може се преносити на другога. Према другој, право прече куповине није искључиво личне природе и може се, као и имовинска права пренети на друга лица, па и наследити.¹⁵² Уговорно право прече куповине по речима ауторке Цветић, сматра се облигационим правом личне природе. Везано је за конкретног имаоца права и не може се преносити на друга лица, нити се може наслеђивати. На пример, ако је уговорено право прече куповине продавца или поклонодавца, они су то право уговорили као бивши власници ствари и сматра се да је установљено искључиво у њихову корист. Такође, уговорно право прече куповине закупца установљава се на основу споразума закуподавца и закупца. Оно се везује за личност конкретног закупца са којим се уговор закључује. Ако дође до промене личности закупца право прече куповине може припасти новом закупцу искључиво ако се то право установи, уз сагласност закуподавца. У том случају право прече куповине новог закупца није псоледица његовог преноса са ранијег закупца, већ новог уговора, као извора новог, самосталног права прече куповине.¹⁵³

Закон о облигационим односима налази средње решење и узима за полазни критеријум природу ствари која је предмет уговора о продаји. Само када су покретне ствари у питању право прече куповине се сматра искључиво као право личне природе. Као такво оно се не може отуђити ни наследити, уколико законом није другачије одређено. Из оваквог

¹⁵⁰ Цветић Р., *op.cit.*, 153.

¹⁵¹ Чл 529. ЗОО РС.

¹⁵² Благојевић Б., Круљ В., *op.cit.*, 1356,1357.

¹⁵³ Цветић Р., *op.cit.*, 78-.

законског опредељења произилази да право прече куповине конституисано на непокретности има третман имовинског права које, као и остала имовинска права, може да се преноси на друга лица и наследи.¹⁵⁴ Такође, Преднацртом Грађанског Законика Републике Србије предвиђено је да право прече куповине прелази на наследнике и може се отуђити.¹⁵⁵

2.2.1. Субјекти права прече куповине

Субјекти уговорног права прече куповине су стране које су уговором предвиделе право прече куповине у односу на одређену непокретност или покретну ствар. Уговорно право прече куповине може бити регулисано на различите начине, у зависности од специфичности конкретног уговора. Право прече куповине не мора имати само продавац, већ и неко треће лице, мада Закон о облигационим односима говори само о продавцу.¹⁵⁶ Субјекти у том случају су:

- Титуалар права прече куповине: Лице које уговором стиче право прече куповине и има првенствено право да купи одређену непокретност или покретну ствар (коју је он претходно продао) под истим условима које је власник спреман да понуди трећем лицу.
- Власник ствари: Лице које се уговором обавезује да ће, у случају намере продаје, понудити ту имовину лицу које има право прече куповине пре него што је понуди трећим лицима.

Без обзира да ли се јавља као посебни или споредни уговор, у суштини ради се о истом: таквим уговором купац, који постаје власник преузима обавезу да, ако реши да прода ту ствар о намери и условима продаје обавести продавца од којег је он купио ствар, тј. који је за себе уговорио право прече куповине.¹⁵⁷

Право прече куповине је једно од права које би могло бити предмет предбрачног уговора. Оно не подразумева никакве посебне погодности за брачне другове, који би овакву клаузулу предвидели својим брачним уговором. Ово право омогућава једном брачном другу

¹⁵⁴ Јерковић Ј., "Облигациона права као предмет уписа у катастар непокретности", Гласник адвокатске коморе Војводине, 1997., 268.

¹⁵⁵ Чл 695. Преднацрт Грађанског Законика Републике Србије, преузето са: https://www.paragraf.rs/nacrti_i_predlozi/280519-prednactr-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html, у даљем тексту: ПГЗРС, 05.10.2024.

¹⁵⁶ Зиндовић И., *op.cit.*, 40.

¹⁵⁷ Цветић Р., *op.cit.*, 72.

да има предност у стицању имовине коју други брачни друг жели да прода. Најчешће се односи на непокретности, али може обухватити и покретне ствари или другу имовину која је у власништву једног од брачних другова. Овај институт може значајно олакшати разрешење имовинскоправних односа између супружника у случају престанка брачне заједнице, када брачни другови желе да регулишу питање расподеле имовине и спрече њену продају трећим лицима без сагласности другог брачног друга. Овим правом се осигурава да брачни друг има могућност да први стекне имовину која би могла бити важна за њега, било због емоционалне везаности или економске сигурности.¹⁵⁸

ПГЗРС проширује области примене о праву прече куповине, којим предвиђа да се правила о праву прече куповине уговореном у корист продавца примењују и када је то право уговорено неком другом приликом, на пример, приликом узимања ствари у закуп или приликом даривања.¹⁵⁹ Уговорно право прече куповине закупца обично се односи на непокретности, као што су станови, пословни простори или пољопривредно земљиште, али може обухватати и покретну имовину. Ово право настаје у тренутку закључења уговора о закупу, уколико је уговором предвиђено или склапањем посебног уговора о праву прече куповине. Уговорно право прече куповине закупца може бити од велике важности у различитим ситуацијама. На пример, у комерцијалним закупима, где купац улаже значајна средства у развој простора, ово право му пружа могућност да задржи контролу над тим простором. У пољопривреди, закупци земљишта често желе да осигурају могућност куповине земљишта које обрађују, чиме се ствара додатна сигурност у пословању.¹⁶⁰

2.2.2. Форма и садржина уговора о пречој куповини

У погледу форме уговора на основу којег настаје право прече куповине нису прописани никакви посебни услови. Ако се ради о посебном уговору о праву прече куповине, примењују се општа правила (начело консесуалности и неформалности уговора). У супротном, у оној форми у којој је закључен основни уговор, у истој форми постиже се и сагласност о праву прече куповине.¹⁶¹ Како би као засебан уговор био закључен, неопходно

¹⁵⁸ Наранчић М., *"Предбрачни уговори у породичном праву"*, Стручни рад, Хоризонти менаџмента, 2022., 137,138.

¹⁵⁹ Чл 699. ПГЗРС.

¹⁶⁰ Дерипе Ж., "Правна природа закупчевог права и разликовање стварних права и права потраживања", *Анали Правног факултета у Београду*, 1984., 816,817.

¹⁶¹ Цветић Р., *op.cit.*, 153.

је да се постигне сагласност уговорних страна по питању битних елемената уговора. То је кључан услов за настанак и валидност правног посла. Ако уговорне стране не постигну сагласност о овим елементима, не настаје уговорни однос, што значи да не долази до успостављања права и обавеза између страна. Битни елементи овог уговора су ствар и цена. Међутим, стране могу уговором и друге елементе учинити обавезним.¹⁶²

Ствар мора бити одређена или барем одредива. Одређена је када је индивидуализована у потпуности. Индивидуално одређене ствари разликују се од осталих по својим специфичним својствима. С друге стране, уговором могу бити обухваћене и генеричне ствари, тачније одређене по роду. Оне се у правном промету означавају према врсти, броју или количини. Ствар мора бити у промету, у супротном није допуштена, што значи да је уговор у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима. Најзад, ствар мора бити могућа. Такође, битан елемент уговора је цена, која је одређена или одредива. Цена је новчани еквивалент за ствар коју власник продаје имаоцу права прече куповине и мора бити изражена у новцу.¹⁶³ Она предствала битан састојак уговора и мора бити стварна и сразмерна. Иако се рок може сматрати битним елементом уговора, његово одсуство не мора нужно утицати на пуноважност самог уговора. Уговорно право прече куповине престаје после истека рока, ако је предвиђен уговором. Уз то, законом је одређен најдужи рок у коме се може вршити уговорно право прече куповине, након чијег истека оно престаје и уговором се не може предвидети дужи рок.¹⁶⁴

Најчешће се сагласност о праву прече куповине постиже уз уговор о продаји, као случај продаје са нарочитим погодбама. Уговор о продаји је најважнији од свих уговора промета добара, јер се помоћу њега као правног инструмента спроводи највећи део и обим тог промета. По његовом моделу су изграђени сви остали уговори којима се регулише право прече куповине, а то због тога јер се у суштини путем уговора облигационог карактера у основи увек нешто продаје: право својине, услуга или неко имовинско право.¹⁶⁵

Форма представља објективизацију воље уговорних страна. Ако постоји сумња да ли уговор постоји, форма потврђује његово постојање, а када је спорна садржина уговора,

¹⁶² Павловић Р., "Уговор о продаји са посебним освртом на значај третмана цене: правно-економски осврт, дилеме и перспективе", *Стручни чланак, Мегатренд Универзитет, Факултет за право, јавну управу и безбедност*, Београд, 2021., 176.

¹⁶³ Марковић Ј., "Облигационо право", Београд, 1997., 419.

¹⁶⁴ Чл 531. ст 1. ЗОО РС.

¹⁶⁵ Павловић Р, *op.cit.*, 171.,172.

она олакшава доказивање онога што је договорено. Уговор о праву прече куповине ваља бити сачињен у писменој форми и потписан од стране обе уговорне стране. Ово је важно због правне сигурности, јер омогућава да се јасно дефинишу обавезе и права страна. У сфери промета непокретности, проста изјава воље уговорних страна није суверена. Ови уговори не само да морају бити састављени написмено, већ као додатни услов форме, захтева се овера потписа странака. Пре ступања на снагу Закона о јавном бележничтву¹⁶⁶ за такав уговор захтевала се писмена форма уз оверу потписа уговорних страна од стране суда. Сада је то у надлежности јавног бележника.¹⁶⁷

У случају уговора о продаји непокретности додавање овакве споредне клаузуле не утиче на постојећи пуноважни уговор. Тачније, она може да утиче само на правну судбину непокретности која је предмет уговора о продаји. Њена сврха се огледа у томе да се за одређено време ограничи купац, као сопственик непокретности у његовом праву располагања и могућности отуђења ствари. Стога се ова споредна клаузула о праву прече куповине појављује као изузетак и увек мора бити изричито уговорена. Садржај уговора о пречој куповини обухвата све кључне елементе који дефинишу обавезе и права уговорних страна. Овај уговор се углавном фокусира на право продавца да буде обавештен о намери купца да прода ствар, као и на право да ту ствар купи под истим условима које је понудило треће лице.¹⁶⁸

Уговор о продаји са правом прече куповине закључен је када се купац обавезао продавцу да ће уколико се одлучи на продају купљене ствари, исту прво пунудити садашњем продавцу. То за собом повлачи обавезе на страни и купца и продавца, о којима ће у даљем тексту бити речи. Они у уговор о продаји уносе клаузулу о праву прече куповине, којом купац није у потпуности слободан у располагању ствари коју је купио.¹⁶⁹

2.2.3. Остваривање права прече куповине

Већ из саме законске одредбе закључујемо да је за остваривање права прече куповине потребно испунити одређене обавезе. Уговорним правом прече куповине

¹⁶⁶ Закон о јавном бележничтву ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - др. закон, 93/2014 - др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015),

¹⁶⁷ Тешић Н., *"О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право"*, Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ, 2014., 486, 487.

¹⁶⁸ Јерковић Ј., *op.cit.*, 260.

¹⁶⁹ Божић В., *"Облигационо право, посебни део-уговори"*, Београд, 2023.

обавезује се продавац да извести имаоца права прече куповине о намераваној продаји ствари одређеном лицу, као и о условима те продаје, и да му понуди да он ствар купи за исту цену.¹⁷⁰ При чему је имаоца права дужан обавестити купца на поуздан начин о својој одлуци да се користи правом прече куповине.¹⁷¹ Да би спречио игнорисање права прече куповине и повреду истог, законодавац детаљно прописује процедуру која мора бити спроведена. Прописано је како се достављају понуде и шта оне морају да садрже. Прописан је и рок у ком титулар права има право да се изјасни о томе да ли ће користити своје право прече куповине или неће, као и начин на који треба да се изјасни.¹⁷² Наравно, од суштинске је важности да свако прихватање понуде трећег лица буде условљено тиме да имаоца права прече куповине одлучи да се не користи својим правом.¹⁷³

2.2.3.1. Понуда

Понуда код уговорног права прече куповине представља кључни елемент у процесу остваривања овог права. Она подразумева обавезу продавца да, пре него што понуди имовину трећем лицу, исту учини лицу које има уговорно право прече куповине. На тај начин се имаоцу права признаје првенство и предност у прибављању својине на одређеној ствари. Овај поступак има за циљ да осигура да имаоца права има прилику да пре осталих закључи уговор о продаји. Правни теоретичари ово овлашћење сматрају првом фазом или једним видом овог права. Други вид или друга фаза, право прекупа, остварује се тек ако власник ствари занемари обавезу првенствене понуде продаје ствари имаоцу права прече куповине.¹⁷⁴ Понуда код уговорног права прече куповине је суштински корак који осигурава правичност и заштиту интереса имаоца овог права. Важно је да понуда буде у складу са уговорним и законским одредбама како би се избегле потенцијалне правне компликације и осигурало поштовање права прече куповине.

Власник ствари је у законској обавези да о намераваној продаји и условима продаје обавести имаоца права прече куповине. Обавештење власника о продаји ствари представља понуду за закључење уговора. Имаоца права прече куповине није овлашћен да предузима

¹⁷⁰ Чл 527. ЗОО РС.

¹⁷¹ Чл 528. ст 1. ЗОО РС.

¹⁷² Батуран Л., *op.cit.*, 150.

¹⁷³Freidus H., "Rights of First Refusal", *New York Law Journal*, 2004. Preuzeto sa: chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgclefindmkaj/https://www.paulweiss.com/media/1863162/rightsfirst_ref.pdf

¹⁷⁴ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 309.

било какве активности у вези са ствари (као што су коришћење, убирање плодова или принудна продаја), нити може да од власника ствари захтева било какво чињење, нечињење или трпљење (период мировања). Право првенственог разматрања понуде може се описати као потенцијално право, чије активирање зависи искључиво од воље власника ствари (испуњење потестативног услова). Ако преносилац не донесе одлуку о располагању ствари, право прече куповине у корист имаоца права неће се активирати (тихо ограничење). Међутим, када се ствар понуди на тржишту, право прече куповине излази из фазе мировања и прелази у фазу правог ограничења, где је промет ствари као имовинског добра ограничена правом првенственог разматрања понуде. Ако власник занемари обавезу да понуди ствар имаоцу права прече куповине, право прече куповине прераста у право прекупа.¹⁷⁵

Правни поредак додељује праву прече куповине различите улоге, у складу са тим пун животни циклус обухвата: а) фазу мировања (тихог ограничења), б) фазу (правог) ограничења и в) фазу правне заштите.¹⁷⁶

За разлику од законског права прече куповине где се понуда доставља у писаном облику препорученим писмом¹⁷⁷, Закон о облигационим односима не предвиђа форму код уговорног права прече куповине. Принцип консенсуализма, који важи у савременом праву, за собом повлачи правило по коме су странке, у начелу, слободне у избору начина на који ће изразити своју вољу. За закључење уговора битна је сагласност изјављених воља, док је начин како ће се она постићи ирелевантан. Ипак, изузетак су формални уговори, код којих се воља мора изразити у унапред одређеној форми. У вези са тим, понуда, а и прихват понуде код уговора, мора бити упућена у форми која је предвиђена за главни уговор. Уколико форма није предвиђена, онда понуда може бити упућена у било којој форми.¹⁷⁸

Пожељно је да понуда буде дата у писаној форми, како би се обезбедила правна сигурност и доказ о понуди. Ово је посебно важно код имовине као што су некретнине. Дужност истицања понуде имаоцу права прече куповине се активира само ако је посао располагања ствари теретан. У случају да се власник промени на основу поклона или трампе, право прече куповине остаје без дејства. Оно што власник ствари поклања прекупац

¹⁷⁵ Тешић Н., "О праву приоритетног разматрања понуде у случају преноса удела у ДОО", *Научно-истраживачки пројекат "Епидемија.Право.Друштво"*, Правни факултет Универзитета у Београду, 2021., 121.

¹⁷⁶ Тешић Н., *op.cit.*, 121.

¹⁷⁷ Чл 7. ст 2. Закон о промету непокретности.

¹⁷⁸ Мијачић М., „Прихватање понуде ћутањем понуђеног“, *Зборник Правног факултета у Нишу*, 1977., 279.

не може купити. Ако је кауза послa у даривању, сврха послa коју жели власник не може да се оствари у правном односу са прекупцем. Такво становише је у више наврата потврђено и у судској пракси. „У случају отуђења непокретности на други начин, права прече куповине нема, па тужилъа неосновано захтева оглашавање уговора о поклону сувласничког дела непокретности који је првотужена накнадно учинила друготуженој неважећим, у односу на тужилъу и уступање поклоњеног сувласничког удела тужилъи.“¹⁷⁹

Уколико ранији продавац не прихвати понуду и не купи понуђену ствар због садржаја понуде, а такву понуду касније не прихвате ни трећа лица, па продавац промени услове продаје, дужан је нову понуду прво упутити ранијем продавцу. Иста обавеза важи и сваки следећи пут, ако власник садржај понуде мења. Ако се ранији продавац изјаснио да га куповина дате ствари не интересује, без обзира на услове, неће бити дужан да исту доставља.¹⁸⁰ На тај начин, ако су странке уговором предвиделе узроке раскида сматраће се да је исти једнострано раскинут. Ако је право прече куповине уговорено уз неки од посебних уговора ималац га се може одрећи, чиме клаузула о праву прече куповине престаје да важи. Одричање се обично врши путем писане изјаве којом се ималац одриче свог права прече куповине у односу на тачно одређену ствар. Пропуштање понуде или продаја по повољнијим условима може се санкционисати тако што ималац права прече куповине успешно побије закључени уговор и оствари захтев да се њему ствар уступи по истој цени и уговореним условима као између продавца и трећег лица.¹⁸¹

2.2.3.2. Прихватање понуде

Ако изјава којом власника ствари обавештава имоца права прече куповине о намераваној продаји представља понуду за закључење уговора, може се рећи да се право прече куповине врши изјавом воље која има карактер прихватања понуде.¹⁸²

Право прече куповине се врши изјавом воље титулара права прече куповине да прихвата понуду продавца за продају одређене ствари. За њега није од значаја да ли је власник ствари већ ступио у преговоре са неким. Правни положај понуђеног ранијег власника (титулар права прече куповине) може се сагледати кроз три ситуације: одбијање,

¹⁷⁹ Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 2839/2001 од 16. 5. 2002. Године,

¹⁸⁰ Лоза Б., "Облигационо право, посебни дио", Српско Сарајево, 2000., 54.

¹⁸¹ Боровац Ј., "Право прече куповине и полагање цене у нашој судској пракси", Правни живот, Београд, 2015., 574.

¹⁸² Цветић Р., *op.cit.*, 105.

прихватање или потпуно неодговарање на понуду. У првом и последњем случају, сматра се да је ранији купац (сада продавац) испунио своју обавезу понуде и стога може слободно понудити исту ствар трећем лицу под истим условима. Ћутање понуђеног се третира као одбијање понуде и губљење права прече куповине.¹⁸³ Прихватање понуде код уговорног права прече куповине подразумева да ималац овог права у складу са уговором прихвата услове под којима је понуђена продаја. Тим чином, уговор о куповини постаје закључен, и ималац права прече куповине преузима на себе све обавезе и права из понуђеног уговора. Понуда не може бити учињена трећем лицу ако лице за које је резервисано уговорно право прече куповине има намеру да врши своја овлашћења.¹⁸⁴

Понуда производи одговарајуће право дејство стварајући обавезе на страни понудиоца. Он се обавезује да ће се држати услова понуде до одређеног времена. О даљој судбини будућег уговора, да ли ће доћи до закључења или не, у овој фази одлучује само понуђени.¹⁸⁵

Титулар права прече куповине реализује своје право ако прихвати понуду на закључење уговора. Он је дужан да на поуздан начин обавести власника ствари о томе да прихвата понуду. О својој намери да користи право прече куповине дужан је обавесити власника у року од 30 дана од дана пријема понуде, ако није другачије уговорено.¹⁸⁶ Пошто се ради о уговорном праву прече куповине, странке се могу споразумети о дужини рока у коме титулар права треба да се изјасни о коришћењу свог права прече куповине. Ако су странке уговориле други рок за изјашњавање о понуди, онда ће важити тај рок рачунајући од дана пријема понуде, а не рок од месец дана одређен законом.¹⁸⁷ Власник ствари дужан је да закључи уговор са њим, чиме се искључује могућност продаје трећем лицу под истим условима. Рок је преклузиван и његово пропуштање доводи до губитка права. Тек по протеклу овог рока продавац је слободан да прода ствар коме год жели. До самог момента пријема понуде за закључење уговора улога титулара права прече куповине је пасивна, а од тог момента он стиче правну моћ да прихвати понуду и постане купац ствари.¹⁸⁸

¹⁸³ Јакшић С., *"Уговор о купопродаји"*, Завршни рад, Економски факултет, Сплит, 2017., 22.

¹⁸⁴ Dadańska K.A., "Pre-emption, Back-in and Redemption Rights as Well as the Right of Priority in Acquisition of Real Estate", *Real Estate Management and Valuation*, 2015., 67.

¹⁸⁵ Цветић Р., *op.cit.*, 98.

¹⁸⁶ Чл 528. ст 1. ЗОО РС.

¹⁸⁷ Весковић Б., *op.cit.*, 284.

¹⁸⁸ Лазич М., *op.cit.*, 136.

Поставља се питање у каквој форми треба да буде дата изјава имаоца права прече куповине о прихватању понуде – да ли у писменој или некој другој форми? Одговор на ово питање не даје Закон о облигационим односима, већ само у члану 528 ст. 1 истог закона предвиђа да је "продавац дужан обавестити купца на поуздан начин о својој одлуци да се користи правом прече куповине". Он не одређује ближе шта сматра под "поузданим начином". Треба поћи од чињенице да ли је купопродајни уговор који садржи одредбу о праву прече куповине формалан или неформалан уговор. То значи, ако је за пуноважност уговора о купопродаји некретнина прописана писана форма, онда понуда и прихватање понуде морају бити у писаној форми и обрнуто. Према Закону о промету непокретности уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене исправе¹⁸⁹, као и да уговор који је закључен противно тим одредбама не производи правно дејство.¹⁹⁰ Према томе и изјава имаоца права прече куповине некретнине о прихватању понуде треба да буде дата у истој форми да би произвела правне последице.¹⁹¹

Уз изјаву да прихвата понуду имаоца права прече куповине дужан је да исплати и цену ствари договорену са трећим лицем или исту положи у суд.¹⁹² Исплата цене је кључни услов за закључење уговора и пренос својине на имаоца права прече куповине. Јер без тога изјава не производи никакво дејство. У случају продаје покретне ствари, уговор је закључен у моменту када имаоца права прече куповине прихвати понуду и исплати цену¹⁹³ у остављеном року. За пуноважност уговора о продаји непокретности захтева се писмена форма и оверени потписи уговорних страна. Ако уговор не испуњава наведене услове не представља ваљан основ за промет непокретности.

2.3. Тестаментално право прече куповине

Као што је речено, право прече куповине може бити установљено уговором, тачније, посебном уговорном клаузулом, али и једностраном изјавом воље оставиоца за случај смрти (тестаментом) и законском одредбом. У зависности од тога да ли настаје на основу сагласне

¹⁸⁹ Чл 4. ст 1. ЗПН РС.

¹⁹⁰ Чл 4. ст 4. ЗПН РС.

¹⁹¹ Весковић Б., *op.cit.*, 283.

¹⁹² Чл 528. ст 2. ЗОО РС.

¹⁹³ Односно пружи одговарајуће обезбеђење исплате. Према правилу у чл. 528. ст. 3. ЗОО РС. "Ако је у уговору са трећим предвиђен рок за исплату цене, продавац се може користити тим роком само ако пружи довољно обезбеђење."

изјаве воља или једностране, и то последње изјаве воље, вољно право прече куповине може бити уговорно и тестаментално. Уговорним и тестаменталним правом, остварују се појединачни имовински интереси. У конкуренцији наведених врста права, предност се даје законском праву прече куповине и заштити јавних интереса.¹⁹⁴

Тестаментално право прече куповине омогућава одређеном лицу да стекне предност у куповини имовине након смрти оставиоца, уколико тестатор одреди у тестаменту да то лице има право прече куповине. Услов је да наследници одлуче да продају наслеђену имовину. Оно настаје искључиво из изричите воље тестатора, која је изражена у тестаменту. Овај случај установљавања права прече куповине је редак. На њега се примењују правила која важе за уговорно право прече куповине. Те наследници могу одлучити да продају имовину која је предмет завештања, али су обавезни да је прво понуде лицу које је одређено као ималац права прече куповине у тестаменту.¹⁹⁵

Ова одредба у тестаменту представља допуштени налог у складу са чланом 132. Закона о налсеђивању.¹⁹⁶ У случају да лице које је дужно да изврши налог то не учини својом кривицом, наступају последице раскидног услова. То значи да ово лице не може наследити заоставштину, ни стећи легат. Право на подношење тужбе за утврђивање престанка права услед неизвршења налога имају извршилац тестаamenta и свако друго лице које има правни интерес.¹⁹⁷

2.4. Разлике између уговорног права прече куповине и права прече куповине по закону

Уговорно право прече куповине и право прече куповине по закону представљају две различите врсте права која омогућавају предност у куповини имовине, али се разликују по начину настанка, трајања, примени и могућности преношења.¹⁹⁸

Најпре, разлика се огледа у *начину настанка* ових права. Законско право прече куповине има основ настанка у закону. Ступањем на снагу самим законом су одређени имаоци овог права, предмет поводом кога право настаје и његова садржина. Субјекти су

¹⁹⁴ Николић Д., *"Титулари законског права прече куповине пољопривредног земљишта"*, Гласник Адвокатске коморе Војводине, 1996., 336.

¹⁹⁵ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 308.

¹⁹⁶ Чл 131. Закон о налсеђивању ("Сл. гласник РС", бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015), у даљем тексту: ЗОН.

¹⁹⁷ Бабић И., *op.cit.*, 53., Чл 134. ЗОН.

¹⁹⁸ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 313.

одређени у складу са интересом који закон штити. То су: сувласници, санаследници, заједничари, суседи или, ако се законом штити јавни интерес, држава и њене организације. Предмет овог права могу бити само оне ствари које је закон одредио. Уговорно право настаје на основу уговора који су закључиле две стране. Стране слободно договором дефинишу своје облигационе односе, водећи рачуна да не вређају принудне норме, јавни поредак и добре обичаје. Код овог права овлашћена лица су уговорне стране из уговора о купопродаји, поклону, закупу и слично. Титулар права прече куповине је продавац, поклонопримац и купац. Предмет уговорног права прече куповине одређују стране уговорнице и то могу бити све ствари које могу бити објект стварног права.¹⁹⁹

Између законског и уговорног права прече куповине постоји разлика и у погледу *трајања*. Законско право није ограничено временски и траје све док је одговарајући закон на снази. Уговорно право прече куповине престаје после 5 година од закључења уговора, ако није уговорено да ће оно престати раније. Уговорен дужи рок своди се на рок од пет година.²⁰⁰ Законско право је дуготрајније у још једном погледу. У случају када ималац права прече куповине (продавац) не употреби своје право приликом првог уговора о продаји који је купац закључио са трећим лицем, тада престаје право прече куповине продавца. Он не може истицати своје право прече куповине против каснијих купаца. Насупрот томе, законско право прече куповине може се употребити и против каснијих купаца, иако га ималац није употребио.²⁰¹

Разлика се огледа и у погледу могућности *супростављања овог права према трећима*, у случају када власник са трећим лицем повреди право прече куповине. Тачније, разлика постоји у погледу могућности истицања права прекупа према трећим лицима којима је власник продао ствар, а није поштовао право првенства које прекупац има. Код уговорног права прече куповине прави се разлика између несавесног и савесног трећег лица. Оно се може супростављати трећем лицу као купцу само ако је купац несавестан, ако му је било познато или му није могло остати непознато да продавац има право прече куповине. Продавац може захтевати да се пренос поништи и да се ствар њему уступи под истим условима, јер је треће лице знало за постојање неговог права прече куповине.²⁰² Уговорно

¹⁹⁹ Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *op.cit.*, 313.

²⁰⁰ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 292.

²⁰¹ Весковић Б., *op.cit.*, 287.

²⁰² Мијачић-Цветановић М., *op.cit.*, 7.

право прече куповине само по себи има лични карактер, што значи да обавезује само уговорне стране. Међутим, када се оно упише у јавни регистар, добија публицитет и свим трећим лицима постаје "познато". Када је реч о праву прече куповине непокретности које је уписано у земљишне књиге треће лице се увек сматра несавесним. Самим уписом у регистар, право прече куповине се може супростављати трећим лицима, без обзира на њихову добру или лошу веру. У случају да је треће лице било савесно, оно може стећи право на ствари без обавезе да поштује постојање права прече куповине. У том случају, ималац права прече куповине не може га ефикасно супроставити трећим лицима, осим ако докаже да је купац знао за постојање тог права и поступио супротно њему. Он има право да захтева накнаду штете од свог саговорника.²⁰³ Законско право прече куповине има директну примену и супротставља се трећим лицима без обзира на њихову савесност, на основу саме законске одредбе. Оно делује *erga omnes* и ималац права може захтевати да се продата ствар уступи њему. Сва трећа лица морају да поштују ово право, чак и ако нису посебно упозната с њим. У случају непоштовања, лице које купи ствар супротно законском праву прече куповине може се суочити са правним последица.²⁰⁴

Разлика у *преносивости* огледа се кроз то што се законско право прече куповине не може преносити ни *inter vivos* ни *mortis causa*, али се преносом непокретности преноси и законско право прече куповине. Када се говори о уговорном праву прече куповине покретних ствари, оно се не може преносити.²⁰⁵ То изричите уређује и Закон о облигационим односима.²⁰⁶ Али ништа не предвиђа у случају непокретних ствари, што нас наводи на мишљење да се оно може преносити на наследнике и отуђити. У нашем праву је уговорно право прече куповине свакако ограниченог трајања, те не постоји разлог да се у оквиру тог рока забрани преношење, јер је после протока рока неупотребљиво.²⁰⁷

²⁰³ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 290.

²⁰⁴ *Ibid.*

²⁰⁵ Лоза Б., *op.cit.*, 55.

²⁰⁶ Чл 529. ЗОО РС.

²⁰⁷ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 291.

3. ОГРАНИЧЕЊА У ПРИМЕНИ И КОНКУРЕНЦИЈА РАЗЛИЧИТИХ ВРСТА ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Изузеци и ограничења у примени права прече куповине односе се на случајеве у којима право не може бити остварено или је ограничено, како законом, тако и условима предвиђених уговором. У принципу, права прече куповине могу бити ограничена или искључена у случајевима присилне продаје, о чему ће речи бити у даљем тексту.

Конкуренција различитих врста права прече куповине може довести до сложених правних ситуација, посебно када више субјеката има различита права прече куповине над истом имовином. Ова конкуренција може настати због постојања законом утврђених и уговорних права прече куповине, или када више лица имају право прече куповине на основу истог или различитих основа. То нас доводи до питања које право има приоритет у случају њиховог међусобног сукоба. Српски грађански законик није предвиђао решење оваквог могућег сукоба, али је преовладало мишљење да предност треба дати уговорном праву прече куповине. Позитивно законодавство не решава наведени сукоб. Нацртом Закона о праву својине и другим стварним правима Републике Србије предвиђено је да законско право има предност у односу на уговорно право прече куповине. То се додатно треба решавати с обзиром на моменат настанка законског и уговорног права прече куповине. У том случају, јаче би било уговорно право које је настало пре ступања на снагу закона којим се установљава право прече куповине одређеног лица.²⁰⁸

У поступку извршења, ако није постојало ни законско ни уговорно право прече куповине, или ако га имаоци тог права нису користили, право прече куповине има извршни поверилац.²⁰⁹ Посебно је интересантно питање конкуренције више овлашћених лица на пречу куповину. У том случају разликују се две ситуације: 1. Када постоји више категорија овлашћених лица са одређеним редоследном првенства, 2. Када у оквиру исте категорије овлашћених лица, истог ранга првенства, постоји више заинтересованих лица.²¹⁰

Сама природа права прече куповине искључује истовремено вршење права од стране више титулара, зато се одређује ранг првенства међу њима. ЗПН РС прописује да када власник непокретности жели да прода свој удео, дужан је да га прво понуди на продају

²⁰⁸ Цветић Р., *op.cit.*, 86.

²⁰⁹ Рогић З., *"Извршење на непокретности, нови институти-проблеми у примени"*, Банкарство, 2008., 47.

²¹⁰ Цветић Р., *op.cit.*, 88.

осталим сувласницима. У случају када има више сувласника, првенство у остваривању права прече куповине има сувласник који има већи сувласнички удео.²¹¹ Када има више сувласника са једнаким уделима, онај који продаје свој удео има право да сам одлучи коме ће од њих продати свој део непокретности.²¹² Када се власник пољопривредног земљишта одлучи на продају дужан га је претходно понудити власницима суседних земљишта са којима се граничи. Ако их има више, првенство има онај чије се земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца (дужа гранична линија). У случају да су граничне линије једнаке, предност има власник суседног земљишта чија је површина највећа.²¹³ Сувласник има предност у односу на власника суседног земљишта.²¹⁴ Замислимо да Марко поседује пољопривредно земљиште и жели да га прода. Оно се граничи се са земљиштем које поседује Алекса, а део земљишта је у сувласништву Петра. У овом случају Алекса и Петар имају право прече куповине, али на различитој основи. Алекса, као власник суседног земљишта, Петар као сувласник дела тог земљишта имају законом утврђено право прече куповине земљишта које Марко продаје. Међутим, Марко је пре неколико година склопио уговор са Игором, којим се обавезао да ће када одлучи да прода земљиште Игор имати право прече куповине. То је уговорно право прече куповине. Сада, када је Марко одлучио да прода земљиште, три лица имају различите основе за остваривање права прече куповине. Ко има предност у овој ситуацији? Предност се даје праву сувласника. Закон штити интересе сувласника како би им омогућио да прошире свој удео у заједничкој имовини, пре него што она буде понуђена другим лицима. Други у реду је сусед. Ако Петар одбије понуду за куповину, право прече куповине прелази на Алексу и то ради очувања парцела и избегавања распарчавања исте. Најслабије је уговорно право у овој ситуацији. Ако претходна двојица одбију да искористе своје законом утврђено право, Игор ће искористити своје уговорно право прече куповине. У случају када више лица има уговорно право прече куповине, приоритет се одређује према редоследу закључења уговора. Лице које је прво стекло уговорно право има предност у односу на остала.

²¹¹ Чл 5. ст 2. ЗПН РС.

²¹² Чл 5. ст 3. ЗПН РС.

²¹³ Чл 6. ст 2. ЗПН РС.

²¹⁴ Чл 6. ст 3. ЗПН РС.

4. МЕХАНИЗМИ ЗАШТИТЕ У СЛУЧАЈУ КРШЕЊА ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

У нашем правном систему постојао је пропис да је за оверу потписа на уговору од стране суда неопходно да власник ствари приложи доказ о поштовању права првенства имаоца права прече куповине. Доказ подразумева да му је учињена понуда према свим законским правима. У супротном суд мора решењем да одбије захтев за оверу. Он је по службеној дужности пазио на поштовање права прече куповине, што је представљало превентивну јавноправу заштиту. Такво правило у Закону о промету непокретности из 1998. године није предвиђено, па продавац не мора обезбедити доказ о учињеној понуди, да би оверио уговор. Међутим, пажљивим читањем можемо закључити супротно.²¹⁵ Суд може признати правно дејство уговора о промету непокретности (може конвалидирати уговор) који је закључен у писменој форми, иако потписи уговарача нису оверени, али ако су испуњени законски услови: да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.²¹⁶ Законом о промету непокретности је прописано да суд приликом оснаживања једног уговора води рачуна о поштовању права прече куповине. Логичан је закључак да о томе суд води рачуна и при овери уговора. Дате одредбе поменутог закона наводе на закључак да је и даље опстала превентивна јавноправна заштита права прече куповине.²¹⁷

Данас право право прече куповине може се повредити:

- ако купац није обавестио имаоца права прече куповине о намераваној продаји и условима продаје, а својину на ствари је пренео на треће лице (изостанак обавештења у потуности),²¹⁸
- ако је обавештење уредно учини, али је продао ствар трећем лицу под повољнијим условима од оних који су били наведени у понуди или је пре протеча рока од месец дана (рок предвиђен за одговор на понуду) трећем продао ствар.²¹⁹

Пропустом власика ствари да обавести имаоца права прече куповине о намераваној продаји биће повређено право првенства које има ималац права, без обзира да ли је извор

²¹⁵ Цветић Р., *op.cit.*, 143.

²¹⁶ Пушац Ј., *op.cit.*, 189.

²¹⁷ Цветић Р., *op.cit.*, 144.

²¹⁸ Чл 532. ст 1. ЗОО РС.

²¹⁹ Чл 532. ст 2. ЗОО РС.

права уговор или законска одредба. Такође, повреда права првенства настаје и у случају прикривања уговора о купопродаји неким другим уговором, ради избегавања обавеза према имаоцу права прече куповине.²²⁰ Непоштовање обавезе коју има власник ствари повлачи санкцију која се састоји или у његовој одговорности за штету коју трпи ималац права прече куповине или у активирању права прекупа. У случају повреде законског права прече куповине право прекупа се увек може истицати. Ако се ради о уговорном праву прече куповине, само ако је лицу којем је ствар продата било познато или му није могло остати непознато да је повређено право прече куповине.²²¹ Ако је право било уписано у земљишне књиге, треће лице као купац не може се позивати на савесност, тј. да му постојање права није било познато. Ималац права прече куповине може истицати своје право *erga omnes*, и у случају када стицалац није поступао *in mala fide*.²²²

Санкционисање повреде права прече куповине детаљно је регулисано одредбама члана 532. Закона о облигационим односима.²²³ Продавац постаје прекупац и има право да побија уговор о продаји са захтевом да се огласи без дејства уговор који је закључен са трећем лицем и да се њему уступи ствар под истим условима и по истој цени. Случај повреде односи се на право прече куповине када није уписано у јавне књиге, а треће лице се појављује као несавестан купац. Судбина уговора зависи од (не)савесности трећег лица. Рок за подношење тужбе код уговорног права прече куповине је шест месеци рачунајући од дана сазнања за повреду, а пет година од преноса својине на трећег.²²⁴ Ако је купац ствари био савестан, онда продавац може тражити само накнаду штете од свог купца, који је продајом ствари трећем повредио уговор. Уговор је працвно ваљан, а треће лице остаје власник ствари.²²⁵ Ако ималац права прече куповине добио нетачне податке о условима продаје, а треће лице је несавесно, рок од шест месеци почиње да тече од тренутка када је сазнао за тачне услове уговора.²²⁶

²²⁰ Гргић-Тухтан И., "Повреде права прекупа и санкције за његово непоштовање", *Зборник Правног факултета Универзитета у Ријеци*, 2010. 234.

²²¹ Цветић Р., *op.cit.*, 143.

²²² Весковић Б., *op.cit.*, 284.

²²³ Чл 532. ст 1-3. ЗОО РС.

²²⁴ Без обзира на то да ли је и када прекупац сазнао за пренос својине на треће лице, као и за тачне услове уговора који је закључен између власника ствари и трећег лица, законодавац предвиђа да право прече куповине у сваком случају престаје по истеку рока од пет година од преноса својине на трећег. Опширније видети: Благојевић Б., Круљ В., *op.cit.*, 1361.

²²⁵ Јерковић Ј., *op.cit.*, 269.

²²⁶ Зиндовић И., *op.cit.*, 41.

Ималац права прече куповине може искористити своје право прекупа ако је између власника ствари и трећег лица пуноважно закључен уговор о продаји. Прекупац ступа на место купца, права и обавезе из уговора о продаји важе за њега, под условом да уговор о продаји производи правна дејства. Смисао прекупчевог захтева није у томе да се уговор о продаји поништи²²⁷, него да остане на снази и производи правна дејства између власника ствари и прекупца, а не између власника и трећег лица. У случају да је уговор о продаји ништав, прекупац не може вршити своје право прече куповине.²²⁸

Пресуда којом се решава о праву прече куповине и којом се поништава правни посао је правнопреиначавног карактера (конститутивна тужба)²²⁹. Ималац права прече куповине у случају повреде може да подигне правнопреиначавну тужбу за престанак правног односа. Тужилац има правни интерес за подизање ове тужбе, јер само уз помоћ суда може остварити своје право прече куповине. Суд ће, уколико је захтев основан, донети правнопреиначавну пресуду којом поништава правни посао. Суд ће приликом одлучивања утврдити и да ли је тужилац уствари ималац права прече куповине и то право му признати, јер је захтев за утврђивање прећутно садржан у захтеву за правнопреиначење.²³⁰

²²⁷ Законом је обично употребљен израз "поништи", што прекупац не може захтевати. Он може тражити само да се уговор о продаји, иначе пуноважан, огласи да не производи правна дејства у односу на треће лице и да се ствар уступи њему под истим условима. Опширније видети: Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 292,293.

²²⁸ Станковић О., Орлић М., *op.cit.*, 292,293.

²²⁹ Тужба за преиначење правне ситуације је захтев који тужилац подноси суду са циљем да пресудом промени постојећи грађанскоправни однос, тврдећи да му припада право на одређену правну ситуацију промени. У оваквом случају, тужилац мора бити ималац преображајног права, те на основу тврдње да поседује то право, захтева од суда да донесе одлуку која ће извршити промену у правном односу. Ако суд уважи тужбени захтев истакнут у тужби, он доноси кондемпнаторну пресуду којом директно мења материјално-правни однос између странака. Опширније видети: Боранијашевић В., *"Врсте пресуда у парничном поступку"*, докторска дисертација, Ниш, 2008.,74., Станковић Г., Боранијашевић В., *"Грађанско процесно право"*, Ниш, 2020.,324.

²³⁰ Боранијашевић В., *"Врсте пресуда у парничном поступку"*, докторска дисертација, Ниш, 2008.,75.76.

5. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ПОСТУПКУ ИЗВРШЕЊА

У Србији, поступак извршења регулисан је Законом о извршењу и обезбеђењу (ЗИО) од 2016. године.²³¹ Овај закон обухвата правила и процедуре за извршење судских одлука, извршних и веродостојних исправа. Одредбама ЗИО прописана су правила по којима се поступа приликом принудног извршења или обезбеђења, која пружају ефикасну судску заштиту у овом грађанском судском поступку и штите права странака. Овај закон уређује поступак у коме судови и јавни извршитељи принудно намирују потраживања извршних поверилаца, која се заснивају на извршним и веродостојним исправама, као и поступак обезбеђења потраживања и положај јавних извршитеља.²³²

Поступак извршења наступа након завршетка парничног или другог поступка чији је исход одлука којом је одређеном лицу наложено да изврши одређену чинидбу (кондемпнаторна одлука). Субјектима којима је на овај начин дат рок за добровољно испуњење чинидбе, пружа се могућност да испуне своје дужности у предвиђеном временском оквиру. Уколико протекне тај рок без успеха, једина опција која им преостаје је покретање извршног поступка, где ће се спровести принудно извршење.²³³ Дужност државе је да обезбеди извршење свих судских одлука унутар граница своје територије. Држава мора да створи правни систем који ће гарантовати делотворан и фер систем извршења судских одлука. То значи да лице које се обрати суду, јер је његово субјективно грађанско право повређено и добије пресуду о томе, може рачунати да ће његова пресуда бити извршена у разуменом року.²³⁴

Решењем о извршењу, које је мериторна одлука суда којом се одлучује о основаности предлога за извршење и доношењем истог отвара се могућност за спровођење извршења и коначно намирење потраживања извршног повериоца принудним путем. Решењем се одређује и јавни извршитељ²³⁵ који је месно надлежан за спровођење

²³¹ Закон о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење и 10/2023 - др. закон), у даљем тексту: ЗИО.

²³² Чл 1. ЗИО РС.

²³³ Станковић Г., "Грађанско процесно право", Београд, 1989., 491.

²³⁴ Бодироба Н., "Извршитељ", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2011., 199.

²³⁵ Јавни извршитељ је физичко лице које именује министар надлежан за правосуђе да спроводи извршење у границама решења о извршењу. Он има различите функције у поступку извршења, независан је, али делује у оквиру законских оквира. Иако је припадник приватне професије, добио је статус службеног лица и широк спектар овлашћења. Током поступка извршења, јавни извршитељ је дужан да заштити права свих страна, укључујући повериоца, дужника, али и потенцијалних трећих лица који би могли бити укључени (нпр. право

извршења.²³⁶ Поступак извршења је двостраначки поступак, а само изузетно може да буде и једностраначки, када га покреће сам извршни суд по службеној дужности. Странке у поступку су субјекти који покрећу поступак и субјекти према којима се поступак извршења води. То су "извршни поверилац" и "извршни дужник"²³⁷

Поред странака у поступку извршења појављују се и учесници, лица која у поступку извршења остварују неко своје право или правом заштићени интерес. Њима је омогућено да учествују у поступку и заштите своја права и интересе, јер их покренути поступак погађа на одређени начин. У улози учесника може се јавити и титулар права прече куповине, али његов положај зависи од природе самог поступка и конкретних услова продаје имовине.²³⁸

О стварима које су оптерећене правом прече куповине, њиховој принудној продаји, као и о специјалном третману имаоца права прече куповине и судској заштити у даљем тексту ће бити речи. Како би било јасније, објаснити ћемо поступак извршења, која су средства и предмет извршења, као и начин продаје ствари која је оптерећена правом прече куповине. Право прече куповине може се појавити приликом судског извршења на непокретности ради наплате новчаног потраживања или друге имовине на коју треће лице има право прече куповине. Дејства зависе од тога да ли се ради о законском или уговорном праву прече куповине, а ако је у питању уговорно право дејства зависе од тога да ли је оно укњижено или не.²³⁹

5.1. Судска заштита прече куповине у поступку извршења

Када извршни поверилац захтева извршење, право прече куповине које се односи на непокретност која је предмет извршења, обавезује суд на предузимање одређених радњи, а имаоцу права специјалан третман у односу на друге купце. Правила фаворизују само имаоца законског права прече куповине и уписаног уговорног права прече куповине.²⁴⁰ Уговорно право прече куповине производи правна дејства у оба своја облика – као право првенства и као право прекупа, само када власник добровољно одлучи да прода ствар. У случајевима

прече куповине). Опширније видети: Станковић Г., Боранијашевић В., *"Право извршења и право обезбеђења"*, Косовска Митровица, 2017., 45, 46.

²³⁶ Лазаревић Д., *"Коментар закона о извршењу и обезбеђењу, са регистром појмова"*, Београд, 2011., 135.

²³⁷ Станковић Г., Боранијашевић В., *"Право извршења и право обезбеђења"*, Косовска Митровица, 2017., 50.

²³⁸ Станковић Г., Боранијашевић В., *"Грађанско процесно право"*, Ниш, 2020., 707.

²³⁹ Цветић Р., *op.cit.*, 137.

²⁴⁰ Цветић Р., *op.cit.*, 154.

принудне јавне продаје, право прече куповине не може се применити јер не постоји слободна воља продавца, већ се продаја спроводи у складу са испуњењем законских услова.²⁴¹ Принудна продаја се реализује на основу посебних законских прописа, што искључује могућност коришћења права прече куповине, које подразумева одлуку власника о продаји. Продаја се чини независно од његове воље. Ималац права прече куповине није у могућности да спречи продају или да захтева да му се првенствено понуди предмет извршења, будући да није реч о добровољном правном послу, већ о продаји ради намирења дуга.²⁴² Позитивни прописи који регулишу право прече куповине у наведеном случају налазе се у чл. 530 ЗОО и чл. 170 ЗИО. У склопу процедуре извршења ради намирења новчаног потраживања, ЗИО посебно се бави конзумирањем права прече куповине непокретности.²⁴³

Јасно је да се у случају принудне јавне продаје ималац не може позивати на своје право прече куповине. Међутим, битно је да се уговорно право прече куповине уписује у земљишне књиге и делује према трећим лицима, јер тада ималац може захтевати поништај принудне продаје уколико није био позван да на истој учествује.²⁴⁴ Уколико му није достављен закључак о продаји предвиђено је правило из члана 530. став 2. ЗОО. који гласи:

*„Продавац чије је право прече куповине било уписано у јавној књизи може захтевати поништење јавне продаје, ако није био посебно позван да јој присуствује“.*²⁴⁵ Међутим, по члану 193. став 4. ЗИО. након закључка о продаји и предаји непокретности купцу, може се поднети захтев за отклањање неправилности у року од осам дана од дана достављања закључка.²⁴⁶ Решењем којим се усваја захтев не дира се у стечено право својине купца.²⁴⁷ Према мишљењу Божидара Вујичића, судије Врховног касационог суда у пензији, аутора наведеног дела, оно има само дејство основа за накнаду штете. Поменута одредба ЗИО има предност у односу на ЗОО, јер поступак извршења мора да се посматра као заокружени

²⁴¹ Мијачић-Цветановић М., *op.cit.*, 9.

²⁴² Весковић Б., *op.cit.*, 284.

²⁴³ Чл 170. ЗОО РС.

²⁴⁴ Вукотић В., *"Стицање земљишнокрњижских права уписом у јавне регистре"*, докторска дисертација, Београд, 2012, 223.

²⁴⁵ Чл 530. ст 2. ЗОО РС.

²⁴⁶ Чл 193. ст 4. ЗИО РС.

²⁴⁷ Чл 193. ст 5. ЗИО РС.

систем који регулише извршење и не може у неком другом поступку да се дерогира оно што ЗИО прописује. Конкуренција поступка није дозвољена.²⁴⁸

Када је реч о механизмима за заштиту права прече куповине у поступку извршења из претходно наведеног закључујемо да је то најпре захтев за отклањање неправилности при спровођењу извршења. Усвајање захтева не утиче на купчево право својине. Тиме се штити интегритет продаје у поступку извршења. Ако се исти одбаци или одбије, титулар повређеног права може да поднесе посебну тужбу за накнаду штете под условима које прописује ЗОО. Тужба може бити усмерена против државе или јавног извршитеља који је водио поступак због неправилног или незаконитог рада (члан 172. ЗОО.). Успех парничног спора у ситуацији која укључује повреду права прече куповине не зависи од тога да ли је у извршном поступку одбијен или одбачен захтев за отклањање неправилности. Парнични суд није везан за решење које је донео извршни суд, већ примењује критеријуме утврђене ЗОО. Тужени може бити чак и купац непокретности. Његова кривица огледа се у томе ако је знао за право прече куповине у поступку, али је наставио да учествује у надметању, што се може сматрати несавесним поступањем. Извршни поверилац у поступку остварује своје право на намирење потраживања, те по правилу не би требало да одговара за штету. Изузетак постоји ако је он и купац или у случају злоупотребе права. Извршни дужник у поступку извршења који се води независно или против његове воље не би могао да одговара за штету.²⁴⁹

5.2. Поступак извршења у случају прече куповине

Законодавац је јавним извршитељима поверио многобројна овлашћења у поступку. Поред пренесене судске функције у једном посебном поступку извршења, поверио је и функцију спровођења извршења у оним извршним стварима које су у искључивој надлежности јавног извршитеља. У поступку спровођења извршења јавни извршитељ управља поступком, доставља писмена, засведочава предузете радње и предузима одређене физичке радње којима се спроводи извршење.²⁵⁰ Извршење се спроводи по основу решења о извршењу, којим се усваја захтев из предлога за извршење. Одлука о одређивању

²⁴⁸ Вујичић Б., *"Право прече куповине у поступку извршења"*, Прописи у пракси, Београд, 2022., 83., Преузето са: <https://dopuna.ingpro.rs/1LA-PS/LA4-2022-1.pdf>, 20.10.2024.

²⁴⁹ Ibid., 84.

²⁵⁰ Боранијашевић В., *"Јавноизвршитељско право"*, Косовска Митровица, 2017., 68.

извршења је решење о извршењу. Из стадијума одређивања поступак прелази у стадијум спровођења. Стадијум спровођења састоји се у предузимању различитих правних или реалних радњи којима је крајњи циљ намирење извршног повериоца.²⁵¹

Јавни извршитељ након утврђивања вредности непокретности доноси закључак о продаји непокретности, којим утврђује начин (електронским јавним надметањем или непосредном погодбом) и друге услове продаје.²⁵² У случају да се непокретност продаје на електронском јавном надметању закључак се објављује на електронској огласној табли Коморе извршитеља, на порталу електронске продаје и на други уобичајени начин. Такође, закључак јавни извршитељ доставља странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку, имаоцу законског права прече куповине и имаоцу уговорног права прече куповине на непокретности које је уписано у катастар непокретности.²⁵³ Ово правило претпоставља претходно утврђивање од стране јавног извршитеља, по службеној дужности, чије је уговорно право прече куповине укњижено, али и оних који имају ово право по основу закона.²⁵⁴ Ималац уговорног права прече куповине чије право није укњижено не може очекивати обавештење. Он може сазнати за продају само путем објаве на електронској огласној табли или од других лица. Нико нема обавезу да га обавести о јавној продаји, те зато није санкционисано обавезом накнаде штете због пропуштања обавештења. Што се тиче уговорног права прече куповине које је укњижено, дужност обавештавања његовог имаоца лежи на јавном извршитељу. Који, како је већ речено, то чини путем личног достављања закључка о продаји.²⁵⁵ Ако он пропусти да изврши обавештење на наведени начин и ако није био посебно позван да јој присуствује, ималац права које је било уписано у јавној књизи може захтевати поништење јавне продаје.²⁵⁶

Ималац права прече куповине свој повлашћени положај задржава и у поступку судског извршења продајом непокретности на коју се право односи, независно од тога да ли се продаја врши јавним надметањем или непосредном погодбом. ЗИО прописује да ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре

²⁵¹ Станковић Г., Боранијашевић В., *op.cit.*, 110.

²⁵² Чл 171. ст 1. ЗИО РС.

²⁵³ Станковић Г., Боранијашевић В., *op.cit.*, 770.

²⁵⁴ Старовић Б., "Коментар закона о извршном поступку", Нови Сад, 1991., 413.

²⁵⁵ Цветић Р., *op.cit.*, 137.

²⁵⁶ Чл 130. ст 2. ЗОО РС.

доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.²⁵⁷ Такође, ималац уговорног права прече куповине своје право остварује као и ималац законског, ако не постоји законско право прече куповине или ако постоји а није искоришћено.²⁵⁸

Да присуство имаоца овог права не би реметило ток надметања и утицало на остале потенцијалне купце, не треба пре него што се закључи јавно надметање на било који начин издвајати имаоца права прече куповине у односу на остале учеснике у надметању. О његовом положају и могућностима треба га обавестити већ у позиву за рочиште за продају.²⁵⁹ Поступак електронског јавног надметања ради продаје непокретности уређује се Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања.²⁶⁰ Имаоци права прече куповине полажу јемство²⁶¹ као и друга лица. Сам поступак спроводи се методом надметања уз унапред утврђени лицитациони корак. Лицитациони корак је утврђени новчани износ за који се у поступку надметања може повећати цена ствари и он износи 10% од почетне цене. Боље речено, понудиоци у поступку неће моћи да дају понуду која је увећана за износ који они желе и који им одговара, већ понуду морају да увећају за 10% од почетне цене. Након завршетка електронског јавног надметања, саставља се извештај о електронској продаји. Овај извештај, са свим релевантним информацијама о току надметања, јавном извршитељу се предаје путем електронског обрасца. Јавни извршитељ потом обавештава странке у поступку и све остале учеснике. Овај извештај представља комплетан преглед догађања на електронском јавном надметању и служи као званично документовано сведочанство о процесу продаје предмета надметања.²⁶²

²⁵⁷ Чл 170. ст 1. ЗИО РС.

²⁵⁸ Чл 170. ст 2. ЗИО РС.

²⁵⁹ Цветић Р., *op.cit.*, 138.

²⁶⁰ Чл. 1 Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања „Сл. гласник РС“, бр. 14/2020.

²⁶¹ Израз „јемство“ у извршном поступку има специфично значење, различито од значења који он има према одредбама Закона о облигационим односима. Корисник који се региструје на порталу изражава спремност за учешће на конкретном електронском јавном надметању након што поднесе пријаву путем електронског обрасца. Регистровани корисник обавезан је и да уплати јемство у износу од 15% процењене вредности ствари која се продаје, да би могао да учествује у надметању. За полагање јемства намењен је посебан рачун министарства који је објављен на порталу електронског јавног надметања. Сва средства која су на име јемства уплаћена, након закључења електронског јавног надметања, преносе на рачун јавног извршитеља који спроводи поступак електронског јавног надметања. Опширније видети: Боранијашевић В, "Поступак јавне продаје електронским путем", *Зборник радова „Правни аспекти савремених друштвених кретања у Републици Србији“ Правног факултета у Косовска Митровица*, 2021., 35.

²⁶² Боранијашевић В, "Поступак јавне продаје електронским путем", *Зборник радова „Правни аспекти савремених друштвених кретања у Републици Србији“ Правног факултета у Косовска Митровица*, 2021., 37-41.

Пошто јавни извршитељ достави извештај о електронској продаји учесницима надметања и странкама, ималац права прече куповине који има првенство над најповољнијим понудиоцем дужан је да се изјасни у року од три дана од достављања извештаја да ли купује ствар под истим условима као и најповољнији понудилац. Тек након његовог изјашњавања јавни извршитељ може да донесе закључак о додељивању непокретности.²⁶³ Ако не искористи своје право након закључења продаје, не може касније захтевати остварење права прекупа од купца којем је досуђена непокретност. Тек у случају поновне продаје ствари његово право прече куповине има значаја.²⁶⁴

Продаја се раније могла вршити путем усменог јавног надметања, међутим од септембра месеца 2020. године продаја непокретности, покретних ствари и њихова заједничка продаја врши се само електронским путем, преко портала електронског јавног надметања.²⁶⁵ У неким ситуацијама боље је организовати усмено јавно надметање. Уколико, примера ради, велики број заинтересованих учесника нема техничких могућности²⁶⁶ да учествује на електронском јавном надметању, онда би организација електронског јавног надметања значила несразмерно органичење права тих лица да купе непокретност. Уколико би се непокретност продавала на усменом јавном надметању, ималац права преча куповине да би се користио својим правом мора бити присутан на јавном надметању. Од њега се очекује да одмах по закључењу јавног надметања, односно по објављивању који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању, да се изјасни да купује непокретност под истим условима. Дакле без остављања додатног рока.²⁶⁷

Непокретност може бити продата и путем непосредне погодбе ако се тако споразумеју странке или ако такав начин продаје после неуспеха другог јавног надметања изабере извршни поверилац. У случају да се непокретност продаје непосредном погодбом јавни извршитељ позива имаоца законског права прече куповине и имаоца уговорног права прече куповине које је уписано у катастар непокретности да се у року од осам дана писмено изјасне да ли намеравају да користе своје право под условима из закључка о додељивању

²⁶³ Станковић Г., Боранијашевић В., *Грађанско процесно право*, Београд, 2023., 788.

²⁶⁴ Цветић Р., *op.cit.*, 138.

²⁶⁵ Боранијашевић В., *op.cit.*, 29.

²⁶⁶ У данашње време то је реткост, али морамо се сложити да постоје изузеци.

²⁶⁷ Бодирога Н., *"Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу"*, Београд, 2019., 67.

непокретности непосредном погодбом.²⁶⁸ Јавни извршитељ практично обавештава имаоца права прече куповине о условима под којима се уговор о продаји закључује са трећим лицем. Тај уговор закључује се под одложним условом и производиће дејство ако се титулар права прече куповине не изјасни у остављеном року, или ако у том року изјави да није заинтересован за куповину под понуђеним условима. Потенцијални купац полаже "јемство" непосредно пред закључење уговора о продаји, у износу десетог дела процењене вредности непокретности. "Јемство" такође полажу и ималац законског и уговорног права прече куповине које је уписано у катастар непокретности. Ако се не изјасне у предвиђеном року, јавни извршитељ доноси закључак о додељивању непокретности најповољнијем понудиоцу.²⁶⁹

²⁶⁸ Чл 170. ст 3. ЗИО РС.

²⁶⁹ Станковић Г., Боранијашевић В., *op.cit.*, 192.

6. РЕПРЕЗЕНТАТИВНИ ПРИМЕРИ У ПРАКСИ

6.1. Студије случаја из домаће правне праксе

Чињеница да је о теми могуће пронаћи само једну одлуку Врховног Касационог суда је изненађујућа. Реч је о решењу Рев 2871/21 од 18. августа 2021. године.²⁷⁰ Њиме је укинута другостепена пресуда Апелационог суда којом је преиначена првостепена, усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено је да су продаја и отуђење непокретности у поступку извршења ништави и без правног дејства у односу на тужиоца због повреде права прече куповине. Тако да се тужилац оглашава купцем непокретности за исту продајну цену. Врховни Касациони суд укинуо је другостепену пресуду, најпре због битних повреда одредаба парничног поступка које су учињене пред другостепеним судом. Ипак, скренуо је пажњу на посебну парницу за остваривати право прече куповине које није реализовано кроз поступак извршења.²⁷¹

У судској пракси Србије, право прече куповине је често предмет спорова, посебно у контексту сувласништва и пољопривредног земљишта. У једном случају, тужилац је тврдио да му је повређено право прече куповине јер није био обавештен о продаји сувласничког дела. Међутим, суд је утврдио да је тужени доставио писмену понуду тужиоцу са свим потребним подацима, чиме је испоштовао законску процедуру.²⁷² У другом случају, Врховни касациони суд Републике Србије разматрао је спор у вези са остваривањем права прече куповине. Тужилац је тврдио да му је повређено право, јер није био обавештен о продаји сувласничког дела пољопривредног земљишта. Суд је закључио да је тужба неблаговремена јер није поднета у законском року од 30 дана од сазнања за продају. Такође, утврђено је да је тужени доставио писмену понуду тужиоцу са свим потребним подацима, чиме је испоштовао законску процедуру. Сходно томе, суд је одбио тужбени захтев, закључујући да није дошло до повреде права прече куповине.²⁷³ Све наведено указује на кључне аспекте из судске праксе и њихов значај. *Писмена понуда*, као обавеза власнику да понуди имовину лицу са правом прече куповине, наводећи битне услове продаје. *Рокови*, јер тужба због повреде права прече куповине мора бити поднета у законском року од

²⁷⁰ Видети пресуду Врховног касационог суда у Београду Рев 2871/21 од 18. августа 2021. године,

²⁷¹ Вујичић Б., *op.cit.*, 8.

²⁷² Видети пресуду Врховног касационог суда у Београду Рев 2435/2019 од 03.10.2019. године,

²⁷³ Видети пресуду Врховног касационог суда у Београду Рев 2456/2021 од 30.12.2021. године,

сознања за продају. Тужилац је дужан да приликом подношења тужбе положи износ тржишне вредности непокретности, чиме показује озбиљност намере за куповину. Као што је речено, ако је продавац продао непокретност а претходно није понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може да захтева да се уговор о продаји огласи без дејства према њему и да му се непокретност прода и преда под истим условима. У једном случају тужилац је моментом подношења тужбе извршио и уплату депозита у висини цене која је означена у уговору који су тужени закључили. На основу изведених доказа произилази да је тржишна вредност непокретности знатно већа од цене наведене у уговору. Тужилац као ималац права прече куповине је требало да положи код суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе. То је услов за основаност тужбеног захтева ради поништаја уговора о продаји непокретности. Пошто није поступио сходно законској одредби тужбени захтев је неоснован.²⁷⁴

6.2. Међународни примери и преседани

Право прече куповине постоји у многим правним системима широм света, али његова примена и обим се разликују од земље до земље у зависности од локалних законодавних традиција и потреба. Европски суд за људска права (ЕСЉП) није директно разматрао случајеве који се односе искључиво на право прече куповине. Међутим, Суд је у више наврата разматрао питања која се тичу заштите имовинских права и правичног суђења, што може бити релевантно за разумевање појма права прече куповине. Пресуда у предмету *Beyeler protiv Italije* односи се на случај у којем је ЕСЉП 2000. године утврдио да је Италија прекршила право на мирно уживање имовине, гарантовано чл. 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију о људским правима^{275, 276}.

Ернст Бејелер, швајцарски колекционер и трговац уметнина, 1977. године купио је слику "Портрет младога сељака" од Винсент ван Гога преко посредника за 600 милиона италијанских лира. Према италијанском закону, уметничка дела од културног значаја подложна су праву прече куповине од стране државе. Међутим, у тренутку куповине,

²⁷⁴ Видети пресуду Апелационог суда у Крагујевцу, ГЖ-1069/14 од 10. марта 2015. године.

²⁷⁵ Преузето са: <https://rm.coe.int/guide-art-1-protocol-1-ser/native/1680a20cde>, 30.10.2024.

²⁷⁶ <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/?filename=CASE+OF+BEYELER+v.+ITALY.docx&id=001-60485&library=ECHR&logEvent=False>, 30.10.2024.

Бејелер није био наведен као стварни купац у званичним документима. 1988 године, када је намеравао да прода слику за 8,5 милиона америчких долара, италијанске власти су искористиле своје право прече куповине, алу му је било понуђено само 600 милиона лира, што је била оригинална купопродајна цена из 1997. године. Бејелер је оспорио ову одлуку пред италијанским судовима, али без успеха. Обратио се ЕСЉП-у, тврдећи да је повређен члан Протокола бр. 1, јер су га италијанске власти лишиле слике противно захтевима ове одредбе. ЕСЉП је закључио да је Италија прекршила члан 1. Протокола бр. 1, јер је Бејелер морао да сноси несразмеран и прекомеран терет. Суд је истакао да је држава искористила право прече куповине након значајног временског периода и то по цени која није одржавала тржишну вредност слике у тренутку продаје. Ова одлука наглашава важност пропорционалности и правне сигурности у примени права прече куповине од стране државе.²⁷⁷

Случај *Hentrich против Француске* односи се на пресуду ЕСЉП још из 1994. године, у којој је Суд утврдио да је Француска прекршила право на мирно уживање имовине и право на правично суђење.²⁷⁸ Госпођа Хентрих је купила пољопривредно земљиште у Француској. Након куповине, француска пореска управа је искористила своје право прече куповине и преузела имовину по истој цени коју је госпођа Хентрих платила. Овај механизам је омогућавао држави да преузме имовину у случајевима када се сумња на утају пореза или када се сматра да је цена знатно испод тржишне вредности. Након исцрпљивања свих домаћих правних средстава, обратила се ЕСЉП-у тврдећи да је држава злоупотребила своје право прече куповине. Суд је закључио да је механизам прече куповине примењен на начин који није обезбедио правичну равнотежу између јавног интереса и заштите индивидуалних права.²⁷⁹ Ова пресуда је истакла потребу за транспарентношћу и правичним поступком приликом примене права прече куповине од стране државе.

²⁷⁷ Одабрани случајеви из праксе Европског суда за људска права, Подгорица, 2019.,14., опширније видети: [HF7 Handbook property rights.pdf](#)

²⁷⁸ Пресуда ЕСЉП, <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57903%22%5D%7D>, 02.11.2024.

²⁷⁹ Опширније: <https://www.pars.rs/public/Dokumenti/Publikacije/1459/Pravo-na-imovinu-Ljuba-Slijepcevic.pdf>

ЗАКЉУЧАК

Посматрајући еволуцију института права прече куповине, без обзира на појединачне међусобне разлике у неким државама и системима, може се говорити о његовој универзалности. Оно није било ограничено на правну историју само једног или неких међусобно блиских народа, него је било повезано са економским и друштвеним развитком аграрне привреде. Значај земљишта за опстанак заједнице је био велик. Он је условио тражење адекватног начина да се оно задржи у кругу одређених лица. То је довело до првих облика права прече куповине. Даљи његов развој зависио је од степена постигнутог друштвеног развоја. Међутим, циљ овог права је увек био исти, било да је реч о законском или уговором праву прече куповине: заштита интереса одређених лица за прибављањем одређених ствари.

Право прече куповине представља баланс између приватног интереса и јавног добра, омогућавајући заштиту сувласника, суседа, уговорних страна и државе. Полазећи од структуре овог права закључили смо да је право прече куповине правна моћ (преображајно право), јер је ималац права овлашћен да изјавом воље створи однос између себе и власника ствари на коју се право прече куповине односи. Ималац права прече куповине може ту ствар стећи пре свих осталих, под претпоставком испуњења услова продаје које диктира власник ствари. Његово овлашћење претпоставља власникову одлуку о продаји, као и обавезу да овлашћено лице понуди да ствар купи. Неиспуњење ове обавезе или продаја под повољнијим условима основ је остваривања права прекупа. Његов смисао је побијање дејства уговора, уз захтев да се ствар уступи имаоцу права под истим условима као што је и трећем лицу. На основу наведеног разликујемо право првенства и право прекупа који чине јединствен институт права прече куповине.

Овлашћења лица чије је право првенства повређено зависи од врсте права прече куповине. У случају уговорног права прече куповине које није уписано у јавне књиге, захтев овлашћеног лица зависи од савесности трећег лица које се јавља као купац. Ако је оно било несавесно у погледу права прече куповине може се побијати дејство уговора којим је повреда учињена и захтевати да се ствар преда њему под истим условима. Савесном трећем лицу уговорно право прече куповине се не може супростављати. Имаоцу повређеног права првенства преостаје могућност захтева накнаде штете од ранијег власника. Када је

реч о законском и уписаном уговорном праву прече куповине, овлашћено лице увек има право прекупа.

Оправдање уговорног права прече куповине налазимо у самом основу његовог настанка. То је воља учесника грађанскоправних односа која омогућава странама да дефинишу своје услове у складу са својим потребама. На самом крају, истог смо мишљења као ауторка Цветић, која закључује да је поред уговорног права оправдано и постојање законског права прече куповине, али у мери у којој је то неопходно. Један од кључних аргумената против законског права прече куповине је то што ограничава право власника да слободно располаже својом имовином. Оно може и смањити атрактивност имовине на тржишту. Потенцијални купци могу бити мање заинтересовани за куповину имовине која је подложна праву прече куповине, што доводи до мање конкуренције и смањења тржишне вредности имовине.

Разматрајући питање права прече куповине и његове заштите, грешка законодавца је што утврђује да овлашћено лице може тражити да се уговор, којим је повређено право прече куповине, поништи. Јер да би оно остварило свој интерес прибављања ствари потребно је да продаја постоји. У том циљу треба да побија дејство закљученог уговора према њему, као имаоцу права прече куповине и купцу, као основ стицања, а не да захтева поништај. Правницима, чак и понеким лаицима познато је значење појма "поништити". Њиме се уствари захтева повраћај у пређашње, што у овом случају значи стање када продаје није било, а тиме ни услова за вршење права прече куповине. Ову језичку неправилност законодавац коригује прописивањем да се уз захтев за поништај уговора тражи уступање ствари под истим условима. Тако се уствари, утврђује природа овог тражења.

Када се имовина продаје ради намирења дуга, у поступку извршења, поставља се питање да ли ималац права прече куповине може да оствари своје право. Према теорији и судској пракси ово право се не примењује у извршном поступку, јер је циљ овог поступка намирење повериоца и не постоји добровољна намера власника да ствар прода. Иако уговорно право прече куповне пружа заштиту имаоцу овог права у случају вољне продаје, његова примена у извршном поступку је ограничена и може довести до његовог занемаривања. Међутим, уколико је уписано у јавне књиге као терет на имовини, што је од суштинског значаја да би се обезбедила његова заштита, ималац права може захтевати његово поштовање. Орган који води поступак извршења дужан је да то и омогући. Правила

о праву прече куповине у поступку извршења фаворизују на одређени начин само титуларе законског и уписаног уговорног права прече куповине због публицитета њиховог права. За ефективну заштиту права прече куповине, важно је да носилац овог права буде благовремено обавештен о продаји. Јавни извршитељ који спроводи извршење на непокретности дужан је да води рачуна о правима законског и уговорног титулара права прече куповине на предмету продаје. У случају повреде права прече куповине, када је ствар продата, а ималац права није обавештен о томе, заштита се остварује путем захтева за отклањање неправилности у току поступка, док се она пружа и у парници по тужби за накнаду штете.

Са све већом урбанизацијом и растом тржишта некретнина, уговорно право прече куповине ће добијати на значају. У комерцијалним уговорима, право прече куповине може бити пресудно за осигурање пословне стабилности. Брзе промене у друштву и развој електронске трговине и дигиталних платформи, захтеваће ревизију постојећих правних норми и увођење нових које ће омогућити правну сигурност у уговорним односима.

ЛИТЕРАТУРА

1. Asnawi M. N., Hudiata E., "Delimitation on Freedom of Contract principle and Judge's Corrective Function in Assessing the Parties' Positions on an Agreement", *Mimbar Hukum*, 2017.,
2. Бабић И., "Увод у грађанско и стварно право, приручник за полагање правосудног испита", Београд, 2010.
3. Бабић И., "Право прече куповине удела члана друштва с ограниченом одговорношћу", Стручни рад, Нови Сад, 2020.
4. Бабић И., "Грађанско право, Књига 4-Облигационо право-општи део", Београд, 2016.
5. Бабић И., "Грађанско право, Уговори грађанског права", Београд, 2017.
6. Бабић И., "Лексикон облигационог права", Београд, 2022.
7. Бујуклић Ж., "Римско право у докторским тезама Николе Крстић из 1854. године" *Анали Правног факултета у Београду*, 2018.
8. Божић В., "Облигационо право, посебни део-уговори", Београд, 2023.
9. Батуран Л., "Економска анализа института права прече куповине у Закону о враћању одузете имовине и обештећењу", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2015.
10. Батуран Л., "Економска анализа правног режима за пренос права својине на непокретностима у Републици Србији" докторска дисертација, Правни факултет, Београд, 2016.
11. Бодирога Н., "Извршитељ", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2011.
12. Бодирога Н., "Водич за примену Закона о изменама и допунама Закона о извршењу и обезбеђењу", Београд, 2019.
13. Бренеселовић Л., "О језику и номотехници нацрта Закона о својини и другим стварним правима", *Правни записи Правног факултета Универзитета Унион*, Београд, 2010.
14. Боранијашевић В., "Јавноизвршитељско право", Косовска Митровица, 2017.
15. Боранијашевић В., "Врсте пресуда у парничном поступку", докторска дисертација, Ниш, 2008.

16. Боранијашевић В, "Поступак јавне продаје електронским путем", *Зборник радова „Правни аспекти савремених друштвених кретања у Републици Србији“ Правног факултета у Косовска Митровица*, 2021.
17. Благојевић Б., Круљ В., *"Коментар Закона о облигационим односима II"*, Београд, 1983.
18. Боровац Ј., *"Право прече куповине и полагање цене у нашој судској пракси"*, Правни живот, Београд, 2015.
19. Вујичић Б., *"Право прече куповине у поступку извршења"*, Прописи у пракси, Београд, 2022.
20. Весковић Б., *"Право прече куповине непокретности"*, Правна ријеч, Часопис за правну теорију и праксу, Бања Лука, 2005.
21. Вукотић В., *"Стицање земљишнокњижских права уписом у јавне регистре"*, докторска дисертација, Београд, 2012.
22. Гргић-Тухтан И., "Повреде права прекупа и санкције за његово непоштовање", *Зборник Правног факултета Универзитета у Ријеци*, 2010.
23. Гргић-Тухтић И., "Право прекупа према Закону о отоцима", *Зборник Правног факултета Универзитета у Ријеци*, 2009.
24. Dadańska K.A., "Pre-emption, Back-in and Redemption Rights as Well as the Right of Priority in Acquisition of Real Estate", *Real Estate Management and Valuation*, 2015.
25. Дерипе Ж., "Правна природа закупчевог права и разликовање стварних права и права потраживања", *Анали Правног факултета у Београду*, 1984.
26. Дабовић-Анастасовска Ј., Гавриловић Н., Неке дилеме око реформисања посебних облика уговора о продаји у радној верзији Грађанског законика Републике Македоније, *Правни факултет "Јустинијан Први", Универзитет "Св. Кирил и Методије" у Скопљу, Република Македонија*, 2017.
27. Зиндовић И., *"Облигационо право-посебни део"*, Београд, 2010.
28. Ivanov A.S., "Principle of Freedom of Contract in the Laissez-faire Era", *Теоретическая и Прикладная Юриспруденция*, 2019.,
29. Јакшић С., *"Уговор о купопродаји"*, Завршни рад, Економски факултет, Сплит, 2017.
30. Јанићијевић Д., *"Брачни уговор у савременом српском породичном праву"*, Мастер рад, Ниш, 2018.

31. Јерковић Ј., *"Облигациона права као предмет уписа у катастар непокретности"*, Гласник адвокатске коморе Војводине, 1997.,
32. Ковачевић-Куштримовић Р., Лазић М., *"Стварно право, треће издање"*, Ниш, 2009.
33. Козар В., "Утицај отварања стечајног поступка на законска и уговорна права прече куповине", *Зборник радова Правног факултета у Крагујевцу*, 2022.
34. Лазић М., "Законско право прече куповине пољопривредног земљишта у Републици Србији", *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 1991.
35. Лазаревић Д., *"Коментар закона о извршењу и обезбеђењу, са регистром појмова"*, Београд, 2011.
36. Лоза Б., *"Облигационо право, посебни дио"*, Српско Сарајево, 2000.
37. Мараš I., Kozar V., "Protection of rights of secured creditors in the bankruptcy debtor assets sales procedure", *Економика предузећа*, 2021.
38. Мијачић-Цветановић М., *"Право прече куповине"*, Гласник адвокатске коморе Војводине, часопис за правну теорију и праксу, Нови Сад, 1984.
39. Мијачић М., „Прихватање понуде ћутањем понуђеног“, *Зборник Правног факултета у Нишу*, 1977.
40. Милошевић Јб., "Има ли места законском праву прече куповине у корист сувласника земљишта по нашем праву", *Анали Правног факултета у Београду*, 1965.
41. Митић С., *"CONTRACTUS CONSENSUALES у Римском праву и Краљевини СХС-упоредноисторијски аспект и рефлексије у савременом праву"*, докторска дисертација, Ниш, 2023.
42. Марковић Б., *"Право прече куповине према законодавству цара Стефана Душана"*, Историјски часопис, Београд, 2009.
43. Милић И., *"Поријекло права ближике на првокуп и сткуп некретнина"*, Хисторијски зборник 1952.
44. Николић Ђ., *"Облигационо право, пето допуњено издање"*, Београд, 2019.
45. Николић, Ђ., *Облигационо право, Приручник за полагање правосудног испита*, Београд, 2010.
46. Николић Д., "Титулари законског права прече куповине пољопривредног земљишта", *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 1996.

47. Наранчић М., *"Предбрачни уговори у породичном праву"*, Стручни рад, Хоризонти менаџмента, 2022.
48. Орлић М., *"Законско право прече куповине у нашем позитивном праву"*, *Анали Правног факултета у Београду*, бр.1-2/1970.
49. Орлић М., *Право прече куповине*, *Енциклопедија имовинских права и права удруженог рада*, том II, Београд, 1978., 1114.
50. Орлић М., *"Продаја породичне стамбене зграде носиоцу станарског права"*, *Анали Правног факултета у Београду*, 1968.
51. Обрадовић М., *"Уговори грађанског права, објашњења, образци, судска пракса, прописи из стварног, породичног, наследног и ауторског права"*, Београд, 2008
52. Оруч Е., *"Право прече куповине код сувласништва на некретнинама у праву Босне и Херцеговине"*, Друштвени огледи-часопис за правну теорију и праксу, 2016.
53. Пушац Ј., *"Законске претпоставке за конвалидацију уговора о непокретности"*, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, 2011.
54. Павковић Н., *"Студије и огледи из правне етнологије"*, Етнолошка библиотека, Београд, 2014.
55. Павловић Р., *"Уговор о продаји са посебним освртом на значај третмана цене: правно-економски осврт, дилеме и перспективе"*, Стручни чланак, Мегатренд Универзитет, Факултет за право, јавну управу и безбедност, Београд, 2021.
56. Радишић Ј., *"Облигационо право-општи део"*, Београд, 2008.
57. Рашовић З., *"Повреда права прече куповине сувласника"*, *Зборник радова Правног факултета у Мостару*, 2016.
58. Рогоић З., *"Извршење на непокретности, нови институти-проблеми у примени"*, Банкарство, 2008.
59. Станковић О., Орлић М., *"Стварно право, девето издање"*, Београд, 1999.
60. Станковић Г., *"Лексикон грађанског процесног права"*. Београд, 2018.
61. Станковић Г., Боранијашевић В., *"Право извршења и право обезбеђења"*, Косовска Митровица, 2017.
62. Станковић Г., Боранијашевић В., *"Грађанско процесно право"*, Ниш, 2020.
63. Станковић Г., Боранијашевић В., *"Грађанско процесно право"*, Београд, 2023.

64. Стојановић П., *"Право прече куповине као израз колективне друштвене свјести у Црној Гори, сјеверној Албанији и Боки"*, Историјски записи, 1981/1.
65. Старовић Б., *"Коментар закона о извршном поступку"*, Нови Сад, 1991.
66. Свирчевић М., *"О признској тапији"*, Баштина, Лепосавић, 2002.
67. Сворцан С., *"Имовински односи супружника према Породичном закону Републике Србије"*, Научна конференција „Новине у породичном законодавству“, Центар за публикације Правног факултета у Нишу, 2006.
68. Станишић С., *"Уговор о продаји са правом откупа"*, Годишњак факултета правних наука, Бања Лука, 2021.
69. Тешић Н., "О праву приоритетног разматрања понуде у случају преноса удела у ДОО", *Научно-истраживачки пројекат "Епидемија.Право.Друштво"*, Правни факултет Универзитета у Београду, 2021.
70. Тешић Н., *"О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право"*, Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ, 2014.
71. Freidus H., "Rights of First Refusal", *New York Law Journal*, 2004.
72. Цветић Р., *"Право прече куповине"*, докторска дисертација, Ниш, 1998.
73. Цветић Р., *"Нека спорна питања везана за институт права прече куповине"*, Гласник адвокатске коморе Војводине, часопис за правну теорију и праксу, Нови Сад, 2004.
74. Цветић Р., "О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2018.
75. Цветић Р., "Место права прече куповине у грађанском законик у", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2008.
76. Цветић Р., "Право прече куповине у извршном поступку у Републици Србији", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2014.
77. Челић Д., "Ограничења права својине на непокретним културним добрима", *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2021.

Правни извори:

1. Устав Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 98/2006 и 115/2021)
2. Закон о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр. 18/2020),
3. Закон о основама својинскоправних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон),
4. Закон о промету непокретности ("Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015),
5. Закон о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење и 10/2023 - др. закон)
6. Закон о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - др. закон)
7. Закон о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон)
8. Закон о привредним друштвима ("Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021)
9. Закон о ауторским и сродним правима ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009, 99/2011, 119/2012, 29/2016 - одлука УС и 66/2019)
10. Закон о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон)
11. Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021 - др. закон)
12. Закон о јавном бележничтву ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - др. закон, 93/2014 - др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015)
13. Правилник о организацији и поступку електронског јавног надметања „Сл. гласник РС“, бр. 14/2020.
14. Закон о својинско-правним односима ("Сл.лист ЦГ", бр. 19/2009)

Судска пракса:

1. Пресуда Врховног касационог суда у Београду, Рев. 2839/2001 од 16. 5. 2002. године,
2. Пресуда Врховног касационог суда у Београду, Рев 2871/21 од 18. августа 2021. године,
3. Пресуда Врховног касационог суда у Београду, Рев 2435/2019 од 03.10.2019. године,
4. Пресуда Врховног касационог суда у Београду, Рев 2456/2021 од 30.12.2021. године,
5. Пресуду Апелационог суда у Крагујевцу, ГЖ-1069/14 од 10. марта 2015. године,
6. Пресуда Европског суда за људска права у предмету *Beyeler против Италије*, представка бр. 33202/96 од 05.01.2000. године,
7. Пресуда Европског суда за људска права у предмету *Hentrich против Француске*, представке бр. 13616/88 од 22.10.1994. године.

Интернет странице:

1. Марковић Ч., *Хамурабијев законик*, Београд, 1925. Преузето са: file:///C:/Users/KORISNIK-/Downloads/HAMURABIJEV_ZAKONIK_1.pdf, 14.09.2024.
2. Аустријски грађански законик, Преузето са: https://advokatprnjavorac.com/zakoni/AUSTRIJSKI_GRADANSKI_ZAKONIK.pdf, 15.09.2024
3. Душанов законик, Преузето са: <https://www.atlantasrbs.com/learnmore/library/DUSANOV-ZAKONIK.pdf>, 15.09.2024,
4. Грађански законик за Краљевину Србију (1844), преузето са: https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf, 16.09.2024.
5. https://www.glasnik.edu.rs/wp-content/uploads/2020/10/GlasnikAKV1967_br7.pdf, 17.09.2024.
6. Грађански законик Републике Србије, преузето са: <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>, 19.09.2024.
7. Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, преузето са: <https://ius.bg.ac.rs/wp-content/uploads/2020/10/NACRT-ZAKONIKA-O-SVOJINI.pdf>, 19.09.2024.
8. Јавнобележничка пракса у Србији: Јачање родне равноправности у области својине и контроле над непокретностима,, преузето са: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/352379d8-8e06-467b-a90f-2c697f9f485d/content>, 28.09.2024.

9. Преднацрт Грађанског Законика Републике Србије, преузето са:
https://www.paragraf.rs/nacrti_i_predlozi/280519-prednacr-gradjanskog-zakonika-republike-srbije.html, 05.10.2024.
10. <https://dopuna.ingpro.rs/1LA-PS/LA4-2022-1.pdf>, 20.10.2024.
11. <https://rm.coe.int/guide-art-1-protocol-1-ser/native/1680a20cde>, 30.10.2024.
12. <https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/?filename=CASE+OF+BEYELER+v.+IT+ALY.docx&id=001-60485&library=ECHR&logEvent=False>, 01.10.2014.
13. [HF7 Handbook property rights.pdf](#), 02.11.2024.
14. <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57903%22%5D%7D>, 02.11.2024.
15. <https://www.pars.rs/public/Dokumenti/Publikacije/1459/Pravo-na-imovinu-Ljuba-Slijepcevic.pdf>, 03.11.2024.

Изјава о ауторству

Име и презиме аутора: Ана Костић

Број индекса: 345/2023

Изјављујем

Да је мастер рад под насловом,

„УГОВОРНО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ И ЊЕГОВА РЕАЛИЗАЦИЈА У ПОСТУПКУ
ИЗВРШЕЊА“

- Резултат сопственог истраживачког рада;
- Да мастер рад у целини, а ни у деловима није био предложен за стицање друге дипломе према студијским програмима других високошколских установа;
- Да су резултати коректно наведени;
- Да нисам кршила ауторска права и користила интелектуалну својину других лица.

У Косовској Митровици,

Потпис аутора

Изјава о ауторству

Име и презиме аутора: Ана Костић

Број индекса: 345/2023

Изјављујем

Да је мастер рад под насловом,

„УГОВОРНО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ И ЊЕГОВА РЕАЛИЗАЦИЈА У ПОСТУПКУ
ИЗВРШЕЊА“

- Резултат сопственог истраживачког рада;
- Да мастер рад у целини, а ни у деловима није био предложен за стицање друге дипломе према студијским програмима других високошколских установа;
- Да су резултати коректно наведени;
- Да нисам кршила ауторска права и користила интелектуалну својину других лица.

У Косовској Митровици,

13.03.2025.

Потпис аутора

