

*Др Раденка Цвејић, редовни професор
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду*

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ¹

Сажетак: У раду је, полазећи од појма, врсте и дејства права прече куповине, размотрено питање адекватности измене правила извршног поступка у случају наплате новчаног потраживања извршењем на непокретности. У питању је правило, којим је, као последица изостављања једне речи (везника), измењено дејство права прече куповине. Таква измена, колико год на први поглед изгледала безазлено (нарочито у склопу осталих правила за спровођење извршења на непокретности), није у складу са постојећом регулативом права прече куповине. Противречности у правном систему су увод у правну несигурност. Због тога је дужност законодавца да их не ствара, а обавеза стручне јавности да укаже на њих и омогући њихово уклањање.

Кључне речи: *право прече куповине, законско право прече куповине, упис у јавни регистар, извршни поступак, неопходна измена*

1. ПОЈАМ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Појмовно одређење права прече куповине уз настојање да такав појам обухвати све развојне облике, случајеве и врсте овог права, захтева апстраховање посебности, односно обухватање само оних елемената који су заједнички. На том нивоу апстракције, право прече куповине може се дефинисати као право чији је ималац овлашћен да у случају продаје ствари на коју се односи право прече куповине, стекне ту ствар пре свих осталих, по

¹ Овај чланак садржи резултате истраживања у оквиру пројекта *Теоријски и практични проблеми у стварању и примени права (ЕУ и Србија)* који финансира Правни факултет у Новом Саду.

основу куповине, ако испуни све услове продаје које диктира власник ствари (продавац).²

Из овако одређеног појма права прече куповине произлазе његова општа обележја, која су присутна без обзира о којој врсти права прече куповине се ради и шта је његов објект. Пре свега, ималац овог права мора бити обавештен о намераваној продаји и условима продаје.³ Затим, ово право се актуализује само у случају продаје ствари, а одлуку о томе да ли ће продаје бити и под којим условима доноси власник ствари.⁴ Првенство у стицању дате ствари суштина је овог права, па је у том смислу небитно да ли је имаоцу права прече куповине понуда учињена пре него било коме другом, па чак и да ли је ствар већ отуђена, будући да се тада активира право прекупа. Разлика је само у томе што се, када се посматра садржина права прече куповине, *право првенства* реализује пре него што је закључен уговор о продаји, а *право прекупа* настаје тек ако је закључењем уговора са трећим лицем повређено право првенства.⁵ Остварење овлашћења која проистичу из права прече куповине везано је за строге законске, преклузивне рокове, чији проток доводи до губитка права прече куповине.

Непоштовање обавезе коју има власник ствари на коју се односи право прече куповине, повлачи санкцију која се састоји или у његовој одговорности за штету коју због тога трпи титулар права прече куповине или активирању права прекупа. Право прекупа се може увек истицати у случају повреде законског права 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.

² Другачије дефинисање права прече куповине са упућивањем на одговарајућу литературу, вид. Radenka Cvetić, *Pravo preče kupovine*, Novi Sad 2002, 21, фн. 1.

³ На коме је обавеза, начин њеног извршења и дејство обавештења, те које су последице њеног неиспуњења, најважнија су питања која се постављају везано за ово обележје права прече куповине.

⁴ Процес формирања власникове одлуке о продаји ствари на коју се односи право прече куповине потпуно је ван сфере утицаја имаоца права прече куповине. Истовремено, његова одлука да прода ствар је *conditio iuris* да би право прече куповине остварило своје дејство. Вид. Alain Bugnon, *Le droit de préemption agricole*, These de licence presentee a la Faculte de droit de l'Universite de Lausanne, Lausanne 1991, 21. О томе какав је положај имаоца права прече куповине када је продаја симулована неким другим правним послом, вид. R. Cvetić, 162-166 (Када се ималац права прече куповине може позвати на своје право?).

⁵ "Право првенства појављује се док још нема никаквог уговора, право прекупа настаје тек ако је између сопственика и трећег лица закључен пуноважан уговор о куповини и продаји ствари." (Miodrag Orlić, *Pravo preče kupovine*, одредница у *Enciklopediji imovinskog prava i prava udruženog rada*, том II, Beograd 1978, 1114). Детаљно о дејству права прече куповине са одговарајућим упућивањима, вид. R. Cvetić, 148-213.

2. ВРСТЕ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Када се постави питање санкције због повреде права прече куповине, јавља се, потреба утврђивања о којој врсти права прече куповине се ради. Није то, међутим, једина разлика зависна од врсте права прече куповине. Поред тога, да би се могло уочити у чему је недостатак регулативе овог питања у поступку извршења, неопходно је укратко изложити врсте права прече куповине и најважније разлике које међу њима постоје.

Врсте права прече куповине уобичајено⁶ се одређују с обзиром на основ његовог настанка, тј. извор из којег проистичу овлашћења титулара овог права. Полазећи од овог критеријума разликују се законско, које има извор у самом закону, и вољно право прече куповине, које настаје као резултат аутономије воље субјеката грађанског права. Вољно право прече куповине, зависно од тога да ли настаје на основу сагласне изјаве воља или једностране, и то последње изјаве воље, може бити уговорно и тестаментално.⁷ Како се тестаментално право прече куповине⁸ ређе јавља и има дејство као и уговорно право прече куповине, овде ће бити речи само о праву које настаје на основу закона односно уговора.

2.1. Законско право прече куповине

Законско право прече куповине настаје непосредно на основу самог закона⁹ којим се право прече куповине признаје одређеном лицу, у моменту када тај закон ступи на снагу (не захтева се било чији пристанак, упис у одговарајући регистар и сл.). Самим законом се одређује ко има ово право, односно овлашћена лица, ствари на које се оно односи, када и под којим условима се може остварити.

⁶ Упор. Nikola Pavković, *Pravo preče kupovine u običajnom pravu Srba i Hrvata*, Beograd 1972. У питању је студија из правне етнологије која је превасходно оријентисана на родбинско право прече куповине и услове који су га изнедрили. Упркос томе, аутор је приказао саму суштину овог института невезану за историјски контекст развоја права прече куповине. Класификација права прече куповине извршена у овом раду полази од појавних, развојних облика овог права, без обзира по ком основу су настajали. Говори се о три основна облика права прече куповине: 1) обавезна сагласност рођака приликом отуђења баштине (*laudatio parentum*), 2) обавезна понуда овлашћеним лицима да купе добро које се продаје и 3) откупно право већ отуђеног добра (*ius retractus*). Вид. R. Svetić, 89-91.

⁷ Вид. R. Svetić, 88, фн. 161.

⁸ *Ibid.*, 129-133.

⁹ Законско право прече куповине (*retractus legalis*) као вануговорна категорија, је уобичајени назив за све случајеве овог права који свој непосредан основ имају у неком правилу (писаном или неписаном) које има карактер извора права. Обичајно право прече куповине такође се често подводи под овај термин. Вид. Mile Boras, *Pravo prvokupa*, doktorska disertacija, Zagreb 1964, 13.

Заштитом интереса одређених лица на начин да им се на основу самог закона обезбеди првенство у прибављању неких ствари (када власник жели да их прода) тежи се остварењу општег интереса уже или шире друштвене заједнице. У томе и јесте оправдање фаворизовања нечијег приватног интереса путем законског права прече куповине. Зато се од законодавца очекује одмеравање свих сукобљених интереса при признавању овог права, насупрот слободи правних субјеката при настанку вољног (уговорног) права прече куповине. Када није неопходно и оправдано општим интересом, не треба ограничавати слободу уговарања приватноправних субјеката мешањем у избор уговорног партнера.

2.1.1. Титулари законског права прече куповине

Упоредни преглед историјског развоја права прече куповине показује да су међу овлашћеним лицима увек били одређени сродници,¹⁰ затим сувласници, санаследници, заједничари у праву, суседи, суграђани (истоплеменници). Свака историјска епоха давала је печат институту права прече куповине, будући да је облик друштвеног уређења и начин производње знатно утицао на ширење или редуковање круга овлашћених лица. Схватања о приватној својини имала су знатан утицај на законодавца при регулисању овог права. У периоду либералног капитализма, оно је маргинализовано (негде, чак сведено на уговорно право прече куповине) као адекватан одговор на апсолутност и неприкосновеност приватне својине. Са промешаним схватањем о приватној својини, истицањем њених социјалних функција, бројне и разноврсне законодавне интервенције у приватноправној сфери оправдавају се заштитом јавног интереса.¹¹ Такав тренд доводи до својеврсне ренесансе законског права прече куповине, мада ипак никада није добило пређашње димензије.

¹⁰ Изузетак је Отоманско право. Вид. R. Cvetić, 76-79 (Отомански грађански законик – Мецеле). При одређивању овлашћених лица наглашен је значај њихове стварне везе према добру које се отуђује, без обзира на сродство са продавцем.

¹¹ "Слободи појединца постављају границе, не само једнаке слободе осталих, него и правила колектива – друштва, ужег и ширег, у којем живи и делује. Грађанско право требало би да осигура довољно широк простор слободе за појединца, како би он могао користити и даље развијати своје способности, остварујући своје циљеве... Друштво постепено ствара све више ограничења слободе за појединце, која су потребна за остварење неких битних општих и јавних интереса. Понекад, међутим, ствара и таква која нису преко потребна... Потребно је, стога, стално бдети над границом слободе појединца, како та не би доводила у опасност друге појединце и њихову слободу, нити друштво као целину, али нити била сувише инхибирана, јер би то било на штету целог друштва и његових чланова." (Nikola Gavella et al, *Грађанско право и припадност хрватског правног поретка континенталноeuropskom правном кругу*, Zagreb 2005, 7, фн.8)

Што се тиче нашег домаћег права, револуционарни прекид континуитета с правним поретком Краљевине Југославије, који је озакоњен 1946. године,¹² оставио је простора за примену тзв старих правних правила.¹³ У погледу права прече куповине, на овај начин одржан континуитет правног поретка, омогућио је да се настави са применом правних правила која су важила за дато подручје: где нису постојала правна правила о законском праву прече куповине, оно није ни признавано, а где јесу, признавано је оним лицима која су тим правилима одређена као титулари права прече куповине. Међутим, убрзо, након што је друштвена својина постала основни и фаворизовани својински облик, и у овој области је дошло до прописивања правила која су посредно ограничавала приватну својину. Постојали су бројни случајеви законског права прече куповине, чији су титулари субјекти друштвене својине. Однос према продавцу и према ствари која се продаје, престају бити основни критеријуми за одређивање круга лица којима се признаје право прече куповине. Како је основни циљ био максимална заштита и јачање друштвене својине, то постаје основно полазиште и при одређивању титулара права прече куповине. Било је потпуно ирелевантно постојање одређеног стварноправног односа поводом ствари која се отуђује, као и личног односа овлашћеног лица са продавцем.¹⁴

Значајне промене учињене су у Републици Србији ступањем на снагу Закона о промету непокретности из 1998. године.¹⁵ Круг лица којима се законом признаје право прече куповине непокретне ствари,¹⁶ сведен је на сувласнике, уз право прече куповине суседа када се продаје пољопривредно земљиште. У том погледу ништа није мењано ни сада важећим Законом о промету непокретности из 2014. године¹⁷

¹² Закон о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације (Закон о неважности...), *Службени лист ФНРЈ*, бр. 86/1946.

¹³ На основу чл. 3 и 4 Закона о неважности...

¹⁴ Случајеве законског права прече куповине (предимензионирани систем какав је постојао у Републици Србији до 1998. године, позитивноправна решења, као и одређене предлоге *de lege ferenda*), вид. R. Cvetić, 218-254.

¹⁵ Закона о промету непокретности, *Службени гласник РС*, 42/1998, 111/2009.

¹⁶ За остале случајеве законског права прече куповине, вид. фн. 14 у овом раду.

¹⁷ Закон о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015. "Члан 5. Сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима. У случају када има више сувласника, првенство у остваривању права прече куповине има сувласник са већим сувласничким делом. Када има више сувласника који би према ставу 2. овог члана имали право прече куповине, сувласник непокретности има право да сам одлучи коме ће од њих продати свој део непокретности. Члан 6. Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта.

2.1.2. Објект њ законској ѡрава ѡрече кујовине

Чињеница да се одувек законом предвиђало право прече куповине непокретних ствари, не значи да критеријум за разликовање законског и уговорног права прече куповине може бити врста ствари на коју се право односи.¹⁸ У нашем, а и у упоредном праву, законско право прече куповине односи се не само на непокретне, већ и на покретне ствари,¹⁹ као и на удео у привредном друштву.²⁰

Објект права прече куповине може бити свака ствар која се иначе може присвајати, односно која није изузета из стварноправног режима, без обзира да ли је она непокретна или покретна. Разлика настаје због тога што је објект законског права прече куповине само оно што је као такво законом изричито утврђено, док је у случају уговорног права прече куповине то у сфери аутономије воље приватноправних субјеката.

2.2. Уговорно ѡраво ѡрече кујовине

Уговорно право прече куповине настаје као резултат слободе уговарања, те се за њега не може рећи да представља ограничење за власника ствари на начин како је то у случају законског права прече куповине.²¹

Аутономија воље уговорних страна даје им могућност да закључе посебан уговор који се тиче искључиво права прече куповине. Ипак, најчешће се уговарање овог права врши у виду споредне погодбе уз неки основ-

У случају када има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца, а граничне линије су једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина највећа. У остваривању права прече куповине власник суседног земљишта је по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје."

¹⁸ Упор. Живојин Перић, *О уговору о ѡродаји и кујовини*, III део, Београд 1921, 168-169; Софија Мишић, *Право ѡрече кујовине*, докторска дисертација, Београд 1965, 7.

¹⁹ На пример, културно добро које је покретна ствар, архивска грађа, стара и ретка књига, уметничко-историјско дело. То су све ствари у погледу којих постоји законско право прече куповине одговарајуће установе.

²⁰ Закон о привредним друштвима, *Службени гласник РС*, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др. закон, чл. 161-166 (право прече куповине чланова друштва са ограниченом одговорношћу).

²¹ Оно је последица аутономије воље и на његово установљење није утицао нико ко стоји изван уговорног односа; ни законодавац, нити било које треће лице. Стога, по систематизацији ограничења својине датој у: Dragoljub Stojanović, *Позитивно-правна ограничења приватне својине*, Београд 1963, 37, уговорно право прече куповине не спада у својинска ограничења у ужем смислу, јер су то "само она ограничења постављена правним поретком, а не ограничења садржаја својине која произилазе из правних послова."

ни уговор. То је, по правилу, уговор о купопродаји,²² па се у законским текстовима продаја с правом прече куповине предвиђа као посебна врста или модалитет продаје.²³

Законом о облигационим односима (ЗОО)²⁴ продаја с правом прече куповине предвиђена је као један од шест случајева продаје са нарочитим погодбама. "Уговорном одредбом о праву прече куповине обавезује се купац да извести продавца о намераваој продаји ствари одређеном лицу, као и о условима те продаје, и да му понуди да он ствар купи за исту цену."²⁵

Уговорно право прече куповине настаје у моменту закључења уговора²⁶ којим је предвиђено. Тај моменат има конститутивно дејство, што значи да се не захтева ништа додатно за настанак права прече куповине. Право се, међутим, може ојачати уписом у јавни регистар у који се уписују ствари на које се односи право прече куповине (катастар непокретности, земљишне књиге). Након што је уписано у регистар чија је садржина доступна јавности, оно постаје свима познато (супротно се не може доказивати). Упис уговорног права прече куповине има декларативно дејство и функцију публиковања постојећег права, тако да се уписано право може супроставити свим трећим лицима. Не поставља се питање њихове савесности 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.

²² Мада то може бити и неки други уговор (уговор о поклону, закупу, размени, замени испуњења). Више о томе вид. R. Svetić, 117-119.

²³ О потреби разликовања појмаова *врсте* и *модалитетии* купопродаје вид. Марија Тогман, *Vrste i modaliteti ugovora o kupovini i prodaji*, Београд 1975, 8. О врстама купопродаје говори се када се одређује област у којој се купопродаја врши (грађанска, трговинска, поморска), док се модалитетом одређује могућа модификација уговора о купопродаји (без обзира о којој врсти се ради) да би се дејство уговора прилагодило потребама и интересима уговорних страна (то су субјективно мотивисани модалитети купопродаје, а поред њих постоје разне модификације с обзиром на предмет, начин испоруке и сл.).

²⁴ Закон је донет 1978. године (*Службени лист СФРЈ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – одлука УСЈ, 57/1989, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/1993, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља. Измене и допуне нису имале утицаја на правила која се односе на продају с правом прече куповине садржана у тексту Закона из 1978. године.

²⁵ Члан 527 Закона о облигационим односима. О неким недостацима овакве формулације правила и проблемима које би она могла проузроковати, вид. R. Svetić, 119-120.

²⁶ Нису прописани никакви посебни услови у погледу форме уговора на основу којег настаје право прече куповине. Сагласност о овом праву постиже се у оној форми у којој је закључен и основни уговор, а ако се ради о посебном уговору о праву прече куповине, примењују се општа правила (начело консесуалности и неформалности уговора). Према Општем имовинском законнику за Црну Гору из 1888. године за пуноважност уговорног права прече купње захтевала се писмена форма (чл. 254, ст. 2), што олакшава доказивање овог права.

Практичан значај уписа уговорног права прече куповине наглашен је јер се последице повреде права првенства у нашем праву одређују зависно од савесности лица које је купило ствар, односно од чињенице да ли му је било познато или му није могло остати непознато да је повређено уговорно право прече куповине. Поред тога, чињеница да је уговорно право прече куповине уписано у јавни регистар значи и посебан положај титулара тог права у поступку јавне продаје непокретне ствари на коју се право односи.²⁷

3. ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

Право прече куповине, зависно од основа по коме је настало, производи одређено дејство у извршном поступку када се извршење ради наплате новчаног потраживања спроводи на непокретности.²⁸ Када извршни поверилац захтева извршење на овај начин, право прече куповине које се односи на непокретност која је предмет извршења, обавезује суд на предузимање одређених радњи, а свом имаоцу обезбеђује специјалан третман у односу на остале купце. Та правила фаворизују на одређени начин само имаоце законског права прече куповине и уписаног уговорног права прече куповине.

3.1. Закључак о продаји

Ако се упореде правила извршног поступка релевантна за заштиту права прече куповине приликом принудног извршења које се спроводи на ствари на коју се односи право прече куповине, може се лако закључити да се у дужем временском периоду, променама закона није ништа или скоро ништа мењало. Ипак, на први поглед небитна измена учињена је 2004. године.²⁹ За разлику од до тада важећег закона којим је био регулисан извршни поступак,³⁰ ЗИП из 2004. године садржи одредбу по којој се закључак о продаји између осталих доставља и *лицима која имају уписано закон-*

²⁷ У аустријском праву упис уговорног права прече куповине у погледу остварења права прекупа има конститутивни карактер. Уписом у земљишне књиге право прекупа се трансформише у стварно право и може се супроставити лицу које је купило ту ствар. У супротном, ако није извршен упис у земљишну књигу, чиме право прекупа остаје без стварноправног дејства, титулар повређеног права има само могућност да тражи накнаду штете од продавца који је повредио његово право првенства. Вид. § 1072-1079 Аустријског грађанског законика из 1811. године

²⁸ Закон о извршењу и обезбеђењу – ЗИО, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 99/2011 – други закон, 109/2013 – одлука УС, 55/2014, 139/2014, чл. 104-145.

²⁹ Закон о извршном поступку – ЗИП 2004, *Службени гласник РС*, бр. 125/2004.

³⁰ Закон о извршном поступку – ЗИП 2000, *Службени лист СРЈ*, бр. 28/2000, 73/2000, 71/2001.

ско *йраво йрече куйовине* (италиком истакла Р.Ц.).³¹ Тим правилом је замењено правило из ЗИП из 2000. године којим је прописано да се закључак о продаји између осталих доставља и *лицима која имају уписано или законско йраво йрече куйовине* (италиком истакла Р.Ц.)³²

Према важећем закону који регулише извршни поступак (ЗИО, чл. 119), закључак о продаји³³ објављује се на огласној табли и интернет страници надлежног суда и на други уобичајени начин.³⁴ Након објављивања закључка о продаји до дана продаје мора проћи најмање 15 односно највише 30 дана. Достављање закључка о продаји обавезно је странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку и *лицима која имају уписано законско йраво йрече куйовине* (италиком истакла Р.Ц.). Шта може бити у основи овакве формулације и која питања се могу поставити полазећи од ње?

Ако је постојао проблем да суд у извршном поступку "... истражује ко све има законско право прече куповине и сазнаје друге податке са тим повезане,³⁵" те ако се употреба атрибута *уписано законско право прече куповине* користи само за потребе достављања, дакле да је правно-техничке природе, односно да му није смисао да се не признаје законско право прече куповине у извршном поступку ако није уписано у јавни регистар,³⁶ питање је зашто се закључак о продаји не доставља лицу које има *уписано уговорно йраво йрече куйовине*?³⁷ То питање нарочито добија на значају када се има у виду прави-

³¹ ЗИП 2004, чл. 116, ст. 5.

³² ЗИП 2000, чл. 147, ст. 5. Идентично правило било је садржано и у Закону о извршном поступку из 1978. године (*Службени гласник СФРЈ*, бр.20/1978, 6/1982, 74/1987, 57/1989, 20/1990, 27/1990, 35/1991; *Службени лист СРЈ*, бр. 27/1992, 31/1993, 24/1994). На основу одредбе чл. 156, ст. 5 (првобитно ст. 4 у тексту Закона из 1978. године) закључак о продаји између осталих доставља се и *лицима која имају укњижено или законско йраво йрече куйовине* (италиком истакла Р.Ц.).

³³ Када утврди вредност непокретности суд, односно извршитељ доноси закључак о продаји непокретности. Њиме се одруђују начин продаје (путем усменог јавног надметања или непосредном погодбом), услови продаје, време и место продаје и када се може разгледати непокретност ако се продаја врши путем јавног надметања.

³⁴ Странка може о свом трошку објавити закључак о продаји у средствима јавног информисања и обавестити лица која се баве посредовањем у продаји непокретности.

³⁵ Borivoj Starović, *Komentar Zakona o izvršnom postupku*, Beograd 2007, 408.

³⁶ *Ibid.*, 407

³⁷ У Републици Хрватској при доношењу Овршног закона из 1996. године (*Narodne novine*, бр. 57/1996), на основу којег је престала примена Закона о извршном поступку (*Narodne novine*, бр. 53/1991, 91/1992 – Закон о презумању ЗИП који је донет 1978. године у СФРЈ) предвиђено је да се закључак о продаји доставља, између осталих, и лицу које има уписано право првокупа. Нагласак је стављен на чињеницу како суд утврђује ко је ималац права прече куповине, тако да овим правилом барем није прављена разлика између законског и уговорног права прече куповине ако је оно уписано у земљишној књизи. Исто правило задржано је све до 2014. године када је Овршним законом (*Narodne novine*, бр. 112/2012, 25/2013, 93/2014) сама продаја некретнине пренета на Агенцију (чл. 95а) и прописано да се продаја врши електронском јавном дражбом (чл. 97).

ло саджано у ЗОО (чл. 530, ст. 2) којим је предвиђено да продавац чије је право прече куповине било уписано у јавној књизи може захтевати поништење јавне продаје, ако није био посебно позван да јој присуствује.

Шта је био прави разлог ове измене пропустили су да објасне творци правила. Наиме, када је Министарство правде Републике Србије 2004. године формирало радну групу за припрему предлога Закона о извршном поступку, она је свој рад базирала на тексту Нацрта који је израдио Центар за либерално-демократске студије, који је објављен 2004. године.³⁸ Образлажући најважније новине у предложеном тексту Нацрта, између осталог коментарисано је и увођење права прече куповине извршног повериоца при извршењу на непокретности ради наплате новчаног потраживања.³⁹ Међутим, никаква пажња није поклоњена новој формулацији о достављању закључка о продаји лицима која имају уписано законско право прече куповине.⁴⁰ Та формулација задржана је, као што је већ истакнуто, и у важећем ЗИО из 2011. године (чл. 119, ст. 4).⁴¹

3.2. Продаја јавним надмећањем

Оваква формулација у супротности је са суштином законског права прече куповине, о чему је било речи, али и са важећом регулативом овог института у нашем правном систему. Осим тога, није у складу ни са осталим правилима о праву прече куповине у извршном поступку.

³⁸ file:///C:/Users/xxxx/Downloads/Zakon_o_izvršnom_postupku.pdf (Нови Закон о извршном поступку). Вид. Предговор, 7.

³⁹ Текст Нацрта ЗИП, чл. 107 који је без измене постао чл. 118 ЗИП из 2004. године. Вид. file:///C:/Users/xxxx/Downloads/Zakon_o_izvršnom_postupku.pdf, Образложење *Уз Закон о извршном поступку*, 57-58.

⁴⁰ Текст Нацрта, чл. 105, ст. 5. Идентична одредба садржана је у ЗИП из 2004, чл. 116, ст. 5.

⁴¹ О томе какве проблеме у погледу тумачења може изазвати, на одређени начин показује и чињеница да судовима није јасно шта се подразумева под уписаним правом прече куповине. Одговор може да изгледа и овако: "У складу са одредбом члана 119, става 4. Закона о извршењу и обезбеђењу, закључак о продаји доставља се када је у питању право прече куповине, само лицима која имају уписано законско право прече куповине. То значи да законско право прече куповине неког лица мора бити уписано у јавној књизи (катастру или земљишној књизи), а у односу на непокретност која је предмет продаје – извршења. Уколико законско право прече куповине није уписано у јавној књизи, суд није у обавези да таквим лицима непосредно доставља закључак о продаји, него се закључак о продаји оглашава на начин прописан одредбом чл. 119, ст. 1, 2 и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу." (Одговори на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној дана: 12.11.2013. и 14.11.2013. године и на седници Одељења за привредне преступе и управно – рачунске спорове одржаној дана 06.11.2013. године – Судска пракса привредних судова – Билтен бр. 3/2013). Уочљиво је да се уписано уговорно право прече куповине не спомиње што значи да су они који су одговарали на питање превидели одредбу чл. 530, ст. 2 ЗОО.

Ималац законског права прече куповине свој положај повлашћеног купца, у смислу заштићеног првенства у стицању дате ствари, задржава и у судском извршном поступку. При томе, није битно да ли се продаја врши путем усменог јавног надметања или непосредном погодбом.

"Лице које има законско право прече куповине непокретности која је предмет извршења продајом има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако на јавном надметању, одмах по закључењу,⁴² изјави да непокретност купује под истим условима."⁴³ Ималац законског права прече куповине је равноправан у надметању са осталим учесницима. Да његово присуство не би реметило редован ток надметања и утицало на остале потенцијалне купце, суд не треба, пре него што закључи јавно надметање, на било који начин да га издваја у односу на остале учеснике у надметању. Постоји мишљење да га о његовом положају и могућностима треба поучити већ у позиву за рочиште за продају.⁴⁴

Ако се ималац законског права прече куповине не позове на своје право након закључења продаје, не може касније захтевати остварење права прекупа од купца којем је досуђена непокретност.⁴⁵ Његово право прече куповине имаће значаја тек у случају поновне продаје ствари на коју се односи право прече куповине.

За разлику од ЗИП из 1978 и 2000. године, оваква заштићена позиција предвиђена је и за лице које има уговорно право прече куповине у ЗИП из 2004 (чл. 117, ст. 2), а задржана је и у важећем ЗИО (чл. 120, ст. 2). До 2004. године имаоцу укњиженог (уписаног) уговорног права прече куповине обавезно се достављао закључак о продаји и тиме се завршавало његово фаворизовање у судском извршном поступку у односу на остале евентуалне купце. Од 2004. године, када не постоји законско право прече куповине или га титулар није искористио у поступку јавног надметања, његов положај има титулар уговорног права прече куповине.⁴⁶

⁴² Овршним законом Републике Хрватске (изменама и допунама из 2014. године) положај имаоца законског односно уговорног права прекупа уписаног у земљишној књизи, побољшан је јер им се за куповину под најповољнијом понудом оставља рок од три дана од закључења јавног надметања (чл. 96).

⁴³ ЗИО, чл. 120, ст. 1.

⁴⁴ В. Starović, 411, упућивање на одговарајућу литературу..

⁴⁵ В. Starović, 411: "Пропуст да се у овом моменту изјави право прече куповине води престанку тог права 'према купцу' коме је досуђена непокретност. Мислимо да титулар законског права прече куповине може да остварује то право и даље, ако је по чл. 129 ЗИП (одредба ЗИП из 2004. године – напомена Р.Ц.) због неплаћања цене непокретност досуђена другом, односно трећем купцу – понуђачу. Суд би зато требао на прикладан начин, пре досуђења непокретности новом купцу, да позове титулара законског права прече куповине да ли у овим ситуацијама хоће да користи своје законско право прече куповине."

⁴⁶ ЗИП из 2004. године установљено је, како је већ напоменуто, и право прече куповине извршног повериоца (чл. 118). Он је у остварењу свог права прече куповине у

3.3. Продаја непосредном погодном

"Ако се непокретност продаје непосредном погодном суд, односно извршитељ позива носиоца законског права прече куповине, носиоца уговорног права прече куповине које је уписано у јавне књиге и извршног повериоца да се писмено изјасне да ли ће то право користити."⁴⁷ Суд, практично, обавештава овлашћено лице о условима под којим се уговор закључује са заинтересованим трећим лицем. Тај уговор се закључује под одложним условом и производиће дејство ако се овлашћено лице не изјасни у остављеном року, односно ако у том року изјави да није заинтересовано за куповину под понуђеним условима.

Из формулације одредбе чл. 121 ЗИО проистиче да суд (извршитељ) у случају продаје непосредном погодном, обавештава имаоца законског права прече куповине, без инсистирања на чињеници да је оно уписано, као и имаоца уговорног права прече куповине, чије је право уписано у јавни регистар непокретности. Ако суд (извршитеља) не треба оптерећивати истраживањем ради утврђивања ко има законско право прече куповине, због чега му се не доставља закључак о продаји када његово право није уписано, поставља се питање зашто би то било уреду када се продаја врши непосредном погодном?⁴⁸

Закључак

Анализа наводи на закључак да је изостављање везника *или* (лицима која имају уписано *или* законско право прече куповине) довело да незнатне разлике у језичкој формулацији, али је довело до постављања низа правних питања. Сматрамо да сви чија права се тангирају вођењем извршног поступка на одређеној ствари морају бити на исти начин обавештени о његовом вођењу, што значи и титулари законског права прече куповине, од-

извршном поступку био по редоследу иза титулара законског права прече куповине, односно уговорног права прече куповине уписаног у јавне књиге. Извршни поверилац према ЗИО из 2011. године нема право прече куповине.

⁴⁷ ЗИО, чл. 121. Оваква формулација оставља неизвесност на које право извршног повериоца се мисли. Она је била адекватна у ЗИП из 2004. године јер је било предвиђено право прече куповине извршног повериоца (вид. претходну фн.). Будући да се то право више не признаје извршном повериоцу, поставља се питање да ли је оно "случајно" преузето из ЗИП из 2004. године.

⁴⁸ Они који сматрају да је главна интенција законодавца при утврђивању правила која се односе на *уписано* законско право прече куповине била растерећење суда, сматрају да се и овде обавештење врши преко огласне табле суда. В. Starović, 416: "Мислимо да из истих разлога и овде треба тако поступити када је у питању законско право прече куповине које није уписано у јавну књигу. Само што би уз едиктални позив на огласној табли суда било потребно да се истави и уговор о продаји са трећим лицем."

носно уписаног уговорног права прече куповине. Правила о томе како се врши достављање извршном дужнику (чл. 29 ЗИО) аналогно се могу применити и на достављање наведеним титуларима права прече куповине. То значи да не постоји оправдање за одржавање формулације правила из чл. 119, ст. 4 ЗИО, већ да га треба изменити и ускладити како са регулативом права прече куповине које постоји у Републици Србији, тако и са осталим правилима о остварењу овог права у извршном поступку.

*Radenka Cvetić, Ph.D., Full Professor
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad*

The Right of Pre-emption in the Enforcement Procedure in Serbia

Abstract: *This article raises the issue of compatibility of the amendments of the rules for enforcement sale of real property for the satisfaction of monetary claims with the concept of the right of pre-emption. Linguistic error in the amendments, where one word (conjunction) was dropped, has completely changed the effect and meaning of the right of pre-emption. Such an error cannot be deemed as irrelevant or harmless, not only because it cannot be reconciled with the overall enforcement framework, but also because it contradicts other regulations granting the right of pre-emption. Contradictions within the legal system open the door for legal uncertainty. It is the duty of legislature to avoid such contradictions. Equally, it is the duty of academia to raise such issues and initiate necessary reforms.*

Key words: *right of pre-emption, statutory right of pre-emption, entry into public register, enforcement procedure, redundant legislative amendments*