## Pravo preče kupovine kod suvlasništva na nekretninama u pravu Bosne i Hercegovine

## The Right of Pre-Emption in Case of Coownership of Real Estate Property in the Legal System of Bosnia and Herzegovina

**Dr. sc. Esad Oruč**

Fakultet za ekonomiju i društvene nauke

Internacionalni Burč univerzitet, docent

*esad.oruc@ibu.edu.ba*

## Ključne riječi: pravo preče kupovine, suvlasništvo, suvlasništvo na nekretninama

***DOI:*** *dx.doi.org/10.14706/DO15221*

***Historija članka:***

*Dostavljen: 19.10.2016.*

*Recenziran: 16.11.2016.*

*Prihvaćen: 17.11.2016.*

### *Sažetak: U radu je obrađen institut prava preče kupovine kao sadržajni element suvlasništva sa posebnim akcentom na suvlasničke zajednice na nekrentinama u pravu BiH. S tim u vezi, razmatrana su osnovna pitanja ovog instituta kao: pitanje pravne prirode prava preče kupovine, njegovog sadržaja, sudske zaštite usljed povrede istog, kao i pitanje da li i u kojoj mjeri pravo preče kupovine predstavlja ograničenje prava vlasništva? Kroz analizu zakonskih tekstova, ukazano je i na različitosti, odnosno specifičnosti u regulaciji pojedinih pitanja prava preče kupovine suvlasnika na nekretninama u entitetima, odnosno Brčko distriktu BiH. Pored navednog, ukazano je na određene propuste u regulaciji prava preče kupovine, te su predložena adekvatna zakonska rješenja.*

**UVOD**

***Summary:*** *This paper deals with the right of pre-emption as substantive part of coownership emphasizing its role in coownership of real estate property in the legal system of Bosnia and Herzegovina. Therefore, the following basing subjects has been discussed: legal nature of the right of pre-emption, its content, legal remedy, as well as the question if and in what scale the right of pre-emption represents limitation on ownership rights? Throughout analyzes of legal framework we pointed out to the differences and specific points in regulating of certain matters related to the right of pre-emption on the co-owner side in real estate purchases in the entities and Brcko District in Bosnia and Herzegovina. Besides the above mentioned we pointed out to some deficiencies in regulating to the right of pre-emption and subsequently responding legal solutions had been proposed.*

***Key words****: the right of pre-emption, coownership, coownership of real estate property*

***DOI:***

*dx.doi.org/10.14706/DO15221*

***Article History:***

*Submitted: 19.10.2016.*

*Reviewed: 16.11.2016.*

*Accepted: 17.11.2016.*

Opće pravilo koje je prihvaćeno i u teoriji i praksi je da suvlasnik stvari može raspolagati svojim idealnim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika. Ovo pravilo u potpunosti se odnosi na suvlasničke zajednice koje za predmet imaju pokretne stvari. Međutim, kada su u pitanju nekretnine postoji jedno ograničenje navedenog pravila - radi se o pravu preče kupovine, koje, s obzirom na način nastanka, može biti ugovorno i zakonsko.[[1]](#footnote-1) Inače, pravo preče kupovine[[2]](#footnote-2) kod suvlasništva nekretnina, kao opće pravo bilo je predviđeno i ranije, Zakonom o prometu nepokretnosti SRBiH,[[3]](#footnote-3) koji je stavljen van snage novim zakonima o stvarnom pravu.[[4]](#footnote-4) Institut je zadržan u pozitivnom pravu BiH, ali sa određenim razlikama u FBiH i RS. Tako je u FBiH predviđeno postojanje općeg prava preče kupovine kod prodaje nekretnina koje se nalaze u suvlasništvu, dok je u RS ovo pravo predviđeno kao posebno pravo u zakonom određenim slučajevima.

Naime, u FBiH i BDBiH, za razliku od RS-a, je predviđeno da kada suvlasnik nekretnine prodaje svoj dio, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, osim ako zakonom nije drugačije određeno.[[5]](#footnote-5) U FBiH je ovo pravo isključeno kada se radi o nekretnini koja je po kulturi u katastru odnosno zemljišnim knjigama označena kao pristupni ili prilazni put.[[6]](#footnote-6)

S druge strane u RS-u je predviđeno da prilikom prodaje suvlasničkog dijela, ostali suvlasnici nemaju pravo preče kupovine, osim ako zakonom nije drugačije određeno,[[7]](#footnote-7) što je npr. slučaj kod suvlasnika etažnog vlasništva.[[8]](#footnote-8) Pored zakonom predviđenih slučajeva posebnog prava preče kupovine u RS-u,[[9]](#footnote-9) suvlasnici u svako vrijeme mogu ugovorom ustanoviti ovo pravo, te također izvršiti njegov upis u zemljišne knjige kada će imati dejstvo *erga omnes.*

*Ratio legis* postojanja prava preče kupovine je da se olakša put do prestanka, odnosno barem do pojednostavljenja suvlasničke zajednice, sa dodatnim ciljem zaštite interesa ostalih suvlasnika,[[10]](#footnote-10) te je prilikom tumačenja normi kojima se reguliše ovo pravo i rješavanje problema u praksi uvijek potrebno stvari posmatrati sa aspekta njegove svrhe i cilja.

1. **Pravna priroda prava preče kupovine**

U pogledu samog prava preče kupovine u pravnoj teoriji i nauci su se postavljala sljedeća pitanja: pravne prirode ovog prava, odnosno da li se radi o subjektivnom pravu, da li je to obligaciono ili stvarno pravo, da li pravo preče kupovine predstavlja ograničenje prava vlasništva?

Historijski posmatrano, ovaj institut postojao je i u rimskom pravu, kao uzgredni sastojak ugovora o prodaji, a kasnije je recipiran i održan u pravnim sistemima mnogih država, sa osnovnim ciljem očuvanja imovine u određenom krugu, npr. porodični, suvlasnički, saposjedski itd.[[11]](#footnote-11) S obzirom da je od strane buržoaskog društva posmatrano kao ograničenje prava vlasništva, pravo preče kupovine je u određenoj mjeri marginalizirano u tekstovima velikih kodifikacija.[[12]](#footnote-12) Na našim prostorima pravo preče kupovine, usljed uticaja rodovskog prava bilo je predviđeno i osmanskim zakonodavstvom koje je važilo u BiH, ali i u srednjem vijeku.[[13]](#footnote-13) Danas je ono ustanovljeno, osim Zakonom o stvarnim pravima i mnogim drugim zakonima, tako: Zakon o obligacionim odnosima,[[14]](#footnote-14) Zakon o zaštiti prirode propisuje pravo preče kupovine u korist FBiH/RS, odnosno kantona,[[15]](#footnote-15) Zakon o kulturnim dobrima FBiH/RS,[[16]](#footnote-16) kantonalnim zakonima o najmu stanova,[[17]](#footnote-17) Zakon o poljoprivrednom zemljištu itd. Posljedica fragmentiranosti u regulaciji i nesistematičnog pristupa ovoj materiji jesu i određene razlike u regulisanju ove materije, kao i rokovima u kojima ponuda, odnosno prihvat ponude moraju biti izvršeni, što rezultira mnogim problemima u praksi,[[18]](#footnote-18) o čemu će biti riječi u nastavku rada.

U pogledu prvog pitanja-pravne prirode prava preče kupovine, odnosno da li se radi o subjektivnom[[19]](#footnote-19) ili preobražajnom pravu, uvidom u dosadašnja istraživanja došlo se do niza zaključaka koji upućuju na to da se radi o preobražajnom (potestativnom) pravu, odnosno pravnoj moći. Naime, ukoliko analiziramo osnovne karakteristike subjektivnog prava, da je to skup ovlaštenja koja su priznata objektivnim pravom, a koja su nosiocu tog prava priznata radi zadovoljenja i zaštite njegovih interesa i nasuprot kojih uvijek stoji neka obaveza,[[20]](#footnote-20) jasno je da u odnosu prava preče kupovine nedostaje jedan konstitutivni element, a to je obaveza određenog ili svih drugih lica.[[21]](#footnote-21) Iako se na prvi pogled čini da pravo preče kupovine ispunjava sve konstitutivne elemente subjektivnog prava, odnosno da postoji i obaveza, iskazana u obavezi vlasnika nekretnine da u slučaju njene prodaje njemu ponudi da prije ostalih stekne tu stvar,[[22]](#footnote-22) ipak se radi o prividu subjektivnog prava[[23]](#footnote-23) jer titular prava preče kupovine možda nikada i ne dođe u poziciju da iskoristi svoje ovlaštenje,[[24]](#footnote-24) ukoliko se vlasnik ne odluči na prodaju ili izvrši poklon[[25]](#footnote-25) ili zamjenu svog suvlasničkog dijela.[[26]](#footnote-26) Svakako da sa izvršenom diobom nekretnine prestaje i pravo preče kupovine.[[27]](#footnote-27)

Kada se radi o drugom pitanju da li je pravo preče kupovine obligaciono ili stvarno pravo smatramo da je isto potrebno posmatrati sa aspekta dejstva ovog prava prema trećim licima. Tako, u slučaju zakonskog prava preče kupovine ono ima apsolutno dejstvo (*erga omnes*) i samim tim i karakter stvarnog prava. U drugom slučaju, kada pravo preče kupovine nastaje pravnim poslom, postavlja se pitanje da li je to pravo evidentirano u javnim registrima, odnosno zemljišnoj knjizi. Ukoliko je izvršena zabilježba prava preče kupovine, onda je došlo do promjene i njegovog karaktera iz obligacionog u stvarno pravo. Ovo je samo po sebi jasno s obzirom na javno dejstvo zabilježbe i načelo povjerenja u zemljišne knjige, čime sva treća lica gube presumpciju savjesnog sticaoca.

Postavlja se pitanje u kojoj mjeri i na koji način pravo preče kupovine predstavlja ograničenje prava vlasništva? Ovo pitanje se odnosi na to u kojoj mjeri je ograničeno načelo slobode ugovaranja na strani vlasnika idealnog dijela? Odgovor na postavljeno pitanje ćemo dobiti kroz analizu konkretnih odredaba naših zakona koji tretiraju ovu materiju. Tako je Zakonom o stvarnim pravima FBiH predviđeno da suvlasnik koji ima namjeru prodati svoj suvlasnički dio dužan je putem preporučene pošiljke po pravilima parničnog postupka o dostavi ili putem notara[[28]](#footnote-28) obavijestiti druge suvlasnike o tome navodeći tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine, cijenu i ostale uvjete prodaje.[[29]](#footnote-29) Dakle, kao što je vidljivo sloboda suvlasnika u pogledu donošenja odluke o prodaje dijela i određivanju uslova prodaje nije ugrožena. Ono što je ograničeno je odabir ugovorne strane, odnosno suvlasnik je obavezan da prilikom prodaje prvo obavijesti ostale suvlasnike. Ovako uređeni odnosi među suvlasnicima su u potpunosti opravdani, jer bez obzira što je samom prodavcu u ovom slučaju svejedno ko će biti kupac isto tako ostalim suvlasnicima to predstavlja veoma važno pitanje, a s obzirom na to da suvlasnička zajednica ima istovremeno karakter i ekonomske, ali i društvene zajednice.[[30]](#footnote-30) Postavlja se pitanje da li obavijest koju je prodavac dužan poslati ima karakter ponude za zaključenje ugovora ili poziva na ponudu u kojem slučaju samim prihvatanjem iste se ne bi smatralo i da je ugovor zaključen. Ranija sudska praksa je stajala na stanovištu da se ne radi o ponudi već o pozivu na ponudu.[[31]](#footnote-31) Suprotno navedenom, naš zakonodavac koristi termin ponuda i prihvat ponude ukazujući na to da obavijest ipak ima karakter ponude. Tako je zakonom regulisano da ukoliko ponuđeni suvlasnici ne obavijeste ponudioca na isti način na koji je učinjena ponuda u roku od 30 dana od dana prijema ponude o prihvatu ponude, suvlasnik može prodati svoj dio drugoj osobi, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uvjetima.[[32]](#footnote-32)

Što se tiče načina dostavljanja, ranija sudska praksa je imala različit pristup u pogledu obaveze prodavca na urednu pošiljku. Tako, dok je sudska praksa domaćih sudova insistirala na urednoj pošiljci,[[33]](#footnote-33) dotle je praksa sudova u okruženju smatrala da je prodavac obavezan poslati ponudu, ali da tim skida obavezu sa sebe bez obzira na uspješnost prijema pošiljke.[[34]](#footnote-34) Smatramo da je stav naše sudske prakse opravdan i da se suprotnom stavu može prigovoriti sa aspekta otvaranja prostora za moguće zloupotrebe. Također, smatramo da je današnje zakonsko rješenje pratilo stav naše ranije sudske prakse, te da je dovoljno jasno i ne ostavlja prostor za dileme.

S obzirom na to da se radi o prodaji idealnog dijela nekrentine i ponuda i prihvat ponude moraju biti u formi notarski obrađene isprave, u suprotnom za sobom povlače ništavnost pravnog posla.[[35]](#footnote-35) Pored navedenog notarski obrađena ponuda mora sadržavati sve bitne elemente ugovora o prodaji.[[36]](#footnote-36) Dakle, ponuda bi trebala sadržavati predmet i cijenu, ali i ostale uslove prodaje ako imaju karakter bitnih elemenata, kao što su prodaja sa obročnim otplatama, zadržavanja prava vlasništva do isplate cijene itd.[[37]](#footnote-37) Praktični značaj preciziranja ostalih uslova prodaje dolazi do izražaja prilikom procjene da li je došlo do povrede prava preče kupovine.

Postavlja se pitanje mogućnosti opoziva ponude, odnosno da li prodavac može u ostavljenom roku odustati od prodaje stvari? Navedeno pitanje nije regulisano Zakonom o stvarnim pravima već Zakonom o obligacionim odnosima, kojim je regulisano da ponuda obavezuje ponudioca do roka određenog u samoj ponudi,[[38]](#footnote-38) što bi u slučaju prodaje suvlasničkog dijela bilo 30 dana od dana prijema ponude. Prodavac bi se u ovom slučaju mogao osloboditi obaveze na sklapanje ugovora i ukoliko bi ostali suvlasnici opoziv ponude dobili prije prijema same ponude ili istovremeno sa njom.[[39]](#footnote-39)

S druge strane i titular prava preče kupovine je vezan rokom (od 30 dana), prekluzivne prirode, te je obavezan da se izjasni o prihvatanju ponude, u suprotnom gubi ovlaštenje prvokupa, ali samo pod uslovom da prodavac stvar proda u roku od šest mjeseci po isteku roka za prihvatanje ponude, u suprotnom dužan je da ponovo izvrši ponudu titularu prava preče kupovine.[[40]](#footnote-40) Dakle, prekluzivni rok se obnavlja prilikom svake naredne prodaje. Međutim, bez obzira na prihvatanje ponude, prodavčeva sloboda ugovaranja sada biva ograničena u još jednom segmentu, a to je nemogućnost promjene uslova prodaje, kojim slučajem bi došlo do povrede prava preče kupovine.

Našim zakonom nije regulisana situacija u kojoj pravo preče kupovine ima više lica, odnosno kada se radi o suvlasničkoj zajednici sa više suvlasnika. Naime, zakon nije propisao redoslijed kojim bi se dala prednost nekim od suvlasnika, da li na osnovu veličine suvlasničkog dijela, ili o tome odluku donosi prodavac, ili svi suvlasnici srazmjerno suvlasničkom dijelu?

Svrha postojanja prava preče kupovine (da se olakša put do prestanka, odnosno barem do pojednostavljenja suvlasničke zajednice) opravdava pravilo da prednost za kupovinu ima suvlasnik sa većim suvlasničkim dijelom. Međutim sa aspekta cilja ovog prava (zaštite interesa ostalih suvlasnika) potrebno je razmotriti i druge mogućnosti, naročito u situaciji kada su razlike u veličini suvlasničkih dijelova male ili neznatne.

Zakon je u slučaju prodaje idealnog dijela u etažnom vlasništvu također predvidio postojanje prava preče kupovine u korist ostalih suvlasnika, propisujući da ukoliko se drugačije ne sporazumiju, suvlasnici ostvaruju pravo preče kupovine srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini.[[41]](#footnote-41) Analognom primjenom, iako nije u potpunosti saglasno svrsi postojanja ovog prava, moguće je ovo pravilo primjeniti i na ostale suvlasničke zajednice, o čemu će svakako stav dati sudska praksa.

Postoji i rješenje prema kojem, u slučaju da više lica istovremeno ostvari pravo kupovine, odluku o tome donosi prodavac.[[42]](#footnote-42) Ovakvo rješenje na prvi pogled stvara privid slobode izbora ugovornog partnera, ali sa druge strane i dovodi prodavca u nezgodnu poziciju, s obzirom na to da su suvlasničke zajednice u većini slučajeva i rodbinske.[[43]](#footnote-43)

S obzirom da nije ekplicitno regulisano, moglo bi se govoriti i o primjeni pravila obligacionog prava, odnosno da se ugovor smatra zaključenim onog momenta kada ponudilac zaprimi prihvat ponude.[[44]](#footnote-44) Problem se ponovo javlja ukoliko ponudilac istovremeno zaprimi prihvate od strane više suvlasnika. Sa aspekta pravne sigurnosti i pravila tržišne ekonomije, ovo pravilo se čini prihvatljivim.

Smatramo da je radi zaštite pravne sigurnost i izbjegavanja nepotrebnih sporova *de lege ferenda* potrebno ovo pitanje detaljnije regulisati u zakonima o stvarnim pravima ili uputiti na direktnu primjenu odredaba Zakona o obligacionim odnosima.

Zakoni o stvarnim pravima nisu propisali obavezu titulara prava preče kupovine da istovremeno sa izjavom da pristaje na uslove iz ponude, isplate i dogovorenu cijenu. Međutim, ZOO je propisano da se pravila o prodaji sa ugovornim pravom preče kupovine shodno primjenjuju i na zakonsko pravo preče kupovine.[[45]](#footnote-45) Primjenom ovih pravila dolazimo do zaključka da je ovlaštenik prava preče kupovine dužan da istovremeno isplati i ugovorenu cijenu, ili je položi kod suda,[[46]](#footnote-46) ili kod notara.[[47]](#footnote-47) Isto stanovište je zauzela i naša sudska praksa, prema kojoj *shodna primjena pravila o prodaji s pravom preče kupovine na zakonsko pravo preče kupovine, nalaže ovlašteniku tog prava da istovremeno sa izjavom da on kupuje stvar, isplati cijenu koju po ugovoru duguje kupac, odnosno cijenu koju traži prodavac, ili da taj iznos položi kod suda*.[[48]](#footnote-48)

S obzirom na to da ZOO govori o ugovorenoj cijeni sa trećim licem, postavlja se pitanje da li je suvlasnik obavezan prije slanja ponude o namjeravanoj ponudi uslove prodaje definisati sa trećim licem koje želi kupiti njegov dio. Smatramo da odredbe Zakona o stvarnim pravima ne treba tumačiti na takav način, jer bi to bilo suprotno načelima tržišne ekonomije i uveliko otežavalo položaj prodavca, što nije intencija niti samog zakona, a niti instituta prava preče kupovine. Međutim, to ujedno ne spriječava prodavca da pronađe treće lice i sa njim dogovori uslove prodaje. Nadalje, iako to zakonom nije eksplicitno regulisano suvlasnici bi mogli izvršiti isplatu i u vrijednosnim papirima, naravno ukoliko nema smetnje da se njihovom realizacijom isplati i prodajna cijena.[[49]](#footnote-49) Kada govorimo o roku u kojem je titular prava preče kupovine dužan da isplati ili deponuje novac, on može izuzetno i biti produžen u odnosu na zakonom definisani rok od 30 dana, ali samo ako je u uslovima prodaje sa trećim licem predviđen rok za isplatu cijene, uz uslov da pruži dovoljno obezbjeđenje.[[50]](#footnote-50)

### Pravo preče kupovine suvlasnika etažnog vlasništva

U FBiH i RS je kao posebno, predviđeno pravo preče kupovine u korist suvlasnika etažnog vlasništva.[[51]](#footnote-51) Odredbe kojima je regulisano ovo pravo su već pretrpjele određene kritike pravne nauke, kako zbog nepreciznosti, tako i zbog suštinskih nedostataka.[[52]](#footnote-52)

Tako je zakonom predviđeno da suvlasnici jednog stana, poslovne prostorije ili samostalne prostorije (etažnog vlasništva) imaju pravo preče kupovine.[[53]](#footnote-53) Do nastanka ovakvih suvlasničkih zajednica najčešće dolazi nasljeđem, zajedničkom kupovinom, bračnom stečevinom i sl, te je u interesu suvlasnika da prilikom prodaje idelanog dijela imaju pravo preče kupovine. Bitno je naglasiti da pravo preče kupovine u ovom slučaju nije ustanovljeno u korist svih suvlasnika nekretnine, već u korist suvlasnika jednog posebnog dijela. U pogledu ove odredbe zakoni nisu dovoljno jasni te se s pravom upućuje kritika nepreciznosti i nesistematičnosti zakona. Izostalo je preciznije terminološko određenje, koje ne bi ostavljalo prostora za privid da se radi o zakonskom pravu preče kupovine u korist svih suvlasnika određene nekretnine, u kojem slučaju bi vlasnici jedne etažne jedinice imali pravo preče kupovine prilikom prodaje stanova ili posebnih dijelova od strane drugih etažnih vlasnika.[[54]](#footnote-54)

U FBiH, za razliku od RS-a,[[55]](#footnote-55) je situacija nešto bolja s obzirom na to da je odredba koja reguliše ovo posebno pravo preče kupovine u logičkoj vezi sa odredbom koja reguliše situaciju u kojoj dvije ili više osoba mogu steći suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo na posebnom dijelu.[[56]](#footnote-56) Iako *ex lege* pravo preče kupovine ne pripada suvlasnicima nekretnine, njegova uspostava je ipak moguća putem ugovora kojim se uređuju odnosi etažnih vlasnika, kada je za njegovo dejstvo prema trećim osobama potreban i upis u zemljišne knjige, kao i glavnoj knjizi izvršiti uput na zbirku isprava.[[57]](#footnote-57)

Prilikom prodaje, suvlasnik etažnog vlasništva je dužan ponuditi druge suvlasnike tog posebnog dijela. Ista obaveza je i na suvlasniku zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove.[[58]](#footnote-58) Iako zakonom predviđena, ova odredba je u FBiH suvišna, jer svakako postoji opće pravo preče kupovine u korist suvlasnika, te je s pravom doživjela kritike pravnih stručnjaka.[[59]](#footnote-59) Dodatna nepreciznost ove odredbe terminološke je prirode. Naime, u zakonu se koristi formulacija vlasnik zgrade, iako je vraćanjem načela *supeficies solo cedit* ispravan termin suvlasništvo nekretnine. *Ratio legis* ove odredbe bi se mogao tražiti u namjeri zakonodavca da se u što više slučajeva podstakne postupak etažiranja zgrade.

Što se tiče same ponude, njenog sadržaja, forme, načina dostave i rokova, za nju vrijede ista pravila i prethodno opisani postupak kao kod ponude općeg prava preče kupovine, osim u slučaju davanja prednosti i redoslijeda suvlasnika, gdje je eksplicitno određeno da ukoliko se drugačije ne sporazumiju suvlasnici ostvaruju pravo preče kupovine srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini.[[60]](#footnote-60)

Ipak, postoje i određene razlike u pogledu rokova za dostavu prihvata ponude. U FBiH je to rok od 30, a u RS 60 dana od dana prijema ponude.[[61]](#footnote-61) Pored navedenog, u RS-u je predviđeno pravo preče kupovine u korist suvlasnika porodične zgrade, dok se u FBiH ovo podrazumijeva s obzirom na postojanje općeg prava preče kupovine nekretnina u suvlasništvu, bez obzira na njihov karakter.

###

### Povreda prava preče kupovine suvlasnika i sudska zaštita

Ukoliko suvlasnik ne učini ponudu ostalim suvlasnicima na prethodno opisani način i u zakonom određenim rokovima, odnosno ukoliko nakon učinjene ponude proda trećoj osobi svoj suvlasnički dio pod povoljnijim uslovima,[[62]](#footnote-62) suvlasnici koji imaju pravo preče kupovine mogu sudskim putem zahtijevati da se ugovor poništi i da se njima pod istim uslovima prenese vlasništvo na predmetnom suvlasničkom dijelu.[[63]](#footnote-63) Dakle, oštećeni suvlasnici imaju pravo prekupa (*ius retractus*). Ova pravila važe i u slučaja povrede posebnog prava preče kupovine kod suvlasničke zajednice etažnog vlasništva.

Kao što je vidljivo iz citirane odredbe, povredu prava preče kupovine moguće je izvršiti na nekoliko načina:

* ukoliko je prodaja izvršena bez prethodne ponude titulara prava preče kupovine;
* ukoliko je prodaja izvršena uz nepotpuno obavještenje o prodaji;
* ukoliko je prodaja izvršena trećem licu prije isteka roka od 30 dana ili nakon isteka zanemarujući prihvat ponude titulara ovog prava;
* ukoliko je prodaja izvršena pod povoljnijim uslovima od onih sadržanih u ponudi titularu prava preče kupovine;
* ukoliko prodavac zloupotrebom prava sklopi neki drugi, simulirani pravni posao (poklon, trampa ili prikazivanjem puno veće prodajne cijene od stvarne po kojoj će se izvršiti prodaja, a u cilju eliminacije titulara prave preče kupovine sl);[[64]](#footnote-64)
* moguća je i povreda ovog prava u slučaju propuštanja da se pozove titular prava preče kupovine prilikom javne držabe o prodaji nekretnine u suvlasništvu ili prodaje neposrednom pogodbom.

Bitno je istaći da do povrede prava preče kupovine može doći jedino u slučaju da se u okviru prava raspolaganja vlasnik stvari opredjelio na prodaju. U svim drugim slučajevima ovlaštenik se ne može pozivati na povredu prava preče kupovine. Pored navedenog, neće doći ni do povrede ugovornog prava preče kupovine u postupku prisilne prodaje,[[65]](#footnote-65) osim u slučaju da je ovo pravo upisano u zemljišne knjige, kada njegovo pravo mora biti ispoštovano, što se prije svega odnosi na RS.[[66]](#footnote-66) Tada on ima prednost pred najpovoljnijim ponuđačem ako odmah po zaključenju nadmetanja izjavi da suvlasnički dio nekretnine kupuje uz iste uslove. Također, ukoliko se radi o prodaji neposrednom pogodbom sud će pozvati nosioca uknjiženog prava preče kupovine, odnosno nosioca zakonskog prava preče kupovine da se pod prijetnjom gubitka prava u određenom roku izjasni hoće li se tim pravom koristiti.[[67]](#footnote-67) Ista pravila važe i u stečajnom postupku, prilikom unovčavanja nekretnina koje ulaze u stečajnu masu, o čemu treba da brine stečajni upravnik.[[68]](#footnote-68)

U svim pobrojanim slučajevima povrede ovog prava suvlasnici koji imaju pravo preče kupovine mogu sudskim putem, odnosno tužbom zahtijevati da se ugovor poništi i da se njima pod istim uvjetima prenese vlasništvo na predmetnom suvlasničkom dijelu i to u subjektivnom roku od 30 dana od dana kada je nosilac prava preče kupovine zaista saznao za prodaju i uslove prodaje,[[69]](#footnote-69) a najkasnije u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora.[[70]](#footnote-70) Radi se također o prekluzivnom roku, čijim protekom se gubi pravo na poništenje ugovora.

Ono što je primjetno, u odnosu na ugovorno pravo preče kupovine, je to da su rokovi za podnošenje tužbe različiti u odnosu na ovo pravo ustanovljeno zakonom. Tako je ZOO-om predviđen rok od 6 mjeseci od dana saznanja za izvršenu prodaju. Ovaj rok je ujedno rok koji važi u RS, jer čak ni u slučaju posebnih slučaja prava preče kupovine, Zakon o stvarnim pravima RS nije propisao rokove, te se subsidijarno primjenjuju rokovi iz ZOO.

U slučaju povrede ovog zakonskog prava kod suvlasničke zajednice na nekretninama, a zbog važenja načela povjerenja u zemljišne knjige, sva treća lica se smatraju nesavjesnim, što nije slučaj kod ugovornog prava preče kupovine, koje nije upisano u zemljišnu knjigu, kada se titular ovog prava ne može sa uspjehom suprotstaviti savjesnom trećem licu.[[71]](#footnote-71)

Kada je riječ o postupku sudske zaštite, on se pokreće tužbom kojom prekupac (tužilac)[[72]](#footnote-72) kumulativno zahtjeva poništenje, odnosno, ispravnije, oglašavanje ugovora o prodaji idelanog dijela suvlasništva nekretnine nevažećim u odnosu na prekupca i ustupanje prodate stvari pod istim uslovima, uz polaganje iznosa u visini prodajne cijene do zaključenja glavne rasprave. Tužbom su obuhvaćeni i prodavac (prvotuženi), ali i treće lice-kupac (drugotuženi), kao nužni jedinstveni suparničari. Istovremeno deponovanje novčanog iznosa u visini prodajne cijene ima karakter procesne pretpostavke,[[73]](#footnote-73) ali i opravdanje sa aspekta sigurnosti pravnog prometa i prevencije od raznih zloupotreba ovog prava. Kao posljedica primjene načela jednakih davanja i zabrane neosnovanog bogaćenja, ukoliko bi ovlaštenik ovog prava, prilikom podnošenja tužbe, svoju obavezu izvršio deponovanjem novca u visini prodajne cijene kod suda, odnosno notara, a taj iznos usljed inflacije djelimično ili u potpunosti bio obezvrijeđen, ovlaštenik je obavezan da u određenom roku položi i iznos obezvrijeđenog dijela cijene.[[74]](#footnote-74) S druge strane, ukoliko bi prodajna cijena bila dogovorena u stranoj valuti, tužilac bi bio obavezan deponovati iznos utvrđen u KM prema tržišnom kursu.

Pravo sudske zaštite imaocu prava preče kupovine pripada čak i ukoliko bi tokom postupka prodavac raskinuo ugovor sa trećim licem,[[75]](#footnote-75) ali ne i u slučaju da je do raskida ugovora došlo prije nego što je pokrenut postupak, jer bi to bilo suprotno načelu slobode uređivanja obligacionih odnosa, ali i svrsi prava preče kupovine, prema kojoj ovlaštenik ovog prava ima interes da prodavac svoj dio ne proda trećem licu.[[76]](#footnote-76) Također, pravo sudske zaštite imaocu prava preče kupovine pripada i ukoliko ugovor o prodaji suvlasničkog dijela u nekretnini nije zaključen u formi propisanoj zakonom, a nekretnina je predata kupcu u posjed.[[77]](#footnote-77) Smatramo da bi u ovom slučaju tužbeni zahtjev trebao glasiti na poništenje ugovora u pravom smislu, ali i da aktivno legitimisani suvlasnici mogu svoju zaštitu tražiti i putem tužbe za smetanje posjeda, s obzirom da se radi o ništavom ugovoru koji ne proizvodi pravno dejstvo.

Iako svi zakoni koji pominju pravo preče kupovine[[78]](#footnote-78) koriste terminološku odrednicu poništiti ugovor, opravdan stav nauke, ali i sudske prakse je da se ne radi o poništenju ugovora.[[79]](#footnote-79) Ukoliko bi se radilo o poništenju ugovora, a zbog posljedica koje poništenje ugovora proizvodi (da ugovor ne proizvodi pravna dejstva i to *ex tunc,* od samog početka), ne bi bilo moguće ni izvršiti pravo prekupa, jer je osnovni uslov prava prekupa da je ugovor kojim je povrijeđeno pravo preče kupovine ostao na snazi.[[80]](#footnote-80)

Što se tiče sudske prakse, postoje razni stavovi, od onih da se radi o apsolutno ništavim poslovima, preko onih koji smatraju da je u pitanju pobojni pravni posao,[[81]](#footnote-81) pa sve do onih koji smatraju da se radi o kategoriji nevažečih pravnih poslova.[[82]](#footnote-82)[[83]](#footnote-83)

Razlozi ovakvog pristupa sudske prakse treba tražiti u nepreciznoj zakonskoj formulaciji, koju bi *de lege ferenda* trebalo izmjeniti, a svakako da bi tužbeni zahtjevi i danas trebali biti usmjereni na utvrđenje da drugi ugovor proizvodi pravna dejstva između tužioca i prvotuženog (prodavca), te da je drugotuženi (treće lice-kupac) dužan da trpi brisanje prava vlasništva.[[84]](#footnote-84) Nosilac prava preče kupovine ne može tražiti da se samo poništi ugovor o prodaji kojim je povređeno njegovo pravo preče kupovine, već istovremeno mora tražiti da se nepokretnost njemu proda pod istim uslovima, jer se samo u tom slučaju odnos između stranaka može u potpunosti urediti.[[85]](#footnote-85)

**ZAKLJUČAK**

Suvlasništvo predstavlja modalitet prava vlasništva sa više subjekata. Zaista je rijetka situacija u kojoj jedan pravni institut potvrđuje takvu povezanost i interdisciplinarnost u regulisanju i primjeni prava kao što je to slučaj sa suvlasništvom. Ovu tezu potvrđuje činjenica da je institut suvlasništva regulisan kroz nekoliko grana materijalnog i procesnog građanskog prava. Sve pomenuto definiše suvlasništvo kao jedan od najkompleksnijih pravnih instituta sa aspekta njegove regulacije i sudskog tumačenja u primjeni pomenutih pravnih izvora. Pravo preče kupovine, između ostalog, predstavlja i jedno od ovlaštenja suvlasnika u odnosu na cijelu stvar, odnosno nekretninu, te je kao i samo pravo suvlasništva regulisano nizom različitih propisa. Analizirajući pravo preče kupovine primarno u slučaju suvlasništva na nekretninama, dolazimo do zaključka (a što je potvrđeno i drugim, u radu pomenutim istraživanjima) da je osnovni razlog odnosno *ratio legis* postojanja istog olakšan put prestanka ili pojednostavljenja suvlasničke zajednice, sa dodatnim ciljem zaštite interesa ostalih suvlasnika. Upravo je prilikom tumačenja normi kojima se reguliše ovo pravo i rješavanje problema u praksi uvijek potrebno stvari posmatrati sa aspekta njegove svrhe i cilja. Ovo je posebno značajno imajući u vidu činjenicu da je pravo preče kupovine različito regulisano u RS i FBiH, te Brčko distriktu BiH, te određena pitanja nisu precizno/kvalitetno, odnosno nisu nikako regulisana. Sve navedeno postavlja značajan zadatak pred sudove u BiH, a to je da u trenutnim uslovima, vođeni prezentiranim ciljevima prava preče kupovine iznađu najkvalitetnija rješenja, koja u konačnici trebaju da vode jačanju pravne sigurnosti.

Analizom zakonskog okvira u BiH kojim je regulisana predmetna materija dolazimo do zaključka da je sa aspekta pomenute svrhe ovog prava, pravo preče kupovine nešto kvalitetnije uređeno zakonima FBiH i Brčko distrikta BiH, koji predviđaju postojanje općeg prava preče kupovine kod prodaje nekretnina koje se nalaze u suvlasništvu više subjekata, za razliku od rješenja RS, koje predviđa ovo pravo kao posebno u zakonom određenim slučajevima.

Kada se govori o pravnoj prirodi prava preče kupovine, iako su u nauci postojale određene diskusije, sasvim je jasno da se radi o potestativnom, odnosno preobražajnom pravu, koje dolazi do izražaja samo kod prodaje suvlasničkog dijela, a ne i u ostalim slučajevima raspolaganja.

Pitanje karaktera ovog prava, odnosno da li se radi o obligacionom ili stvarnom pravu određuje se sa aspekta dejstva ovog prava prema trećim licima, što ima svoj praktični značaj naročito sa aspekta zaštite ovog prava. Tako zakonsko pravo preče kupovine ima karakter stvarnog prava, dok ugovorno pravo preče kupovine ima karakter obligacionog prava, osim u slučajevima kada je izvršena zabilježba prava preče kupovine.

Nadalje, analizom sadržaja i zakonskog okvira evidentno je da pravo preče kupovine, u određenim slučajevima, predstavlja ograničenje prava vlasništva. Ograničenje se primarno ogleda u odabiru ugovorne strane, te vezanosti uslovima prodaje. Iako se radi o ograničenju prava vlasništva, smatramo da je ono sa aspekta karaktera (ekonomske, ali i društvene) suvlasničke zajednice.

Kada govorimo o pitanjima koja nisu u dovoljnoj mjeri precizirana ili regulisana, smatramo bitnim naglasiti da je *de lege ferenda*, a radi zaštite pravne sigurnosti i izbjegavanja nepotrebnih sporova, potrebno kvalitenije urediti pitanje ponude, odnosno njenog sadržaja i forme, te opoziva.

Našim zakonom nije regulisana ni situacija u kojoj pravo preče kupovine ima više lica, odnosno kada se radi o suvlasničkoj zajednici sa više suvlasnika. Naime, zakon nije propisao redoslijed kojim bi se dala prednost nekim od suvlasnika, da li na osnovu veličine suvlasničkog dijela, ili o tome odluku donosi prodavac, ili svi suvlasnici srazmjerno suvlasničkom dijelu.

Kada je u pitanju zaštita prava preče kupovine, evidentne su određene nepreciznosti u zakonskoj terminologiji u postavljanju tužbenog zahtjeva koji glasi na poništenje ugovora, što je sa aspekta nauke, ali i sudske prakse opravdano dovedeno u pitanje. Upravo iz razloga pomenutih nepreciznosti u slučaju povrede prava preče kupovine, zabilježeni su različiti stavovi sudske prakse, od onih da se radi o apsolutno ništavim poslovima, preko onih koji smatraju da je u pitanju pobojni pravni posao, pa sve do onih koji smatraju da se radi o kategoriji nevažečih pravnih poslova. Kako bi se izbjegli navedeni problemi, neophodno je *de lege ferenda* pomenutu zakonsku formulaciju izmjeniti, te precizirati u kontekstu da tužbeni zahtjev treba biti usmjeren na utvrđenje da drugi ugovor proizvodi pravna dejstva između tužioca i prodavca, te da je treće lice dužno da trpi brisanje prava vlasništva.

**LITERATURA**

Cvetić R, Mesto prava preče kupovine u Građanskom zakoniku, u „Aktuelna pitanja građanske kodifikacije“, Centar za publikacije Niš, 2008,

1. Čukić Z, Pravo preče kupovine u sudskoj praksi, Pravni informator 9/2001
2. Gavella N, O odnosu materijalnog i procesnog graðanskog prava u parnicama - pogled sa stajališta privatnog (građanskog) prava, Zbornik PFZ, 63, (3-4) 537-567 (2013)
3. Ilija Babić et al, Komentar Zakona o stvarnim pravima FBiH, Privredna štampa, Sarajevo 2014.

Kačer H, Perkušić A, Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda, Pravni savjetnik 23 (3-4), 2007

1. Oruč E, Pravni aspekti institucije notara, magistarski rad, Pravni fakultet u Zenici, 2011
2. Predmet Gavella protiv Hrvatske (Odluka od 11.07.2006., Zahtjev br. 33244/02)
3. Rašović Z, Komentar zakona Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Pravni fakultet u Podgorici, Podgorica 2009
4. Stanković O, Orlić M, Stvarno pravo, Nomos doo Beograd, 2001. godine

Stanković O, Orlić M, Stvarno pravo, Službeni list, Beograd 1990,

1. Stipković Zlatan, O pravu prvokupa, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, god. XXIX, broj 1-2,
2. Trnavci G, Obligaciono pravo, prva knjiga, Bihać 2002,

Tuthan Grgić I, Povreda prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, Vol 31, br. 1/1991

Zakon o prometu nepokretnosti, Službeni list SRBiH, br. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92 i 13/94

Zakon o stečajnom postupku, Službene novine FBiH, broj 29/03, 33/04 i 47/06,

Zakon o stečajnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 67/02; 77/02; 38/03; 96/03; 68/07; 12/10 i 16/10).

Zakon o stvarnim pravima FBiH, Službene novine Federacije BiH, broj 66/13, 100/13,

Zakon o stvarnim pravima RS, Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 11/01, 8/03, 40/04, 19/07

Zakon o zaštiti prirode Republike Srpske „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 50/02

Zakon o zaštiti prirode, Službene novine FBiH, broj 63/13.

Sudska praksa Vrhovnog suda BiH, Srbije i Republike Hrvatske

1. Osnovna razlika između ugovornog i zakonskog prava preče kupovine je u načinu njihova nastaka. Prvo pravo nastaje na osnovu slobodne volje stranaka, dok drugo na osnovu zakona. Pored navedenog, ova dva prava se razlikuju i u dužini trajanja i njihovom dejstvu. Tako, ugovorno pravo preče kupovine traje maksimalno 5 godina (nije sasvim jasna intencija zakonodavca za određivanjem ovog roka niti zašto isti nije ostavljen na dispoziciju stranaka), dok zakonsko pravo preče kupovine nije vremenski ograničeno. U pogledu njihovog dejstva prema trećim osobama, ugovorno djeluje *inter partes,* osim ukoliko nije upisano u zemljišne knjige (kada ima karakter stvarnog prava), a zakonsko pravo preče kupovine djeluje *erga omnes* i nije potreban njegov naknadni upis u zemljišnu knjigu. Ova razlika na osnovu dejstva prema trećim osobama ima i svoj praktični značaj, naročito kod prodaje putem javne dražbe kada se titular zakonskog prava preče kupovine mora pozvati i upoznati sa uslovima najpovoljnije ponude. [↑](#footnote-ref-1)
2. Za ovo pravo se također koriste termini: pravo prvokupa, pravo kupnje, prvenstvo prava kupnje. [↑](#footnote-ref-2)
3. Čl. 29-37. Zakona o prometu nepokretnosti, Službeni list SRBiH, br. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92 i 13/94 [↑](#footnote-ref-3)
4. Čl. 371 Zakon o stvarnim pravima FBiH, Službene novine Federacije BiH, broj 66/13, 100/13 –u daljem tekstu ZSP FBiH, Čl. 355. Zakona o stvarnim pravima RS, Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15 – u daljem tekstu ZSP RS [↑](#footnote-ref-4)
5. Čl. 27. ZSP FBiH, Čl. 55. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 11/01, 8/03, 40/04, 19/07 – u daljem tekstu ZVISPBD [↑](#footnote-ref-5)
6. Čl. 37. st. 8. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-6)
7. Čl. 27. st. 2. ZSP RS. Ista odredba bila je predviđena i čl . 15. ZOVO FBiH i čl. 14. ZOSPO. To je bio ujedno i stav sudske prakse. Naime, određeno vrijeme nakon II svjetskog rata, u bivšoj državi ovo pravo je bilo priznato kao opće, sve do odluke tadašnjeg Saveznog vrhovnog suda iz 1959. godine. Navedno prema: Kačer H, Perkušić A, *Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda,* Pravni savjetnik 23 (3-4), 2007, str. 123. Također, u tom smislu vidi Presudu Saveznog suda, Rev, 2605, od 9.03.1963. godine. Prema: Rašović Z, Komentar zakona Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Pravni fakultet u Podgorici, Podgorica 2009, str. 710. [↑](#footnote-ref-7)
8. Čl. 90. ZSPRS [↑](#footnote-ref-8)
9. U RS je Zakonom o stvarnim pravima predviđeno pravo preče kupovine u slučaju suvlasničke zajednice etažnih vlasnika, suvlasništva zgrade kod koje nije moguće uspostaviti etažno vlasništvo, te u slučaju suvlasniške zajednice porodične zgrade. (Vidi čl. 90 ZSP RS) [↑](#footnote-ref-9)
10. Cvetić R, Mesto prava preče kupovine u Građanskom zakoniku, u „Aktuelna pitanja građanske kodifikacije“, Centar za publikacije Niš, 2008, str. 191-193. [↑](#footnote-ref-10)
11. Kačer H, Perkušić A, *Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda,* Pravni savjetnik 23 (3-4), 2007, str. 122 [↑](#footnote-ref-11)
12. Takav stav je bio u francuskom Code Civilu, Njemačkom BGB, austrijskom OGZ. Vidi: Stipković Zlatan, *O pravu prvokupa, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu,* god. XXIX, broj 1-2, str. 133. Navedeno prema: Kačer H, Perkušić A, *Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda,* Pravni savjetnik 23 (3-4), 2007, str. 122 fn: 31. [↑](#footnote-ref-12)
13. Čl. 950-956 i u Čl. 1008-1044. Medžela za mulk nepokretnosti, kao i u čl. 41-46. Opšteg zakona o zemljišnom posjedu iz 1858 za mirijske nekretnine. Ovo pravo je također bilo predviđeno i čl. 107 Općeg imovinskog zakona za Crnu Goru, kao i Čl. 670-672. Srbijanskog građanskog zakonika. Navdeno prema: Stanković O, Orlić M, *Stvarno pravo,* Nomos doo Beograd, 2001. godine, str. 146. fn 401. [↑](#footnote-ref-13)
14. Čl. 527-533 Zakon o obligacionim odnosima “Službeni list SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, “Službeni list RBiH”, br. 2/92, 13/93 i 13/94 - ZOO [↑](#footnote-ref-14)
15. Čl. 166. Zakona o zaštiti prirode, S*lužbene novine FBiH, broj* 66/13*.* Zakonom je ustanovljena obaveza prodavca da o namjeravanoj prodaji i uslovima iste prvo ponudi Vladu FBiH, odnosno kantona, mada je terminološki ispravnije reći Federaciju BiH i Kanton. Čl.46. Zakona o zaštiti prirode Republike Srpske „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 50/02 [↑](#footnote-ref-15)
16. Čl. 119. Zakona o kulturnim dobrima RS, Službeni glasnik RS, broj 71/94 [↑](#footnote-ref-16)
17. Čl. 44. Zakona o najmu stanova, Službene novine Zapadnohercegovačkog kantona, br. 15/01, Čl.21. Zakona o izdavanju stanova u zakup, Službene novine Tuzlanskog kantona, br. 7/04 [↑](#footnote-ref-17)
18. Tuthan Grgić I, Povreda prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, Vol 31, br. 1/1991, str. 233. [↑](#footnote-ref-18)
19. Profesor Nikola Gavela zastupa mišljenje da se radi o subjektivnom imovinskom pravu. Vidi predmet *Gavella protiv Hrvatske* (Odluka od 11.07.2006., Zahtjev br. 33244/02). Profesor Gavella je u zahtjevu naglasio *da se pravo prvokupa smatra potestativnim pravom, to jest, pravom koje ovlašćuje svoga nositelja da jednostrano utječe na svoju vlastitu pravnu situaciju ili na pravnu situaciju druge osobe stvaranjem, izmjenom ili prestankom određenih prava. Po njegovom mišljenju, ako potestativno pravo ovlašćuje svoga nositelja da stvori ili izmijeni određeno imovinsko pravo, kao u ovome predmetu, tada se i samo to pravo treba smatrati imovinskim pravom, pa stoga i „vlasništvom“.* [↑](#footnote-ref-19)
20. Više o ovom pitanju vidi kod: Gavella N, *O odnosu materijalnog i procesnog graðanskog prava u parnicama - pogled sa stajališta privatnog (graðanskog) prava*, Zbornik PFZ, 63, (3-4) 537-567 (2013) [↑](#footnote-ref-20)
21. Cvetić R, *citirano djelo,* str. 188-189. [↑](#footnote-ref-21)
22. *Ibidem* [↑](#footnote-ref-22)
23. U već pomenutom predmetu Gavella protiv Hrvatske, *Sud je mišljenja da je pravo prvokupa podnositelja zahtjeva „potraživanje“ a ne „postojeće vlasništvo“. ...*Sud primjećuje da je pravo prvokupa pravo kupnje prije ili ispred drugih, ali samo ako vlasnik odluči prodati. Ono ne daje ovlast prisiliti na prodaju vlasnika koji to ne želi, i stoga se razlikuje od opcije kupnje. Iz toga se razloga često o njemu govori kao o opciji uz prethodni uvjet. S tim u vezi, Sud podsjeća da se je u predmetu *Mirailles* (vidi predmet *Mirailles v. France* (dec.), br. 63156/00, ECHR 2003-XI (izvaci)) on već bavio sličnim pitanjem, nalazeći da uvjetna opcija kupnje podnositelja zahtjeva nije predstavljala „vlasništvo“ u smislu članka 1. Protokola br. 1. [↑](#footnote-ref-23)
24. Cvetić R, *citirano djelo,* str. 189 [↑](#footnote-ref-24)
25. Iz obrazloženja: ... *U slučaju otuđenja nepokretnosti na drugi način zakonskog prava preče kupovine nema, pa tužilja neosnovano zahteva oglašavanje ugovora o poklonu suvlasničkog dela nepokretnosti koji je prvotužena naknadno učinila drugotuženoj nevažećim u odnosu na tužilju i ustupanje poklonjenog suvlasničkog udela tužilji.* Vidi Vrhovni sud Srbije, Rev. Rev. 2839/01, od 16.05.2002. godine [↑](#footnote-ref-25)
26. Na nepokretnoj stvari, koja se trampom zamjenjuje za drugu nepokretnost, ne može se vršiti pravo preče kupovine. Vrhovni sud Srbije Rev. 2036/91 [↑](#footnote-ref-26)
27. Iz obrazloženja:….*Fizičkom diobom su suvlasnici postali suvereni vlasnici svog dijela nepokretnosti koji, ukoliko se radi o zgradi, predstavlja građevinsku cjelinu. Ovako odvojen dio može biti predmet ugovora o kupoprodaji bez ograničenja prečim pravom kupovine.* Vidi: Vrhovni sud Srbije, Rev. 404/04, od 29.04.2004. [↑](#footnote-ref-27)
28. Preporučenom poštom sa povratnicom (Čl. 344 ZPP), preko ovlaštene pravne osobe ili ovlaštene službene osobe (Čl. 345-351 ZPP), pred notarom uz prisustvo ostalih suvlasnika, o čemu notar izdaje potvrdu (čl. 96 ZNotFBiH). [↑](#footnote-ref-28)
29. Čl. 27. stav 3. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-29)
30. Naročito opravdanje za postojanje prava preče kupovine kod prodaje nekretnina vidimo u slučajevima kada su suvlasnici rodbinski vezani (što je vrlo čest slučaj), te kada ta suvlasnička zajednica predstavlja porodičnu imovinu. Tada pored ekonomskih interesa na scenu stupaju društveni intersi, koji u velikom broj „rodbinskih“ suvlasničkih zajednica imaju primat nad ovim prvim. [↑](#footnote-ref-30)
31. Vrhovni sud Srbije, Rev 1108/82. Također vidi: „Obavještenje vlasnika stvari imaocu prava preče kupnje nema karakter ponude za zaključenje ugovora.“ Vs BiH, Rev. 50/89, od 14. 9. 1989. - Bilten Vs BiH 2/90 – 17 [↑](#footnote-ref-31)
32. Čl. 27. stav 4. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-32)
33. Iz obrazloženja: ...*Upotrebljeni izraz u zakonu da je prodavac dužan pretehodno ponuditi na prodaju suvlasnika zgrade, odnosno stana, ne može se tumačiti drugačije nego kao obaveza da izvršena ponuda mora stiči do suvlasnika bez čega nema valjane ponude...Ne smatra se da je ponuda učinjena nosiocu prava preče kupnje ako mu nije uručena zbog toga što nije zatečen na inače tačno označenoj adresi.* Vrhovni sud BiH, Rev. 608/87, od 11.08.1988. – Bilten Vrhovnog suda BiH 3/88 – 28. [↑](#footnote-ref-33)
34. Iz obrazloženja: *...smatra se da je prodavac ispunio svoju obavezu ako prije zaključenja ugovora, preporučenom pošiljkom ponudi na prodaju drugom suvlasniku svoj dio, a pošiljka mu bude vraćena, pa i u slučaju kada pismena ponuda nije uručena licu koje ima pravo preče kupovine. Posljedice neuredne dostave ne može snositi prodavac, jer je njegova obaveza samo da učini ponudu drugom suvlasniku, a ne i da provjerava da li je on preporučenu pošiljku primio.* Vidi: Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev. 670/96 od 21.05.1996. godine [↑](#footnote-ref-34)
35. Čl. 73. st.1 Zakon o notarima „Sluzbene novine Federacije BiH“, broj: 45/02 - ZNotFBiH, Čl. 47. st. 1. Zakon o notarima Brčko distrikta BiH, „Sluzbeni glasnik Brcko Distrikta“, broj: 9/03 - ZNotBD BiH [↑](#footnote-ref-35)
36. Čl. 32. ZOO [↑](#footnote-ref-36)
37. Povlakić M, *et al,* Komentar Zakona o SPFBiH, str. 230. [↑](#footnote-ref-37)
38. Čl. 37. st. 1. ZOO [↑](#footnote-ref-38)
39. Čl. 36. st. 2. ZOO [↑](#footnote-ref-39)
40. Čl. 27. stav 5. ZSP FBiH, [↑](#footnote-ref-40)
41. Čl. 91. stav 1. i 6. ZSP FBiH, Čl. 90. st. 1. i 6. ZSP RS [↑](#footnote-ref-41)
42. Iz obrazloženja: *S obzirom da u konkretnom slučaju tužilac i tuženi (kao kupac) imaju potpuno iste uslove za ostvarenje prava preče kupovine, a pri ne spornoj činjenici da društvena organizacija nije bila zainteresovana za kupovinu sporne parcele, to je pravilan zaključak nižestepenih sudova da tuženi (kao prodavac) nije povredio odredbe člana 22. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti. Ovo stoga što navedene odredbe ne daju prednost ni jednom od vlasnika susjednih parcela, ako se u istoj dužini graniče sa parcelom koja je predmet prodaje, pa je stoga u konkretnom slučaju prodavac mogao spornu parcelu da proda bilo kojem od susjednih vlasnika, a da time ne bude povređeno pravo preče kupovine vlasnika kome parcela nije prodata, jer se parcele oba susjedna vlasnika istom dužinom graniče sa parcelom tužioca.* Vrhovni sud Srbije, Rev.3809/97 od 08.06.1998. Također Vidi: 33. Zakona o vlasništvu Makedonije. [↑](#footnote-ref-42)
43. Cvetić R, *Mesto prava preče kupovine u Građanskom zakoniku*, u „Aktuelna pitanja građanske kodifikacije“, Centar za publikacije Niš, 2008, str. 192. [↑](#footnote-ref-43)
44. Čl. 39. ZOO [↑](#footnote-ref-44)
45. Čl. 533. st. 4. ZOO. [↑](#footnote-ref-45)
46. Čl. 528. st. 2. ZOO. [↑](#footnote-ref-46)
47. Notarska služba, između ostalog, obuhvata i primanje na čuvanje isprava, zatim novca i predmeta od vrijednosti radi njihove predaje drugim osobama ili nadležnim tijelima. Radi se o notarskom pologu/depozitu koji je izjednačen sa sudskim pologom. Više o tome vidi u: Oruč E, Pravni aspekti institucije notara, magistarski rad, Pravni fakultet u Zenici, 2011, str. 106. Tako je zakonom predviđeno da je notar dužan preuzeti na čuvanje isprave svih vrsta, s tim što je ovlašten odbiti preuzeti na čuvanje onu ispravu, za koju ocijeni da postoje opravdani razlozi za takvu odluku. Vidi: Čl. 111. st.1 ZNotFBiH, 107. st. 1. ZNotRS, Čl. 85. st. 1. ZNotBD BiH [↑](#footnote-ref-47)
48. Vs. BiH, Rev. 348/87, od 10.12.1987. – Bilten Vs BiH 1/88 – 51. [↑](#footnote-ref-48)
49. Sa polaganjem gotovog novca radi prava preče kupovine može se upodobiti i polaganje vrijednosnih papira pod uslovom da nema nikakve smetnje da se realizacijom tih papira naplati iznos kupoprodajne cijene. Vrhovni sud Srbije Rev. 1123/90. Dostupno u: Čukić Z, *Pravo preče kupovine u sudskoj praksi,* Pravni informator 9/2001, str. 53. [↑](#footnote-ref-49)
50. Čl. 528. ZOO. [↑](#footnote-ref-50)
51. Čl. 91. ZSP FBiH, Čl. 91. ZSP RS [↑](#footnote-ref-51)
52. Povlakić M, *et al,*  Komentar zakona o Stvarnim pravima FBiH, str. 382-386. [↑](#footnote-ref-52)
53. Čl. 91. st. 1. ZSP FBiH, Čl. 90. st. 1. ZSP RS [↑](#footnote-ref-53)
54. Povlakić M. u Komentar zakona o Stvarnim pravima FBiH, str. 382-386. [↑](#footnote-ref-54)
55. U RS ne postoji sistemska veza između odredbe koja govori o mogučnošću sticanja suvlasništva na posebnom dijelu nekretnine (čl. 83 ZSP RS) i odredbe koja govori o posebnom pravu preče kupovine u korist ovih suvlasnika (Čl. 90. ZSP RS) [↑](#footnote-ref-55)
56. Čl. 90. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-56)
57. Povlakić M, *et al,* Komentar zakona o Stvarnim pravima FBiH, str. 383. [↑](#footnote-ref-57)
58. Čl. 91. st. 2. ZSP FBiH, Čl. 90. st. 2. ZSP RS [↑](#footnote-ref-58)
59. Povlakić M, *et al,*  Komentar zakona o Stvarnim pravima FBiH, str. 383. [↑](#footnote-ref-59)
60. Čl. 91. st. 6. ZSP FBiH, Čl. 90. st. 6. ZSP RS [↑](#footnote-ref-60)
61. Čl. 91. st. 4. ZSP FBiH, Čl. 90. st. 4. ZSP RS [↑](#footnote-ref-61)
62. Ne radi se o povredi prava preče kupovine ukoliko je prodaja izvršena trećem licu po većoj cijeni ili manjim brojem otplatnih rata. [↑](#footnote-ref-62)
63. Čl. 27. st. 6. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-63)
64. Tuthan Grgić I, Povreda prava prvokupa i sankcije za njegovo nepoštivanje, Zbornik Pravnog fakulteta u rijeci, Vol 31, br. 1/1991, str. 234-235. [↑](#footnote-ref-64)
65. Čl.530 st. 1. ZOO. [↑](#footnote-ref-65)
66. Čl. 530. st. 2. ZOO [↑](#footnote-ref-66)
67. Čl. 83 Zakona o izvršnom postupku - ZIP FBiH,Službene novine FBiH“, broj 32/03 i 33/06 [↑](#footnote-ref-67)
68. Čl. 102. Zakona o stečajnom postupku, Službene novine FBiH, broj 29/03, 33/04 i 47/06, Čl. 107. Zakona o stečajnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 67/02; 77/02; 38/03; 96/03; 68/07; 12/10 i 16/10). [↑](#footnote-ref-68)
69. Iz obrazloženja: ...*Subjektivni rok od 30 dana u kome imalac prava preče kupovine može podnijeti tužbu radi poništenja ugovora i da mu se i pod istim uslovima „prenese“ prodata nekretnina teče od dana kada je ovaj dosita saznao da je zaključen ugovor o kupovini, a ne od kada je mogao saznati.* Vrhovni sud BiH, Rev. 495/86, od 16.04.1987. – Bilten Vrhovnog suda BiH 3/87-20. [↑](#footnote-ref-69)
70. Čl. 27. st. 7. ZSP FBiH [↑](#footnote-ref-70)
71. Iz obrazloženja: ...Ako je kupac u vrijeme sticanja kupljene stvari bio savjestan, nosilac prava preče kupovine ne može tražiti poništenje ugovora, pa i kada je prodavac bio nesavjestan. Vrhovni sud BiH, Pž. 230/84, od 24.05.1985. – Bilten Vrhovnog suda BiH 3/85 - 8 [↑](#footnote-ref-71)
72. Aktivno legitimisano je samo lice koje na osnovu zakona ili ugovora ima pravo preče kupovine. Takvo pravo ne pripada javnom tužiocu, koji nema ovlaštenja da pobija takav ugovor ni zbog toga što nije zaključen u propisanoj formi. Vidi: Vrhovni sud Srbije Rev. 1285/98. Dostupno u: Čukić Z, *Pravo preče kupovine u sudskoj praksi,* Pravni informator 9/2001, str. 54. [↑](#footnote-ref-72)
73. Iz obrazloženja:.. *Zahtjev za poništaj ugovora o prodaji nepokretnosti zbog povrede prava preče kupovine, ne može se uvažiti ako kupoprodajna cijena nije deponovana kod suda do zaključenja glavne rasprave, bez obzira što do tada nije istekao rok od godinu dana iz člana 27. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti.* Vrhovni sud Srbije, Gzz. 140/94. Također vidi: Vrhovni sud Srbije Rev. 1021/91 od 15.05.1991. Dostupno u: Čukić Z, *Pravo preče kupovine u sudskoj praksi,* Pravni informator 9/2001, str. 54. Vidi: Vrhovni sud Republike Srbije, Rev. 2547/02, od 10.12.2013. [↑](#footnote-ref-73)
74. Suvlasnik je dužan da doplati obezvrijeđeni iznos cijene, valorizovan primjenom stope rasta cijene na malo od kada je kupac cijenu platio do polaganja tako valorizovanog iznosa kod suda. Vidi: Pravno shvatanje utvrđeno na sjednici Građanskog odjeljenja Vrhovnog suda Srbije od 28.02.1995. Dostupno u: Čukić Z, *Pravo preče kupovine u sudskoj praksi,* Pravni informator 9/2001, str. 53. [↑](#footnote-ref-74)
75. Iz obrazloženja: ...*Titular prava preče kupovine stana može tražiti da se ugovor prodavca – sopstvenika stana sa trećim licem poništi i pod istim uslovima svojine prenese na njega, bez obzira što je sopstvenik u toku postupka raskinuo ugovor..* Vrhovni sud Srbije Rev. 806/84. Dostupno u: Čukić Z, *Pravo preče kupovine u sudskoj praksi,* Pravni informator 9/2001, str. 54. [↑](#footnote-ref-75)
76. U tom konktekstu vidi:Vrhovni sud Srbije, Rev. 914/90 od 12.12.1990. [↑](#footnote-ref-76)
77. Vrhovni sud Srbije, Gž.1138/05 od 04.08.2005. [↑](#footnote-ref-77)
78. U tom kontekstu ZOO, Zakon o prometu nekrentina, Zakoni o stvarnim pravima FBiH/RS, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Distrikta Brčko BiH itd. [↑](#footnote-ref-78)
79. Vidi: Rašović Z, Komentar 711, Stanković O, Orlić M, Stvarno pravo, Službeni list, Beograd 1990, str. 425, Kačer H, Perkušić A, *Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda,* Pravni savjetnik 23 (3-4), 2007, str. 125. [↑](#footnote-ref-79)
80. Rašović Z, Komentar zakona, str. 711 [↑](#footnote-ref-80)
81. Iz obrazloženja: ...*povreda prava prvokupa ima posljedicu pobojnost ugovora kojim je to pravo povrijeđeno, a ne apsolutnu ništavnost tog ugovora..*Vrhovni sud Republike Hrvatske, 666/96, od 26.03.1998. [↑](#footnote-ref-81)
82. Iz obrazloženja: ... *ugovor kojim je povređeno zakonsko pravo preče kupovine spada u kategoriju nevažećih pravnih poslova - koji ne proizvode pravno dejstvo u odnosu na prekupca, a ne u kategoriju apsolutno ništavih pravnih poslova.* Vrhovni sud Srbije, Rev. Rev. 2839/01, od 16.05.2002. godine [↑](#footnote-ref-82)
83. O razlikovanju na pobojne, nevažeće i ništave pravne poslove, kao i o praktičnom značaju iste vidi u: Trnavci G, Obligaciono pravo, prva knjiga, Bihać 2002, str. 247-254. [↑](#footnote-ref-83)
84. Rašović Z, Komentar zakona, str. 711 [↑](#footnote-ref-84)
85. Vrhovni sud Srbije, Rev.2995/94, 30.05.1995. [↑](#footnote-ref-85)