

## ЗАКОНСКО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

### І. УВОД

1. "Сваки рад рађа наду, сељачки рад доноси и умирење. Сађење семена осећа се као неко обредно вршење природног закона. Закона одржања рода, закона колена" - др Драгиша Витошевић.

2. Одувек је земља због свог значаја за одржање живота и ограничене површине постојања, представљала узрок жестоких борби за господарење над њом и објекат највеће човекове фактичке и правне заштите. Борба за земљу је дуго времена током историје представљала борбу за живот, за власт и за слободу, јер "гладан човек није слободан човек" /Stevenson/.

3. Везаност човека за земљу је, најпре, била доживотна. За време Ликурга, спартанског законодавца, око почетка VIII века старе ере, продаја земље је сматрана нечасним чином. Аристотел наводи да је у давнини у многим грчким државама законом забрањивана продаја првобитне парцеле земље.<sup>1</sup> Својина је у старом грчком праву била породична и родовска и о њој је важило следеће схватање: "Ја као ваш законодавац изјављујем да ни ви не припадате сами себи, ни тај ваш иметак, него читавом вашем роду, колико пријашњем, толико оном који ће доћи иза вас" ...<sup>2</sup>

4. У Риму и касније у Византији мења се схватање о неотуђивости земље, али се уводи институт права прече куповине. Законик Јустинијана и Василике предвиђају да ће се посед моћи отуђити само у корист једног од становника села, а не и странцима. Новелом императора Романа Јакарпа од 992.г. је право прече куповине /*perі protimesos*/ признато одређеним лицима сврстаним у пет категорија, са циљем да се сачува сељачки посед од претераног уситњавања.<sup>3</sup>

5. Право прече куповине је из Византије прихваћено код Јужних Словена. После другог српског устанка, српски сељаци добијају пуну правну својину земље коју су поседовали. Уредбом из 1843.г. и Законодавним решењем из 1845.г, сваки Турчин - продавац земље, морао је најпре понудити онога који на његовој земљи живи.<sup>4</sup> Српски грађански законик је у потпуности регулисао право прече куповине у тадашњој Србији, ограничавајући њиме слободу располагања земљом.

6. Право прече куповине појавило се на одређеном степену економског и друштвеног развитка аграрних друштава и није специфична установа ниједног народа. Током средњег века земљиште је имало прворазредни

1 Аристотел. - Политика, Београд, 1960.г. стр.57, 207.

2 Платон. - Закони, Загреб, 1957.г. стр.343.

3 Павковић,Н. - Право прече куповине у обичајном праву Срба и Хрвата, Београд, 1972. стр.38.

4 Ибид. стр.197.

економски и друштвени значај. Развојем индустрије и робно новчане привреде смањује се значај земљишта. Буржоаска револуција је истакла идеју потпуне аутономије воље и слободе располагања својном. Из тих разлога је дошло до смањења броја субјеката носиоца права прече куповине. Потреба укрупњавања земљишних парцела ради бољег економског искоришћавања и значај пољопривреде за опстанак и развој сваког друштва су разлози постојања овог института и у позитивном праву. У нашем праву је слобода располагања пољопривредним земљиштем, поред осталог, ограничена и правом прече куповине.<sup>5</sup> Сврха овог рада је да се објасни садржина права прече куповине и степен ограничености располагања земљиштем. Да би се то постигло потребно је размотрити настанак и функцију права прече куповине (I), законско регулисање појма прече куповине (II), субјекте (III), и садржину права прече куповине (IV, V).

## II. ПОЈАМ И ЕЛЕМЕНТИ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

7. Право прече куповине је овлашћење титулара овог права да му власник када се одлучи да прода ствар првенствено понуди њену продају (као првом купцу, првокупцу), а у случају да продавац не испуни ову обавезу титулар прече куповине стиче овлашћење да као прекупац захтева од купца, коме је ствар предата, да му ствар буде уступљена под условима продаје. Право прече куповине, као јединствен институт, садржи два међусобно повезана и условљена елемента: право првенства (1) и право прекупа (2).

8. Право прече куповине се, најпре, јавља као право првенства које овлашћује његовог носиоца (у даљем раду првокупца)<sup>6</sup> да, ако жели, буде први купац одређене ствари. Право првенства за власника ствари представља обавезу да, када се одлучи да ствар прода, мора је уз навођење услова продаје понудити, најпре, законом одређеном првокупцу.<sup>7</sup> У оквиру права прече куповине положај првокупца је пасиван и он не може принудним путем остваривати право првенства. Власник ствари одлучује да ли ће ствар продати, одређује време и услове продаје без обавезе преговарања са првокупцем.<sup>8</sup>

9. У случају да власник ствари - продавац занемари своју законску обавезу и изигра право првенства, па ствар прода трећем лицу, првокупац стиче право прекупа. Право прекупа је "санкција" према власнику који је приликом продаје прекршио право првенства, на основу кога прекупац може да захтева да му купац уступи ствар под условима продаје. Право прекупа ствари из руку купца представља принудну реализацију права прече куповине.

5 Закон о ограничењу промета непокретности - Сл. гласник СРС, бр.30/89 и Закон о изменама и допунама Закона о ограничењу промета непокретности.

6 У нашој правној терминологији се за право прече куповине користе различити изрази, као право прекупа, првокупа, прече купње (чл.48. ОИЗ за Црну Гору); првенствено право куповине ( 670 СГЗ), право прекупине ( 673 СГЗ). У овом раду се за носиоца права првенства користи израз првокупац, а за носиоца права прекупа израз прекупац.

7 Право прече куповине може се успоставити уговором, тестаментом или законом. У овом раду реч је о законском праву прече куповине.

8 Орлић, М. - Законско право прече куповине, Анали, бр.1-2/70, стр.103.

### III. СУБЈЕКТИ ЗАКОНСКОГ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

10. Одређивање носилаца законског права прече куповине пољопривредног земљишта је у републичкој надлежности и регулисано је Законом о промету непокретности<sup>9</sup> и Законом о изменама и допунама Закона о промету непокретности Републике Србије.<sup>10</sup> Као носиоци права прече куповине одређени су ОУР /предузеће/ које се бави пољопривредном производњом и земљорадничка задруга на територији општине на којој се земљиште налази, општина на чијој се територији земљиште налази и земљорадник - сопственик суседног земљишта. (чл.22). Пошто постоји више потенцијалних првокупаца законодавац је одредио редослед права првенства и предвидео да ако први првокупац прихвати понуду за закључење уговора о продаји, остали немају законску могућност прекупа (чл.22 ст.6. Закона).

11. Законодавац из круга потенцијалних носилаца права првенства, а у случају повреде првенства и могућности прекупа, предност даје предузећу које се бави пољопривредном производњом и земљорадничкој задрузи на територији општине на којој се земљиште налази. Власник је дужан да пољопривредно земљиште понуди на продају писменим путем овим субјектима, а у случају постојања оба првокупца у одговарајућој општини првенство ће имати наведено предузеће.

12. Следећи првокупац је општина на чијој се територији земљиште налази, којој право првенства припада ако нема ни једног од претходно одређених првокупаца, или ако понуду нису прихватили.

13. Последњи законом одређени првокупац су земљорадници - сопственици суседног земљишта и то, најпре онај земљорадник чије се пољопривредно земљиште граничи претежним делом са земљиштем продавца, а затим и преостали суседи по истом критеријуму.

14. Сматрамо да је оваквом законском одредбом одређен сувише широк круг субјеката - носилаца права прече куповине што је у условима робне производње непотребно ограничење слободе располагања својином. Посебно је општини непотребно признато право прече куповине на пољопривредном земљишту. Земљораднику - суседу је требало дати предност у односу на остале првокупце и то како у односу на општину, тако и на земљорадничке задруге, које се код нас већ дуже времена баве више трговачком делатношћу него пољопривредном производњом. Неопходно је одговарајућим законом одредити ко се сматра земљорадником и не признати право прече куповине и лицима која се баве пољопривредом, али не као основном делатношћу (пензионери, радници и тд.). Због непостојања прецизних законских одредби и неизграђене судске праксе наведена лица имају непотребну предност на уштрб слободе уговарања.<sup>11</sup> Аутономија воље треба да буде врховни принцип грађанског права и сва одступања треба да буду врло прецизно и рестриктивно регулисана.

9 Сл. гласник СРС, бр.15/74 и 43/81.

10 Сл. гласник СРС, бр.28/87, 6/89, 30/89 и 40/89.

11 Пресуда Окружног суда у Нишу, Гж.бр. 475/91 од 20.2.1991. Судски архив.

#### IV. САДРЖИНА ПРАВА ПРВЕНСТВА

15. Право првенства је суштински елеменат права прече куповине који садржи одређена права и обавезе за власника ствари као продавца и првокупца. Власник је у законској обавези да када одлучи да прода пољопривредно земљиште упуту понуду за продају носиоцима права прече куповине и то по реду првенства.

16. Понуда мора бити учињена у писменој форми и садржати податке о земљишту (број катастарске парцеле, површину, културу, ближу локацију и др.), продајну цену и остале услове продаје (чл.22.ст.4 Закона). Остале услове продаје могу учинити нпр. одредба којом се плаћање пореза на промет непокретности превалује на купца, или одредба да ће један мањи део купопродајне цене бити исплаћен у природи итд.

17. До момента пријема понуде за закључење уговора улога првокупца је пасивна, а од тог момента он стиче правну моћ да прихвати понуду и постане купац. Пошто је правом прече куповине ограничено начело аутономије воље, законодавац је одредио услове које првокупац мора да испуни да би реализовао право првенства. Рок за изјашњавање првокупца износи 30 дана од пријема понуде. Овај рок је преклузиван и у случају да првокупац не одговори у року, сматра се да није прихватио понуду и продавац стиче право да ствар отуђи другом лицу, али не под повољнијим условима. Првокупцу, да би реализовао право првенства, није довољна само изјава о прихвату понуде и свих предложених услова, већ и могућност да те услове благовремено испуни.<sup>12</sup> У супротном губи право првенства и могућност прекупа (нпр. није у могућности да одмах исплати продајну цену у целокупном износу). Свако предлагање измене услова продаје од стране првокупца сматра се његовим одрицањем од права првенства. Првокупац нема законске могућности да преговара о условима продаје.<sup>13</sup> У пракси власник нуди првокупцу најбоље остварене услове продаје у фази преговора и за првенственог купца важи правило "узми или остави".

18. Поставља се питање да ли ће продавац понуду учинити свим првокупцима истовремено, или ће то учинити сукцесивно према степену првенства. Законодавац то не регулише и право избора препушта продавцу. Извесно је да је продавцу, посебно у време инфлације, повољније да понуду учини истовремено, па ако је прихвати првенствени првокупац, евентуално накнади штету каснијем првокупцу по основу одговорности за culpa in contrahendo. У супротном, ако би чекао одговор првенственог првокупца, па онда упућивао понуду следећем, то би успорило реализацију продаје и умањило реалну вредност куповне цене. Тиме би задњи првокупац био доведен у повољнији положај. У том случају би, евентуално, требало признати право прекупа првенственом првокупцу, ако би се услови продаје услед протекла времена знатно изменили, као и у случају да продавац по одбијању понуде од првокупца, тек после извесног времена прода ствар трећем лицу по номиналној истој, или вишој, али реално нижој цени од оне у понуди. Признање права прекупа у овим случајевима, као и то да ли је продавац дужан да понови понуду или не је фактичко питање.

12 Решење ВС БиХ, Рев. 293/85 од 25.7.1985. Часопис Судска пракса, бр.5/86.

13 Решење ВС Војводине, Рев. 642/90 од 22.8.1990. Часопис Право - теорија и пракса, Нови Сад, бр.3/91, стр.55.

## V. УСЛОВИ ПРЕКУПА

19. Носилац права прече куповине може успешно да користи право прекупа (retractus), ако су се стекли следећи услови:

а) Да је повређено право првенства првокупца. Право првенства је повређено ако продавац није уопште упутио писмену понуду првокупцу, или је ствар продао под повољнијим условима од оних наведених у понуди, или је у понуди фингирао вишу цену, или друге теже услове од стварних по којима је извршена продаја.<sup>14</sup> Није довољно да власник само пошаље писмену понуду већ је неопходно да се са њеном садржином упозна ималац права прече куповине.<sup>15</sup>

б) Пуноважан уговор о продаји. Потребно је да је између власника као продавца и трећег лица као купца закључен пуноважан уговор о продаји, да би прекупац могао успешно да користи право прекупа. У случају да је уговор о продаји непуноважан, или га уговорне стране накнадно раскину,<sup>16</sup> неће моћи да се изврши ни право прекупа ствари.

в) Прекупац мора поднети тужбу због повреде права првенства у законном предвиђеном року. Овај рок је преклузиван и износи годину дана од сазнања носиоца права прече куповине за продају непокретности трећем лицу, а најкасније у року од 3 године од дана закључења уговора о продаји.

г) Полагање купопродајне цене. Прекупац је дужан да у року за подношење тужбе депонује износ куповне цене код суда.<sup>17</sup> Он ће бити дужан да депонује целокупан износ цене означене у уговору, чак и у случају када тврди да је у уговору фингирана виша цена од стварне.<sup>18</sup> Поред цене прекупац мора да испуни и остале услове продаје, па и важеће усмене погодбе.<sup>19</sup>

20. У случају испуњења наведених услова уговор о продаји се поништава у односу на купца, а важи као да је закључен између продавца и прекупца.

14 Пресуда ВС Југославије Гж 88/66, Збирка судских одлука, књ. XII, св.3.

15 Пресуда Окружног суда у Београду, Гж 6793/85, од 30.9.1985. објављено у ЗОО са судском праксом - Мр Петаковић, Р. Београд, 1990.

16 Пресуда ВС Војводине, Рев 914/90 од 12.12.1990, Судска пракса, 5/91, пр.82.

17 Пресуда ВС Југославије, Рев 965/64, Збирка судских одл., књ. X, св.1, одл.33.

18 Пресуда ВС Хрватске, Рев 1317/85, од 18.9.1985. Судска пракса 7/86, пр.18.

19 Решење ВС Југославије Рев 3795/63, Збирка судских одл. књ. IX, св.2, одл.179.

## **GESETZLICHES RECHT DES NÄHERKAUFS DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODENS IN DER REPUBLIK SERBIEN**

### Zusammenfassung

Das gesetzliche Recht des Näherkaufs des landwirtschaftlichen Bodens ist in Serbien präventiv zu Gunsten der Unternehmen, die sich mit der landwirtschaftlichen Produktion befassen, sowie zu Gunsten der landwirtschaftlichen Genossenschaft auf dem Gebiet der Gemeinde, auf dem der Boden liegt, gerichtlich erhoben. Die angeführten Subjekte haben beim Kauf Vorteil, und der Besitzer, wenn er entscheidet, den landwirtschaftlichen Boden zu verkaufen, ist verpflichtet, ihn zuerst diesen Subjekten schriftlich anzubieten. Wenn diese Subjekte die Benutzung des Rechtes des Vorrangs ablehnen, ist der Besitzer verpflichtet, der Gemeinde, auf deren Gebiet der Boden liegt, als dem nächsten gesetzlichen Träger des Rechtes des Näherkaufs ein schriftliches Angebot zu richten. Schließlich, wenn die Gemeinde ihr Recht des Vorrangs nicht benutzt, erklärt der Gesetzgeber den Landwirten - den Besitzern des Nachbarbodens das Recht des Näherkaufs die Anerkennung. Die Reihenfolge des Rechtes des Vorrangs ist unter den Landwirten so bestimmt, da der Vorrang jenem Nachbar gegeben wird, der mit seinem größten Teil an den Besitzer- Verkäufer des Bodens grenzt. Erst wenn diese letzten Vorrangskäufer nicht wünschen, oder nicht imstande sind, das Recht des Näherkaufs zu benutzen, kann der Besitzer ruhig einen anderen Käufer wählen, aber er kann den landwirtschaftlichen Boden nicht unter den günstigeren Umständen verkaufen, als er diese Umstände in dem ursprünglichen Angebot angeführt hat.

**РАДОВИ НА  
ПОСЛЕДИПЛОМСКИМ СТУДИЈАМА**

