ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

доцент др Снежана Дабић Никићевић

Појам и правна природа

- Право прече куповине овлашћује једно лице (имаоца права прече куповине) да захтева од сопственика, када се одлучи да ствар прода, да му је понуди пре свих осталих купаца, а ако сопственик не поступи овако, него прода ствар трећем лицу, право прече куповине овлашћује прекупца да захтева да му се ствар уступи по цени и под условима под којима је закључен уговор о продаји.
- У нашем праву постоји законско и уговорно право прече куповине.
- Право прече куповине обухвата 2 права:
  - право првенства – ово право се појављује док још нема никаквог уговора;
  - право прекупа – ово право се јавља тек ако је повређено право прече куповине.

Појам и правна природа

- Спорна је правна природа права преče куповине (нарочито уговорног):
  - ималац права преče куповине не може извлачити никакве користи из ствари већ само има овлашћење да му сопственик првом понуди ствар на продају
  - ипак, законско је апсолутно у смислу да се може супротставити сваком лицу;
  - уговорно је релативно право, може се супротставити трећем само ако је за њега знао или могао знати – али ако се упише у јавне књиге, може се свима супротставити.

Правни извори

- Више је извора у којима се предвиђа право прече куповине, листа није енумеративног катактера:
  - Закон о облигационим односима (чл. 527-533)
  - Закон о промету непокретности (чл. 5-10)
  - Закон о привредним друштвима (више одредаба)
  - Закон о становању и одржавању зграда (чл. 13)
  - Закон о шумама (чл. 100)...

Законско право пречe куповине - ЗПН

- Закон о промету непокретности предвиђа 2 случаја законског права пречe куповине:
  - у корист сувласника непокретности: када сувласник жели да прода свој удео, дужан је да претходно понуди на продају осталим сувласницима
    - ако има више сувласника, првенство у остваривању права пречe куповине има сувласник који има већи сувласнички удео
    - ако има више сувласника, а имају једнак удео, сувласник који продаје свој удео може сам одлучити коме ће од њих продати свој део непокретности

Законско право пречe куповине - ЗПН

- у корист власника суседног пољопривредног земљишта: када власник пољопривредног земљишта хоће да прода земљиште, дужан је претходно да понуди власницима суседних пољопривредних земљишта са којима се граничи
  - ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство има онај чије се земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца – дужа гранична линија
  - ако су граничне линије једнаке, предност има онај власник суседног земљишта чија је површина највећа
- Сувласник има предност у односу на власника суседног земљишта.

Законско право пречe куповине - ЗПН

- Право првенства
  - понуда:
    - доставља се свим имаоцима права пречe куповине
    - мора бити у писменом облику
    - мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје
    - мора се учинити препорученим писмом
  - изјава о прихвату:
    - мора се дати у року од 15 дана од дана пријема понуде
    - мора се дати у писменом облику
    - мора се учинити препорученим писмом
    - ако се не да на предвиђен начин, продавац може продати непокретност другом лицу, али не под повољнијим условима
  - ако се непокретност не прода ни имаоцу права пречe куповине, ни трећем лицу у року од 1 године од дана неприхватања понуде, онда се при поновној продаји опет мора испоштовати право пречe куповине

Законско право пречe куповине - ЗПН

- Право прекупа (ако није понуђено имаоцу или је трећем продато под повољнијим условима)
  - тужбом се захтева да се уговор о продаји огласи без дејства према прекупцу и да се непокретност њему прода и преда под истим условима
  - рок за подношење тужбе: 30 дана од дана сазнања за продају, односно 2 године од дана закључења уговора о продаји
  - тужба се може поднети и када уговор о продаји није закључен у форми прописаној законом, али је непокретност предата купцу у државину – сматра се да је дошло до повреде права пречe куповине
  - у овом другом случају, тужба се може поднети у року од 1 године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од 2 године од дана предаје непокретности купцу
  - прекупац мора да положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Законско право пречe куповине - ЗСОЗ

- Закон о становању и одржавању зграда предвиђа право пречег преноса:
  - у корист власника посебног дела зграде
  - на заједничком делу зграде ради припајања, претварања, доградње, надзиђивања
- Понуда се доставља свим власницима:
  - препорученим писмом
  - садржи информације о заједничком делу и цену
- Изјава о коришћењу свог права пречег преноса:
  - у року од 15 дана од дана пријема понуде скупштини зграде
  - мора бити у писменом облику
  - препорученим писмом

Законско право прече куповине - ЗСОЗ

- Ако више власника прихвати понуду:
  - предност има власник чији је посебни део у грађевинском смислу суседни оном заједничком делу који се преноси
  - ако има више „суседа“, онда власник који заједнички део намерава да користи за становање породице
  - ако њих има више, онда власник посебног дела који има више чланова домаћинства
- Ако понуду за пренос прихвати више власника чије непокретности нису суседне са заједничким делом који се уступа, стамбена заједница ће донети одлуку коме ће се пренети право, водећи рачуна о породичним стамбеним приликама понудиоца
- Ако нико од власника посебних делова не прихвати понуду, преносилац права може уступити заједнички део другом лицу, али не под повољнијим условима.

Законско право преče куповине - ЗСОЗ

- Право прекупа:
  - ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права пречег преноса или је пренела под повољнијим условима из понуде, ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејстава према њему и да се непокретност уступи њему под истим условима.

Уговорно право преče куповине

- ЗОО га уређује као модалитет купопродајног уговора.
- Право преče куповине покретних ствари се не може ни отуђити ни наследити, ако законом није другачије уређено. А код непокретности?
- Трајање: најдуже 5 година.
- Право првенства
  - понуда – закон не предвиђа у којој форми мора бити
  - изјава о прихвату мора бити дата:
    - на *поуздан* начин
    - у року од месец дана од дана када је обавештен о намераваној продаји
  - истовремено са изјавом се исплаћује цена или се полаже код суда (ако је у уговору са трећим предвиђен рок за исплату цене, ималац права преče куповине се може користити тим роком само ако пружи довољно обезбеђење)

Уговорно право преče куповине

- Право прекупа:
  - само ако је трећи знао/могао знати за уговорно право преče куповине (а сматра се да је морао знати ако је уписано у катастар) и ако је трећи знао/могао знати да је ималац права преče куповине нетачно обавештен о условима продаје трећем лицу
  - ЗОО погрешно говори о тужби за поништај уговора (чл. 532 ЗОО) – треба да стоји да може да захтева да се уговор огласи без дејстава према прекупцу и да се њему уступи под истим условима
  - рок за подношење тужбе: 6 месеци од дана сазнања за продају односно за праве услове продаје, односно 5 година од преноса својине на трећег

Разлике између уговорног и законског права прече куповине

- Могућност супротстављања трећим лицима
  - Долази до изражаја када дође до повреде права прече куповине па се поставља питање може ли се оно супротставити трећем (купцу)
  - Законско може увек, без обзира да ли је трећи (купац) савестан – самим тим што је установљено законом сматра се да свако мора водити рачуна да ли је испоштовано
  - Уговорно право прече куповине се може супротставити трећем (купцу) само у 2 случаја:
    - ако је трећи знао или морао знати за постојање права прече куповине
    - ако је уписано у катастар

Разлике између уговорног и законског права прече куповине

- Могућност преношења
  - Законско се не може преносити ни *inter vivos* ни *mortis causa*, али се преносом непокретности преноси и законско право прече куповине (нпр. сувласник премине, на наследнике пређе право својине на уделу, а онда они као сувласници имају и законско право прече куповине на другим уделима)
  - Код уговорног се прави разлика:
    - код покретних ствари се не може пренети – ЗОО изричито уредио
    - код непокретних ЗОО није рекао ништа па се сматра да може, зато што је свакако ограничено на 5 година

Разлике између уговорног и законског права прече куповине

- Трајање
  - Законско право прече куповине није ограничено у времену.
  - Уговорно право прече куповине је ограничено на макс. 5 година од дана закључења уговора из кога је настало.
- Има и других разлика (нпр. у начину/условима остваривања права), али су ово најважније.

Право првенства

- Право првенства подразумева право имаоца права преče куповине да буде обавештен о продаји и условима продаје ствари, онда када власник одлучи да ствар прода.
- Обавештење:
  - код законског - у писменом облику препорученим писмом
  - код уговорног – ЗОО не предвиђа форму
- Изјава о прихвату:
  - код законског – у року од 15 дана од пријема понуде, у писменом облику, препорученим писмом
  - код уговорног – у року од месец дана на поуздан начин

Право прекупа

- Право прекупа настаје онда када је повређено право преče куповине: није обавештен да се ствар продаје или накнадно продато трећем под повољнијим условима.
- Право да се захтева да се огласи без дејстава према њему (а не поништи!) уговор који је закључен са трећим и да се прекупцу уступи непокретност под истим условима – дакле, да уговор опстане, али између њега и сопственика, а не трећег и сопственика.
- Рок за подношење тужбе:
  - код законског: 30 дана / 1 година од дана сазнања за уговор/предају у државину, 2 године од дана закључења уговора о продаји / предаје у државину
  - код уговорног: 6 месеци од дана сазнања, 5 година од преноса својине на трећег
- Дужност полагања цене пред судом.

Право пречe куповине у принудној јавној продаји

- Уговорно право пречe куповине:
  - само ако је уписано у јавне књиге – може захтевати поништење јавне продаје ако није обавештен (чл. 530 ЗОО)
  - само ако је уписано у катастар непокретности, остварује право на исти начин као ималац законског права пречe куповине (чл. 170 ст. 2 ЗИО)
- Законско право пречe куповине:
  - ималац има првенство над најповољнијих понудиоцем, ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац
  - ако се продаје непосредном погодбом, извршитељ позива имаоце права пречe куповине да се у року од 8 дана писмено изјасне
  - код електронског јавног надметања – ималац се може изјаснити да купује у року од 3 дана од дана достављања извештаја о електронској продаји
  - полаже се јемство