

Др Раденка М. Цвејић, редовни професор
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

О ОПРАВДАНОСТИ ЗАКОНСКОГ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ СУВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ¹

Сажетак: *Право прече куповине може се посматрати као ограничење слободе располагања сувласника својим уделом, али и као део правног механизма који води ка „релаксацији” једног сложеног друштвеног односа. При разматрању разлога оправданости постојања законског права прече куповине сувласника, мора се поћи од правног положаја сувласника – продаваца. Односно, потребно је сагледати да ли је угрожена оптимална заштитна његовог економског интереса фаворизовањем осталих сувласника као купаца. У овом раду се, управо у том контексту, наводе разлози у прилог остванка законског права прече куповине сувласника.*

Кључне речи: *сусвојина, законско право прече куповине, економски интерес сувласника – продаваца, разлози фаворизовања сувласника као купаца.*

1. О СУСВОЈИНИ И ЗАКОНСКОМ ПРАВУ ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Сусвојина, као право својине два или више лица на једној неподељеној ствари, представља сложену својинску заједницу.² Оно што овакве животне ситуације, а тиме и институт сусвојине, чини комплексним, управо је чињеница да је правна позиција сувласника одрђена правом у погледу удела и правом на целој ствари (сразмерно уделу). Сувласник је господар у погледу удела, што значи да може предузимати све фактичке и правне акте распо-

¹ Овај чланак садржи резултате истраживања у оквиру пројекта *Правна традиција и нови правни изазови*, који финансира Правни факултет у Новом Саду.

² Уместо многих, о сусвојини вид. Мiodrag Orlić, *Susvojina, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, Beograd 1978, том III, 241-252, Nikola Gavella у: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb 2007, 683-717.

лагања који су усмерени на вредност ствари (јер је одређен његов аликвотни део), али не и оне који подразумевају да зна који део супстанције ствари му припада. У погледу остварења својинских овлашћења на целој ствари, правна позиција сувласника је одређена међузависношћу са осталим сувласницима.³ Овлашћење држања, употребе, прибирања плодова, фактичког и правног располагања (делимичног или потпуног) остварује се применом следећег принципа учешћа у одлучивању: величина удела одређује меру утицаја при доношењу одлуке или се захтева једногласност. Сложеност механизма уочљива је већ на први поглед и све што води поједностављењу, пожељно је. Стога се право прече куповине сувласника може посматрати и као ограничење слободе располагања сувласника својим уделом, али и као део правног механизма који води ка „релаксацији“ овог сложеног друштвеног односа. То и јесте полазна тачка при оправдању интервенције законодавца у приватноправне односе, упркос ставу да се „правом прече куповине ремети тржишни механизам, чиме се смањује ефикасност економије и благостање у друштву.“⁴

Ако се право прече куповине сведе на овлашћење његовог титулара да у случају продаје ствари на коју се односи право прече куповине, стекне ту ствар пре свих осталих, у први план се ставља његов привилегован положај. Међутим, даље развијање појма права прече куповине,⁵ кроз обавезу имаоца тог прва да при куповини испуни све услове продаје⁶ које диктира власник ствари као продавац, упућује на максималну заштиту продавчевих интереса. Осим тога, да ли ће законом привилеговани купац икада доћи у позицију да оствари своје право, зависи искључиво од решености власника ствари која је „оптерећена“ правом прече куповине да је прода. Зато се оправданост привилегованог положаја имаоца законског права прече куповине мора сагледати, пре свега, у односу на остале заинтеросаване купце. У том контексту, може се поставити питање да ли је циљ права прече куповине да се имаоца овог права стави у привилегован положај на тржишту у односу

³ О праву сувласника на уделу и на самој ствари вид. у: Wolfgang Lüke, *Sachenrecht*, Verlag C.H. Beck, München 2014, 51.

⁴ Лука Батуран, *Економска анализа њравног режима за ѡренос ѡрава својине на њеѡкретносћима у Републици Србији*, <http://uvidok.rcub.bg.ac.rs/bitstream/handle/123456789/1720/Dokorat.pdf>, докторска дисертација, Београд 2017, 140. У истом раду видети више о томе како право прече куповине може нарушити селективну функцију тржишта (148-149) и увећати трошкове трансакције (149-151).

⁵ О елементима појма права прече куповине вид. Radenka Cvetic, *Pravo prece kupovine*, Novi Sad 2002, 21-24.

⁶ То подразумева да поред исплате захтеване цене, мора испунити и све друге евентуалне обавезе које продавац поставља у својој понуди. Више о томе вид. у: Philipp Pröbsting, Tilman Spancken, „Das Vorkaufsrecht im Rahmen einer Immobilienportfoliotransaktion“, *Kölner Schrift zum Wirtschaftsrecht* Vol. 3, 4/2012, 360. О томе нешто детаљније у наставку рада.

на остале купце⁷ или се он, пак, ставља у привилегован положај да би се заштитио његов оправдани интерес да буде фаворизован као стицалац одређене ствари?⁸

Законско право прече куповине настаје непосредно на основу самог закона, у моменту када тај закон ступи на снагу (не захтева се било чији пристанак, упис у одговарајући регистар и сл.). Самим законом се одређује круг овлашћених лица, ствари на које се право односи, те када и под којим условима се може остварити.⁹

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 ограничавању слободе уговарања, мешањем у избор уговорног партнера. Када се, пак, ради о уговорном праву прече куповине, које је резултат аутономије воље приватноправних субјеката, улога законодавца је ограничена на постављање правила чија је сврха, пре свега, да се осујети злоупотреба и изигравање овог права.

Законском праву прече куповине као инструменту правне политике треба прибећи само ако разлози оправданости претежу над закључком озбиљне економске анализе да ово право, као типичан пример неефикасног решења „... треба елиминисати из српског правног система, бар кад су непокретности у питању.“¹⁰ Сматрамо да се, када су у питању сувласници, ипак могу навести аргументи у прилог постојања њиховог законског права прече куповине.

2. СУВЛАСНИЦИ КАО ТИТУЛАРИ ЗАКОНСКОГ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

2.1. Нормативни оквир

Правило да при продаји сувласничког удела непокретне ствари остали сувласници имају право прече куповине установљено је Законом о промету

⁷ Лука Батуран, „Економска анализа права прече куповине у Закону о враћању одузете имовине и обештећењу“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2015, 1962.

⁸ О циљу права прече куповине, вид. Мiodrag Orlić, *Право прече куповине, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, Београд 1978, том II, 1113-1114, Р. Цветић (2002), 24-27.

⁹ Више о законском праву прече куповине са одговарајућим упућивањем, вид. Раденка Цветић, „Право прече куповине у извршном поступку у Републици Србији“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2014, 149-152.

¹⁰ Л. Батуран (2017), 152.

непокретности из 1998. године.¹¹ Важећим Законом о промету непокретности¹² правила из 1998. године нису мењана. Када има више сувласника, првенство има сувласник са већим сувласничким уделом, а када се по критеријуму величине сувласничког удела не може одредити ред првенства, сувласник непокретности који продаје свој удео одлучује коме ће га продати. Овим Законом предвиђено је и право прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта када се продаје пољопривредно земљиште са којим се граничи. Ипак, имајући у виду тему рада, о њему неће бити речи. Једино истичемо да сувласник земљишта које се продаје има првенство у односу на власника суседног земљишта.

У овом моменту у Републици Србији постоје две радне верзије покушаја кодификације стварног права. Једна је дата у оквиру кодификације грађанско-правне материје, а друга у виду закона који регулише само стварноправне односе. Правила о праву прече куповине садржана су и у Нацрту Грађанског законика¹³ и у Нацрту Законика о својини и другим стварним правима.¹⁴ При регулисању института сусвојине и, у оквиру њега, права сувласника да располаже својим уделом, Нацртом Грађанског законика прописано је да сувласник може самостално располагати својим уделом, не тражећи сагласност осталих сувласника (чл. 1830). Ипак, када један сувласник продаје свој удео у непокретној ствари, остали сувласници имају по самом закону право прече куповине (чл. 1831).¹⁵ Према Нацрту Законика о својини и другим стварним правима (чл. 204), сувласник самостално располаже својим уделом. Предвиђена је могућност да се право располагања уделом ограничи правом прече купо-

¹¹ О позadini усвајања овог правила вид. Р. Цветић (2002), 101-106. Такође, вид. Bogdan Loza, „Da li u našem pravu postoji pravo preče kupovine zemljišta u korist сувласника“ *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, 1964.

¹² *Службени гласник РС*, 93/14, 121/14, 6/15, чл. 5.

¹³ www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf, 28. децембар 2018. У делу који се односи на облигационе односе (књига друга) *Продаја са љравом љрече кујовине*, чл. 744-754, садржана су правила која су преузета из *Скице за Законик о облигацијама и уговорима*, 1969, проф. Михаила Константиновића (упоредити одредбе из Нацрта са одредбама чл. 455-465 *Скице* (едиција *Класици јуџословенског љрава*, Београд 1996). У делу који се односи на Стварно право (књига трећа), *Право љрече кујовине*, чл. 1913-1918. Упркос уочљивој неусклађености предложених одредаба у погледу законског права прече куповине, у наведеним деловима Нацрта, сувласници се свакако наводе као имаоци овог права по закону.

¹⁴ <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>, 28. децембар 2018. У одељку *Право љрече кујовине*, чл. 91-111, садржана су општа правила о праву прече куповине. Сувласници се спомињу као титулари овог права, само при одређењу реда првенства права прече куповине (чл. 107, ст. 3: Сувласници имају предност куповине удела сувласника у односу на остале имаоце права прече куповине, ако законом није друкчије прописано).

¹⁵ Алтернативно је предложено правило о законском праву прече куповине осталих сувласника када један сувласник продаје свој удео, без обзира да ли се ради о непокретној или покретној ствари (тзв. опште право прече куповине сувласника).

вине, док је за сувласника непокретности то право изричито предвиђено. Ниједан Нацрт не садржи правило о вршењу права прече куповине за случај заинтересованости више сувласника за присвајање удела који се продаје.

2.2. Међусобна конкуренција сувласника у вршењу права прече куповине

Једно од важних питања је реализација права прече куповине када је продавац само један од више сувласника, а као потенцијални купци конкуришу остали сувласници. Да ли у том случају право прече куповине припада свим сувласницима заједно и да ли то значи да га само заједнички могу и вршити? Из природе ствари произлази да је акценат неопходно ставити на вршење права у целини, а не на његово заједничко вршење.

Када су сви сувласници сагласни да заједнички врше право прече куповине, потребно је само поставити правило за одређивање у којој мери ће сваки од њих присвојити од удела који се продаје. Ако о томе не могу да постигну споразум, а њихови сувласнички удели су једнаки, онда ће подједнако и присвојити од удела који се продаје, а ако нису, присвајање се врши сразмерно величини сувласничких удела.

Када поједини сувласници не желе да врше право прече куповине, то, полазећи од разлога признавања овог права сувласницима, не сме да значи да ни остали не могу вршити своје право. Битно је да заинтересовани сувласници удео који се продаје морају откупити у целини.

Законом о промету непокретности Републике Србије, при утврђивању правила о праву прече куповине сувласника непокретности, ово питање није уређено на предложени начин. Штавише, правила су постављена тако да се елиминише могућност да право прече куповине истовремено реализује више сувласника сразмерно величини својих сувласничких удела. Као што је већ истакнуто, када има више сувласника, првенство има сувласник са већим сувласничким уделом, а када се по критеријуму величине сувласничког удела не може одредити ред првенства, сувласник непокретности који продаје свој удео одлучује коме ће продати свој удео. Ако се давање предности сувласнику са већим сувласничким уделом може покушати објаснити потребом поједностављења односа у сувласничкој зајеници, остављање избора сувласнику-продавцу, када је више конкурената за остваривање права прече куповине, пре ће за њега бити терет него избор.¹⁶

Правило које, по нашем мишљењу, на адекватан начин уређује наведену ситуацију, садржано је у Швајцарском грађанском законнику (чл. 682,

¹⁶ Вид. Раденка Цветић, „Место права прече куповине у грађанском законнику“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2008, 181,183, ф.н. 30.

ст. 1).¹⁷ Наиме, сувласници имају право прече куповине у односу на сва трећа лица која желе да стекну удео, а нису сувласници. Уколико више сувласника жели да оствари своје право прече куповине, удео ће припасти сваком од њих, сразмерно њиховим уделитема. Исти је смисао и правила садржаног у Немачком грађанском законуку (§ 472).¹⁸ Ако право прече куповине заједнички припада неколицини, оно се може вршити само у целини. Ако је оно за једног од учесника престало или ако један од њих не врши своје право, остали су овлашћени да у целини врше право прече куповине.

3. РАЗЛОЗИ ЗА ЗАКОНСКО ФАВОРИЗОВАЊЕ СУВЛАСНИКА ПРИ ПРОДАЈИ СУВЛАСНИЧКОГ УДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ

3.1. Претходне напомене

Пре свега, желимо да истакнемо да полазна претпоставка при аргумен- тацији оправданости законског права прече куповине сувласника непокрет- ности, није неоптималност сувласничке заједнице,¹⁹ већ њена (латентна) конфликтност. Поред тога, независно од евентуалног сукоба интереса, сувла- сник из било којих разлога (не мора их никоме објашњавати) може пожелети новчани еквивалент свог удела. Без обзира шта је мотивација, сувласник може да напусти заједницу, продајом свог удела или захтевом за деобу (раз- вргнуће). Веома је значајно како гласе правила за уређење наведених ситуа- ција онда када сувласници не могу да ускладе своје интересе споразумно. Јер, треба водити рачуна о економским интересима сувласника који жели да напусти заједницу, али и о интересу оних који остају у сувласничкој зајед- ници или који су развргнућу изложени његовом вољом. Што се њих тиче, економски моменат може бити један од битних, али не и најважнији. Стога није довољно имати у виду само економске ефекте права прече куповине сувласника да би се дошло до закључка да ли је оправдано установљење тог

¹⁷ У питању су сувласници земљишта. Текст Швајцарског грађанског законика на ен- глеском језику, доступан на <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/201801010000/210.pdf>.

¹⁸ Текст Немачког грађанског законика на енглеском, доступан на https://www.gesetze-internet.de/englisch_bgb/, 28. децембар 2018. Више о праву прече куповине у Немачком грађанском законуку вид. у: Dietrich Joswig et. all, hrsg, *Großkommentare der Praxis – Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes*, Walter de Gruyter, Berlin – New York, 1996, Sechster Abschnitt § 1094-1104.

¹⁹ О могућим разлозима неоптималног коришћења непокретности у сусвојини (раз- личите префернције, негативне екстерналије, бесплатни корисник, односно слепи путник), вид. Л. Батуран (2017), 159-160.

права законом.²⁰ Поред тога, ако је, на први поглед видљива једино заштита приватног интереса сувласника, не значи да не постоји јавни интерес за његов (њихов) привилегован положај. Адекватно уређење приватноправног односа, када он не функционише сагласношћу равноправних и једнаких учесника тог односа, свакако јесте јавни интерес.

3.2. Положај сувласника – продавца

Сматрамо да се као полазна претпоставка при разматрању оправданости законског права прече куповине сувласника (непокретности), мора утврдити оптимална заштита економског интереса сувласника – продавца. У наставку следи утврђивање релевантних фактора за постизање таквог циља.

Пре свега, и према важећим правилима, продавац може утврдити најповољнију цену пре него што учини понуду „повлашћеном“ купцу. Постизање најповољније понуде зависи умногоне од самог продавца. Све што сматра као задовољавајућу цену и уопште услове продаје, он нуди имаоцу права прече куповине (прекупцу). То значи да продаја може бити условљена и неким споредним чинидбама које је треће лице спремно да испуни. У том случају, може се поставити питање утицаја немогућности њиховог испуњења од стране прекупца на вршење права прече куповине.²¹

Тој понуди, такође, може претходити и утврђивање колико је прекупац спреман да плати да би избегао ризик персоналне суброгације у сувласничку заједницу купца којег је изабрао сувласник-продавац.²²

Ипак, сматрамо да постојећа правила, у циљу оптималне заштите економског интереса сувласника – продавца, треба прецизирати на начин као што је то учињено, на пример, у Немачком грађанском законнику.²³ Адекватна су само она правила која спречавају да дође до погоршања положаја продавца због тога што је купац ималац права прече куповине, а не неко треће лице. У том смислу, можда је подеснији механизам остварења права прече куповине који се покреће у моменту када су услови продаје потпуно дефинисани са

²⁰ Исцрпну анализу економских ефеката права прече куповине представљену на моделу сувласничке заједнице са 2 сувласника са једнаким уделима, кроз поређење права на деобу и продају удела, вид. Л. Батуран (2017), 163-168.

²¹ Вид. § 466 Немачког грађанског законика. Даје се могућност лицу овлашћеном на пречу куповину да плати новчани еквивалент чинидбе коју би треће лице било обавезно да изврши уз плаћање цене. У случају да се та чинидба не може проценити у новцу, а до закључења уговора не би дошло без њеног уговарања, искључено је право прече куповине.

²² Упоредити са правом прече понуде англосаксонског права. Вид. Л. Батуран (2017), 154-156.

²³ Поред већ споменутог правила из § 466, видети и §§ 467-468 Немачког грађанског законика.

трећим лицем.²⁴ То је и концепт вршења законског права прече куповине непокретности²⁵ у судском извршном поступку, јер ималац овог права ужива предност у односу на најповољнију понуду, без обзира да ли се продаја врши путем усменог јавног надметања или непосредном погодбом.²⁶

Веома је важно и исправно тумачење правила према којем продавац може продати непокретност другом лицу, али *не љод љовољнијим условима* (истакла Р. Ц.), ако се ималац права прече куповине у законом одређеном року и на прописан начин не изјасни да прихвата принуду. Из формулације одредбе из чл. 8 Закона о промету непокретности произлази да продавац у том случају може постићи и већу цену и уопште повољније услове продаје за себе. Циљ овог правила није да се ствар не прода по вишој цени од оне која је понуђена прекупцу, већ да не буде продата по цени која је нижа од оне коју он није био спреман да плати. Тек ако је повређено право првенства,²⁷ у остварењу права прекупа захтев прекупца је да се закључени уговор огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда *љод исљим условима* (истакла Р. Ц.).²⁸

Оно што највише угрожава економске интересе продавца и могућност постизања повољних услова продаје сувласничког удела, управо је неатрактивност такве куповине. Није право прече куповине разлог што продавац удела не може да постигне адекватну цену, већ незаинтересованост трећих лица за ступање у сувласничку заједницу. Због тога вршење права прече куповине суседа или сувласника често није резултат њиховог права првенства, већ прагматичности продавца који понуду чини оном ко је највише заинтересован за куповину. Лако је замислити и обрнут процес у којем се као понудиоци јављају управо суседи или сувласници као заинтересовани купци. Закључак је да се наведена лица појављују као купци не зато што су привилеговани правом прече куповине, већ из тржишних разлога.²⁹

²⁴ Вид. § 463 Немачког грађанског законика. Лице које има право прече куповине може га вршити чим је продавац закључио уговор о продаји са трећим лицем.

²⁵ И уговорног права прече куповине непокретности које је уписано у катастар непокретности.

²⁶ Вид. чл. 170 Закона о извршењу и обезбеђењу, *Сл. ѓласник РС*, бр. 106/15, 106/16 – аутентично тумачење, 113/17 – аутентично тумачење. Детаљније о овоме, вид. Р. Цветић (2014), 157-158.

²⁷ Тако што је продавац непокретност (или сувласнички удео у непокретности) продао а да није понудио имаоца права прече куповине, или је продао под повољнијим условима од оних које је њему понудио.

²⁸ Упоредити формулацију одредбе садржане у чл. 8 и чл. 10, ст. 1 Закона о промету непокретности.

²⁹ Срђан Радовановић, „Превентивна заштита права прече куповине“, *Судска љракса*, 1/1999, 65. У истом смислу, Л. Батуран (2017), 166-167.

3.3. О могућим разлозима фаворизовања сувласника као купца сувласничког удела непокретности

Аргумент за којим се, по правилу, посеже када се жели оправдати законско право прече куповине сувласника, је жеља законодавца да сувласништво престане (као извор непрекидног трвења).³⁰ До престанка постојања једне потенцијално конфликтне заједнице доћи ће у случају када постоје два сувласника, након што један одлучи да прода свој удео, а други да релаизује своје право прече куповине. У случају постојања више сувласника, када остварење права прече куповине једног од њих или свих преосталих (сразмерно увећање удела) неће довести до престанка сувласничке заједнице, оправдање је у поједностављењу односа. Речено нам не дозвољава да се сагласимо са ставом да „... до поједностављења сувласничке заједнице не долази због права прече куповине сувласника, него због одлуке једног од њих да свој део отуђи.“³¹ Јер, ако одлука једног од сувласника да отуђи свој удео доведе до продаје удела лицу које је ван сувласничке заједнице, без икакве правне могућности осталих сувласника да то спрече (иако су спремни да изађу у сусрет свим захтевима сувласника-продавца), „бројно стање“ ће бити исто, а својински односи, по правилу, још сложенији. Зато је, одлука једног од сувласника да прода свој удео само иницијални акт, а право прече куповине средство да дође до престанка сусвојине или поједностављења својинских односа.

Сувласници имају и право на деобу,³² али је питање може ли оно да учини сувишним право прече куповине сувласника. Односно, да ли право на развргнуће сувласничке заједнице може апсорбовати право сувласника да прода свој удео (да га размени за новац). Правила судске деобе, која се врши по захтеву сувласника када не могу да се сагласе о начину деобе, показују да то није случај.

Када је могућа физичка деоба ствари, судска деоба неће за сувласника заинтересованог за продају удела, значити постизање жељеног циља, односно стицање новчаног еквивалента. Јер, када је ствар дељива,³³ суд је, према важећим

³⁰ Михаило Константиновић, *Облигационо право*, према белешкама са предавања, Београд 1959, *Посебни део, Облигациони уговори*, 10.

³¹ Л. Батуран (2017), 167. Даља елаборација наведеног става, заснива се на чињеници да се сувласници непокретности ретко одлучују за продају свог удела, јер због права прече куповине осталих сувласника не могу да остваре адекватну цену.

³² На овом месту чинимо дигресију и упућујемо на правило садржано у Закону о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, чл. 51 (*Право на развргнуће исплаћом*), које показује да се на различите начине може водити рачуна о специфичности сувласничке заједнице. Колико год на први поглед таква правила изгледала као фаворизовање сувласника у међусобном односу или према трећим лицима, њихова функција је да уваже оправдане интересе правних субјеката. О праву на развргнуће исплатом које може настати на основу правног посла или закона, вид. N. Gavella, 713-714.

³³ У основи процене да ли је ствар дељива или недељива је економски критеријум. Када је у питању пољопривредно земљиште мора се водити рачуна о императивним нормама

правилима, обавезан да одреди физичку деобу, тако да сувласник који је заинтересован за продају свог удела, тек након спроведене деобе треба да приступи продаји. Истина, његово располагање у том случају више није ограничено правом прече куповине, али процес уговарања продаје са свим трансакционим трошковима тек почиње. Поред тога, трошкове парцелације, односно етажирања, као и све судске трошкове сноси сувласници. Физичка деоба непокретности не само да је скопчана са великим трошковима за саме сувласнике, већ је, са становишта јавног интереса, мање пожељна од продаје удела сувласнику која спречава фрагментацију ствари.³⁴

Када ствар није дељива, приступа се цивилној деоби, а затим деоби новчаног еквивалента сразмерно величини удела. Сувласничка заједница са два сувласника тада може престати тако што ће други сувласник, практично, исплатити оног који је деобу захтевао због уновчења свог удела, ако је спреман да плати цену која представља најповољнију понуду.³⁵ Исти ефекат, са много мање трошкова, могао се постићи кроз право прече куповине сувласника. У случају вишечлане сувласничке заједнице, када нема заинтересованог купца, а ниједан од сувласника нема економску могућност да исплати цену, може се претпоставити колико је сувласник далеко од остварења свог приоритеног циља (уновчења свог удела), због којег је и захтевао деобу.

Када се говори о сувласничкој заједници, у први план се увек ставља њен имовински карактер, пре свега да би се нагласило да сувласници једне ствари могу бити било која лица, односно да није неопходан одређени лични однос између њих, као што је то случај са титуларима заједничке својине. У том смислу, сувласник се може постати по основу уговора (о купопродаји, поклону, размени, ортаклуку), на основу правила о одржају, и без своје воље (у случају сједињења ствари различитих власника или прераде туђе ствари). Међутим, највећи број сувласничких заједница на непокретним стварима, настаје деобом заоставштине,³⁶ а велики број и деобом заједничке својине

којима се спречава уситњавање земљишних парцела, као и правилима о парцелацији земљишта. Када су у питању зграде или посебни делови зграде, кључна је могућност етажирања.

³⁴ Што је нарочито битно када се ради о парцелама пољопривредног земљишта. Исти разлог, односно укрупњавање земљишног поседа, у основи је установљења законског права прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта. О његовој економској и правној неоправданости, вид. Л. Батуран (2017), 171-172.

³⁵ Подсећамо на положај имаоца законског права прече куповине у судском извршном поступку.

³⁶ Вид. § 2034 Немачког грађанског законика о праву прече куповине осталих санаследника када санаследник продаје свој удео трећем лицу. Radomir Đurović, „Pravo preče kupovine сувласника некретнина“ *Jugoslovenska advokatura*, 6/1963, 19: „У нашим условима као сувласник у великом броју случајева се баш и појављује блиски сродник; то су обично ранији санаследници. Тада поред осећања правне обавезе постоји и морална обавеза и обичај да се тако поступи, да се прво продаја некретнина понуди тим лицима, а тек ако она не желе да

супружника. Тиме је јасно истакнуто колико су у сувласничким заједницама битни и лични односи и колико различите животне ситуације чине непримереним наставак њиховог егзистирања са члановима које треба да одреди искључиво деловање тржишног механизма. Поред тога, не смањује цену сувласничком уделу право прече куповине сувласника, већ чињеница да постоји сувласништво. У контексту разлога који чине оправданим законско право прече куповине сувласника (непокретности) битно је да је сувласник – купац спреман да плати цену и испуни све услове продаје као било који други купац, а не да може да буде купац, само ако је спреман да плати више.

ЗАКЉУЧАК

У настојању да понудимо разлоге који оправдавају постојање законског права прече куповине сувласника непокретности, пошли смо од економског положаја сувласника – продавца. Истакнуто је да су адекватна само она правила која спречавају да дође до погоршања положаја продавца само зато што је купац сувласник, као ималац права прече куповине, а не неко лице изван сувласничке заједнице. Ако је титулар пава прече куповине спреман да испуни све услове продаје као било који други купац, омогућена је оптимална заштита економских интереса продавца. Оно што може угрозити постизања повољнијих услова продаје сувласничког удела, је неатрактивност такве куповине. Наиме, није право прече куповине разлог што продавац удела не може да постигне адекватну цену, већ незаинтересованост трећих лица за ступање у сувласничку заједницу.

Заштита оправданог интереса сувласника да буду фаворизовани као купци под једнаким условима, врши се у јавном интересу, будући да остварење права прече куповине може довести до престанка сувојине или поједностављења односа у овој сложеној својинској заједници. Поред тога, није занемарљива чињеница да највећи број сувласничких заједница на непокретностима настаје деобом заоставштине, а велики број и деобом заједничке својине супружника. Тиме се истиче колико су битни и међусобни лични односи сувласника и колико различите животне ситуације чине неприменим наставак егзистирања заједнице са члановима које треба да одреди искључиво деловање тржишног механизма.

купе онда да се понуди другим лицима. Та дуготрајна примена овога института створила је једно одређено схватање правичности и одређеног реда.“

*Radenka M. Cvetić, Ph.D., Full Professor
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs*

About Justification of the Statutory Pre-emption Right of a Co-owner of Immovable Property

***Abstract:** Pre-emption right, at the same time, can be regarded as limitation of the co-owner’s freedom to dispose of his share, and as a part of the legal mechanism which leads to the “relaxation” of a complex social relationship. When examining reasons that favour the existence of a statutory pre-emption right of a co-owner, one ought to commence with the legal position of the co-owner – seller. Indeed, one ought to assess if the optimal protection of his economical interests has been compromised by favouring other co-owners as buyers. In the given context, this article enumerates reasons that justify the subsistence of the statutory pre-emption right of the co-owner.*

***Keywords:** co-ownership, statutory pre-emption right, economical interest of the co-owner – seller, reasons that justify favouring of the co-owner as buyer.*

Датум пријема рада: 14.01.2019.