

Ана КОСТИЋ*

УГОВОРНО ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ И ДРУГИ СЛИЧНИ ИНСТИТУТИ¹

Апстракт

Институт права прече куповине јавља се у два појавна облика, као законско и уговорно право прече куповине. Оба облика омогућавају одређеним лицима да имају приоритет приликом куповине одређене ствари или права, пре него што се иста понуди на отвореном тржишту или другим потенцијалним купцима. Њиме се не стиче никакво непосредно овлашћење на ствари, већ се активира када власник одлучи да прода ствар или право, а то се никада не мора десити.

Уговорно право прече куповине, настаје сагласношћу воља уговорних страна и користи се у правном промету онда када је важно очувати одређене пословне односе или заштити интересе страна. Основ ове врсте права прече куповине налази се у споразуму уговорних страна, односно у њиховој сагласности воља, која се може манифестовати као засебан уговор о праву прече куповине или као клаузула у оквиру неког другог уговора, најчешће уговора о купопродаји.

Уговорно право прече куповине регулише прелиминарни и потенцијални однос између имаоца права прече куповине и власника ствари. У пракси, најчешће предуговор регулише прелиминарни, а позив да се упути понуда потенцијални однос између ових лица. Сходно томе, произлази да ова два института деле бројне сличности са уговорним правом прече куповине. У раду представљамо резултате теоријско-емпиријског истраживања које за циљ има да идентификује и прикаже сличности и разлике између уговорног права прече куповине и предуговора, с једне, и позива да се упути понуда с друге стране.

Кључне речи: право прече куповине, уговорно право прече куповине, предуговор, понуда, позив да се упути понуда.

* Сарадник ван радног односа - демонстратор, Универзитет у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, Правни факултет, Република Србија, akostic38@gmail.com, ORCID: 0009-0005-0723-7427.

¹ Рад је усмено саопштен на Међународном научном скупу „Савремени изазови у остваривању и заштити људских права“, који је одржан на Правном факултету Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици 23. и 24. маја 2025. године.

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Са еволуцијом савременог правног промета и све израженијим захтевима индивидуализације уговорних односа, увиђа се да стандардизовани облици уговора, који садрже уобичајене клаузуле, више нису у могућности да у потпуности задовоље специфичне интересе уговорних страна. Разноликост фактичких ситуација и потреба страна довела је до развоја нових уговорних модалитета, прилагођених конкретним захтевима правне и пословне праксе. Као последица тога, традиционални концепт уговора о купопродаји је проширен кроз различите модификације. Ове модификације, у мери у којој су постале стандард у правној пракси, нашле су и своју нормативну потврду у позитивноправним прописима. Њихова примарна сврха није ограничење уговорне слободе, већ управо супротно – проширење могућности уговорног обликовања односа, у циљу постизања правне сигурности и ефикасности у правном промету (Зиндовић, 2010, 40). Тако Закон о облигационим односима предвиђа право прече куповине као модалитет уговора о продаји у делу "Случајеви продаје са нарочитим погодбама" (ЗОО РС, Одељак 7).

Посматрајући институт уговорног права прече куповине и његову битну улогу у осигурању будуће куповине, уочили смо да и институти предуговор и позив да се упути понуда чине комплексни механизам који странкама омогућава да унапред дефинишу своја права и обавезе, те обезбеде правну предвидивост пре него што наставе ка закључењу коначног уговора. У правној пракси, предуговор се најчешће користи као средство за регулисање прелиминарног уговорног односа, док позив за упућивање понуде представља иницијални корак у формирању потенцијалног уговора. На први поглед, формално различити, али деле низ структурних и функционалних сличности са уговорним правом прече куповине. Сви они имају заједничку функцију регулисања односа уочи закључења главног уговора, те стога заслужују паралелну правну анализу.

2. ОСНОВНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УГОВОРНОГ ПРАВА ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Из самог назива института – право прече куповине – произлази да је одређеном лицу признато овлашћење да му одређена ствар буде првенствено понуђена ради куповине, пре него што се понуда упути трећим лицима.² Ово право

² Оваква формулација указује на превентивно дејство права прече куповине, што је у нашем праву прихваћено. То значи да власник ствари пре закључења уговора са трећим лицем мора обавестити имаоца права и омогућити му да под истим условима купи ствар. Међутим, постоји и другачије виђење – тзв. репресивно дејство. Према њему, право прече куповине се активира већ онда када власник постигне споразум са трећим лицем о продаји. У том случају право није „да му ствар буде првенствено понуђена“. Видети: §463 German Civile Code (BGB), https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.pdf, 10.08.2025.

представља један од облика прибављања права својине.³ Иако се традиционално чешће јавља као законско право прече куповине, у савременој пракси све већу примену налази његов уговорни облик, којим се на адекватан начин обезбеђује заштита интереса страна у различитим облицима правног промета. За разлику од законског права, које настаје на основу позитивноправних норми, уговорно право прече куповине произилази из слободе уговарања и представља израз аутономије воље уговорних страна (Станковић, Орлић, 1999, 286).

Иако се у пракси ретко среће као самосталан правни посао, уговорно право прече куповине може бити конституисано посебним уговором, који има за једини предмет уређење овог права. У таквом случају, из уговора произилази обавеза власника ствари да, уколико одлучи да ствар отуђи, првенствено понуди њену куповину другој уговорној страни, односно имаоцу права прече куповине. Међутим, у већини случајева, уговорно право прече куповине јавља се као споредна уговорна одредба у оквиру неке друге облигације, најчешће уговора о купопродаји (Цветић, 2014, 152-153). Ипак, његова примена није ограничена само на један уговорни тип, већ се може јавити као клаузула у различитим уговорима – о поклону, размени, закупу и слично. Таква флексибилност омогућава овом институту широку примену у пракси (Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009, 307).

Без обзира да ли се јавља као посебни или споредни уговор, у суштини ради се о истом: таквим уговором купац, који постаје власник преузима обавезу да, ако реши да прода ту ствар, о намери и условима продаје обавести продавца од којег је купио ствар, тј. који је за себе уговорио право прече куповине (Цветић, 1998, 72). Купац постаје власник ствари, као и купци на основу других уговора о продаји и са купљеном ствари може слободно располагати (Весковић, 2005, 282).

Субјекти уговорног права прече куповине су стране које су уговором предвиделе ово право у односу на одређену непокретност или покретну ствар. Право прече куповине не мора имати само продавац, већ и неко треће лице, мада ЗОО говори само о продавцу (Зиндовић, 2010, 40). Субјекти у том случају су: титулар права прече куповине (лице које уговором стиче право прече куповине и има првенствено право да купи ствар, коју је он претходно продао садашњем власнику) и власник ствари (лице које се уговором обавезује да ће, у случају продаје, понудити ту ствар претходном власнику, тачније титулару права прече куповине, пре него што је понуди трећим лицима).

У погледу форме уговора на основу којег настаје право прече куповине нису прописани никакви посебни услови. Ако се ради о посебном уговору о праву прече

³ Право својине је основно људско право (схваћено као право присвајања и стицања средстава за живот), упоредиво са правом на живот као природним правом човека (Челић, 2020, 32).. У том контексту, институт права прече куповине јавља се као посебан механизам којим се титулару признаје приоритет у стицању својине на конкретној ствари у односу на остале потенцијалне купце.

куповине, примењују се општа правила, у супротном, у оној форми у којој је закључен основни уговор, у истој форми постиже се и сагласност о праву прече куповине (Цветић, 2014, 153). Трајање уговорног права прече куповине подлеже ограничењима прописаним законом. Ово право престаје протеклом рока који је утврђен самим уговором. Уколико уговором није изричито одређено трајање, или је одређен рок дужи од законом дозвољеног, примењује се императивно правило по коме ово право престаје најкасније у року од пет година од дана закључења уговора. Изузетно, ако је уговором предвиђен краћи рок, престанак наступа по истеку тог, уговорно одређеног периода (ЗОО РС, чл. 531).

2.1. Уговорно право прече куповине у прелиминарном односу између страна

Право прече куповине је латентно или условно право и активира се тек када власник одлучи да ствар прода. Иако се по својој природи активира тек у фази потенцијалне продаје, оно има своје ефекте и у ранијој, прелиминарној фази односа између уговорних страна, у којој долази до претходне сагласности о евентуалном будућем преносу својине (Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009, 301).

Прелиминарни однос у оквиру којег настаје уговорно право прече куповине карактерише очекивање будуће продаје. У том контексту, ово право не пружа непосредно овлашћење на предмету, већ обавезу власника да, уколико одлучи да отуђи ствар, прво понуди предмет титулару овог права под истим условима под којима би понуду упутио трећем лицу (Мораит, 1997, 257). На тај начин, уговорно право прече куповине функционише као средство превентивне заштите интереса лица која су правовремено обезбедила себи предност у будућем промету. Карактеристика овог случаја продаје је у томе што ограничава слободу уговарања на страни купца. Уговорници уношењем клаузуле у уговор о продаји ограничавају слободу избора саговорача. И то на начин што од тренутка када је право прече куповине уговорено, власник ствари мора уважити постојање титулара тог права при свакој потенцијалној продаји (Николић, 2019, 180). У том случају ради се о продаји са измењеним положајем уговорних страна. Првобитни купац, добија положај продавца, а првобитни продавац, положај купца (Станишић, 2021, 28). Непоштовање обавезе коју има власник ствари повлачи санкцију која се састоји или у његовој одговорности за штету коју трпи ималац права прече куповине или у активирању права прекупа.⁴

⁴ Законом је прописано да продавац којем је ускраћено коришћење овлашћења на пречу куповину, постаје прекупац и има право захтевати да се пренос поништи и да се њему уступи ствар под истим условима и по истој цени из понуде (ЗОО РС, чл 532. ст 1). Сматрамо да смисао прекупчевог захтева ипак није у томе да се уговор о продаји поништи (законом је погрешно употребљен израз "поништи", што прекупац не може захтевати. Он може тражити само да се уговор о продаји, иначе пуноважан, огласи да не производи правна дејства у односу на треће лице и да се ствар уступи њему под истим условима), него да остане на снази и

Уношење уговорне одредбе о праву прече куповине продавца врши се када продавац из сопствених разлога не жели да ствар оде у "руке" трећег лица. Иако је ствар продао и предао купцу, овом одредбом изражава своју заинтересованост за даљу правну судбину ствари, тј. за њену даљу продају (Мијачић Цветановић, 1984, 5). Уговорно право прече куповине у овој фази доприноси правној сигурности и превенцији спорова, јер омогућава да се унапред регулишу околности могуће продаје и да се очувају пословни односи.

Прелиминарни карактер овог односа огледа се у чињеници да продаја може, али не мора наступити. Његово активирање зависи искључиво од воље власника ствари (испуњење потестативног услова). Ако преносилац не донесе одлуку о располагању ствари, право прече куповине у корист имаоца права неће се активирати (тихо ограничење). Међутим, када се ствар понуди на тржишту, право прече куповине излази из фазе мировања и прелази у фазу правог ограничења, где је промет ствари као имовинског добра ограничена правом првенственог разматрања понуде (Тешкић, 2021, 121). Овакав прелиминарни однос често се поклапа са ситуацијама у којима се закључује предуговор, али је кључна разлика у томе што предуговор садржи елементе будућег уговора о купопродаји и јасну обавезу обе стране да га у одређеном року закључе, док уговорно право прече куповине обавезује искључиво на приоритетну понуду, без обавезе закључења уговора. О предуговору, сличностима и разликама између ова два института детаљније у даљем тексту.

2.2. Уговорно право прече куповине у потенцијалном односу између страна

Потенцијални однос у оквиру уговора о праву прече куповине настаје у тренутку када власник изрази намеру да ствар прода. Тада наступа фаза у којој титулар права прече куповине, на основу претходно уговорене клаузуле, стиче правну могућност да први буде понуђен као купац и буде у позицији да може постати власник ствари ако за то има интерес и материјалне могућности (Батуран, 2015, 1964). За разлику од прелиминарног односа, који обухвата време од закључења уговора па до настанка услова за понуду, потенцијални однос подразумева правну ситуацију у

производи правна дејства између власника ствари и прекупца, а не између власника и трећег лица (Станковић, Орлић, 1999, 292-293). Случај повреде односи се на право прече куповине када није уписано у јавне књиге, а треће лице се појављује као несавестан купац.

Судбина уговора зависи од (не)савесности трећег лица. Ако је купац ствари био савестан, онда продавац може тражити само накнаду штете од свог купца, који је продајом ствари трећем повредио уговор. Уговор је правно ваљан, а треће лице остаје власник ствари (Јерковић, 1997, 269).

Као алтернативни начин решавања спорова, посебан значај може имати и медијација у случају повреде права прече куповине. Као неформалан и еластичан поступак који даје странкама подједнаке шансе у заштити интереса у спору, оставља могућност страна да кроз компромис постигну решење (Крвавац, 2013, 21).

којој је власник спреман да ствар отуђи. Право прече куповине се тада активира и поставља се питање његове реализације.

Да би спречио игнорисање права и повреду истог, законодавац детаљно прописује процедуру која мора бити спроведена. Прописано је како се достављају понуде и шта оне морају да садрже. Прописан је и рок у ком титулар права има право да се изјасни о томе да ли ће користити своје право прече куповине или неће, као и начин на који треба да се изјасни (Батуран, 2016, 150).⁵ Ако изјава којом власник ствари обавештава имаоца права прече куповине о намераваној продаји представља понуду за закључење уговора, може се рећи да се право прече куповине врши изјавом воље која има карактер прихватања понуде⁶ (Цветић, 1998, 105).

Правна теорија потенцијални однос често повезује са концептом понуде и прихвата, будући да у овој фази право прече куповине добија садржај обавезујуће понуде, која се мора унапред доставити титулару. Само уколико он одбије понуду или на њу не одговори, настаје могућност закључења уговора са трећим лицем. Стога, у овој фази уговорно право прече куповине делује као суспензивно ограничење права располагања, али не и као трајна забрана (Dadańska, 2015, 67).

Уговорно право прече куповине, као и позив да се упути понуда представљају институције облигационог права које се односе на фазу преговарања и закључења уговора. Ове правне радње се одвијају у оквиру тзв. потенцијалног односа, тј. фазе која претходи настанку обавезујућег уговора. Иако се позив да се упути понуда и уговорно право прече куповине разликују по правној природи и ефектима, повезује их положај у фази претходној закључењу уговора и улога у формирању уговора. Позив отвара простор за понуду, док уговорно право прече куповине обезбеђује да титулар тог права буде приоритетно понуђен. Детаљнија разматрања ове теме уследиће у посебном одељку рада.

3. ПРЕДУГОВОР

Закључењу уговора, које претпоставља понуду и њен прихват, може претходити и тзв. предуговорни стадијум (Радишић, 2008, 129). Сам израз „предуговор“, али и остали изрази којима се он означава (припремни, препараторни, претходни, прелиминарни), упућује на закључак да се њиме само припрема и

⁵ Нацрт Грађанског законика у односу на ЗОО доноси прецизнију регулацију права прече куповине, проширујући његову диспозицију (наследивост и могућност отуђења) и уређујући рокове за вршење права. Ова питања захтевају детаљнију анализу која ће бити предмет посебног истраживања. Опширније: Нацрт грађанског законика, <https://www.mpravde.gov.rs/files/NACRT.pdf>, 24.08.2025.

⁶ Прихват понуде у оквиру права прече куповине одступа од општих правила облигационог права, јер титулар, уз изјаву да прихвата понуду, има обавезу одмах исплатити уговорену цену или је положити код надлежног суда.

олакшава закључење главног (коначног) уговора⁷ (Николић, Цветковић, 2015, 589). Појам предуговора, посматран у ширем правном смислу, не изазива спорења у теорији. Предуговор уређује прелиминарни фазу уговорног односа и дефинише се као правно обавезујући споразум којим се уговорне стране обавезују да у будућности закључе други, главни (коначни) уговор. При томе се још увек не остварују правни ефекти који су својствени самом главном уговору (Радишић, 2008, 129).

Према ЗОО, предуговор има обавезујућу снагу ако садржи битне састојке главног уговора (ЗОО РС, чл 45. ст 3). Дакле, споразуми до којих стране дођу у току преговарања око закључења главног уговора, а у оквиру којих није постигнута сагласност о битним елементима тог уговора, не стварају права и обавезе (на закључење коначног уговора) па нису предуговори (Хибер, 2018, 62).

Предуговор и главни уговор не могу истовремено производити дејства, јер у моменту закључења предуговора не постоји главни уговор. Предуговор престаје да производи правна дејства уколико дође до закључења главног уговора или ако он не буде закључен у уговором предвиђеном року, а није у року од шест месеци поднета тужба за закључење главног уговора. Такође, престанак обавезе из предуговора наступа и уколико се након његовог закључења промене околности у таквој мери, да су постојале у време закључења, предуговор се не би ни закључио (Тамаш, 2004, 226).

3.1. Сличности са институтом права прече куповине

На основу претходно наведених карактеристика уговорног права прече куповине и предуговора могуће је компарацијом издвојити следеће сличности.

1. Уговорном праву прече куповине и предуговору заједничка је прелиминарна природа. Они припадају категорији правних института који по својој природи регулишу претходне правне односе између страна. Ови односи претходе евентуалном закључењу будућег, такозваног главног уговора, те служе као облик правне припреме за правни посао који ће уследити.

2. Оба института, и предуговор и уговорно право прече куповине⁸, како би произвели правно дејство морају бити закључени у форми коју закон прописује за главни уговор, односно за уговор који се намерава закључити или у који су инкорпорисани (ЗОО РС, чл. 45 ст. 2).

3. Функција ових права је идентична – заштита интереса уговорних страна у фази пре коначног преноса права. Основни циљ оба института је обезбеђење правне сигурности и поузданости у промету, јер стране унапред дефинишу намеру да ће

⁷ Уговор представља сагласност воља уговорних страна усмерену на постизање одређеног правног дејства. Коначан уговор сматра се закљученим онда када су стране постигле сагласност о његовим битним елементима, уз поштовање форме коју императивно захтева позитивноправни пропис којим је тај уговор регулисан (Новаковић, 2013, 27).

⁸ Реч је о уговорном праву прече куповине као споредној клаузули из уговора о продаји.

ступити у уговорни однос, чиме се спречавају потенцијалне злоупотребе, непредвидиви откази преговора или изненадно повлачење понуда (Орлић, 1993, 398).

4. Заједнички им је титулус настанка – уговор, односно аутономија воље страна. Оба института настају споразумом страна, што значи да свој правни основ налазе у облигационом праву, као израз слободе уговарања.

5. Оба института производе правна дејства *inter partes*, односно делују искључиво међу уговорним странама и не производе правне последице према трећим лицима. За разлику од стварноправних института који делују *erga omnes*, ова два уговора везују само своје потписнике, што их јасно смешта у сферу облигационог права.

6. И предуговор и уговорно право прече куповине обезбеђују уговорним странама судску заштиту у случају повреде њихових обавеза. На располагању су им судски механизми: фикција о закључењу главног уговора⁹ у случају предуговора (ЗОО РС, чл. 45 ст. 4) и стављање ван снаге уговора са трећим лицем или накнада штете у случају уговорног права прече куповине (ЗОО РС, чл. 532 ст. 1).

3.2. Разлике у односу на институт права прече куповине

Упркос томе што ова два института деле бројне сличности, суштинске разлике испољавају се у следећим карактеристикама:

1. Прва разлика између уговорног права прече куповине и предуговора је у обавезујућем карактеру ова два института. Док предуговор ствара обавезу закључења главног уговора, уговорно право прече куповине не обавезује власника ствари да је отуђи, већ му намеће само дужност, да уколико одлучи да је прода, понуду прво упутити титулару права прече куповине. Ово право, међутим, не подразумева ни обавезу титулара да ствар купи када и ако му буде понуђена, већ искључиво могућност да то учини. Према ставу Европског суда за људска права право прече куповине подносиоца захтева је "потраживање", а не постојеће "власништво".¹⁰ Ово право се врши пре других, али само ако власник ствари одлучи да је прода. Не подразумева овлашћење да се захтева принудна продаје ствари власника који то не жели (Рашовић, 2016, 101).

2. У погледу начина настанка ових права, *modus acquirendi* је различит. Иако код оба института настаје накнадно, они се разликују по својој функцији. Док код предуговора наступа тек закључењем главног уговора, код права прече куповине настаје када титулар права прихвати понуду и закључи уговор.

⁹ У литератури се често користи израз "принудно закључење главног уговора" у случају повреде предуговора. Ипак, прецизније је говорити о фикцији закључења уговора, јер се у стварности не може принудно извршити предуговорна обавеза. Судска одлука тада замењује изјаву воље обавезне стране и производи дејство закљученог уговора.

¹⁰ Видети: *Case Mirailles v. France*, представка бр. 63156/00, одлука донета 7. октобра 2003.

3. За разлику од предуговора, уговорно право прече куповине може се ојачати уписом у јавни регистар. Упис има декларативно дејство и служи као средство објављивања постојећег права, омогућавајући да се то право може супротставити свим трећим лицима (Цветић, 2014, 153).

4. Предуговор обезбеђује виши ниво сигурности, јер омогућава да на захтев заинтересоване стране суд наложи другој страни закључење главног уговора (ЗОО РС, чл. 45 ст. 4). Супротно томе, титулар права прече куповине нема могућност да присили власника да прода ствар. Уговорно право прече куповине служи као механизам очувања позиције титулара уз условљену, али не и апсолутну гаранцију трансакције.

5. У случају повреде права прече куповине, када је купац ствари био савестан, титулар права прече куповине од продавца може тражити само накнаду штете, али не и пренос својине (Јерковић, 269). Док на основу предуговора, верна страна може судским путем тражити његово извршење, тачније закључење главног уговора (Тамаш, 2004, 229).

4. ПОЗИВ ДА СЕ УПУТИ ПОНУДА

С обзиром на учестале недоумице у пракси, од посебног је значаја да се понуда јасно разграничи од института позива да се упуту понуда (*invitatio ad offerendum*), који, иако представља правну иницијативу, не садржи обавезујући елемент потребан за настанак уговора већ служи искључиво као позив потенцијалним саговорачима да они учине понуду. Понуда представља иницијалну фазу у процесу закључења уговора и дефинише се као једнострана, правно релевантна изјава воље једног лица – понудиоца – којом се одређено и озбиљно предлаже закључење уговора будућем саговорачу. Ова изјава садржи све битне елементе уговора и усмерена је ка томе да, у случају прихвата од стране понуђеног, непосредно доведе до настанка уговорног односа. Понуђеном се пружа прилика да својом сагласном изјавом створи уговор (Мораит, 1997, 169).

С друге стране, позив да се упуту понуда представља правну иницијативу која има за циљ покретање преговарачког процеса ради закључења уговора, при чему лице које упућује такав позив (тзв. позивалац на понуду) не наступа у улози понудиоца, већ изражава интерес да уговор буде закључен, остављајући другој страни простор да му упуту понуду у форми коначног предлога за закључење уговора. Позивалац дефинише услове и садржину будућег уговора, али без намере да се обавезе у случају прихвата те иницијативе. Уколико друга страна прихвати позив и, на основу њега, формулише понуду, позивалац постаје понуђени, односно страна која има могућност одлучивања о прихватању или одбијању понуде. На тај начин, позивалац фактички задржава контролу над коначним настанком уговора, имајући „право последње речи“ у процесу конституисања уговорног односа (Ципковић, 2023, 770). Међутим, друго

овлашћење је ограниченог карактера. Иако се, након прихватања позива, позивалац налази у положају понуђеног, он не располаже пуним дискреционим правом да прихвати или одбије понуду, као што је то случај код типичног понуђеног (Џипковић, 2023, 770). Напротив, позивалац је дужан да приступи закључењу уговора уколико су услови понуде у складу са садржајем позива, а одбијање прихватања без оправданог разлога повлачи његову одговорност за штету коју би тиме претрпео понудилац (ЗОО РС, чл. 35 ст. 2).

Позивом на понуду се начелно могу сматрати слање каталога, ценовника, тарифа и других обавештења, као и огласи у штампи, на радију, телевизији или другим средствима јавног информисања (ЗОО РС, чл. 35 ст.1)

4.1. Сличности са институтом права прече куповине

1. Уговорно право прече куповине и позив да се упути понуда деле заједничку функцију у предфази закључења уговора: оба института се појављују пре настанка обавезујућег правног односа и иницирају могући уговорни однос. Наиме, позив на понуду представља изјаву воље којом позивалац исказује спремност да прими понуду, али позитиван одговор лица коме је позив упућен не може да доведе до настанка уговора, већ до настанка понуде (Џипковић, 2023, 772). Слично томе, и титулар уговорног права прече куповине иако је своје право обезбедио правом првенства не стиче право да га принудно отуђи. Тек када се власник одлучи на продају, а титулар права прихвати понуду, настаје обавезујући уговор о купопродаји.

2. На основу горе наведеног, код оба института кључна сличност лежи у ослањању на будућу одлуку једне од страна. Они сами по себи нису извор облигација. Позивалац на понуду жели да позвани упути понуду њему, коју ће он моћи да прихвати, а тек чијим прихватањем настаје уговор као извор облигационог односа. Тачније, сам позив делује само ако потенцијални купац одлучи да предложи услове и упути понуду (Џипковић, 2023, 775). Тако и титулар права прече куповине реализује своје право ако прихвати понуду на закључење уговора, али тек када власник одлучи да ствар прода (ЗОО РС, чл. 528 ст.1).

3. Оба института одликује ограничена обавезност – позив да се упути понуда само покреће могућност упућивања понуде, а не ствара сам по себи обавезу да се уговор закључи.¹¹ Код уговорног права прече куповине власник није обавезан да предмет прода све док не донесе самосталну одлуку да отуђи ствар.

¹¹ Ипак, пошилалац таквих позива одговара за штету коју би претрпео понудилац, ако без основаног разлога није прихватио његову понуду (Перовић Вујачић, 2023, 178). Оправдање оваквог решења лежи у томе што је позивалац изразио вољу и на тај начин створио поверење у настанак уговора код друге стране. Штета се може састојати у учињеним трошковима које је понудилац предузео у нади да ће доћи до закључења уговора, као и измаклој користи услед прилике коју је он са трећим лицем пропустио (Џипковић, 2023, 770).

4. Интересантна сличност се огледа у (не)дефинисаним улогама позиваоца и позваног, као и власника и титулара права прече куповине. Код позива на понуду ће се позвани, уколико прихвати позив и формулише понуду, наћи у улози понудиоца, док ће позивалац бити понуђени. Слично је и код уговорног права прече куповине јер се ради о продаји са измењеним положајем уговорних страна. Првобитни купац, добија положај продавца, а првобитни продавац, положај купца (Станишић, 2021, 28).

4.2. Разлике у односу на институт права прече куповине

Иако уговорно право прече куповине и позив да се упуту понуда делују у сличној фази уговорног процеса, разликују се по правној природи и начину активирања, обавезујућем дејству, адресацији и правној заштити.

1. Разлика у обавезујућем дејству огледа се у томе што уговорно право прече куповине пружа титулару конкретно, обавезујуће право које се активира одлуком власника да прода ствар (Тешић, 2021, 121), док позив да се упуту понуда представља необавезујући корак у иницирању преговора, готово без стварања обавеза за било коју страну (Мораит, 1997, 170).

2. У оквиру разматрања разлика између ова два института посебну пажњу заслужује питање усмерености понуде, односно субјеката којима се она адресира. Док се позив да се упуту понуда по правилу упућује неодређеном броју лица, са циљем да иницира њихову реакцију у виду конкретне понуде за закључење уговора, уговорно право прече куповине функционише у потпуно супротном смеру (Перовић Вујачић, 2023, 175). Овде је понуда прецизно и искључиво упућена одређеном лицу – имаоцу права прече куповине, које је то право стекло на основу претходно закљученог уговора. Такво лице има овлашћење да прво одлучи да ли жели да ступи у уговорни однос или не (Тешић, 2021, 121).

3. Позивалац није законски обавезан да закључи уговор ако прикупи понуде, али одговара за штету коју би претрпео понудилац ако без основаног разлога није прихватио његову понуду. Супротно, ако власник не упуту понуду титулару права прече куповине, а ствар отуђи, титулар може да побија дејство закљученог уговора или надокнаду штете (Цветић, 2014, 148). Ово наводи на закључак да позивалац на понуду не може да одбије понуду, осим ако за то не постоји оправдан разлог, што не важи за титулара права прече куповине. Ако титулар не одговори на понуду у одређеном року или је одбије, власник може ствар продати било којем трећем лицу (Мијачић Цветановић, 1984, 1).

4. Разлика у функцији ова два института је очигледна. Позив да се упуту понуда јесте једноставно и ефикасно покретање преговарачког процеса, који није намењен да буде коначна понуда, чиме се ствара простор за дефинисање услова у даљим преговорима (Bashir, Khan & Khan, 2020, 230). За разлику од тога, уговорно

право прече куповине онемогућава дискреционо понашање власника и обезбеђује стабилност и непромењивост у погледу унапред дефинисаних права на куповину.

5. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Уговорно право прече куповине, предуговор и позив да се упути понуда представљају три различита, али међусобно повезана института облигационог права, која се примењују у пракси ради обезбеђења правне сигурности и ефикасности у уговорним односима. Ова повезаност указује на потребу да се у анализи ових института не посматрају изоловано, већ да се истражи начин на који они могу комплементарно функционисати у оквиру једног правног односа. У пракси је њихова комбинована примена могућа, па чак и пожељна.

На основу свега наведеног закључујемо да је предуговор по својој природи обавезујући споразум којим се стране обавезују да ће у будућности закључити главни уговор под одређеним условима. Он, дакле, регулише прелиминарни однос страна. Како је у питању валидан и обавезујући правни акт, стране могу у њега укључити и клаузулу којом се једној страни признаје уговорно право прече куповине. На овај начин се на једном месту унапређује обавеза закључења главног уговора и гарантује приоритет потенцијалном титулару права прече куповине. Ово је пожељно када је предмет трансакције вредна непокретност или акције у привредном друштву.

Посматрајући институт права прече куповине и позива да се упути понуда уочили смо да се веза између њих одликује балансирањем између слободе располагања и заштите интереса титулара права прече куповине. Ова два института заједно регулишу настанак уговорног односа. Иако је код уговорног права прече куповине обавеза на страни власника ствари, може се јавити потреба да сам титулар иницира контакт, тј. позове власника да му, уколико планира продају, упути првенствену понуду. Његов позив није правно обавезујући за власника уколико продаја није ни планирана, он има више карактер опомене или иницијативе у функцији заштите свог права. Сам позив активира комуникацију између страна и смањује ризик привида или свесног заобилажења права прече куповине.

У случају да власник не приступа директној продаји већ прво жели истражити тржиште, може упућивати позиве да се доставе понуде. Ти позиви не представљају понуду у правном смислу, већ иницирају поступак прикупљања понуда. Када постоји право прече куповине, позив функционише као механизам за одређивање садржаја евентуалне понуде. Власник, ако одлучи да прихвати конкретну понуду трећег лица, дужан је прво обавестити титулара права и понуди му закључење уговора под истим условима. На тај начин, позив да се упути понуда служи као фаза у испуњењу обавезе из права прече куповине – он омогућава власнику да "формулише" понуду коју ће касније морати упутити титулару права прече куповине. У супротном долази до повреде права прече куповине.

ЛИТЕРАТУРА

- Батуран, Л. 2015. Економска анализа института права прече куповине у Закону о враћању одузете имовине и обештећењу, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, стр.1961-1970;
- Батуран, Л. 2016. *Економска анализа правног режима за пренос права својине на непокретностима у Републици Србији*. Докторска дисертација, Правни факултет, Београд;
- Bashir, S., Khan, F.S., & Khan, A.S. 2020. Invitation to Treat In Law of Contract. *International Review of Social Sciences*. pp. 230-240;
- Весковић, Б. 2005. Право прече куповине непокретности, *Правна ријеч, Часопис за правну теорију и праксу*, Бања Лука, стр. 281-298;
- Dadańska K.A. 2015. Pre-emption, Back-in and Redemption Rights as Well as the Right of Priority in Acquisition of Real Estate, *Real Estate Management and Valuation*, pp. 63-74;
- Зиндовић, И. 2010. *Облигационо право-посебни део*. Београд.
- Јерковић, Ј. 1997. Облигациона права као предмет уписа у катастар непокретности, *Гласник адвокатске коморе Војводине*, Нови сад, стр. 259-272;
- Ковачевић Куштримовић, Р. & Лазић М. 2009. Стварно право. Ниш.
- Крвавац, М. 2013. Медијација (посредовање) - канадски модел обавезне медијације, *Зборник радова Правног факултета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици*, стр. 11-22;
- Мијачић Цветановић, М. 1984. Право прече куповине, *Гласник адвокатске коморе Војводине, часопис за правну теорију и праксу*, Нови Сад, стр. 1-14;
- Мораит, Б. 1997. Облигационо право, Бања Лука;
- Николић, Ђ. 2019. Облигационо право, Београд;
- Новаковић, Д. 2013. Уговор о доживотном издржавању. *Зборник радова Правног факултета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици*, стр. 23-37;
- Николић, Ђ. & Цветковић, М. Појам предуговора у преднацрту грађанског законика Републике Србије. *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, стр. 587-603;
- Орлић, М. 1993. Закључење уговора, Институт за упоредно право, Београд, стр. 19-35;
- Перовић Вујачић, Ј. 2023. Закључење уговора и правна сигурност: примена међународних стандарда у српском уговорном праву. *Ревизија копаоничке школе привредног права*, стр. 145-211;
- Рашовић, З. 2016. Повреда права прече куповине сувласника, *Зборник радова Правног факултета у Мостару*, стр. 101-118;
- Станковић, О. & Орлић, М. 1999. *Стварно право*. Београд.

Станишић, С. 2021. Уговор о продаји са правом откупа, *Годишњак факултета правних наука*, Бања Лука, стр. 27-43;

Тамаш, В. 2004. Извршење предуговора о промету непокретности, *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, стр. 226–235

Тешић, Н. 2021. О праву приоритетног разматрања понуде у случају преноса удела у ДОО, *Научно-истраживачки пројекат "Епидемија.Право.Друштво"*, Правни факултет Универзитета у Београду, стр. 105-124;

Хибер, Д. 2018. Предуговор обезбеђен капаром код уговора о промету непокретности у праву Србије, *Анали Правног факултета у Београду*, стр. 57-87;

Цветић, Р. 2014. *Pravo preče kupovine u izvršnom postupku u Republici Srbiji*. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, стр. 147–160;

Цветић, Р. 1998. *Pravo preče kupovine*. Докторска дисертација, Ниш.

Челић, Д. 2020. Еволуција појма и гаранције права својине. *Зборник радова Правног факултета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици*, стр. 24-48;

Џипковић К. 2023. Позив на понуду из упоредног и српског права. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, стр. 769-793.

Закон о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр. 18/2020) – ЗОО РС.

Судска пракса:

Case *Mirailles v. France*, представка бр. 63156/00, одлука донета 7. октобра 2003.

Ana KOSTIĆ

Teaching Fellow, University of Priština in Kosovska Mitrovica, Faculty of Law, Republic of Serbia, akostic38@gmail.com, ORCID: 0009-0005-0723-7427.

CONTRACTUAL PREEMPTIVE RIGHTS AND OTHER SIMILAR LEGAL INSTITUTES

Summary

The institute of preemptive rights, in its two principal forms – statutory and contractual – grants certain individuals a priority right to acquire a specific asset or right before it is offered on the open market or to the other potential buyers. This right does not establish any immediate entitlement to the asset but becomes operative only upon the owner's decision to sell, which may never occur.

Contractual preemptive rights arise through the mutual consent of the contracting parties and it is used in legal transactions when it is important to preserve certain business relationships and protect the interests of the parties. The foundation of this type of preemptive right lies in the agreement of the contracting parties, that is, in their mutual consent, which may be manifested either as an autonomous contract on the right of preemption or as a clause within another contract, most commonly a contract of sale.

Contractual preemptive rights regulate the preliminary and contingent legal relationship between the holder of the preemptive right and the owner of the object. In practice, pre-contract typically governs the initial legal relationship, whereas an invitation to offer governs the prospective stage of contractual interaction. Accordingly, these two legal instruments share numerous similarities with the contractual preemptive right. This paper presents the findings of a theoretical and empirical analysis aimed at identifying and examining the legal similarities and distinctions between contractual preemptive rights and the pre-contract, on the one hand, and invitation to offer, on the other.

Key words: preemptive rights, contractual preemptive rights, pre-contract, offer, invitation to offer.