

Ljuba Slijepčević

Pravosudna Akademija

Pravo preče kupovine s akcentom na pravo preče kupovine udela u društvu sa ograničenom odgovornošću

Uvod

Pravo preče kupovine (lat. ius prelacionis) je zakonsko ili ugovorno pravo jednog lica da bude prvo ponuđeno kao kupac kada vlasnik određene stvari -najčešće nepokretnosti- odluči da je proda. To znači da ako vlasnik želi da proda neku imovinu, prvo mora tu ponudu da da licu koje ima pravo preče kupovine, pod istim uslovima kao i trećim licima.

Ovo pravo se sreće u sledećim slučajevima:

1.Kod zajedničke svojine – ako jedan suvlasnik želi da proda svoj deo, dužan je da ga prvo ponudi ostalim suvlasnicima.

2. Kod zakupaca poljoprivrednog zemljišta – u nekim slučajevima, zakupac ima prednost pri kupovini zemljišta koje obrađuje.

3. Kada je to ugovoreno između dve strane, npr. u ugovorima o zakupu ili poslovnoj saradnji.

4.Kao pravp preče kupovine udela u društvu sa ograničenom odgovornošću

U slučaju da se prekrši pravo preče kupovine, lice koje je imalo to pravo može tražiti poništenje ugovora ili naknadu štete, u zavisnosti od okolnosti.Pravo preče kupovine nepokretnosti predstavlja pravo jednog lica da bude ponuđeno da kupi nepokretnost pre nego što prodavac istu proda drugom licu. Tek ukoliko lice koje ima pravo preče kupovine odbije ponudu ili se na ponudu uopšte ne izjasni u zakonskom roku, prodavac može zaključiti ugovor sa drugim licem, ali ne pod povoljnijim uslovima od onih koje je naveo u ponudi.

U svetu nekretnina, pojam “pravo preče kupovine” predstavlja osnovni pravni princip koji ima dubok uticaj na tržište i način na koji se imovina prodaje .Prodaja nekretnine može biti složen proces, ali uz

pravilno razumevanje i primenu zakonskih propisa, kao što je Zakon o prometu nepokretnosti,¹ čl 5 do 10, Zakonom o osnovama svojinsko pravnih odnosa² i Zakon o obligacionim odnosima³ postoji pravilno upoznavanje s pravom preče kupovine i kome ono pripada. Pravo preče kupovine omogućava jednom vlasniku prednost pri prodaji nepokretnosti u odnosu na druge. To znači da vlasnik prvo mora da ponudi svoju nepokretnost osobi koja ima pravo preče kupovine.

Pravo preče kupovine je pravo koje omogućava njegovom imaocu da ostvari prednost pri kupovini određene nepokretnosti u odnosu na ostala lica.

Pravo preče kupovine se može podeliti na:

Zakonsko pravo preče kupovine: nastupa kad su ispunjeni zakonom predviđeni uslovi.

Voljno pravo preče kupovine: podrazumeva saglasnost dve strane i može biti testamentalno ili ugovorno (ugovorno pravo preče kupovine traje pet godina od potpisivanja ugovora, osim ako nije dogovoreno drugačije).

To znači da je vlasnik nepokretnosti koja se prodaje u obavezi da najpre ponudi nepokretnost imaocu prava preče kupovine. Pravo preče kupovine predstavlja obavezu prodavca da obavesti određena lica o namerevanoj prodaji nepokretnosti, kao i o uslovima te prodaje i da im ponudi prednost da oni kupe tu nepokretnost pod istim uslovima.

Uslove prodaje određuje prodavac i njih mora ispuniti imalac prava preče kupovine.

Institut prava preče kupovine primenjuje se samo prilikom prodaje nepokretnosti, ne i ukoliko se nepokretnost daje kao poklon.

Zakonom su predviđene situacije u kojima ova obaveza prodavca postoji, kao i krug lica kojima je prodavac obavezan da nepokretnost ponudi na prodaju. Pravo preče kupovine se uspostavlja u sledećim slučajevima:

-ako je predmet prodaje suvlasnički udeo

-ako je predmet prodaje poljoprivredno zemljište

¹ ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015)

² ZAKON O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon)

³ Zakon o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, "Sl. list SRJ", br. 31/93, "Sl. list SCG", br. 1/2003 - Ustavna povelja i "Sl. glasnik RS", br. 18/2020), član 41.

Pravo preče kupovine suvlasnika

Prava Suvlasnika

Suvlasnik ima pravo da nepokretnost drži i da je koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmerno svom delu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati svojim delom bez saglasnosti ostalih suvlasnika. Šta se dešava ako je više suvlasnika zainteresovano da otkupi ponuđen deo nekretnine? Tada pravo preče kupovine ima onaj suvlasnik sa većinskim delom suvlasništva. Ako je imovina podjednako raspoređena onda prodavac sam odlučuje kome će svoj deo prodati. Treba napomenuti i to da je imalac prava preče kupovine dužan da se u roku od 15 dana od prijema ponude izjasni da li želi ili ne da kupi ponuđen deo kako bi prodavac, u slučaju negativnog odgovora, mogao da ponudi svoj deo nekome drugom. U slučaju prodaje suvlasničkog dela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine samo ako je to određeno zakonom. Suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju nepokretnošću. Pravo suvlasnika da zahteva deobu ne zastareva. Ništav je ugovor kojim se suvlasnik trajno odriče prava na deobu nepokretnosti. Suvlasnici sporazumno određuju način deobe nepokretnosti, a u slučaju da se ne može postići sporazum, odlučuje sud. Sud će odlučiti da se deoba izvrši prodajom nepokretnosti ako je fizička deoba nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrednosti nepokretnosti.

Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja nepokretnosti potrebna je saglasnost suvlasnika čiji delovi zajedno čine više od polovine vrednosti nepokretnosti. Ako međusobno ne postignu saglasnost, a preduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje nepokretnosti, o tome odlučuje sud.

Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja napr. otuđenje cele nepokretnosti, promena namene iste, izdavanje nepokretnosti u zakup, zasnivanje hipoteke na nepokretnosti, veće popravke i sl. potrebna je saglasnost svih suvlasnika. Troškove korišćenja, upravljanja i održavanja nepokretnosti ostale terete koji se odnose na celu nepokretnost snose suvlasnici srazmerno veličini svojih delova. Suvlasnik ima pravo da u svako vreme zahteva deobu nepokretnosti, osim u vreme u kojem bi ta deoba bila na štetu drugih suvlasnika.

Susvojina

IDEALNI DEO predstavlja onaj deo koji je iskazan u razlomcima ili u procentu, ali nije realno određen prema samoj stvari. Npr. Imate pravo susvojine na 1/3 stana, ali ta vaša 1/3 se odnosi u odnosu na celokupnu površinu stana.

REALNI DEO onaj deo susvojine koji je tačno određen. Npr. Imate pravo susvojine na 1/3 stana, ali tačno znate koji je to deo, recimo vaša je kuhinja, što znači da je u ovom slučaju izvršena deoba te nepokretnosti.

Ako suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki.

Ponuda se dostavlja istovremeno svim nosiocima prava preče kupovine i mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje. Ponuda mora biti u pismenom obliku. Obrazac za ponudu prava preče kupovine sadrži ponudu za kupovinu nepokretnosti. Uz obrazac se obavezno podnose i podaci za identifikaciju fizičkih lica ili podaci za identifikaciju pravnih lica. Imalac prava preče kupovine dužan je da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem izjasni o ponudi. Ponuda i izjava o prihvatanju ponude mora se učiniti preporučenim pismom. Ako se imalac prava preče kupovine, kome je učinjena ponuda, u roku od 15 dana od dana prijema ponude, ne izjasni da prihvata ponudu, prodavac može prodati nepokretnost drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima. Ako imalac prava preče kupovine ne prihvati ponudu, a vlasnik tu nepokretnost ne proda u roku od jedne godine od dana neprihvatanja ponude, dužan je da u slučaju ponovne prodaje ponovo uputi ponude svim nosiocima prava preče kupovine.

Ako je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom da zahteva da se ugovor o prodaji nepokretnosti oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu proda i preda pod istim uslovima. Susvojina je pravni pojam koji označava zajedničko vlasništvo više osoba nad jednom nekretninom. Svaka osoba u susvojini ima određeni udeo u imovini, koji može biti jednak ili različit, u zavisnosti od dogovora među suvlasnicima. U slučaju da je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom u roku od 30 dana, računajući od dana kada je imalac prava preče kupovine saznao za prodaju te nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti, da zahteva poništaj ugovora o prodaji nepokretnosti i da se nepokretnost njemu proda pod istim uslovima, te da istovremeno sa podnošenjem tužbe, položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti. U situaciji kada je nepokretnost predata kupcu u državinu, ali ugovor o kupoprodaji nije zaključen u zakonom propisanoj formi, rok za podnošenje tužbe je godinu dana od saznanja za prenos državine, a najkasnije dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu.

Forma zaključenja ugovora o prometu nepokretnosti je obavezna, te ako nije ispoštovana, smatraće se da je došlo do povrede prava preče kupovine, pa lice koje ima to pravo može tužbom kod suda u roku od jedne godine od dana saznanja za prenos državine, a najkasnije u roku od dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu, da zahteva ostvarivanje tog prava, istovremeno polažući iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

Pravo preče kupovine pokretnih stvari ne može se ni otuđiti ni naslediti, ukoliko zakonom nije drukčije određeno.

Susvojina je pravo svojine dva ili više lica na istoj fizički nepodeljenoj nepokretnosti, kada je deo svakog od njih određen srazmerno prema celini (idealni deo). Određuje se najčešće u razlomku ili procentu. Susvojina može nastati na osnovu zakona, kao i na osnovu pravnog posla. Svi suvlasnici zajedno imaju

onoliko prava koliko ima isključivi vlasnik nepokretnosti. Nepokretnost koja je predmet susvojine, nije fizički podeljena, nego je podeljeno pravo svojine prema idealnim delovima. Ako suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki. Prodaja trećem licu susvojinog dela, ne može biti povoljnija od ponude učinjene suvlasniku/suvlasnicima.

Troškove korišćenja, upravljanja i održavanja nepokretnosti ostale terete koji se odnose na celu nepokretnost snose suvlasnici srazmerno veličini svojih delova. Suvlasnik ima pravo da u svako vreme zahteva deobu nepokretnosti, osim u vreme u kojem bi ta deoba bila na štetu drugih suvlasnika.

Postoji jasna hijerarhija koja se zasniva na veličini suvlasničkog dela. Veći suvlasnici imaju prednost pri kupovini, a svaki korak ove procedure mora biti u skladu sa zakonom kako bi se izbegli pravni sporovi i zahtevi za poništenje ugovora.

U oba slučaja, precizno i zakonito sprovođenje prava preče kupovine je od ključnog značaja. Pridržavanje zakonskih propisa i transparentnost u proceduri prodaje osigurava miran proces i izbegava moguće pravne komplikacije. Imalac prava preče kupovine mora biti obavešten o prodaji dela nepokretnosti i o uslovima prodaje. U praksi često postoje slučajevi da jednu nepokretnost deli više suvlasnika.

Dužnost imao ca prava preče kupovine

Imalac prava preče kupovine je dužan da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude izjasni pisanim putem o tome da li prihvata ponudu. Naravno, ćutanje ponuđenog se tretira kao odbijanje ponude i gubljenje prava preče kupovine. Tek po proteku ovog roka prodavac je slobodan da proda nepokretnost kome god želi. Naravno, ne sme prodavac prodati svoju nepokretnost pod povoljnijim uslovima jer bi na taj način čitav institut bio obesmišljen. Ako prodaja ne uspe ili prodavac odustane od prodaje nepokretnosti, onda u roku od jedne godine od dana neprihvatanja ponude učinjene imao cu prava preče kupovine, prodavac bi prilikom novog pokušaja da proda nepokretnost, morao opet da ponudi nepokretnost kako je gore opisano. Prodaja nepokretnosti koja nije prethodno ponuđena imao cima prava preče kupovine ili prodaja pod povoljnijim uslovima od onih iz ponude, ovlašćuje imao ce prava preče kupovine da tužbom zahteva da se ugovor o prodaji nepokretnosti poništi, ali i da se ta nepokretnost proda i preda tužiocu pod neizmenjenim uslovima. Dakle, nije dovoljno samo tražiti da se ugovor poništi, mora se imati stvarna namera da se nepokretnost kupi, inače bi to bio način da imalac prava preče kupovine bespotrebno uzurpira treća savesna lica koja su kupila takvu nepokretnost.

Pravo preče kupovine poljoprivrednog zemljišta

Pravo preče kupovine je zakonom ustanovljeno i prilikom prometa poljoprivrednog zemljišta. Pravo preče kupovine primenjuje se i prilikom prodaje poljoprivrednog zemljišta, kako se parcele ne bi bespotrebno usitnjavale na besmisleno male delove.

Prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvlasnik zemljišta koje se prodaje, a nakon njega o prodaji poljoprivrednog zemljišta obaveštavaju se vlasnici susednog zemljišta i njima se upućuje ponuda. Ukoliko jedan od suvlasnika ne želi da proda nepokretnost, ostali suvlasnici -bilo koji od njih može da traži od suda deobu nepokretnosti.

Sa druge strane, vlasnik poljoprivrednog zemljišta koji namerava da proda to poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno ponudi vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta. Slično kao i u slučaju suvlasništva, u slučaju kad ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima vlasnik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca. Ako ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca, a granične linije su jednake, prednost između njih ima vlasnik susednog zemljišta čija je površina najveća. U ostvarivanju prava preče kupovine vlasnik susednog zemljišta je po redosledu iza suvlasnika zemljišta koje je predmet prodaje.

Vlasnik, odnosno suvlasnik, dužan je da ponudu za kupovinu dostavi svim nosiocima prava preče kupovine u pisanom obliku, a ponuda mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje.

U jednom slučaju iz sudske prakse, prodavac je poslao pismenu ponudu vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta na adresu koja je bila označena u javnim knjigama, kao adresa na kojoj se nalazi kuća primaoca ponude. Međutim, ono što prodavac nije znao jeste da imalac prava preče kupovine ne stanuje na toj adresi i da retko dolazi na istu, te ovaj nije primio ponudu. U sudskim presudama zauzima se stanovište da, budući da je tuženi (prodavac) pre zaključenja spornog ugovora, preporučenom pošiljkom ponudio tužiocu (imaocu prava preče kupovine) na prodaju svoju nepokretnost i da mu je pošiljka vraćena sa naznakom da je potencijalni primalac nije ni tražio, da tuženi, kao prodavac, nije mogao da zna iz kog razloga tužilac nije tražio pošiljku, odnosno da ovaj ne stanuje na adresi označenoj u javnim knjigama, te da je ovakvom ponudom ispunio svoju zakonsku obavezu. Sud je istako da štetne posledice neizvršene dostave mora snositi tužilac jer u javnim knjigama nije izvršio promenu adrese na šta je bio obavezan i tako obezbedio uslove da mu se dostava izvrši na adresu gde zaista stanuje.

Građevinsko zemljište

Ako je parcela upisana u zemljišne knjige, mnogo važnih podataka o parceli se može proveriti na izvodu iz zemljišne knjige. Važno je da li su uređena prava svojine, da li su za zemljište izdati pravo preče kupovine, tereti ili hipoteka.

U slučaju prometa gradskog građevinskog zemljišta ne postoji pravo preče kupovine.

Ugovorno pravo preče kupovine

Gore navedene vrste prava preče kupovine predstavljaju zakonsko pravo preče kupovine koje nastaje onda kada su ispunjeni uslovi predviđeni zakonom. Osim toga, postoji i voljno pravo preče kupovine, koje se deli na testamentalno i ugovorno.

Ugovorno pravo preče kupovine nastaje saglasnošću volja dve strane koje je ograničeno i prestaje posle pet godina od zaključenja ugovora, osim ukoliko nije ugovoreno da će ono prestati ranije.

Povreda prava preče kupovine

Pravo preče kupovine daje titularu pravo prvenstva u sticanju svojine na određenoj stvari u odnosu na druge potencijalne kupce kada vlasnik stvari odluči da je proda, pod uslovom da tutular prava preče kupovine ispuni uslove koje diktira vlasnik stvari.

Bitno je naglasiti da se ovo pravo aktivira samo u slučaju da vlasnik stvari odluči da stvar proda, a ne i u slučaju ugovora o poklonu ili razmene.

Povreda prava preče kupovine postoji ukoliko nije učinjena ponuda suvlasnicima, odnosno vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta tj. kada nisu obavešteni o prodaji i uslovima prodaje i ukoliko je trećem licu prodana nepokretnost pod povoljnijim uslovima od onih u ponudi. Takođe, forma zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti je obavezna, te ako ugovor nije zaključen u propisanoj formi, a nepokretnost jeste predana kupcu u državinu, učinjena je povreda prava preče kupovine.

Kada se nepokretnost proda bez prethodne ponude učinjene licu kojem pripada pravo preče kupovine ili je nepokretnost prodana trećem licu ali pod povoljnijim uslovima od uslova sadržanih u ponudi, imalac prava preče kupovine može da podnese tužbu nadležnom sudu i traži da se utvrdi da predmetni ugovor o kupoprodaji nepokretnosti nema dejstvo prema njemu, te da zahteva da mu se nepokretnost proda pod istim uslovima pod kojim je bila prodana trećem licu.

Nepoštovanje prava preče kupovine povlači pravne sankcije u vidu poništaja kupoprodajnog ugovora koji je zaključen sa trećim licem koji nije nosilac prava preče kupovine.

Tužba za zaštitu prava preče kupovine

Imalac prava preče kupovine svoje pravo može da zaštiti podnošenjem tužbe nadležnom sudu. Tužbom imalac prava preče kupovine zahteva poništaj predmetnog ugovora i da se nepokretnost proda njemu pod istim uslovima.

Obaveza tužioca tj. imaoca prava preče kupovine jeste da zajedno sa podnošenjem tužbe nadležnom sudu, položi u sudski depozit iznos tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

U slučaju da nije učinjena ponuda, odnosno ukoliko je trećem licu prodana nepokretnost pod povoljnijim uslovima tužba se može podneti nadležnom sudu u roku od 30 dana od dana saznanja za prodaju nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti.

U slučaju da nije zaključen ugovor o prodaji nepokretnosti, a da je nepokretnost predata kupcu u državinu, rok za podnošenje tužbe je godinu dana od dana saznanja za prenos državine, odnosno dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu.

Tužba u privrednom sporu može se podneti u roku od 30 dana od dana saznanja za zaključenje ugovora o prenosu udela, ali najkasnije istekom šestog meseca od dana registracije prenosa udela u registru privrednih subjekata.

Pravo preče kupovine udela u društvu sa ograničenom odgovornošću

Pravo preče kupovine predstavlja važan institut privrednog prava koji daje određeni vid zaštite članovima privrednog društva u čiju korist je ugovoren, odnosno daje im mogućnost da delimično utiču na pitanje vlasničke strukture samog privrednog društva kroz ograničavanje trećih lica da postanu članovi društva sa ograničenom odgovornošću.

ZAKON O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA⁴ (ZPD) utvrđuje pravo preče kupovine i konstatuje: „Članovi društva imaju pravo preče kupovine udela koji je predmet prenosa trećem licu, osim ako je to pravo isključeno osnivačkom aktom ili zakonom.“

Predmetni zakon članom 161. definiše pojam prava preče kupovine, dok nakon toga prelazi na postupak sprovođenja istog. Ipak, iz jedinog stava 161. ZPD možemo protumačiti dosta toga.

Iako smo ranije konstatovali da pravo preče kupovine predstavlja izuzetak u odnosu na načelo slobode prenosa udela, sada možemo konstatovati da predmetno pravo načelno postoji u korist članova društva, osim ukoliko nije isključeno osnivačkim aktom ili drugim zakonom. Dakle, u ovoj situaciji, pravo preče kupovine predstavlja pravilo i smatraće se da ne postoji samo ako je izričito isključeno. Pravo preče kupovine, jasno je da ono može biti isključeno inicijalnim osnivačkim aktom, odnosno odlukom/ugovorom o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću. Ipak, treba napomenuti da može doći i do naknadne izmene osnivačkog akta kojom se spovodi predmetna izmena, odnosno kojom se isključuje pravo preče kupovine. Ovde treba naglasiti da ZPD utvrđuje sledeće: „Odluka o izmenama osnivačkog akta kojom se umanjuju prava nekog člana društva može biti doneta samo uz saglasnost tog člana, a naročito u slučaju:

1) ukidanja ili ograničavanja prava prečeg upisa ili prava preče kupovine udela;” član 142, stav 2, tačka 1.ZPD

⁴ ZAKON O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 i 19/2025)

Dakle, ne može se isključiti pravo preče kupovine konkretnom članu društva sa ograničenom odgovornošću bez njegove saglasnosti.

Njegova ključna karakteristika i cilj kom teži jeste kreiranje opcije za održavanje homogene strukture vlasništva u društvu sa ograničenom odgovornošću, odnosno predmetni institut predstavlja vid zaštite postojećih članova društva od pristupanja trećih lica u konkretno društvo sa ograničenom odgovornošću. Ipak, treba naglasiti da predmetni vid zaštite nije apsolutan, odnosno da svi članovi društva sa ograničenom odgovornošću mogu slobodno raspolagati svojim udelima, s tim što to njihovo pravo može biti relativno ograničeno, kako kroz ovaj pravni institut, tako i kroz druge slične institute.

Postupak u vezi sa pravom preče kupovine

Član 162 ZPD reguliše pravo preče kupovine

“Prenosilac udela u obavezi je da pre prenosa udela trećem licu svoj udeo ponudi svim drugim članovima društva.

Ponuda iz stava 1. ovog člana daje se u pisanoj formi i sadrži sve bitne elemente ugovora o prenosu udela, adresu na koju član društva koji vrši pravo preče kupovine upućuje prihvatanje ponude, rok za zaključenje i overu ugovora o prenosu udela, kao i druge elemente predviđene osnivačkim aktom.

Smatraće se da ponuda koja ne sadrži sve elemente iz stava 2. ovog člana nije ni učinjena.

Član društva koji koristi pravo preče kupovine obavezan je da u pisanoj formi obavesti prenosioca udela o prihvatanju ponude iz stava 1. ovog člana u celosti, u roku od 30 dana od dana prijema ponude, osim ako je drugi rok, ali ne duži od 90 dana od dana prijema ponude, predviđen osnivačkim aktom.

Ako dva ili više članova društva prihvati ponudu i ako se između prenosioca udela i tih članova ne postigne sporazum o načinu raspodele udela koji se prenosi, raspodela se vrši tako što svaki član koji je prihvatio ponudu kupuje deo udela koji je srazmeran učešću njegovog udela u zbiru udela svih drugih članova društva koji su prihvatili ponudu.

Osnivačkim aktom može se postupak u vezi sa pravom preče kupovine urediti i na drugačiji način.”

Veoma je česta situacija da u društvu sa ograničenom odgovornošću pravo preče kupovine bude ugovoreno u korist više članova ili u korist svih članova istog. U predmetnoj situaciji, prenosilac udela je dužan da ponudu uputi svim članovima društva koji imaju pravo preče kupovine, pa lako može doći do situacije da više članova prihvati predmetnu ponudu, u kom slučaju se postavlja pitanje kom od njih će prenosilac preneti svoj udeo. U ovom slučaju, ZPD kreće od sporazuma prenosioca i onih članova koji su prihvatili ponudu, i to postavlja kao prvu opciju za rešavanje predmetne situacije. U slučaju da sporazuma nema, što je u praksi najčešća situacija, raspodela se vrši tako što svaki član stiče “deo udela koji je srazmeran učešću njegovog udela u zbiru udela svih drugih članova društva koji su prihvatili ponudu”. ZPD, član 162, stav 5.

Celokupan postupak prava preče kupovine ne bi imao smisla da ZPD ne propisuje sankcije i proceduru u slučaju povrede predmetnog prava. U tom kontekstu, član 163. ZPD sadrži veoma važne odredbe i utvrđuje pravila u datoj situaciji. Povreda prava preče kupovine se ogleda u činjenici da prenosilac udela nije ispoštovao proceduru i nije dostavio ponude onim članovima društva u čiju korist je ugovoreno pravo preče kupovine, već je direktno izvršio prenos udela trećem licu. Takođe, se smatra da je povreda prava preče kupovine postoji i kada prenosilac prenese udeo trećem licu pod uslovima koji su povoljniji od onih navedenih u ponudi članovima koji imaju pravo preče kupovine, budući da se u toj situaciji ne može ni smatrati da je prenosilac učinio odgovarajuću ponudu.

U navedenim situacijama, ZPD, članom 163, stav 1, daje mogućnost članu društva koji ima pravo preče kupovine da pokrene sudski postupak i da tužbom zahteva:

poništaj ugovora ili drugog akta o prenosu udela;

obavezivanje tuženog člana društva na prenos udela tužiocu, odnosno da presuda zameni ugovor o prenosu udela između tužioca i tuženog člana društva.

Tužba u privrednom sporu može se podneti u roku od 30 dana od dana saznanja za zaključenje ugovora o prenosu udela, ali najkasnije istekom šestog meseca od dana registracije prenosa udela u registru privrednih subjekata.

Sudska praksa

1. #Tuženi BB, GG i DD kao prodavci, nisu prethodno pisanim putem ponudili kupovinu premetne nepokretnosti tužiocu kao imaocu prava preče kupovine. Tužilac je kupoprodajnu cenu iz navedenog ugovora u ukupnom iznosu od 112.800 evra, odnosno u dinarskoj protivvrednosti u iznosu od 13.352.057,04 dinara uplatio (dana 16.01.2018. godine) u depozit Višeg suda u Smederevu. Iz izveštaja poreske uprave - Filijala Velika Plana od 29.03.2018. godine utvrđeno je da je ugovorena kupoprodajna cena viša od tržišne vrednosti navedene nepokretnosti, s obzirom da je vrednost te nepokretnosti procenjena na 61,42 dinara/m², dok je ugovorena kupoprodajna cena glasila na iznos od 118,45 dinara/m². Rešenjem Višeg suda u Smederevu Gž jb 2/19 od 03.07.2019. godine potvrđeno je rešenje javnog beležnika kojim je odbijen zahtev za solemnizaciju Sporazuma o raskidu predmetnog ugovora o kupoprodaji, jer je ugovor u celosti izvršen i proizveo pravno dejstvo, a time i cena nepokretnosti koja je ugovorom predviđena.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su primenom odredaba članova 5, 6, 7. i 10. Zakona o prometu nepokretnosti ocenili da je osnovan tužbeni zahtev nalazeći da tužiocu kao nosiocu prava preče kupovine nije prethodno upućena ponuda za zaključenje ugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti u pismenom obliku sa podacima o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje, pri čemu je tužilac u depozit Višeg suda u Smederevu uplatio iznos od 13.352.057,04 dinara koji iznos predstavlja dinarsku protivvrednost iznosa kupoprodajne cene predmetne nepokretnosti, koja je viša od tržišne vrednosti, iz kojih razloga je usvojen tužbeni zahtev. Nasuprot navodima revizije, po oceni Vrhovnog suda odluke nižestepenih sudova su zasnovane na pravilnoj primeni materijalnog prava.”
pesudaVRHOVNI SUD Rev 15498/2023 od 20.06.2024. godina

2..“Činjenica da je sporna katastarska parcela u listu nepokretnosti upisana kao voćnjak prema načinu korišćenja, ne omogućava izvođenje zaključka po automatizmu da je predmet prometa poljoprivredno zemljište, naročito kod činjenice što je po vrsti zemljišta parcela označena kao zemljište u građevinskom području, koje u smislu člana 2. stav 1. tačka 10. Zakona o planiranju i izgradnji predstavlja uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta. U konkretnom slučaju, kako predmetna parcela čini prostornu celinu sa susednom parcelom, koja je obuhvaćena planskim dokumentom - prostornim planom "Generalnim planom Opštine Topola 2025", po kojem zemljište u tom potesu predstavlja ostalo građevinsko zemljište, to isti predstavlja osnov promene namene zemljišta i za spornu parcelu.

Kako u smislu člana 83. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, stupanjem na snagu planskog dokumenta kojim je promenjena namena zemljišta u građevinsko zemljište, vlasnici tog zemljišta stiču prava i obaveze propisane ovim zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu zakona, bez obzira na činjenicu što organ nadležan za upis na nepokretnostima i pravima na njima nije sproveo promenu u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i prava, to tuženi BB, kao vlasnik i prodavac takvog zemljišta, nije bio dužan da pre zaključenja ugovora o kupoprodaji prethodno ponudi predmetnu nepokretnost tužiocu, kao vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta, pa samim tim se tužilac ne može pozivati na povredu zakonskog prava preče kupovine.

Shodno tome, neosnovani su navodi revidenta kojim se ukazuje na pravilnost stava prvostepenog suda sa pozivom na odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu da je prometovano poljoprivredno zemljište, kod gore navedenih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji. U konkretnom slučaju radi se o zemljištu koje je planskim aktom proglašeno za građevinsko, pa se na isto primenjuju propisi koji se odnose na građevinsko zemljište, te činjenica da u katastru nije evidentirana promena namene poljoprivrednog zemljišta, ne omogućava tužiocu da se poziva na postojanje i povredu prava preče kupovine, upravo kao što je drugostepeni sud pravilno zaključio kod donošenja pobijane presude.”

VRHOVNI SUD Rev 1196/2022 od 27.03.2024. godina

3,“Tužba člana društva čije je pravo preče kupovine ugovorom o prenosu udela povređeno, osim zahteva za poništaj tog ugovora, mora da sadrži i zahtev za obavezivanje tuženog da tužiocu prenese udeo, odnosno da presuda zameni takav ugovor...” Presuda Vrhovnog kasacionog suda, posl. br. Prev 202/21

Zaključak

Ukoliko ponudu podnosi uknjiženi vlasnik nepokretnosti potrebno je da dostavi prepis lista nepokretnosti iz katastra nepokretnosti. Ukoliko ponudu podnosi vanknjižni vlasnik nepokretnosti potrebno je da dostavi prepis lista nepokretnosti i ugovor o kupoprodaji ili drugi odgovarajući pravni osnov kojim dokazujete vlasništvo na nepokretnost koju prodaje.

Nakon prodaje nekretnine nad kojom se uspostavljalo pravo preče kupovine, potrebno je sačiniti novi ugovor, overen kod javnog beležnika i potrebno je nekretninu uknjižiti na svoje ime.

ZPD, članom 163, stav 1, daje mogućnost članu društva koji ima pravo preče kupovine da pokrene sudski postupak i da tužbom zahteva:

poništaj ugovora ili drugog akta o prenosu udela;

obavezivanje tuženog člana društva na prenos udela tužiocu, odnosno da presuda zameni ugovor o prenosu udela između tužioca i tuženog člana društva.

Literatura:

- 1.Slobodan Perović : Komentar zakona o obligacionim odnosima
- 2.Dragoljub Lazarević:Komentar Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa
- 3.Prof. dr Mirko Vasiljević, Komentar zakona o privrednim društvima sa odabranom sudskom praksom i registra pojmova, Prema stanju zakonodavstva od 31. avgusta 2023. godine, 383.
- 4.Prof. dr Zlatko Stefanović, Komentar zakona o privrednim društvima, Četvrto izmenjeno i dopunjeno izdanje, Prema stanju zakonodavstva od 1. juna 2022. godine, 398.
- 5.ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015)
6. ZAKON O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon)
- 7.ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI ("Sl. glasnik RS", br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015)
- 8.Zakon o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, "Sl. list SRJ", br. 31/93, "Sl. list SCG", br. 1/2003 - Ustavna povelja i "Sl. glasnik RS", br. 18/2020), član 41.
- 9.ZAKON O PRIVREDNIM DRUŠTVIMA ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019, 109/2021 i 19/2025)