

НОВИЦА ВОЈИНОВИЋ, ТИТОГРАД

## ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ОПШТЕМ ИМОВИНСКОМ ЗАКОНИКУ ЗА КЊАЖЕВИНУ ЦРНУ ГОРУ<sup>1</sup>

(ПОВОДОМ 100-ГОДИШЊИЦЕ ОБЈАВЉИВАЊА 1888—1988)

Међу бројним обичајноправним установама из црногорске народне прошлости, које је Валтазар Богишић унио у свој Општи имовински законик за књажевину Црну Гору, налази се и институт права прече куповине. То је једна врло стара установа, која је у току времена код разних народа, у њиховим обичајима и законима, имала различит значај и различито се примјењивала и развијала у току вјекова.

Право прече куповине је и до сада изучавано и било предмет разматрања научних радника и њихових студија,<sup>2</sup> али и различитих па чак и противурјечних оцјена ове институције, њеног настанка, улоге, значаја итд. Једна од тих оцјена и мишљења је и мишљење Валтазара Богишића да је то углавном словенска институција. Ово мишљење нарочито заступа Стојан Новаковић (мада ни он није у томе искључив), који тврди да је та установа дошла Јужним Словенима из византиског права односно, из Јус-

<sup>1</sup> Ово је једно поглавље из опширније студије коју ради аутор овога рада као руководилац научноистраживачког пројекта о Богишићу, која је пријављена као посебна књига за објављивање у овој, 1988. години.

<sup>2</sup> То су у првом реду: С. Новаковић: *Римско-византиско право и народни правни обичаји*, Бгд, 1887; В. Богишић: *Правни обичаји у Словена*, Згб, 1867; М. Веснић: *Општи имовински законик...* Београд, 1891; К. Војновић: *Општи имовински законик...* Бгд, 1891; А. Соловјев: *Значај византијског права на Балкану*, Бгд, 1928; М. Беговић: *Утицај шеријатског права на правне обичаје у Југославији*, Сарајево, 1974; Б. Ш. Томовић: *Наследно обичајно право у Црној Гори*, Бгд, 1926; В. Спаић: *Грађанско право*, Сарајево, 1968; И. Синдик: *Душанов законик у Паштровићима и Грбљу*, САНУ, 1951; Ф. Павковић: *Право прече куповине у обичајима Срба и Хрвата*, Бгд, 1972; Најновија и најисцрпнија студија на ову тему је студија проф. др П. Ђ. Стојановића: *Право прече куповине као израз колективне друштвене свијести у Црној Гори, Сјеверној Албанији и Босци*, Тгд, 1981.

тијанова законика, чија се садржина десетог и једанаестог члана, у знатној мјери подудара са садржином права прече куповине у српским и црногорским обичајима и законима.

Поред Новаковића, о византијском поријеклу ове установе код Јужних Словена па и у Црној Гори говори и И. Синдик, који је вршио истраживања о овој институцији у Грбљу и другим дијеловима Боке Которске. Он наводи да је та установа постојала у Византији још у четвртм вијеку, да је у Србију дошла за вријеме краља Милутина, а у Статут Котора између 1316. и 1319. године, док је у неке статуте далматинских градова ушла из Млетачког статута, али и у овај из Византиског права, или директно или, пак, преко Статута Будве и Котора, који су имали одређене везе са Статутом (Уп. ПС, с. 5—8).

Друго и друкчије мишљење о праву прече куповине и његовом поријеклу заступа на примјер М. Веснић, који тврди да је та установа постојала још у четрнаестом и петнаестом вијећу у Чешкој, о чему говори и Кадлец и Жиречек. Познато је да је византијски цар Константин Порфирогенит оснажио овај институт у циљу заштите сиромашних сељака и њихове посједе од куповине од стране великаша — манастира и властеле и дозволио само блиским рођацима тих сељака, те њиховим међашима и сељанима, да купују — све у циљу заустављања пропадања ситног сељака и тадашње његове пролетаризације у Византији.

С друге пак стране К. Војновић тврди да се право прече куповине налазило и у обичајима Германа, гдје се „дуга времена вукло“ као обичајноправна установа (К. В. о. ц. 65). Осим тога, он тврди да се та установа налазила и код народа који нису имали никакав дотицај са римским нити римско-византијским правом. Тако се ова установа сретала чак у обичајима Цејлона, у тамошњем Зборнику обичајног права народа Тамила, сретамо га и у Бурми, а налази се у једном облику и у исламском праву итд.

Иначе, различите су основе постојања ове установе код разних народа: код једних се она заснива више на крвној вези а мање на сусједству, међаштву и сл., док се негдје то двоје подудара. Код Словена па и у Црној Гори та установа, на примјер, више има за основ крвну везу, што има за циљ очување заједничког племенског имања, словенске патријархалне задруге, која је ту била најдуже очувана. Касније, као основа права прече куповине, постаје све више и сусједство, међаши, што је у Црној Гори па и шире код Словена и у Херцеговини, било најчешће исто што и на бази сродства, јер је често сусјед био сродник племеник или братственик.

Постоји такође једно мишљење (В. Спаић, М. Беговић) да је право прече куповине дошло у словенска права на Балкану из турског права — шеријата, а други образлажу доласком Турака на Балкан, доношењем њихових правних институција, што је из-

вршило потискивање византијског правног система са овог подручја.

Има још сличних, али и различитих, мишљења о историји настанка права прече куповине, али ми нећемо даље улазити у анализу литературе и мишљења о томе када је и гдје прво настао овај институт, нити одакле је дошао у словенска права и у црногорске обичаје и право, или је пак аутохтона словенска или црногорска институција. Овдје ћемо само још рећи у вези са наведеним мишљењима и теоријама о истој установи, да она није ни чисто словенска ни само византијска, није спецификум ни турски ни германски. Можда је најближа истини констатација да је он, углавном, посљедица племенског живота одређеног народа, на том степену друштвено-економског развитка, па би се према томе могло рећи да је то посљедица и резултат племенског развитка нашег народа на том степену друштвено-економских односа. Отуда је право прече куповине вјероватно прво било обичај, а касније је унијето и у црногорске законе, такође као посљедица карактера црногорског друштва, његових традицијских захтева и његових потреба.

Према томе, право прече куповине је дуго времена било институт обичајног права, па је отуда преузето и у први црногорски законик — „Законик обшчи црногорски и брдски“ (закон митрополита Петра I), затим и у „Законик Данила Првог“ из 1855. године, а отуда и у Богишићев Општи имовински законик.

У првом црногорском закону Митрополита Петра I право прече куповине регулисано је чл. 15, гдје се поред осталог каже:

„Који човјек хоће од данас продавати кућу, или баштину, или виноград, или метох и дубраву, или своју осталу непокретну имовину, нека најприје пита и понуди своју ближику пред свједоцима; пак ако не би хтјела ближика купити, нека понуди мергинаша, тј. раздионика од баштине; не би ли он хтио купити; ако не купи ни он, тада слободно нека продаје коме може у своје село или у своје племе; само ваља да учини књигу најмање пред три поштена човјека или свједока како је и ближику и мергинаша нудио и како они нијесу хтјели али нијесу могли купити.

А који буде књигописа, нека своје име и презиме потпише, такође годиште и дан од мјесеца, да се знаде и када је књига писана и на коме мјесту, пред којим (именом и презименом) свједоцима, од којег су племена били свједоци и како су они потписали, или немоћни писати крсте учинили за више веројатности, како је продан по закону учињена и потпуно плаћена, а инако куповица не може бити.

Ово се говори до данас, за оне који хоће што куповати, а не за оне који су до сада куповали“.

Као што видимо, продавац некретнина мора прво понудити „Ближике“ а затим „мегинаше“, и тек ако они не купе, онда се

може продавати и трећим лицима, али опет, само „у своје село или у своје племе“.

У законнику Данила Првог, чл. 45, се каже да кад неко продаје своје „непокретно имуће, нека најприје пита и понуди своју близику пред свједоцима, оће ли и може ли купити...“ Ако неће близика, онда власник нуди „мергинаша то јест раздионика од баштине“. А ако и он не купи, онда се слободно продаје „кому може у своје село или у своје племе“. Као што видимо, услов је, и у претходном законнику, продаја само у: „своје село или у своје племе“.

Међутим, у наредном члану истога овога Даниловог законика, тј. у његовом члану 46. ипак се значајно одступа и од његовог претходног члана и од обичајне традиције о овој установи. Наиме, тај члан дозвољава да „и близика и раздионик морају купити по оној цијени, ако оће да купи, по којој се може и друго ме продати, а не по оној цијени да купује близика по којој се њојзи свиђа“. Очигледно да је постојао тај обичај да близика има привилегију да купује по цијени коју она хоће „по којој се њојзи свиђа“, и напуштање тога правила у овом закону представља значајан корак ка либерализацији ове установе, и све више њено приближавање слободном правном промету и између других лица, а не само међу близикама, племеницима и мергинашима. То је свакако била у првом реду последица развијенијих друштвених односа и постепеног напуштања патријархалне породице као колективног власника племенске земље, који процес ће у Црној Гори трајати дуго — још готово читав једн вијек.

Српски грађански законик из 1844. године, како нас обавјештњава К. Војновић (с. 67), такође је садржао право прече куповине, али га је он врло брзо напустио уз одређене изузетке. Наиме, оно је већ у том закону изостављено 1847. године. Укинута је у односу на сусједе „мергинаше“ и ограничено само на „смеснике или заједничаре“, као и на најближу родбину која би могла у продаваном добру имати право наслеђа, — што значи на врло узак круг сродника.

Али, ако се вратимо овој установи у Црној Гори, онда треба рећи да је сљедећи црногорски законик — Општи имовински законик за Књажевину Црну Гору од 1888. године, такође регулисао ову материју и то много детаљније, али и много либералније, слободније, у погледу правног промета и размјене.

Прво, овај институт се у општем имовинском законнику спомиње као стари обичај црногорског племенског друштва који је имао главни циљ — очување племенске имовине од цијепанја и распадања, од инфилтрације у њу иноплеменика и њихове имовине. Тако се ово право уједно јавља и као одређено ограничење промета некретнинама, што је имало дубоке коријене у црногорском

друштву, у обичајима, што се није могло одмах тако лако ни заобићи, а још теже елиминисати из народног живота.

При томе треба рећи да право прече куповине није једини институт традиције старог црногорског друштва, који је ограничавао промет и правну покретљивост непокретних добара, о чему ћемо говорити у једном другом раду.

Иначе, у Општем имовинском законнику, као што ћемо даље видјети, право прече куповине је много либералније постављено, иде се много даље у ослобођењу правног промета ове установе, ка све већем ослобађању ове институције од њених племенских традиционалних, обичајно-правних стега и оквира. Та установа се дакле у овом законнику почела одвајати од свога првобитног облика, и то са више становишта: са становишта Права проширења појма ближике, затим са становишта рокова трајања тога права, јер се у законик уноси ограничење тога рока и одступа од његовог неограниченог „стогодишњег трајања“ на 50, па чак и 30 година, итд.

Регулишући право прече куповине у своме законнику, Богишић је дефинисао и појам ближике и појам права прече куповине.

Прво видјели смо да у Даниловом законнику постоји термин „ближика“, у Паштровићима се то зове „ближик“<sup>3</sup>, а код неких племена то је она група сродника који се међу собом не могу женити.<sup>4</sup> Интересантно је да термин ближика не постоји у Душановом законнику, али, на примјер, постоји у Пољичком статуту, и у Винодолском законнику од 1288. године.

У општем имовинском законнику за књажевину Црну Гору ријеч, термин и појам ближика подразумијева братственике до шест првих пасова, затим долазе међаши, па сељани и уопште племеници, из чега се види да се овај појам односи на доста сличан круг лица као и у Даниловом законнику, али видјећемо има разлике.

Право прече куповине, „прече купње“ — како пише Богишић у Законнику — „бива, кад си, на основу закона или уговора, властан тужити, да ти власник такве ствари, коју жели продати, прије него другоме прода, понуди нећеш ли ју ти за исту цијену купити“ (873).

Пошто је тако дефинисао појмове са којима оперише регулишући ову установу, Богишић је приступио њеном законском одређивању.

Затекавши право прече куповине у црногорским обичајима, Богишић га је смјестио у Другом дијелу свога Законика, под називом: „О власттини и другим врстама права укоријењених у ствари“.

<sup>3</sup> П. Стојановић. о. с.

<sup>4</sup> Исто.

Први раздио тога дијела, Богишић је посветио тој институцији и назвао га: „О праву прече купње међу ближикама, те о границама стјецања непокретних добара“ (47).

Законско регулисање овога института Богишић почиње констатацијом да је „сваки Црногорац потпуно властан продати или уступити коме год хоће своја непокретна добра“ и исто тако стећи и имати „влаштину таквих добара у свакоме крају Црне Горе“. Али одмах, у продужењу истог члана додаје: „уколико се та власт не стеже правилима овога подраздјела (48—64).“

Као што видимо, законик је овдје противурјечан: прво пише да власник некретнине може исту „продати или уступити коме год хоће“, а одмах затим, у истом ставу, каже „уколико се та власт не стеже правилима овога подраздјела“. Међутим, управо се то право „стеже“ правилима тога подраздјела, али не само њиме, како ћемо из даљњег излагања видјети.

Наиме, ово право продаје или уступања власништва, некретнина дефинише се и чланом 16 овога законика, као свето право приватне својине, како би рекао Маркс, односно како дословно стоји у законнику да је „свачије имање свето и неприкосновено“, па према томе, ако власник није вољан да је прода, то не мора учинити. Али и овдје има ограничење: „једини изузетак из тога основног правила“ допуштен је у случају „замашније јавне народне“ потребе. . . државна власт може искупити из чије драго имовине какву ствар или право“, али се штета треба да „потпуно намири“ до предаје оног што је искупљено. Овдје се дакле, јавља држава као носилац тога права.

Правило у законнику да је „свачије имање свето и неприкосновено“ узето је очигледно из западних кодификација, тј. модерних буржоаских законика и Наполеоновог законодавства. Али оно није могло бити тако осигурано и гарантовано овдје као тамо. Оно је, као што ћемо видјети, поред осталог ограничено и институтом о коме је овдје ријеч, тј. правом прече куповине.

Осим тога у наведеној дефиницији у законнику шта је то право прече куповине се каже поред осталог и то да се мора ближики понудити „за исту цијену“ „за исту цијену купити“), што одудара од раније обичајне норме да ближика има право да некретнину купи „за какву цијену она хоће“ „како јој се свиђа“. То је приближавање ове институције правном промету, па је и ту законик далеко у позитивном смислу испред обичајне праксе тадашњег црногорског друштва у овој области, као испред оба претходна законика.

Али и поред свега тога, ипак се у законнику појављује нова противурјечност, тј. одмах се у почетку регулисања ове установе даје предност обичају када се дословно каже ово: „Право прече купње које је од давнина у обичају међу ближикама (тј. између братственика међаша, сељана, и уопште племеника) при продаји

непокретних добара, остаје и у напредак у својој потпуној снази...“ У продужењу овога става се поново скреће пажња и на то да се не може продати „коме год хоће“, него да „ипак треба да најприје обичним редом и начином, понуди сву ближику, која то право поредовно има, неће ли је ко од њих купити“.

Ако ниједан од ближика, од оних који су први на реду, неће да купи добро које се продаје, или не пристаје на цијену и услове који се поводом купопродаје нуде, у том случају то добро власник може продати „коме драго иноплеменику“.

Овдје дакле видимо знатну разлику у третирању ове установе у Општем имовинском законнику и ранијим црногорским заједницама о чему смо говорили. Наиме, овдје у овом законнику се први пут, макар и послије ограничења са понудом „свим ближикама по реду“, ако је ипак нико не купи, имовина се може продати било „коме драго иноплеменику“. То је велика разлика од ранијег законског одређивања да се може продати само братственику, међашу, и сељанину али не „коме драго“, односно било коме са стране „иноплеменику“. То је значајна позитивна прогресивна одредба овога законика у овој области, која ће имати далекосежне посљедице у правном промету некретнина у Црној Гори тога времена.

Иначе, Општи имовински законик је својим регулама утврдио тачан ред права прече куповине, односно право првенства у том погледу.

Првенство ближике у праву прече куповине према овоме законнику иде овим редом:

— најприје долазе на ред продавчеви братственици првих шест пасова

— послије њих су на реду међаши онога добра које је за продају

— за њима долазе сељани продавчеви

— а најпослије остали племеници, уколико не припадају ни једноме од наведених разреда.

Братственици међу собом долазе на ред по близини братственичког рода с продавцем, а ако су једнаког степена, а уз то још и међаши — онда онај који је и међаш има право првенства пред осталим братственицима.

Ако се пак деси да су у питању два међаша — братственика, онда првенство има међаш који је уз то још и сељанин продавца. А међу самим сељанима, самим по себи нема никаква првенства, као ни међу племеницима који су даље од првих шест редова.

Поред редосљеда права прече куповине међу ближикама, које смо горе навели, у овом случају постоји још и питање продаје сувласничке некретнине, (некретнине сувласника), и право које се стекне путем правног посла односно путем уговора.

У случајевима када су у питању сувласници на непокретном добру онда важе нешто друкчија правила. Прво се у закону дефинише шта је то сувласништво — сувојина, па се каже „тад каква ствар има два или њих више заједничких власника, по одређеним тек у мисли дијеловима („идеални дио“) сваки од њих има право да слободно ужива заједничку ствар у границама свога дијела, али тако како неће крњити права осталих сувласника. Сваки сувласник треба, да према своје дијелу носи и терете који су у вези са стварју, као и све трошкове око њеног одржавања. Законом је регулисано и питање поправљања заједничке ствари, начин плаћања оправки, заједничке својине, итд.

А затим је веома јасно регулисано питање права прече куповине, на сувласничком дијелу некретнина. Наиме, како стоји у закону ако друкчије није уговорено, или врстом посла одређено, сваки сувласник може и некоме другоме свој дио продати, али „у овом случају вријеме правила из чл. 47—64 о законском праву прече куповине међу ближиком“. Али, ипак сувласник овдје има право пред сваком ближиком, да купи некретнину која се продаје. У случају када је ствар дјелива, а да јој се вриједност не смањи, сваки сувласник има право ако није друкчије уговорено, да се његов дио ствари додијели њему. Ово је могуће само ако сви сувласници пристану на такву диобу, која једино није дозвољена „ако је у невријеме“.

У случају да је ствар недјелива (да би при подјели настала већа оштећења ствари — *laesio enormis*), треба да се сами власници („заједничари“) договоре, или да то чини суд, који одлучује да ли ће сувласништво остати једноме или неколицини њих, који понуде вишу цијену, а да се остали тим новцем подмире. У другом случају ће се дио онога који тај дио тражи продати и дати му новац, а остали сувласници ће остати у ранијој вези сувласништва. Трећи случај може бити ријешен на тај начин, да се цијела заједничка ствар прода, па новац добијен од продаје подијели сувласницима ствари, према дијелу смилосништва.

Тако стоји ствар у Општем имовинском закону за књажевину Црну Гору са питањем продаје сувласничког дијела и права прече куповине од стране ближика, од сувласника.

Други проблем у вези са правом прече куповине од стране ближика је када је то право прече куповине стечено уговором, правним послом, који тиме ограничава право сваког другог на пречу куповину. Наиме, ако је при продаји некретнине било уговорено или да купац при каснијој продаји те исте некретнине коју сада купује, прво мора понудити ту некретнину (ствар) своје ранијем продавацу, онда се мора држати тога уговора. Продавац који сада жели да поново купи ствар коју је био продао и уговорио своје право прече куповине у случају препродаје ствари, мора да се одлучи у врло кратком року да ли ће то своје



право формулисано у уговору користити, вршити или неће, и то најкасније за два дана последије јавне понуде њему да је купи. То важи за покретну ствар а ако је непокретна ствар, онда тај рок траје седам дана од дана понуде од стране продавца.

Уговорено право прече куповине, да би вриједило, мора бити и писмено потврђено. Када је у питању непокретна ствар онда тај уговор мора бити овјерен код надлежног суда да би био ваљан. Тада он има право првенства пред сваком ближицом, било кога реда и права била у односу на продавца ствари.

У случају да ипак купац препрода ствар која је оптерећена уговором о праву прече куповине, а не понуди саговорача којему је тим уговором обећано право прече куповине у случају препродаје, онда ранији продавац, ималац поменутог уговора има право да понуди новоме купцу цијену коју је платио за ствар, да ствар натраг узме од њега у своје власништво, тј. да је њему плати колико је и он платио продавцу, који се није држао поменутог уговора и да је преузме као своју. Али то може учинити само ако је у моменту куповине тај нови купац знао за то право ранијег продавца. Иначе у сваком случају када је онемогућено нечије право прече куповине кривицом онога са ким је то право уговорено, ималац тога права овлаштен је од њега тражити накнаду штете за неиспуњење уговора.

Трећи веома значајан проблем који је у законнику третиран на нов начин и веома позитивно супротно ранијим обичајима у овој области јесте проблем рокова за кориштење или за трајање права прече куповине. Ти рокови су у обичајноправним нормама црногорскога друштва трајали неограничено, тако да су се они преносили са кољена на кољено непромјењени у том погледу. Сада су у овом законнику битно ограничени и прецизно утврђени. Додуше ни сада нису ограничени сви случајеви, али јесу уговорна права прече куповине. Тако се у законнику изричито каже да право уговорне прече куповине може трајати „највише педесет година, од дана када је уговор угдављен био“, чак и у случајевима да су уговорници назначили и дужи рок од тога. Уколико уговорници уопште не одреде никакав рок важења њиховог уговора о праву прече куповине, онда тај рок износи само 30 година од дана када је уговор склопљен.

У случајевима када се ради о томе да су за куповину некретнина заинтересовани више ближика истога реда, (напр. братственици истога паса) тада могу да се договоре да заједно купе добро на продају или га пак могу држати у заједници или га подијелити. Ако се не погоде, а нико од њих не понуди већу цијену да би на тај начин имао предност, онда сам продавац одлучује коме ће га од њих продати.

Често се деси да жена заступа кућу, тј. породицу, задругу, умјесто мушкарца па ако је тако, онда она има право на онај

ред који би имао онај мушки члан чије мјесто она заузима. Тако на примјер, удовица, „док је на мужевљево огњишту“, заузима исти онај ред који би заузимао њен муж да је у животу.

Ближика која се одсели из своје постојбине, нема више права прече куповине у својој бившој постојбини, које му је овај закон дао.

У законик је предвиђен и поступак тј. начин како се оглашава продаја некретнина и како се обавјештавају близике да је неко добро на продају. Исто тако је предвиђено како треба да се и ближика која има намјеру да купи добро на продају, изјасни на законом предвиђен начин као кандидат за куповину. Он мора, чим сазна за продају, да пред свједоцима изјави да ће купити предметно добро „за одређену цијену и под одређеним условјетима“, затим да одреди са продавцем дан када ће сачинити купопродајни уговор у писменом виду о томе. Ближика се мора строго држати тога уговоренога рока, јер ако не би дошла на означени рок на уговарање, или не би рекао цијену или пак неку другу гаранцију да ће купити добро, он у том случају „губи за вазда право које је хтио вршити“.

Ако се непокретно добро продаје судским путем, онда ту продају треба мјесец дана прије продаје јавно огласити у цијелом племену у коме се добро налази. У огласу треба да је назначено када ће и гдје бити јавна продаја тога добра, треба да је упућен позив свакоме ко год има право прече куповине, а жели да се натјече у куповини, да пође на назначено мјесто и у одређено вријеме када се и гдје се дотична продаја врши. И овдје су рокови преклузивни, па је одређено да ако се ближика не јави до свршетка продаје, тај неће моћи тога пута да се користи тим својим правом — прече куповине.

На јавној продаји могу учествовати сви и племеници и ко понуди највећу цијену он купује предметну некретнину, односно добро или ствар на продаји. Завршетак куповине оглашава суд и то послѣ шест часова (ура) пошто се јавна продаја заврши. Ако се у тих шест сати времена јави још нека ближика, а понуди највећу цијену која је на јавној продаји давана, он ће моћи да купи некретнину ако по реду првенства буде пречи од пређашњег. Ако се не јави нико у то вријеме суд пресуђује куповину понудиоцу највише цијене, чак и ако је и другоплеменик, и послѣ тога га више „нико не може узнемиравати у име ичијег права прече купње“.

Према томе, носилац права прече куповине треба то право на вријеме и на законом предвиђени начин користити, иначе то право губи. Исто тако је по закону предвиђено да ближика то право може у свако доба да оствари ако му је оно на било који начин угрожено или онемогућено. Тако на примјер ако је некретнина продана мимо законских прописа који се односе на тај

проблем, онда против такве продаје може устати свака ближика, ако га је то спријечило да не врши своје право прече куповине. Чим докаже да на то има право, он може преко суда понудити купцу цијену коју је дао и путем судске исправе (потврде) пренијети то власништво на себе. Штету коју странке имају од таквог незаконита посла, односно од „непослуха законских наређења“ сносиће онај „ко јој узрок буде“.

Интересантна су ограничења права прече куповине за ближика када је у питању замјена некретнина, и када је у питању даровање некретнина.

Тако у питању замјене, ближика не може вршити право прече куповине. Код тога се замјена рачуна и када се уз непокретну ствар која је предмет замјене даде још нешто у новцу, кад се „придаје“, али само ако „новчани прид“ не прелази вриједност ствари којој се додаје.

Слична је ситуација када се ради о даровању некретнине. Наиме, ни ту ближика не може вршити своје право прече куповине, али су дате норме у законику и против злоупотребе овога права даровања. Стога закон и каже да се може десити да неко продаје по одређеној цијени, некретнину, а ближики јави да се ради не о продаји него о даровању. У том случају ближика, ако установи превару, плати цијену купцу коју је стварно дао, а не ону фиктивну, обично већу, коју каже да је наводно дао продавац. Тако ближика, и ту продају може „порушити“, узети добро у своје власништво и тражити од „пријеварника“ да намири сву штету „коју би ко било од тога имао“.

Право заштите свога права прече купње, за поништење уговора који је незаконито склопљен у вези с тим и уопште жалбени рок ближике застарјева за недјељу дана послјије сазнања о продаји некретнине. Максимални рок за жалбу у вези са повријеђењем правом прече купње истиче тридесет дана послјије закључења уговора којим је купљена нека некретнина.

Закон је предвидио и једну интересантну ствар директно повезану са промјеном власништва над одређеном некретнином, која се налази на простору једнога племена или братства. Право новог власника на заједничка добра настаје само ако се продавац потпуно исели и нови купац наслиједи све његово имање, тј. ако га купи. То је веома прецизно регулисано у члану 64. законика гдје се каже: „Другосељанин или другоплеменик који законито купи или иначе стече цијело добро на коме је уступилац живио, постаје само онда удиоником у паши, води, гори и у осталој општој сеоској или племенској заједници („комуну“), ако се његов претходник исели, а он се стално насели на његово мјесто и узме на себе све јавне терете као што су: стражарење, грађење путова, плаћање бира, итд. онако како их је тај предшественик његов носио“. Очигледно да је нова средина обавезивала дошљака, који је купио имање њиховог племеника да прими и све обавезе

члана те племенске заједнице, које је имао и ранији власник те имовине у односу на цијело племе, односно на заједницу из које је отишао. Али и ту има изузетак. Наиме, само онај другосељанин или другоплеменик, који купи некретнину од човјека који је *нудио своју ближику*, па нико није хтио да купи то добро ни за цијену коју по процјени само по себи ваља, он ће добити удиоништво у општој сеоској или племенској заједници, чак и ако се не насели на имање које је купио, тј. не дође умјесто свота претходника у дату заједницу.

Једно од, могло би се рећи, јавних правила црногорске државе и једно веома старо обичајно правило било је да у Црној Гори може некретнину имати само Црногорац, што ће рећи не може је имати странац, страни држављанин. С тим у вези се у закону поред осталог каже: „Стари је закон црногорски, по коме власником непокретних добара, која су у Црној Гори, може бити само Црногорац, остаје и у напредак у својој потпуној снази и дјејству, и све што је супротно овоме „биће ништаво, и без икакве вриједности“.

У закону је чак и у том погледу учињен један изузетак који је вјероватно преседан у црногорском народном и државноправном животу. Наиме, завршни члан овога поглавља о праву прече куповине даје право отуђења државне имовине односно некретнина на државној територији Црне Горе само Владаоцу државе. С тим у вези у закону пише да само „онај иностранац, коме Владалац на дар даде какво непокретно добро у Црној Гори“, може постати власник тога добра али тек под увјетима које Владалац *сам сваки пут постави*“.

Ново вријеме донијело је и нове норме — нова правила понашања у црногорском друштву. Сада се праве изузеци и нарушава вјековно правило о неприкосновености државног територија — вјековно обичајно право и правило о апсолутној неприкосновености црногорског државног територија, о апсолутној забрани правног промета са њом, јер је сав државни териториј колективна својина, а не државно власништво. Наиме, држава у Црној Гори није имала својине, није била „имаоник“ над некретнинама. Сав териториј, земља и остало припадао је различитим црногорским колективима: Кући, или Кућама, братствима општинама, племенима. Манастири су имали некретнине али у ограниченом обиму, и најчешће су их давали Кућама у закуп на обраду. Значи, црногорска држава као институција није имала некретнина, а ако би добила земљиште проширењем државног територија онда је то земљиште дијелила појединим Кућама, и породицама заслужних војника. Тако, добивши мочварно земљиште око Бара књаз Никола први га је прво исушио, а затим подијелио на неколике стотине црногорских породица. Ни сам Књаз нема некретнина, осим што има свој дио као члан своје Куће.

Овдје је у поменутом члану 64. Општег имовинског законика учињен такав уступак Владару, и то само у виду дара некретнина, дакле само право поклона а не продаје. Вјероватно је ово право дато Владару у првом реду због чињенице што је Црна Гора нарочито у деветнаестом вијеку била прибјежиште многих устаника из Херцеговине, Босне и других наших неослобођених крајева, па им је црногорски књаз давао не само азил него и земљиште да се населе, понекад са читавим породицама. Очигледно да је то право Књаз имао и прије доношења Законика, па је оно сада само добило и законску снагу. Познато је на примјер да је Књаз дао устаницима из Побора, из Боке Которске, када је пропао њихов устанак 1860 и 1882, године, да се населе у једном крају Цетиња, даровао им је ту имања, гдје се и данас налазе потомци тих породица.<sup>5</sup>

У вези с тим К. Војновић нас обавјештава да је Књаз Никола Први исте године када је донио овај законик даровао на новодобијеној земљи код Бара земљу, имање, „најславнијем живућем српском пјеснику Змају Јовану Јовановићу“.

Али и поред тога права које је овим законом имао Владалац у односу на некретнине, познато је да то он није ни тако често ни тако много користио. То су ипак били изузеци од којих смо неке овдје навели.

На основу излагања на тему о праву прече куповине у општем имовинском законнику може се учинити неколико закључака.

Прво и из законског регулисања види се да је аутор законика В. Богишић доследно спроводио своје начело спајања обичајноправних институција са установама модернога права не нарушавајући суштину ни једног ни другог, и задржавајући текст законика на довољно високом научном нивоу, једнаком осталим европским законцима.

Друго, у законнику су учињени уступци традицији, има чак и противурјечних одредаба (о некима смо овдје говорили), што је логично када се ради о томе да законик регулише односе једног друштва које је такође било противурјечно. Но, код тога законик ипак није ишао толико далеко у уступцима обичајноправним установама да би тиме закочио друштвени и општи развој, него напротив, увијек имао пред очима просперитет тога друштва.

Треће, овако написан законик могао је да изврши и извршио је знатан утицај на даљем развоју црногорског друштва тога времена, па је и право прече куповине било у тој функцији имало је такву улогу и тако ситуирано у њему.

Четврто, право прече куповине и даље је остало у животу црногорског друштва, оно се срета и у његовим законима почет-

<sup>5</sup> Види о томе: Н. Војновић: Буна у Поборима 1882. г. Сарај, 1960. Титоград, августа 1988.

ком двадесетог вијека. и све до постојања старе црногорске државе. Али, оно је било овим закоником у знатној мјери докинуто, и отворен процес и подстицај распадању патријархалног друштва и настајању и развоју новијег модернијег друштвено-економског па и правног система у тадашњем црногорском друштву чији се развој може пратити и на основу промјена и у развоју институције — права прече круповине.

*Novica Vojinović*

### OSTOJBINA ET OSOBINA DANS LE CODE CIVIL

#### Résumé

*Ostojbina* et *osobina* sont deux institutions de la propriété juridique de l'ancien droit monténégrin mais très différentes selon la période de la naissance, selon le contenu et le rapport qu'elles régularisent. *Ostojbina* est le droit de la femme-veuve à une certaine aide matérielle si elle quitte la Maison après la mort de son mari et *Osobina* ou *Osobak*-le droit du chaque membre de la Maison à une certaine partie de la propriété sous les conditions déterminées par la Maison.

*Ostojbina* est régularisée dans les lois monténégrines avant et *osobina* ultérieurement. La loi qui régularise une de ces institutions ne régularise pas l'autre et toutes les deux sont probablement venues du droit coutumier.

*Ostojbina* est régularisée par le Code du Prince Danilo (l'article 47—55) et *Osobina* n'est régularisée qu'avec le Code civil pour la Principauté de Monténégro en 1888, dans lequel il est donné la définition de cette institution.

*Ostojbina* est précisée dans le Code de Danilo de nature que: si la femme est restée sans le mari, avec un enfant du sexe masculin, elle reçoit chaque année un sequin d'aide avec le capital de 10 thalers par an et avec l'enfant du sexe féminin, 2 sequins avec le capital. Cela est donné à la femme qui est restée sans le mari jusqu'à ce qu'elle ne se marie de nouveau. La loi ne dit rien sur le fait si la femme rentre chez ses parents, chez ses frères. Et si elle reste à la maison de son mari elle jouit de la partie de son mari.

Le Code civil définit les deux institutions (*Osobina* et *Osobak*) comme les propriétés d'un certain membre domestique masculin ou féminin qui, à part, séparément des biens domestiques, même de son droit comme du membre, a le droit à la propriété commune.

A l'exception de *Osobina*, tout autre travail de chaque membre de la Maison ne devient pas sa propriété et ce n'est pas non plus *osobina* mais la propriété domestique commune. Par conséquent, aucun membre de la Maison n'a pas le droit à *osobina* par son travail mais tout travail appartient à la Maison. Le droit à *osobak* ne peut avoir que »cette personne domestique laquelle la maison l'accorde spécialement et sous les conditions sous lesquelles le lui accorde«. Ce n'est que la fille qui a le droit et dans ce cas-là elle a le droit à son habit, à sa parure et à ce qu'elle a fait pour elle-même. C'est son *osobina* sans la permission de la Maison à cette propriété.

Toutes les deux institutions disent que la cooperative patriarcale-la Maison au Monténégro est la personne morale, qu'elle présente tous les membres de la maison mais la femme a moins droit de l'homme. Si elle n'a pas de mari on lui nomme un tuteur et elle ne peut pas profiter de sa *osobina* sans la permission son mari tandis que les hommes ont ce droit.