

Невенка БОГОЈЕВИЋ–ГЛУШЧЕВИЋ*

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ПРАВИМА СРЕДЊОВЈЕКОВНИХ ПРИМОРСКИХ ГРАДОВА И У ЗАКОНОДАВСТВУ ПЕТРОВИЋА

УВОД

Институт права прече куповине у Црној Гори у доба Петровића је како у домаћој тако и у иностраној литератури обрађивано питање. Разматран је самостално или у склопу других истраживања претежно са историјског,¹ етнолошког² и социолошког,³ а донекле и правног становишта.⁴ Социолошка студија Петра Стојановића „Право прече куповине као израз колективне друштвене

* Доктор правних наука, редовни професор Правног факултета, Подгорица.

¹ А. Bugnon, *Le droit de preemption agricole*, Thèse de licence présentée a la faculté de droit del Université de Lausanne, 1991; М. Борас, *Право њвокуја*, докторска дисертација, Загреб 1964; И. Милић, *Поријекло њрава ближике на њвокуј и ојкуј некрејнина*, Хисторијски зборник, Загреб, 3/4, 1952; Ф. Спевец, *Право ближе родбине љдеде одсвоја некрејнина*, Мјесечник, Загреб 1883; И. Строхал, *Ојкујно њраво у сѣарих Хрвајиа*, Загреб 1911; И. Милић, *К њраву њрекуја*, Мјесечник 1908; М. Зобков, *Право њрече кујовине у ојоманско босанском законодавсѣву*, Мјесечник 1926.

² Н. Павковић, *Право њрече кујовине у обичајном њраву Срба и Хрвајиа*, Студија из правне етнологије, докторска дисертација, Београд 1972; Љ. Протић, *Неки обичаји око кујовине, њродаје и ѣрамје*, Гласник Етнографског музеја у Београду, књ. XI, Београд 1936.

³ П. Стојановић, *Право њрече кујовине као израз колективне друштвене свијести у Црној Гори, сјеверној Албанији и Боки*, Историјски записи, Титоград, XXXIV (LIV), 1981/1 и бројна литература наведена у напоменама овог рада.

⁴ Ал. Ст. Наиденович, *Ius promiteos в черногорских законици*, Оридически преглед, Софиа 1927, 28, стр. 74-79; П. Стојановић, *Насѣјање савременоѡ њрава у Црној Гори (1850-1900)*, Титоград 1991; Б. Бојовић, *Да ли се њројиси чл. 48-64 ОИЗ-а односе на њродају нејокрејносѣи у варошима*, Правни зборник, Подгорица 1/1935. Б. Недељковић, *Канон Леке Дукађинија – арбанашко обичајно њраво*, Анали Правног факултета у Београду, 4/1956; Ј. Даниловић, В. Богишић, *Изабрана дела и Ојшѣи имовински законик за књажевину Црну Гору*, Класици југословенског права, Београд 1986; Ј. Гајовић, *Право њрече кујовине*, Правни живот, 10-11/1991; М. Константиновић, *Сѣара „ѡравна ѡравила” и јединсѣво ѡрава*, Анали Правног факултета у Београду, 3-4/1982.

свијести у Црној гори, Сјеверној Албанији и Боки” сматра се капиталним дјелом које садржи до сада најобухватнију анализу природе, настанка и функционисања овог института. Оно сублимира сва досадашња истраживања и као такво представља окосницу даљих истраживања ове теме како са социолошког, тако и са других до сада недовољно изучаваних аспеката.

Једна од скоро неистраживаних, а иначе веома занимљивих правних тема у анализи права прече куповине у Црној Гори у доба Петровића односи се на правне утицаје које су на нормативну регулативу овог института могли имати прописи и правна пракса из економски и правно развијенијих средина у њеном непосредном окружењу. Ту се прије свега мисли на зетске приморске градове, који су, како је познато, још од средњег вијека били моћна културна и економска спона земаља у унутрашњости Балканског полуострва и прекоморских сусједа. Прожимање и међусобни утицаји у обликовању и примјени правних института између приморских области и градова, прије свега Котора и Будве, и земаља у њиховом залеђу постојали су и код института права прече куповине и сасвим су схватљиви.

Осим одговора на питање појаве и суштине овог института у Црној Гори које сматрамо елаборираним у поменутој студији П. Стојановића, потребно је ради анализе проблема који расправљамо одговорити на још два питања: прво, у чему се исказао утицај права средњовјековних приморских градова на регулативу права прече куповине и, друго, колико је у том погледу имала значаја околност што је становништво ових подручја задржало своје народне и правне обичаје и након изласка из састава Србије у другој половини XIV и за вријеме венецијанске власти под коју су дошли у првој половини XV вијека.

Како се правни утицаји испољавају већином у преузимању различитих форми и поступака примјене института а знатно мање у појави и суштини самог института,⁵ за који смо већ навели да је довољно проучено питање,⁶ потребно је ради цјеловитог одговора на прво постављено питање извршити анализу нормативних рјешења права прече куповине у приморским градовима и њихову примјену у пракси, потом у законодавству и пракси Петровића и на крају кроз њихову компарацију закључити у којој мјери је статутарно право утицало на уобличавање права прече куповине у Црној Гори

⁵ Alan Watson, *Legal transplants, An approach to Comparative Law*, Athens, GA London 1973, p. 87.

⁶ Прави разлог настанка и опстанка института права прече куповине треба тражити у околностима које су га изњедриле; економски и политички значај непокретности и тежња да се сачувају у кругу породице, сувласника или сусједа. Види детаљније П. Стојановић, *Право прече куповине као израз колективне друшћивене свијести у Црној Гори, сјеверној Албанији и Боки*, Историјски записи, Титоград, XXXIV (LIV), 1981/1, стр. 32.

у XVIII и XIX вијеку. Треба истаћи да смо у немогућности да презентирамо статутарно право свих приморских градова, будући да нам статuti средњовјековног Бара и Улциња нијесу доступни⁷. Одговор на друго питање захтијева анализу прописа и правне праксе у средњовјековним Паштровићима и њихову компарацију са одговарајућим рјешењима у црногорском праву. Због разлога горе наведених рад је подијељен у четири цјелине. Прва се односи на право прече куповине у средњовјековним градовима, друга разматра ово право у средњовјековним Паштровићима, трећа третира питање овог института у доба Петровића, а четврта садржи закључна разматрања о утицају, сличностима и разликама у регулативи права прече куповине у приморским градовима и областима и Црној Гори у XVIII и XIX вијеку.

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ЗЕТСКИМ ПРИМОРСКИМ ГРАДОВИМА

1. У регулативи права прече куповине у средњовјековној Будви и Котору можемо разликовати три периода: предстатутарни, период доношења првих статутарних прописа о купопродаји непокретности у првој половини XIV вијека и статутарна рјешења овог права из XV вијека.

У предстатутарном периоду, са преовлађујућом колективном, односно породичном својином, при промету некретнина је у примјени обичајем регулисано право прече куповине. Ово право је омогућавало рођаку продавца да у случају продаје непокретности искористи своје право и прије свих купи непокретност, као и обавезу продавца да то право поштује. Овакво право је, судећи према најстаријим српским писаним документима било у примјени у средњовјековној Србији, у чијем су склопу иначе Котор и Будва били све до седамдесетих година XIV вијека. На основу текста познате Призренске тапије јасно се да установити да је продаја куће и имања у овом граду обављена тек након тога што су сумећници имања које се продаје и сродници продавца дали сагласност за такву продају писмено је потврдили.⁸ Стога је сасвим схватљиво да коријене обичајне регулативе овог института, иначе присутног код свих словенских, германских и романских народа у разним појавним облицима, треба тражити прије свега у словенском залеђу. Обичајем регулисано право рођака у градовима и непосредној градској околини само је наставак старе и устаљене праксе која је била у примјени свуда у унутрашњости државе. Промјене у таквом начину регу-

⁷ Анализа овог института урађена је само за средњовјековну Будву чији је Статут на италијанском језику сачуван и Котор, који осим Статута на латинском језику има сачувано обиље архивске грађе.

⁸ Уп: Т. Тарановски, *Историја српског права у Немањинској држави*, Том трећи, Историја грађанског права, Београд 1935, стр. 112; Н. Богојевић-Глушчевић, *Уговор о купопродаји у Котору у XIV вијеку*, Подгорица 1977, стр. 96.

лисања као и снажнији утицаји из других средина доћи ће са развојем градова, почетком XIV вијека. Економски развој градова усљед интензивираних трговине и размјене условио је низ промјена у друштвеном и културном животу у њима. То се између осталог очавало у доношењу статута и других аката којима самостално уређују новонастале унутрашње односе у ојачаним комунама. Те су околности неминовно морале оставити трага на дотадашњу регулативу купопродајног уговора, а у том контексту и института о којему се овдје говори.

Почев од 1312. године у Котору све продаје непокретности су се, да би биле правно ваљане, могле обављати једино на статутом прописан начин који је подразумијевао обавезу јавног оглашавања продаје и сачињавања нотарске карте о обављеној купопродаји.⁹ Овакав поступак био је предвиђен и у средњовјековној Будви,¹⁰ али се прецизан датум његовог увођења не може са сигурношћу установити. Вјероватно је била у примјени нешто касније него у Котору јер у вријеме доношења ове одредбе у Котору још није било извршено редиговање Будванског статута.¹¹

Разлог за прописивање оваквог поступка продаје непокретности у оба града који је раскинуо са дотадашњим начином усмене продаје непокретности мотивисан је првенствено потребом за појачаном правном сигурношћу грађана. Писмена исправа о обављеној продаји регистрована у нотарској канцеларији и општинском катастику, уз трократно јавно оглашавање таквог поступка продаје на градском тргу, гарантовала је потпуну правну сигурност. Иначе оглашавање продаје и писмена исправа о њој била је уведена у свим развијеним градским срединама у басену Јадранског мора и представља искорак ка модерним правним рјешењима онога доба.¹²

Постојеће обичајем регулисано право рођака на купопродају непокретности требало је статутарно нормирати и прилагодити установљеном новом начину продаје непокретности. Осим тога слобода уговарања као нужан пратилац развијене трговине и размјене дала је могућност да се међу странкама, нарочито у градској средини, уговарају разни модалитети, што је могло оставити трага на примјену овог института у пракси. Потребно је

⁹ Statuta et leges civitatis Cathari, Venetiis 1616, cap. 256, De constitutione venditionis propria; Детаљније о купопродаји непокретности у средњовјековном Котору код Н. Богојевић–Глушчевић, *Уговор о купопродаји у Котору у XIV вијеку*, Подгорица 1977, стр. 256.

¹⁰ Statuta et leges civitatis Buduae, civitatis Scordoniae et civitatis insulae Lesinae, Monumenta historico iuridico slavorum meridionalium, pars I, vol. III, Zagreb 1882-1883, cap. 155, Come se deve vender la possession.: Уп: М. Лукетић–Ж. Бујуклић, Статут Будве, Будва 1985. Детаљније о купопродаји у средњовјековној Будви код Ж. Бујуклић, *Правно уређење средњовековне будванске комуне*, Никшић 1988, стр. 167-187.

¹¹ Ж. Бујуклић, оп. цит, стр. 170.

¹² Детаљније о томе код Н. Богојевић–Глушчевић, *op. cit.*, стр. 45-60; Ж. Бујуклић, *op. cit.*, стр. 180-185.

нагласити да су особене прилике у Котору у XIV вијеку утицале да се на територијама које је овај град добио од Србије почетком овог вијека изграде специфична правила о праву прече куповине, која се не могу срести у другим приморским областима. Стога се у статутима и нотарској грађи приморских градова прве половине XIV вијека може наћи читава лепеза разних правних рјешења овог института, од којих свако понаособ захтијева посебну анализу.

Јачање индивидуализма, приватне својине и слободе уговарања с једне, уз још увијек присутне остатке породичне колективне својине, нарочито на селу, и традиционалних правних обичаја који је прате, обиљежила је процес коначног уобличавања овог института у зетским приморским градовима у другој половини XIV и у XV вијеку. Право прече куповине као остатак из прошлих времена у условима економски развијене, стабилне и класно ојачале средине добија у статутарној регулативи нове изражајне облике. Задржавање тог права од стране рођака, трансформисано у њиховом праву на откуп продате непокретности у периоду процвата ових градова, свједочи о жилавости овог института, али и о умјешности средњовјековних градских законодаваца у проналажењу адекватних правних рјешења за новонастале односе у комунама.

Поменуте статутарне одредбе о купопродаји непокретности у приморским градовима нијесу фаворизовале рођаке продавца приликом продаје непокретности.¹³ Рођаци продавца су као и сви остали заинтересовани купци могли купити непокретност на начин како је то законом предвиђено – уз јавно оглашавање и сачињавање нотарске карте о продаји. Ако такву могућност нијесу искористили, законодавци су им доношењем специјалних одредби о праву на откуп непокретности омогућили да то право остваре на посебан начин. Тиме је у ствари сачувано право рођака да након обављене продаје добије непокретност коју жели уз кумулативно испуњење свих услова које законодавац прописује. Овим правом на откуп сродници продавца су „привилеговани”. Та привилегија је преобразени израз рођачког права прече куповине из предстатутарне регулативе купопродаје¹⁴.

¹³ *Stat. Cath*, cap. 256; *Stat. Bud*, cap. 155.

¹⁴ Уз незнатна одступања од ових рјешења право прече куповине и откупа регулисана је у статутима Дубровника (В. Божишић – К. Јиречек, *Liber statutorum civitatis ragusii, compositus anno 1272*, Monumenta historico-juridica slavorum meridionalum, vol. IX, Zagreb 1904, Stat. Rag. Lib V, cap. 36; lib. VIII, cap. 49), Splita (J. Hanel, *Statuta et leges civitatis Spalatii*, Monumenta historico-juridica slavorum meridionalum, pars I, vol. 2, Zagreb 1878, Statuta nuova, cap. VI), Брача (К. Kadlec, *statuta et reformationes insulae Brachiae cum legibus, privilegiis, gratiis et indultis ducalibus pro Communitate Brachiensi*, Monumenta historico-juridica slavorum meridionalum, vol. 11, Zagreb 1926, knj. I, cap. LXXVI; cap. X), градова истарске регије и италијанских градова. Изузетак је једино статут града Задра из 1305. године, који то право рођака не спомиње, а није забиљеже-

Услови неопходни за остваривање права рођака на откуп непокретности били су прописани у члану 261. которског (*De venditione possessionis propria*) и члану 244. будванског статута (*De poter discomprar possession*) и скоро су истовјетне садржине. Одредбе су недатиране, али је највјероватније да су донијете одмах након одредби о јавном оглашавању продаје.¹⁵ На основу података из нотарске грађе јасно је да је у Котору била у примјени 1329. године.¹⁶

Одредбом 261 Которског статута законодавац је прописао:

„Одређујемо да ако неки наш грађанин жели своја непокретна добра продати у цјелини или дјелимично то може учинити слободно и са купцем о томе треба да сачини карту. Већ продате ствари рођак продавца може откупити ако жели у року од године дана ако је у граду, а ако је био ван града онда у року од године дана по првом доласку у град. Плаћа цијену и 15% добити од времена када је продата до када се ствар откупи и трошкове ако је имао око ствари. Ствар не може отуђити ни продати. Исто тако ако је рођак странац не може откупити непокретност осим ако жели бити наш грађанин и ако плати дажбине за ту непокретност. Такође ту непокретност не може поново продати другом”.¹⁷



но ни у нотарским књигама¹⁴ (И. Беуец, *Сѣаѣуѣи задарске комуне из 1305. године*, Вјесник Државног Архива у Ријеци, св. II, Ријека 1954, стр. 493-781). Детаљније о томе код: Ј. Даниловић, *Облигациони уџовори у дубровачком љраву од XIII до средине XIV вијека*, Београд 1957; А. Pertile, *Storia del diritto italiano IV, Storia del diritto privato*, Torino 1878, р. 119; А. Цвитанић, *Словенски љравни елементи у сѣаѣуѣираном уређењу Пољица*, *Брача и Сѣлиѣа*, Зборник Правног факултета у Сплиту, 1961, стр. 35-59; Ф. Спевец, *Право ближе родбине љдеде одсвоја некрећнина љо сѣароџерманском и словенском љраву*, Загреб 1883; М. Борас, *Pravo prvokupa de lege ferenda*, Зборник Правног факултета у Загребу, 1968/3-4, стр. 273-283; Ј. Маргетић, *Право првокупа и откупа у средњевјековној Истри*, Вјесник Хисторијског архива, XVI, Ријека 1971, стр. 175; Н. Павковић, *Право љрече куйовине у обичајном љраву Срба и Хрваѣа*, Београд 1972.

¹⁵ Ж. Бујуклић наводи податак да је одредба которског Статута из 1334. године, а да је за одредбу будванског Статута вријеме издавања немогуће установити. Ж. Бујуклић, *op. cit.*, стр. 177.

¹⁶ *Коѣорски сѣоменици*, Друга књига которских нотара, 1329, 1332-1337, ЈАЗУ и ЦАНУ, Загреб 1981 (у даљем тексту СН II), исп. 1003 („... Et nos iudices sic intelligentes misimus vocando dictum Matheum secundum formam statuti, ut veniret uel mit(t)eret suum procuratorem ad respondendum sibi. Et ipse misit suos procuratores scilicet Petrum Cuffecti, Triphonem Belecii et Nale de Sergio. Et Canus predictus dixit eisdem procuratoribus per eundem modum: „Ego volo redimere”...”). Детаљније код: Н. Богојевић–Глушчевић, *Из љравне љрошлостѣи Коѣора*, Подгорица 1999, стр. 114.

¹⁷ Stat. Cath., cap. 261 („Statuimus et ordinamus, ut si aliquis, noster civis voluerit de suis patrimonijs vendere partem, vel totum, vendat libere, et exempto emptor vero emat illam per cartam Notarij, quas res iam venditas si aliquis suis propinquius redimere voluerit, possit



Право откупа је, како се из одредбе уочава, било прописано само за рођаке, сроднике продавца (*propinqui*) који су которски грађани. Ако су *forenses* (странци) то им је право било дозвољавано једино ако би по Статутом предвиђеним условима постали которски грађани и ако би за непокретност коју откупљују платили дажбине. Ко се све сматра рођаком – није у одредби прецизирано. Вјероватно су се под тим појмом подразумевјавала лица која су у статутарној одредби о интестатском наслеђивању означени као *propinqui* (сродници до четвртог степена сродства).¹⁸

Рођаци који су у вријеме јавног оглашавања продаје били у граду имали су рок од годину дана у коме су могли истаћи приговор на отуђење одн. продају некретнине и откупити ту некретнину. Ако су у вријеме јавног оглашавања продаје били ван града, рок за приговор на учињену продају био је годину дана од дана повратка у Котор. У том року морао се завршити и откуп некретнине. Накнадно поднијети захтјеви нијесу били правно ваљани. Објективно дат рок везан за тренутак продаје ствари пружао је купцу сигурну заштиту.

Заинтересовани рођаци су били обавезни да исплате куповну цијену за непокретност и још 15% камате на ту цијену, рачунајући од дана извршене куповине па до тренутка стварног откупа непокретности. Стога је било у интересу рођака да право на откуп остваре чим прије. Купац непокретности је оштећен тиме што „губи” ствар, па је требало прописом омогућити да се „заштити” тиме што ће му макар куповна цијена бити враћена у револаризованом износу од времена када је дата па до извршеног откупа. Купац је имао право и на надокнаду трошкова који су били учињени „*rationem*”. У статутарној одредби није прецизирано који се трошкови сматрају таквима, али се вјероватно мислило на нужне и корисне трошкове које је купац имао на ствари од времена продаје па до тренутка откупа.

Рођаци су право откупа могли вршити само за себе. Откупљене ствари нијесу могли другом продавати, нити на било који други начин отуђивати. Препродаја откупљених добара била је генерално забрањена свима. У одредби није прецизно наведена санкција за случај непоштовања ове забране.



eas redimere, qui propinquior fuerit, videlicet usque ad unum annum si fuerit in civitate, et si foris extra civitatem, fuerit, cum primo venerit redimere possit, in spatio unius anni, et solvat de lucro XV. pro centenario ad illo tempore quo emit, usque ad illud quo scomparaverit, et expensas si quas fecerit per rationem, et cum scomparator redemerit ipsas res, et solverit, non possit ipsas vendere, vel alienare aliqui. Verumtamen si ille propinquus esset forensis, non possit illud facere redimere, nisi ipse vellet esse civis noster et solvere angarias cum ipsa possessione, nec etiam ipsam possessionem tali conditione redemptam alienare...”).

¹⁸ Stat. Cath., *Tempore Catharinorum*, cap. XL, De successione bonorum defunctorum ab intestato.

Вјероватно је у пракси општа забрана била довољна заштита, јер би у противном законодавац реаговао доношењем новог прописа, као што је то чинио у низу случајева када норма није била ефикасна.

Одредба 244 будванског Статута о праву прече куповине је нешто концизнија од одговарајуће одредбе которског Статута. Суштински, рјешења су иста и разликују се само у појединостима везаним за могућност откупа, року пријаве на откуп, износима који се плаћају приликом откупа као и санкције за случај непоштовања прописа о откупу. Према тој одредби право откупа некретнина имају „рођаци продавца који имају статус грађанина будванске комуне који су се у вријеме јавног оглашавања продаје налазили ван територије српске државе”. То право су могли да истакну у року од године дана уз обавезу да исплате увећану цијену за 20%. Казна за преварни откуп је била сто перпера.¹⁹

Занимљиво је истаћи да будвански законодавац, за разлику од которског, није прецизирао када почиње тећи рок за откуп некретности и тиме то питање оставио отвореним. Највјероватније да је пракси примјењиван објективни рок и да је почињао тећи у Будви, као и у Котору, од дана када се заинтересовано лице врати у град. Другачија рјешења у којима би се рок одређивао субјективно, од момента сазнања да је ствар продата, тј. од момента када овлашћено лице истакне своју намјеру да купи непокретност, доводила би купца непокретности у крајње несигуран положај. Ова два статута се разликују и по питању могућности јављања рођака за остваривање права откупа. Рођак који је у вријеме јавног оглашавања продаје непокретности био у граду и том приликом није искористио своје право прече куповине, нема могућност да откупи некретнину јер за исту није изразио благовремено интересовање. Поновну могућност на куповину непокретности, као што је било у Котору, законодавац није дозволио, што се приписује ондашњим локалним будванским приликама.²⁰ Једино ако је био ван српске државе, рођак то право може остварити, имајући при том у виду и унутрашњост Србије и сва њена приморска средишта у ближој и даљој околини Будве (Котор, Бар и Улцињ). Нешто ригорознији став будванских градских власти према овим питањима огледа се и у заштити права ближике на првокуп и његовом кажњавању за преварно учињен откуп. Которани овакву одредбу нијесу унијели у статут, а Будвани су је утврдили као значајну повреду права и санкционисали максималном новчном казном. Пошто су будвански прописи донијети након которских, вјероватан разлог прописивања ове санкције у будванском праву је чињеница да је у которској пракси било злоупотреба овог права и да су Будвани норму којом ригорозно кажњавају преварни откуп унијели из превентивних разлога.

¹⁹ Детаљну анализу ове одредбе дао је Ж. Бујуклић, *op. cit.*, стр. 175.

²⁰ Ж. Бујуклић, *op. cit.*, стр. 178.

Слични прописи будванског и которског права у вези са забраном отуђења откупљене непокретности и цијене одн. износа који се приликом откупа мора дати, привукли су пажњу истраживача. Давана су различита објашњења И аргументације изнијетих ставова, нарочито од Н. Павковића и И. Строхала. Строхал сматра да су они потврда неограниченог права приватне својине и да је „овдје оно израз млетачког утицаја које је подједнако дјеловало дуж читавог дијела источне јадранске обале”.²¹ Н. Павковић је био нешто опрезнији у том погледу износећи неколико дилема без правог одговора, почев од тога да је знатног утицаја на то питање имала жеља владајуће класе да сузбије уплитање рођака у располагање непокретностима, да је то можда због тога што су ови градови били у склопу српске државе гдје је владала слобода располагања баштинским добрима па до тога да су на ову регулативу дјеловале околности што се на подручју дјеловања ових статута посебно наглашава право припадника истој катастарској јединици.²² Најновија објашњења која је дао Ж. Бујуклић за средњовјековну Будву сматрамо најцјеловитијим виђењем овог питања. Бујуклић је аргументовано одбацио Строхалову тврдњу о млетачком утицају и објаснио доношење поменутог прописа и његову садржину у погледу надокнаде откупне цијене локалним приликама у Будви у XIV вијеку, које се могу у једнакој мјери односити и на Котор. Функција института прече куповине није се исцрпљивала искључиво у заштити сродничких права већ су се њоме штитили првенствено интереси оних који су на садржину норме могли да утичу. Интереси владајуће класе за концентрацијом земљишта и других некретнина одредили су законодавца да пропише наведене услове за откуп некретнина.²³ Класа на власти је отежаним условима откупа управо обезбјеђивала жељену концентрацију добара, јер је под наведеним условима, како се да уочити из исправа, у пракси био ријетко присутан откуп непокретности. Тим разлозима може се објаснити забрана продаје или било каквог другог отуђења откупљене непокретности.

2. Иако малобројне, нотарске имбревијатуре о продаји и откупу некретнина од стране рођака продавца у Котору у XIV вијеку пружају податке на основу којих можемо закључити да је ово правило било витално у пракси и да су статутарни прописи који регулишу поступак његовог остваривања поштовани. Истовремено оне у потпуности потврђују да је примарно било у примјени право прече куповине, а да је само изузетно коришћено право откупа као допуна овог, боље рећи корекција неоствареног права прече куповине.

²¹ И. Строхал, *Општинско право у старих Хрватиа*, стр. 84, 85; Ж. Бујуклић, *оп. цит.*, стр. 177.

²² Н. Павковић, *Право прече куповине у обичјном праву Срба и Хрватиа*, Београд 1972, стр. 120-121.

²³ Ж. Бујуклић, *оп. cit.* стр. 177

О стварној примјени права прече куповине податке пружају двије исправе из прве половине XIV вијека (17. IX 1326. године и 28. XI 1332. године). У првој се констатује да је брат продавца непокретности сагласан са продајом непокретности која је учињена („*fratre suo Nycolao presente et consentiente*”). Пошто није желио купити непокретност, а имао је као брат прече право на њену куповину, брат продавца се није јавио на уобичајени поступак код јавног оглашавања продаје, већ се са продајом непокретности другом сагласио.²⁴ У другој исправи се биљежи продаја неких земаља Манастира Мале браће у Котору Трипуну Бући и наводи да су са том продајом сагласни и да присуствују истој Живе Главатов, Кане, његов брат и синовци њихови, синови пок. Нуције Главатова. Круг лица која присуствују продаји непокретности и која су сагласна са продајом се проширује на рођаке продавца, којих је пошто су у истом степену сродства са продавцем, било више. О праву брата који није жив право на изјашњавање о продаји имају његови потомци, синовци продавца непокретности.²⁵

У овом периоду регистроване су у нотарским књигама двије исправе о праву откупа непокретности. Прва исправа је датирана 15. априла 1329. године. У исправи се наводи: „Пред тројицом судија приступа адвокат Кона Главатија изјављујући да је свештеник Домања, син Николин, мој синовац продао земљу и виноград у Левању, Матеју, сину Саранову. Ја желим да их откупим користећи статутарно право које мени припада”. Хоће да пита реченог Матеја да ли прихвата његов захтјев да му врати поменуте ствари и прими новчану исплату коју је он дао”, јер „не желим да на тај новац иде камата и казна”. Судије су по Статуту позвале Матеја на Суд. Њега заступају пуномоћници, који на Суду на Конов захтјев на откуп непокретности истичу да „Матеј има земље преко каптола св. Трипуна, а не преко свештеника Домање и да му стога не даје право на откуп”. Кон оваквом исказу приговара: „То што је учињено са каптолом мени не прејудицира јер продаја коју је свештеник учинио је била прије нагодбе са каптолом и стога ти то право не можеш да држиш”. Судије, због службе коју имају, одлажу парницу.²⁶ Накнадне забиљешке о исходу овог захтјева на откуп непокретности нема.

²⁴ SN I, исп. 81.

²⁵ SN I, исп. 1026.

²⁶ SN II, исп. 1003 („*Coram nobis iuratis iudicibus Pascasio, Basilio et Theodoro Ghui-manoy /conquestus est/ accessit Can Glauati per aduocatum suum Nucium Gille et cepit yta loqui dicens: „Clericus Domana, nepos meus, filius Nycole, vendidit quandam terram et vineam in Leuanno Matheo, filio Saranni. Unde ego volo eam redimere secundum formam statuti, quia michi pertinet. Unde rogo, mittatis vocando dictum Matheum, quod recipia(n)t suam solutionem et redat michi dictas res et ecce solutio sua”, quam et ostendit, „quia nolo, quod vadat siue cur(r)at lucrum siue pena ipsius pecunie”. Et nos iudices sic intelligentes misi-*

Захтјев за откуп продате непокретности и искоришћено право сродника по том основу забиљежено је у исправи од 1. августа 1335. године. Захтјев за откуп је поднио Милатик, син Богдана Млинара, зет Донеv. У име своје жене, кћерке Донеvе, нуди Налу Сергејеву Кантавели откуп неке земље коју је купио од Дона, његова таста, за седамдесет перпера. Тражи да му се дозволи откуп за исти новчани износ. На откуп је пристао купац земљишта, уз услов да жена Милатикова не смије земље даље отуђивати „како је то по Статуту одређено”. Судије, након што су установиле да је право засновано на Статуту, одобравају овај откуп и сачињавају исправу о томе.²⁷

Из наведених исправа се може извести неколико важних закључака о примјени статутарне одредбе о откупу непокретности. Правом откупа непокретности користе се блиски сродници продавца. У првој исправи то право користи кћерка („tu emisti a Done, patre uxoris mee”), а у другој стриц („nepos meus, filius Nycole vendidit quondam terram”). Откуп се врши преко суда по устаљеној процедури, а окончава пресудом одн. сачињавањем карте о откупу („unde fieri duo similia et publica istrumenta”). Судије су у поступку, независно од исказа заинтересованог за откуп и купца, утврђивале да ли заинтересовани сродник има право на откуп („audientes et videntes diximus per sententiam”). Купац и заинтересовани сродник за откуп су постигли споразум о откупу, уз надокнаду која је једнака продајној цијени некретнине („recipias denarios et restituas michi terram”). Остаје отворено питање: зашто су у обје наведене исправе сродници нудили откупну цијену у



mus vocando dictum Matheum secundum formam statuti, ut veniret uel mit(t)eret suum procuratorem ad respondendum sibi. Et ipse misit suos procuratores scilicet Petrum Cuffecti, Triphonem Beleci et Nale de Sergio. Et Canus predictus dixit eisdem procuratoribus per eundem modum: „Ego volo redimere”. Et procuratores predicti eiusdem Mathei dixerunt ex parte dicti Mathei: „Ego non habeo dictas res per dictum clericum Domanam, set per capitulum sancti Triphonis, ergo non facimus tibi rationem”. Et Canus dixit: „Id, quod fecisti cum capitulo, non preiudicat michi eo, quod venditio, quam fecit tibi dictus diaconus predictus fuit prius, quam conuenistis de hoc cum clericis sancti Triphonis et ydeo non tenet”. Et nos iudices impediti a dominatione et seruicium (!) communitatis non potuimus complere rationem illorum, set tantum diximus, quod ad aliam curiam post nos venturam, habeant rationem”).

²⁷ SN II, исп. 939 („Coram nobis iudicibus iuratis predictis veniens Millatecus Bogdani molendinarii, gener Done magistri Martini, pro parte uxoris sue dixit: „Nale Sergii Cantaualli, tu emisti a Done, patre uxoris mee predicte, unam terram sub monte sancti Angeli et super vineam tuam pro perperis LXX. Volo ergo ipsam terram rescattare pro uxore mea predicta. Recipias denarios et restituas michi terram predictam! „Qui Nale dixit: „Placet michi valde, verum tamen volo, quod teneas eam pro uxore tua predicta, et quod non possit alienari secundum formam statuti in perpetuum”, et recepit denarios. Quare nos dicti iudices sic audientes et videntes diximus per sententiam, quod uxor dicti Millatici habeat et possideat dictam terram sic scomparatam secundum formam statuti, nec eam possit alienare. Quod si alienauerit, sit secundum formam statuti talis rescattationis...”).

висини куповне цијене без камате на цијену и трошкова које Статут прописује. Значи ли то, а ми смо тако закључили, да је захтјев за откуп у оба случаја поднијет одмах након извршене продаје. Вјероватно се и у том погледу статутарна одредба поштовала. Приликом откупа поштовала се статутарна одредба о забрани отуђивања откупљених непокретности („non possit alienari secundum formam statuti in perpetuum”). Купац је на суду изричито инсистирао на тој забрани („quod si alienauerit, sit secundum formam statuti”). Из исправа не можемо утврдити редослијед остваривања откупа ако се јави више лица са тим правом, али је свакако највјероватније рјешавано близином сродства продавца и заинтересованог лица.

3. У которској нотарској грађи из XIV вијека налазимо забиљежене купопродајне исправе у којима се наводи да су приликом закључивања уговора о продаји непокретности присутни и да се са истом саглашавају нека лица за која се ни по презименима нити по границама земљишта које је предмет продаје не може закључити да се ради о рођацима продавца непокретности или сусједима. Такве сагласности, сматрамо, имају сасвим другачији основ од горе наведених и потичу, вјероватно, од неког права које та лица имају са продавцем по уговорном основу. Тако се, примјера ради, у исправи од 24. септембра 1331. године наводи да је „Марин Голие споразуман са продајом винограда и земаља у Корвешу које је њихов власник Петар Пекорини продао Миху Бући”,²⁸ а у исправи од 7. III 1335. године да „Никола Драгов Балвин уступа Пашку Калићу и његовој кћерки Бели, својој жени, право да откупи његов виноград у Тивту који је једном посједовао Пашко а он (Никола) га zaloжио Трипуну Бући”.²⁹ Наведени ријетки примјери оваквих продаја одраз су јачања индивидуализма у приморским градовима који је подривао темеље института рођачког права прече куповине у граду. Могуће је да су у XIV вијеку у Котору, а вјероватно и у Будви, практиковани и тзв. уговорни пречи откупи како је то било устаљено у то доба у развијеним градским средиштима у Италији и спорадично у градским средиштима на сјеверноисточним јадранским обалама.³⁰

²⁸ SN I, исп. 728.

²⁹ SN I, исп. 69: слично у СН I, исп. 478.

³⁰ Л. Маргетић, *Право њвокуја и оџкуја у средњевјековној Истори*, Вјесник Хисторијског архива, XVI, Ријека 1971, стр. 164. Уговором регулисано право продавца да у одређеном року или заувјек он или његови наследници у случају отуђења ствари имају право први откупити ствар, често се налази у нотарском материјалу јужноиталијанских градова. Ако није било договорено супротно то право се могло преносити и другима. Обавеза је прелазила не само на наследнике купца већ и на сваког будућег власника ствари ако је било уговорено осигурање генералном хипотеком на ствари. Уговорно право пречег откупа имало је предност над правом пречег откупа рођака. У случају откупа надокнађивана је цијена и трошкови које је купац имао око одржавања ствари као и сви трошкови које је имао на ствари ради њеног побољшања. Могло је бити уговорено или да купцу остану сви приходи са ствари или да се плати камата на

4. Которска општина је почетком XIV вијека добила од Србије значајне области – Грбаљ, плодну житницу, Бијелу, Крушевице и Леденице. Посебне економске, друштвене и демографске прилике, а нарочито локални интереси општинских моћника условили су да се питање промета некретнинама у овим подручјима уреди другачије од уређења градског подручја.³¹ Одредба из 1339. године је из основа другачије уредила питање откупа, како у погледу лица која имају то право тако у погледу редослиједа остваривања права тих лица.

Одредбом 433, *De terris de Gherbili venditis, donatis, alienatis, vel oppignoratatis, aut commutatis*, из 1339. године је прописано:

„Одређујемо и прописујемо да за корист наших грађана... земље у Грбљу које су у протеклом времену неки (грађани) продали, даровали, отуђивали, залагали или мијењали могу до октобра који слиједи, за исти новчани износ за који су дали (непокретност), откупити ту непокретност. Ако у том времену то не учине, Судије и Вијеће могу продати (земљу) ,глави ждријеба’, у коме се та земља налазила. Ако ,глава ждријеба’ не би хтјела купити земљу, онда су то чинила ,два њена друга’,³² а ако ни они не желе да је купе, онда се нуди ,тројици онда се земља нуди ,шесторици другова’. Ако ни они неће онда је Општина земљу другова”. Ако ни „тројица другова” неће да је купе продавала на јавној дражби”.³³

Из ове одребе можемо уочити да рођаци нијесу поменути код права пречег откупа ствари. Умјесто сродства, у Грбљу је припадност истој катастар-



продајну цијену. Ако је продата ствар оштећена грешком купца, који откупљује ствар продавац је имао право на накнаду штете. Сви терети које је купац установио на ствари од времена продаје до времена откупа нијесу обавезивали ранијег продавца (*A. Perfile, Storia del diritto Italiano, Torino 1878, vol III, str. 569-572*).

³¹ Детаљније о томе код Н. Богојевић-Глушчевић, *Својински односи у Коштору у XIV вијеку*, Никшић 1992, стр. 184-218.

³² Другови (*socii*) су власници карата на истом ждријебу уписивани по реду у Грбаљском катастику

³³ *Stat. Cath.*, cap. 433, („...Statuimus et ordinamus, pro utilitate, et commodo nostrorum civium, ad hoc, ut in nostra civitate homines coadunentur, et habeant ad vivendum, et non recedant de civitate, quod si aliquis vendidit, donavit, alienavit, vel oppignavit, vel in aliquo modo commutavit partem suam terrarum de Gherbli in tempore praeterito, quod eas possit exigere, et scomparare usque per totum mensem Octobris proxime venturi, pro tot uyperperis, quod recipit ab eis, quibus vendidit, donavit, alienavit, vel oppignoravit, et dicti emptores receptis denariis suis, teneantur partes praedictas ei restituere libere, et si eas non scompraverit ad dictum terminum, quod Communitas possit eas scomparare, et dare pro quanto voluerint Iudices cum Consilio caputi sdriebi ubi erunt positae dictae partes, et si caput noluerit, habeant eas duo sui socij, et si dicti duo sociij sui noluerit, habeant eas tres eorum socij, et si dicti tres noluerit, habeant eas sex eorum socij, et si omnes isti noluerit, Communitas vendat eas ad incantum...”).

ској јединици била разлог на основу којег се стицало право откупа прије свих лица. Објашњење за одступање од правила која важе за град налазе се у специфичним приликама које су у то доба важиле у Котору. У то вријеме у Грбљу је владала економска несигурност, јер су многи грађани били остали без земље. То је стварало опасност од иселјавања, која није никако одговарала општинској власти. У циљу повратка економске равнотеже, Општина је морала донијети пропис којим омогућава бившим власницима повратак на земљу. Одређивањем да „власници карата” на истом „ждријебу” могу купити земљу испред свих осталих, Општина је, за евентуални случај да власник не откупи земљу, обезбјеђивала враћање на земљу. Овакав редослед у праву откупа условљен је, поред наведеног, и карактером својинских односа на подручју Грбља. Власници земаља у Грбљу нијесу били појединци, него Општина. Није се радило о земљи у приватној својини него о дјеловима земље који су на уживање дати которским грађанима по поступку и на начин утврђен Статутом³⁴

И. Синдик који је анализирао поменућу одредбу Статута, доводи у тијесну везу право другова (*socii*) са парцелама на истом „ждријебу” са правом „ближике” у чл. 11. Јустинијанова закона, и закључује да је у овом случају утицај византијског права на право пречег откупа очигледан.³⁵ До истог закључка дошао је и Н. Павковић.³⁶ Сматрамо да су у праву и да су византијски правни принципи у регулисању овог института имали значајног удјела. Тај утицај у Котор је могао доћи преко Србије, мада се, с правом не искључује могућност да је могао доћи и морским путем.³⁷ Преовлађујући утицај византијских правила ипак је стигао преко Србије. Грбљаљ је све до почетка XIV вијека био у склопу српске државе, у којој су „законски фиксирани новирани византијски принципи у регулисању права прекупа и права прече куповине рођака и сусједа”.³⁸ „Новирани” византијски правни принципи већ су били у Грбљу у XIV вијеку „дубоко укоријењени” обичаји, које је которски законодавац у „потребном тренутку” реципирао. То се десило управо 1339. године, када је поремећена економска и финансијска равнотежа почела да угрожава општинске интересе. При томе чини се неопходним нагласити при одређивању узрока настанка неких институција морамо имати у виду околност да су статутарна права средњовјековних комуна као нормативни системи *suī generis* формиран под разним правним утицајима и да се код примјене права у неком периоду мора водити рачуна о томе у оквирима које државе се налазио град и подручје.

³⁴ Уп: Н. Павковић, *op. cit.*, стр. 123.

³⁵ И. Синдик, *op. cit.*, стр. 137

³⁶ Н. Павковић, *op. cit.*, стр. 123.

³⁷ И. Синдик, *op. cit.*, стр. 137.

³⁸ Т. Тарановски, *op. cit.*, стр. 112

Иако је одредба о праву пречег откупа у Грбљу била по Статуту временски ограниченог трајања, особени систем права откупа остао је дуго у примјени.³⁹ Након доласка Грбљана под млетачку власт формалне претпоставке за даљу примјену тога права као локалног правног обичаја, дали су Млечани. Захтјеве тражене у десетој тачки представке упућене тој власти у којој је између осталог било наведено „да све земље које сада уживају и посједују Грбљани и сваки од њих појединачно, буду увијек и стално на садашњи начин, и да се не могу дати за стално другима из било којег разлога осим Грбљанима”,⁴⁰ Млечани су усвојили.

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ПАШТРОВИЋИМА

Грбаљ и Паштровићи, Котору и Будви сусједне области насељене словенским становништвом, нијесу, без обзира на промјене врховних господара у XV вијеку, мијењали своје обичаје и унутрашњу организацију. Доласком под млетачку власт 1423. године Паштровчани су као и Грбљани, добили повластице које су им управо гарантовале такву аутономност у унутрашњем животу. Стога је било могуће да се словенске правне традиције дубоко укоријењене у животу дуже задрже. Власт и комунална организација у Паштровићима, која није била истовјетна оној у средњовјековној Будви и Котору имала је знатног утицаја на то да се ранија правна рјешења сачувају и примјењују кроз необично дуг временски период. То се односи и на институт права прече куповине и откупа који је у раздобљу од XV до XVIII вијека примјењиван у свакодневном животу на скоро истовјетан начин.

Свака купопродаја непокретности у Паштровићима у средњем вијеку морала је бити обављена уз претходно обавезно нуђење рођака на куповину или пак уз његову сагласност о продаји уз сачињавање исправе о учињеној продаји.⁴¹ Купопродаја учињена тајно без огласа и понуде ближике била је правно неваљана. У случају да се купопродаја закључи без огласа, значи кршећи право ближике на пречу куповину, ближика је имала могућност да се користи правом на откуп продатих непокретности. У којем року је ближика то право могла остварити – није било могуће сазнати из паштровских исправа. Склони смо тврђењу да је рођак одмах након сазнања о продаји без оглашавања могао истаћи своје право на откуп и да овако субјективно

³⁹ Уп: И. Синдик, *op. cit.*, стр. 137.

⁴⁰ Г. Станојевић, *Услови Грбљана за њимање млетачке власти 1715. године*, Историјски записи, књ. XVIII, св. 3. Титоград 1961, стр. 502.

⁴¹ („Марко и Брајан питаваши сву ближику, ту(и) земљу продадосмо за девет перпера”) А. Соловјев, *Паштровске исправе XVI-XVII века*, СКА, Споменик LXXXIV, Београд 1936, исп. 8.

одређен рок није могао бити дуг тим прије што у тако малим срединама, као што су Паштровићи, не може остати тако важна промјена непримијећена. Да ли је коришћен и неки други објективни рок за откуп непокретности, као у Будви и Котору, одн. да ли је то право рођака било ограниченог трајања, не може се ни порећи ни тврдити без адекватне аргументације. У средњовјековној Србији су лица са правом прече куповине непокретности (сродници, сумањници и сусједи продавца) имали право да у случају повреде овог њиховог права откупе продато добро уз повраћај цијене купцу у року од десет година.⁴² Овако дуги застарни рокови израз су спорог промета некретницама и чвршће везаности за земљу., па је могуће да су, с обзиром на прилике у Паштровићима поштовани овако дуги рокови.

О обавезном оглашавању продаје и, за случај непоштовања оглашавања продаје од стране продавца, праву откупа продане непокретности од стране рођака, ближе илустративне податке даје пресуда паштровског Суда од 24. I 1521. године. На Суду се расправља о захтјеву Бонка Николина за откуп баштине зато што се није могао користити својим правом прече куповине јер је продаја вршена без гласа и нуђења ближе”. Суд пресуђује „да рођак има право да, уз обавезну накнаду цијене купцима Раду Никошићу и Раду Бранковићу, врати отуђене баштине”. Занимљив је и други став пресуде у којем се наглашава „да ће се убудуће за све случајеве тајног отуђења баштине од стране рођака, примјењивати правило по којем ће купац изгубити новац, а ближика баштину, јер ће иста припадати рођаку чије је право прече куповине повријеђено”.⁴³ Из тога се може закључити да у Паштровићима у средњем вијеку није било никаквог помена о увећаној цијени за случај откупа некретности, како је то било у примјени у которском и будванском градском праву. Напротив, пресуда из овог случаја служила је као опомена за сваки евентуални направљени прекршај права прече куповине, било од продавца или купца продаване непокретности. О томе да је и у каснијем периоду поштовано право пречекупње потврђује и још једна, вијек касније, донијета пресуда Паштровског суда. Суд је потврдио пресуду судија племена Дмитровић којом се учињена продаја оспорава „са разлога да

⁴² Т. Тарановски, *Историја српског права у Немањинској држави*, *op. cit.*, стр. 111. О српском праву у овим крајевима детаљно код И. Синдик, *Душаново законодавство у Паштровићима и Грбљу*, Зборник у част шесте стогодишњице законика цара Душана, САНУ, Београд 1951; А. Соловјев, *Душанов закон у Паштровића*, Архив за правне и друштвене науке, књ. XXVIII, Београд, јули-август 1933, стр. 1-29.

⁴³ И. Божић, Б. Павићевић, И. Синдик, *Паштровске исправе XVI-XVIII вијека*, Државни архив Народне републике Црне Горе, Историјска грађа, књига 1, Цетиње 1959, исп. бр. 16, стр. 15-16.

не може ниедан Дмитровић продати баштину, али кои други заклад, ако не пита племенике”.⁴⁴

Право на пречу куповину имали су редосљедом најближи сродници продавца, тако да су ближи искључивали даље. Тако су 10. V 1762. године браћа Франићевићи „оспорили продају имања попу Вуку учињену од синова Вука Никца Иванова”, јер су на Суду показали „да су они најближа ближика продавца”. Продато имање су откупили дајући за њега купцу „неко своје друго имање и уз правичну доплату до вриједности претходно проданог земљишта.”⁴⁵ Обичајноправни суд у Паштровићима пресудио је 15. V 1697. године спор између Ника Јовова и Ника Попова око неких баштина и воћака тако што је оспорио ваљаност продаје коју су обавили Нико Јовов и његова ближика” зато што нијесу овлашћени да ову баштину дају, дарују или продају без дозволе Ника Попова као „најближе ближике”.⁴⁶

Већина осталих исправа о продајама непокретности у Паштровићима до XVIII вијека потврђује да се продаје обављају уз претходно изјашњавање ближике. Тако је 30. I 1613 године „Марко Кањош продао баштину у Поповом селу, након што се ближика одрекла права прече куповине.”⁴⁷ Као продавци јављали су се мушкарци, изузетно жене, као у исправи од 20. III 1669. године. Продавац Мара, кћи Анђуше Мара Никчева је имање наслијеђено од њене мајке продала Ивану Јовову, након три објављена оглашавања продаје на коју се „није изјаснила ниједна ближика”.⁴⁸

Право прече куповине поштвало се не само код купопродаје већ и приликом других отуђења, најчешће давања земље у залогу или замјене некретнина. 6. XI 1645. године забиљежена је исправа на основу које се може закључити да је баштина која је заложена за дуг повјериоцу продана најближој ближики која је преузела обавезу да продавчевом повјериоцу подмири сав дуг.⁴⁹ Приликом продаје заложених баштина редовно се у исправама констатује да су извршене јавне објаве продаје, и да је Суд тек онда када су све три прошле без интересовања ближике за њену куповину обезбјеђивао да се нуђена баштина преда у посјед повјериоцу. Такве продаје забиљежене су приликом реализације дуговања Цане Никчева 8. V 1680. године, Ивана Радошева у марту 1696 и Маре, жене Марка Лисковића 26. X

⁴⁴ А. Соловјев, *Пашћировске исправе XVI-XVII века*, СКА, Споменик LXXXIV, Београд 1936, исп. 32, стр. 19.

⁴⁵ И. Божић, Б. Павићевић, И. Синдик, *Пашћировске исправе XVI-XVIII вијека*, Државни архив Народне републике Црне Горе, Историјска грађа, књига 1, Цетиње 1959 (у даљем тексту: *Пашћировске исправе I*) исп. бр. 245, стр. 182.

⁴⁶ *Пашћировске исправе*, исп. 132, стр. 88.

⁴⁷ *Пашћировске исправе*, исп. 50, стр. 38.

⁴⁸ *Пашћировске исправе*, исп. 134, стр. 90.

⁴⁹ *Пашћировске исправе*, исп. 79, стр. 52.

1790. године.⁵⁰ У неким случајевима је, како показује податак у исправи од 29. V 1741. године приликом поновне продаје баштине нуђен бивши власник продатих непокретности. У овом случају на куповину су нуђени браћвеници Перазићи, што потврђује изузетну виталност права прече куповине и тежњом за очувањем породичне имовине у ранијих власника њихових најближих сродника. Тешко је било прихватити да братство дозволи да се баштина прода иноплеменуку.⁵¹ Обавеза на нуђење ближеке поштовано је и код замјене непокретности, како је забиљежено у исправи од 24. IX 1766. године. Након „три публице личбе, како е у на(с) стари куштум” објављених 5, 12. и 18. VIII Збор паштровски је 25. VII 1772. године потврдио замјену земљишта коју су учинили протопоп Вуко Давидовић и Лука пок. Никца Давидова.⁵² „Три публице лицбе” су заправо обавјештења сваком заинтересованом рођаку да „приступи и говори, ако и када има ко што говори за ову промјену”.⁵³

Треба ипак истаћи да обавезно нуђење ближеке и сагласност о учињеној продаји некретнина није садржана у свим паштровским исправама. У једној исправи из 1592,⁵⁴ и још три из 1600,⁵⁵ 1705⁵⁶ и 1709. године⁵⁷ нема помена о сагласности ближеке, понуди за куповину или огласу продаје. Ово је запазио и Н. Павковић анализирајући право прече куповине у Паштровићима, и то прије тумачи као устаљену праксу да се општепознате процедуралне обавезе око продаје не уносе у јавну исправу него пропустом састављача исправе или одсуством такве обавезе.⁵⁸ Не искључујући и те околности као могуће разлоге за одступање од правила којима се потврђује постојање права прече куповине, истичемо да су они заиста могли значити и изузетак од устаљене праксе и да су били показатељи нарушавања правила прече куповине. За разлику од горе наведених случајева у којима је то нарушено право остварено судским путем од заинтересованог рођака, у овим случајевима оне су прошле незапажено будући да таквог интересовања није било.

У вријеме датирања ових исправа присутни су у свакодневном животу елементи колективизма. Њихову изванредну илустрацију имамо у раду Паштров-

⁵⁰ Паштровске исправе, исп. 109, стр. 71; исп. 130, стр. 185; исп. 294, стр. 222.

⁵¹ *Црногорске исјаве XVI-XIX вијека*, Цетиње 1964, (у даљем тексту: *Исјаве*), исп. 205, стр. 148.

⁵² *Пашћировске исјаве I*, исп. 132, стр. 88.

⁵³ *Ибидем*.

⁵⁴ *Исјаве*, исп. 35.

⁵⁵ *Исјаве*, исп. 37.

⁵⁶ *Исјаве*, исп. 145.

⁵⁷ *Исјаве*, исп. 149.

⁵⁸ Н. Павковић, *op. cit.* стр. 181.

ског суда, а то потврђују и вансудски механизми правне заштите.⁵⁹ У једном вансудском поравнању дословце се наводи „да Митар по ниедан начин не може та виноград и баштину ником продат, ни дават, ни промиенит, ни за душу оставит, како он уживат и његови последици. Ако ли би кћио, да га има дат стрицу Стиепцу али његову дјетету за оне исте аспре и цекин што биеше у ови инструмент”.⁶⁰ Међутим, упркос овако снажним елементима колективизма, у пракси су се могли десити и изузеци у којима видљиво долазе до изражаја приватносопственички елементи у располагању добрима. Они ће, почев од XVIII вијека, бити интензивније присутни у свакодневном животу и озбиљније утицати на уобичајено функционисање права прече куповине у Паштровићима.

Подаци о праву прече куповине добијени из паштровских исправа о продаји некретнина и другим отуђењима јасно упућују на закључак да је ово право почивало на истим правним поставкама, као и средњовјековно будванско и которско право. Право рођака на куповину непокретности је приоритетно право које рођак остварује приликом јавне објаве продаје, по правилу да блиски рођак искључује даље. Објава продаје се обавље трократно, након чега се о постигнутој сагласности и обављеној продаји сачињава нотарска карта. Исправа гарантује њеном имаоцу стечена права на некретнини и служи му као доказ у случају евентуалног судског спора. Суштинска разлика у односу на средњовјековни Котор и Будву је у томе што у градским правима рођаци имају право на куповину одн. откуп некретнине и након обављене продаје путем јавног оглашавања, док то право у Паштровићима имају само ако није било јавног оглашавања продаје или ако је у том поступку право рођака повријеђено у редослиједу. Осим тога у Паштровићима се у случају откупа плаћала само куповна цијена без увећања која су била у Будви и Котору и која су падала на терет рођака пречекупца. За разлику од градских права у којима се право пречекупње користи само код купопродаје у Паштровићима се ово право рођака остварује и приликом отуђења непокретности по другим основама.

Значајно је истаћи да у Паштровићима право рођака на пречу куповину није могло бити истакнуто у случајевима мирне крви. Давање баштине за крв било је трајно и уз обавезу „дужника крви” да новом власнику земље јемчи својом баштином мирно уживање те земље.⁶¹ Такве податке нијесмо нашли ни у будванском Статуту, ни у архивским књигама и Статуту града Котора.

⁵⁹ Види детаљније код В. Богишић, *Десејина судских записа из Паштровића*, Архив за правне и друштвене науке, Београд, књ. I, 1906

⁶⁰ И. Божић, Б. Павићевић, И. Синдик, *Паштровске исправе XVI-XVIII вијека*, Државни архив Народне републике Црне Горе, Историјска грађа, књига 1, Цетиње 1959, исп. бр. 266, стр. 200.

⁶¹ А. Соловјев, *Паштровске исправе XVI-XVII века*, СКА, Споменик LXXXIV, Београд 1936, исправа 36, стр. 10.

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ У ЗАКОНОДАВСТВУ ПЕТРОВИЋА

Право прече куповине у старој Црној Гори је добро позната, дугом праксом уходана врло распрострањена установа.⁶² На његову распрострањеност упућују норме обичајног права,⁶³ као и чињеница да се овом установом бави црногорски законодавац несразмјерно много у односу на друге правне институте. За непун вијек њу су регулисала три црногорска закона: Законик Петров из 1798 са допунама од 1803, Данилов законик од 1855. и Општи имовински законик донијет 1888. године.

Петров закон у члану 15 исцрпно регулише право прече куповине непокретности од стране ближике продавца и начин његовог вршења. Овим чланом је прописано:

„Кои чоек хоће по данас продавати кућу или баштину или виноград или метех и дубраву, или свое остало недвижимо имуће, нека наиприје пита и понуди ближичу пред сведоцима, пак ако не би хћела ближика купити нека понуди маргинаша, то ест раздионика од баштине не би ли он ктио купити, тада нека слободно продае кому може у свое село или у свое племе, само ваља да учини књигу наимање пред три поштена чоека, или сведока, како е близику и маргинаша нудио и како они ниесу хотиели, или ниесу могли купити. А кои буде књигописац нека свое име и презиме подпише, такођер годиште и ден од месеца да се чисто знаде и када е књига писана и на кое мјесто, пред којима именом и презименом сведоцима, од којега су племена били сведоци и како су они подписани, или неумоћи писати, крсте учинили за више вјеровитие, како е продаја по закону учињена и подпуно плаћено, а инако куповица не може бити. Ово се говори по данас, за оне кои хоће што куповати, а не за оне, кои су до сад куповали”⁶⁴

Из текста одредбе произлази да је у Црној Гори у доба Петра I ближика имала прече право на куповину некретнина и да је то право остваривала на начин да је продавац некретнине био у обавези да је пред свједоцима (најмање три) упита за куповину земље и понуди исту на продају. Уколико ближика није жељела да некретнину купи нуђен је маргинаш некретнине која се продаје. Тек након што су се ближика и маргинаш у присуству свје-

⁶² П. Стојановић, *Право колективне својине као израз колективне друштвене свијести у Црној Гори, сјеверној Албанији и Боки*, Историјски записи, година XXXIV, 1981/1, стр. 33.

⁶³ Овдје неће бити разматран социолошко правни аспект овог института који је одлично обрађен у поменутој студији П. Стојановића, већ нормативно компаративна анализа законских рјешења и статутарних правила и праксе из приморских градова и области.

⁶⁴ Б. Павићевић-Р. Распоповић, *Црногорски законици*, Подгорица 1998, књига прва, стр. 13.

дока изјаснили о понуђеној непокретности било да је нијесу хтјели или нијесу могли купити и о томе се сачини писмено, односно карта, баштина се слободно могла продавати другом заинтересованом у свом селу или племену. Писмени траг о понуди ближили и маргинашу, односно карта о учињеној понуди и продаји мора бити датирана и потписана од књигописца и свједока уз навођење племенске припадности свједока. Да би продаја била перфектна било је потребно и да купац испуни обавезу плаћања куповне цијене. Учињена продаја била је правно ваљана тек када су сви претходно наведени услови кумулативно испуњени.

Из стилизације нормe, њене садржине и завршног става текста, очигледно је да се овим прописом озакоњено обичајно народно право прече куповине непокретности од стране рођака. Право прече куповине „које од давнина живи у својој потпуној снази”⁶⁵ у Петровом законнику је подигнуто на ниво нормe. Нормативно рјешење је у одређеној мјери допунило обичајно прилагодивши тако овај институт његовој правој функцији. Оваквим прописом Петров законик је желио спријечити злоупотребе и изигравање права првокупа, као и самовољу ближике. У односу на ранију обичајну праксу најважније је било законом увести такав механизам остваривања права на пречекупњу који ће онемогућити да пречекупац некретнину плаћа по цијени која је нижа од реалне, као и да се укине произвољност у погледу начина и рока исплате („непокретности се не плаћају на вријеме већ кад пречекупци могу и колико могу”).⁶⁶ Обавезно сачињавање писмене исправе о продаји није посебна новина која је установљена на овим просторима овим прописом, будући да смо у изворима нашли податке који свједоче о томе да су и прије доношења овог закона прављене карте о продајама. Занимљиву илустрацију предзаконске праксе пружа писмо Петра I Николи Ђурову Петровићу од 13. IX 1790. године, док је овај био у аустријској тамници у Задру. У писму се, између осталог наводи: „за ону књигу што си ми у њу именована попа Пејовића, Јова Перова да ти учине књигу од баштине како ти је продата, ја сам с Јовом говорио. Он ће учинити добровољно, а и поп такођер, но како сам ја сво љето болестан, нијесам мога о томе порадити, ема хоћу ако оне друге добавим да и они учине књигу и да се подпишу”.⁶⁷ Међутим, из текста овог писма јасно је такође да пракса писања књига од баштине није добро функционисала, јер у овом случају књига о очигледно закљученој купопродаји није сачињена ни након двије године од њеног закључења. Вјероватно је тежња законодавца била да се уведе више

⁶⁵ Богишићев архив у Цавтату, Кореспонденција Косте Војиновића, XI, Писмо Богишића Војиновићу од 31. VIII 1888, стр. 2 и 5; цит. пр. П. Стојановић, *op. cit.* стр. 33.

⁶⁶ П. Стојановић, *op. cit.* стр. 45.

⁶⁷ Ј. Миловић, *Пейсар I Пейровић Њеџош, Писма и други документи*, грађа 1780-1820, књ. I, Титоград 1987, бр. 30, стр. 36.

реда по овом питању и да се исправе о продаји сачињавају са њеним закључивањем односно истовремено, у моменту исплате цијене. У том смислу закон је заиста унио неопходну новину, имајући управо у виду дотадашње тешкоће странака у купопродајним уговорима. које је требало елиминисати. Исправа односно „књига од баштине” давала је правну сигурност купцу за случај спора на суду.

Исправе о продајама непокретности свједоче да се право пречекупње у пракси поштовало. Приликом продаје некретнине прво се нудила ближика, па тек онда ако се она не би изјаснила да жели да купи, могао је купити други сељанин („ако ли не би кћели својта или Војковићи купит, да је господар продати Ђеклићу који узоће”).⁶⁸ На исти начин обављена је продаја добара Босне Јовове и сина јој Николе („И понудих моју родбину и близику сву. И не мога ми е платит ниедан, но је продадох...”).⁶⁹ Нуђење баштине на куповину прво рођацима пречекупцима поменуто је и у исправи од 15. X 1810. године. Баштина је продана након понуде” браћи Кућиштанима и кога близика у продае име”.⁷⁰ 5. III 1841. године земља је попу Николи Калуђеровићу и његовим синовима” на вјечно продана без поговора ни од кога, зашто бише нуђена сва његова ближика истом баштином”.⁷¹ Приликом продаје очевине у Ђеклићима, „одива удата у Пјешивце”, претходно нуди сву близику на куповину и тек након њиховог изјашњавања да понуду не прихватају („они сви понудише том земљом Вука Петрова”), баштина се продаје другобратственицима.⁷²

Обавеза продавца на поштовање пречекупње рођака наводи се и у пресудама редовних и изабраних судова. Тако у исправи од 15. VII 1815. године Суд пресуђује да се у спору братаничне и стрица око наслеђства на баштини – баштина досуђује братанични која је удата, уз обавезу да у случају продаје ових добара понуди стрица или његову дјецу као близику да је купе („ако кад дође потреба да је прода, да је нема продати ником прво до Ивани Томановићу и његову дјетету”).⁷³ Слично је и у пресуди од 14. XI 1842. Суд је у Морачи, у селу Пода, осудио” три стрица Милице Лукове да јој као својој братучеди издвоје њено очинство” уз њену обавезу да кад би га продавала „исти ние стричеви да о га плате, њих редита”).⁷⁴ Ближика се нуди прва на куповину баштине која је некада добијена као „крвнина”, какав је случај био у продаји обављеној 14. X 1819. године. Браћа Милићи,

⁶⁸ *Исправе*, стр. 75, исп. 114, 6. Ц 1821.

⁶⁹ *Исправе*, исп. 190, стр. 140.

⁷⁰ *Исправе*, исп. 149, стр. 106.

⁷¹ *Исправе*, исп. 284, стр. 227.

⁷² *Исправе*, стр. 117, исп. 164, 15. XI 1815.

⁷³ *Исправе*, 161, стр. 115.

⁷⁴ *Исправе*, исп. 288, стр. 229

који су некада баштине које продају добили судским путем од братства Калуђеровића на име крвнине, продају некретнине тек након што се „ближика Калуђеровића изјаснила да их не жели купити”⁷⁵

Петров законик није се бавио дубљом разрадом института прече куповине. У односима у друштву у којима влада чврста родовска кохезија не може се у пракси ни замислити ситуација из развијенијих средина да се примјера ради више ближика истог степена сродства јаве на пречекуп. Међутим, неке друге ситуације до којих је могло доћи управо са разлога очувања неокрњене породичне имовине није нормирао, као рецимо, да ли је и у ком року могао рођак пречекупац који није био у могућности да искористи своје право, под истим условима откупити продану непокретност. Два занимљива документа, један од 15. III 1812. и други из Архива Владике Рада датиран са 15. XI 1842. године, пружају нам врло важне податке на основу којих би се у недостатку прописа утврдило како су се странке понашале у пракси, како се односила државна власт у случајевима који нијесу нормирани и на шта су се државни органи при доношењу одлуке ослањали⁷⁶.

Документ од 15. III 1812 је уговор о купопродаји закључен између Матана Јовова и Мила Милошева око имовине на „коју су Дубљани имали право прече куповине”. Имање је продато Мату Јовову уз претходно изјашњење ближике да није у могућности да купи имање. Уговору је додата клаузула да се имовина, „ако би ико од куће односно ближике продавца донио вишечечене аспре има пуштити њима без ичесова инада”, што значи да блиски сродници продавца имају могућност да откупе баштину. Ова купопродаја је фактички „условна” и оптерећујућа за купца јер чим се донесе од ближике куповна цијена, купопродаја се „раскида”. Неодређени застарни рокови за остварење права на откуп потврђују да су у друштвеној свијести коријени овог права стално живи и да тешко уступају пред било каквим наговјештајима промјена.⁷⁷

Други докуменат се односи на продају земље у селу Равни у Горњој Морачи. Између осталог, овај докуменат илуструје да се упркос законским нормама право прече куповине изиграва и продаја некретнина обавља тајно. Због тога „што је купио Благо Илин с његовом браћом баштину кријући, ближика Шћепан Петров се обратио за заштиту „Господару” који је на

⁷⁵ *Исјаве*, стр. 135, исп. 183. О кривичним дјелима у доба Петра I детаљно код М. Перовић, *Кривичнојравни асјектї Законика ойшїтеџ црногорскоџ и брдскоџ, Двјесїта ѓодина Законика обшчеџ црногорскоџ и брдскоџ*, ЦАНУ, Подгорица 2000, књ. 53, стр. 75-113.

⁷⁶ О процесним правилима у доба Петра I види код: Б. Ђуричин, *О неким процесним одредбама Законика Пеїтра I, Двјесїта ѓодина Законика обшчеџ црногорскоџ и брдскоџ*, ЦАНУ, Подгорица 2000, књ. 53, стр. 113-123.

⁷⁷ *Исјаве*, стр. 107 и 108.

овај спор примијенио важећи Петров закон и одредио „да се уз повратак” куповне цијене продана земља врати ближика („И река бјеше Благу да прими паре, а земљу да пушти Шћепану”). У поступку реализације права ближике на откуп установљено је да ближика Шћепан није у могућности да је откупи („пошто је Шћепан не мога откупит”), те да имање стога” понуди његову ближикау Баску Мимина и његовој браћи, да е откупе”. Они то исплатом новца учинише, о чему се састави „књига уз овакву тврдњу”: „од данас до четрдесет година, ако и кад Шћепан мога, али његово диете да дају, аки сто талијера, али онакве три леденице, али баштином другом која толико кошта”, да му купац Бошко „ту баштину без икаквога инада ни звања пред судом пушти”.⁷⁸ Чињеница да након педесет година од доношења законика Петра I рођак пречекупац може продану земљу откупити уз исту куповну цијену и то у дугом застарном року од четрдесет година доказ је спорог робоновчаног промета. С друге стране, она је доказ чврстог упоришта овог права у обичају и потврђују да законодавац у пракси” пред њим уступа и на њега се ослања”.⁷⁹

Услед релативно спорог друштвеног развитка у Црној Гори у првој половини XIX вијека, право првокупа није претрпјело радикалне измјене, те је одредба петнаест Петрова законика, као приближно одговарајућа приликама и животу тога времена, у неизмијењеном текстуалном садржају унијета у члан 45 Данилова законика.⁸⁰ На право прече куповине у овом Закону односи се и сљедећи члан, члан 46, којим се прописује да „ближика и раздионик мора по оној цијени купити, ако оће да купи, по којој се може и другоме продати, ане даљ по оној цијени купуе ближика, по којој се њојзи свиђа”.⁸¹

Очигледно је да је Данилов законик, као и Петров, право прече куповине посматрао као израз родовске кохезије са чврстим сродничким везама. Баштина се може продати само рођаку, маргинашу, а евентуално и трећем лицу, али само у свом селу и племену, у оквиру родовскотериторијалног клектива. Правна рјешења у Закону ишла су само за тиме да се уреде и обезбиједи неокрњена њихова права и спријече злоупотребе лица са правом прече куповине. Члан 46. Данилова законика управо појашњава такве ситуације из раније праксе. Законом се укида могућност, изгледа често присут-

⁷⁸ Наведено према Д. Вуксан, *Зетски гласник*, бр. 16/1931, стр. 2 (оригинал се чува у Државном архиву Црне Горе, бр. 79/1842).

⁷⁹ П. Стојановић, *op. cit.*, стр. 52.

⁸⁰ Уп; П. Стојановић, *op. cit.*, п. 45.

⁸¹ Б. Павићевић – Р. Распоповић, *Црногорски законици*, Подгорица 1998, књига прва, стр. 176.

на и након доношења Законика,⁸² да ближика и раздионик уцјењују продавца тиме што одређују цијене по својој жељи обезвређујући непокретност која се продаје и одуговлачећи исту на тај начин. Стога је цијена као битни елемент купопродајног уговора објективизирана на начин да њен износ не зависи од купца, боље рећи не зависи само од њега. Цијена некретнине за ближику равна је цијени коју би дао за ту некретнину сваки други потенцијални купац. Са тог разлога ни рок у којему пречекупац ближика има обавезу да се изјасни прихвата ли понуду о продаји и њеним условима није могао бити препуштен вољи ближике. Постепено се доминантна воље ближике о праву на пречекуп из обичајног права законским путем сужава објективизираним критеријумима. Све више имовинскоправни интерес и сигурност власника непокретности има превагу у односу на све друге интересе ужег и ширег родовскотериторијалног колектива.

Динамичнији робоновчани саобраћај и свеукупне промјене у другој половини XIX вијека у значајној мјери су утицали на еволуцију института права прече куповине.⁸³ Од свог класичног облика ово право је у том периоду задржало само форму. У стварној пракси оно одступа и од нормативних рјешења и од обичајем давно установљених правила. На то је првенствено утицало јачање приватносојинских овлашћења појединаца у односу на колективне облике живота, тј. патријархалну сложену породицу и одnose унутар ње. Мјешавина старих и нових тенденција у друштву осјетна је и у раду судова⁸⁴ код рјешавања спорова у вези са пречекупњом. Приликом одлучивања о праву прече куповине присутни су разни варијетети и компромиси, а значајног удјела у томе имао је мјесним приликама диктиран партикуларизам обичајног права.⁸⁵ Тако је примјера ради Одлуком Суда од 6. I 1868. године, у Црмничкој нахији ближика одбијена у захтјеву да јој се допусти откуп рођачке земље, коју је иначе рођак изгубио јер је продата ради подмирења дуга. Мотивација судске одлуке је да се ближики не може удовољити „једно зато што је бијо питат, друго ближика се данас не признаје, но ко више дадне а пошто се прода добровољно и купи то се не поврће”.⁸⁶ Једна исправа из Завичајног музеја у Никшићу показује потпуно дру-

⁸² О томе детаљно код П. Стојановић, *op. cit.* стр. 34-36.. Види и В. Јовићевић, *Примјена Законика ойишиџ црногорскоџ и брдскоџ*, Двјеста година Законика Обшчег црногорског и брдског, ЦАНУ, Подгорица 2000, књ. 53, стр 143-161.

⁸³ О томе детаљно код П. Стојановић, *Насијајање савременоџ љрава у Црној Гори*, Подгорица 1991, стр. 34 и даље.

⁸⁴ О судовима и њиховом раду у то вријеме детаљније код М. Чизмовић, *Развој љроцесних љрава сшаре Црне Горе и Србије*, Подгорица 1993, стр. 14 и даље.

⁸⁵ П. Стојановић, *op. cit.* стр. 66.

⁸⁶ Богишићев архив у Цавтату, XV/1, Извод из Протокола Црмничке нахије бр. 4, од 6. I 1868; цит. пр. П. Стојановић, стр. 66.

гачији приступ приликом рјешавања спора око права прече куповине. Капетан Јован тужен је зато што је купио код Паша из Озринића непокретну имовину а да „нијесу ближика и помеђаши продавца нуђени”. Право прече куповине тужиоцима је признато с тим „да Пашу морају платити онолико колико је Пашо погодио с капетаном Јованом и у име рокова које је он учинио с кап. Јованом”. У противном, право на откуп није могло бити остварено.⁸⁷

Са ових разлога било је неопходно неуједначену и колебљиву судску праксу о праву прече куповине, са доминантним утицајем народног обичајног права довести у склад са стварним потребама друштвеног развитка и циљева који су се овим институтом жељели остварити у свакодневици. Стога је с разлогом Богишић у Општем Имовинском законуку посветио изузетну пажњу праву прече куповине, будући да је то истовремено” установа из народа која живи” која се у новим друштвеним околностима скоро из основа измијенила. Рјешења ОИЗ-а требало је с једне стране да елиминишу проблеме из обичајне праксе, а са друге да омогуће да се у правну бит овог института унесу нова правила која неће заостајати за стварним потребама друштвеног развитка.

У ОИЗ-у праву прече куповине су посвећена 23 члана, 18 чланова у првом раздјелу (чл. 47-64), чл. 107, чл. 254-256 и чл. 873. из трећег дијела Законика који појашњава појам права прече куповине.

Право прече куповине према ОИЗ-у постоји по два онова – законском и уговорном (чл. 47-64, чл. 873). Ово право „бива када си, властан тражити, да ти власник какве ствари коју жели продати, прије него је другом прода, понуди, нећеш ли је ти за исту цијену купити” (чл. 873). У ОИЗ-у је право прече куповине, као и у претходним законима, на ниво закона подигнуто обичајно право, како је то изричито наведено у чл. 48: „право прече купње је од давнина у обичју међу ближиком”. Обичајна регулатива овог института из времена Петровог и Даниловог законика је допуњена и осавремењена у ОИЗ-у новим рјешењима. ОИЗ прецизно регулише како се остварује право прече куповине, првенство при том праву и редослијед остваривања права, те рокове у којима се то права морају реализовати. Напосе регулише ко има а ко нема право на првокуп и у који случајевима се то право искључује. Посебним одредбама регулисано је питање права прече куповине код сувласника и уговорно право прече куповине, одређен њихов приоритет у погледу правне снаге и поступак заштите ових права.

ОИЗ је у односу на Петров и Данилов закон проширио круг лица позваних на право преже купње. То право су по ОИЗ-у имали ближика, међаш, сељани продавчеви и остали племеници (чл. 49), док су се претходна два закона ограничавала на ближику, међаше и сељане из свог племена. Пону-

⁸⁷ Завичајни музеј у Никшићу, Архив Ј. Милетина Николића, ф. IX – 1879, 1890, 1891, разна акта, н. 5; цит. пр. П. Стојановић, стр. 67.

да за куповину, утврђена чланом 49 обављала се по сљедећем редосљеду: братственици првих шест пасова помеђаши добра које се продаје, сељани продавжеви и на крају други племеници. Братственици долазе на ред по близини братственичког реда, при чему братственик који је „у томе једнака степена са другим, а уз то и међаш”, имао првенство пред њим (чл. 49). Између међаша, сељана и племеника нема првенства, изузев случаја ако је међаш истовремено и продавчев сељанин (чл. 49, ст. 3). Право прече куповине испред ближике имају сувласници ствари под условом да је ствар у којој сувласници имају сувласничке дјелове нераздјељива. Ако је ствар дјељива, сувласник нема прече право пред ближиком и долази тек иза њих на ред првокупа (чл. 107). Уговорно право прече куповине писмено утврђено и судом овјерено има првенство над законским правом ближике (чл. 254. ст. 2). Кад је више ближика који су уједно на реду те сваки хоће да врши своје право, ствар је њиховог договора да ли ће добро заједно купити те га држати у заједници или подијелити. Одлука је на продавцу у случају да се они не договоре или пак ако нико од њих не да вишу цијену од установљене (чл. 50). Право прече куповине се не признаје ближики ако се исели из постојбине (чл. 52). У погледу одређивања цијене за продату непокретност ОИЗ је задржао рјешења дата у чл. 46 Данилова Законика. Пречекупац није ни по ОИЗ привилегован код одређивања цијене непокретности која се продаје. Право на одређивање цијене је, како смо навели, објективизирано на начин да је рођак пречекупац или друго лице са тим правом дужно да плати тржишну вриједност те некретнине, односно онолику цијену колику би и сваки други купац за ту ствар платио. На право првокупа може се позвати само, као и по ранијим законима, црногорски држављанин (чл. 63). То право није могао имати странац, осим изузетно, по одобрењу владара (чл. 64).

ОИЗ садржи модерна правна рјешења код рокова вршења права прече куповине. Према чл. 53. закона рок за изјашњавање пречекупца о понуди за куповину је одмах након саопштења цијене и других услова продаје. Одбије ли или се изричито не изјасни продавац може своје добро продати другом за исту или вишу цијену. У случају одсуства пречекупца дата је могућност да се понуди пречекупчев заступник којему се за одговор на понуду оставља рок од недјељу дана. Ако у року од шест мјесеци од прве понуде продавац добро не прода из неког другог разлога, обавезан је поново нудити ближичу као да првог нуђења није ни било (чл. 53). када се непокретно добро продаје судским путем рок за обавјештење особитим огласом о томе је мјесец дана прије продаје. Ко се не јави до свршетка продаје губи право прече куповине (чл. 54). Према чл. 55 Суд објављује такву продају завршеном тек послје шест сати пошто се јавна продаја сврши (чл. 55, ст. 1) у ком времену је ближика која би понудила највишу цијену која је на продаји давана била по реду прва од посљедњег понудиоца и имала право на пречу куповину (чл. 55, ст. 2). Код уговорног права пречекупње које се, за разлику од законског, односи и на покретна и на непокретна добра, рок за

изјашњавање о понуди је два дана за покретне и недјељу дана за непокретне ствари. У противном, право пречекупње се губи (чл. 254). Ако је уговорно право прече куповине осујећено кривицом онога „са киме је углављено, имацац тога права властан је од њега тражити накнаду штете (чл. 255). Ово право траје највише педесет година од дана када је уговор углављен, а ако нема одређеног рока у уговору то право се губи истеком рока од тридесет година (чл. 256). Кратки рокови за изјашњавање пречекупца и дуги застарени рокови код уговорне пречекупње су наизлед привидне противрјечности рјешења ОИЗ. Први су модерна рјешења која одговарају брзом промету а друга стагантна јер значе везу са ранијом традицијом у којој је пречекупац своје право остваривао зависно од могућности. Ово јединство супротних рјешења „помирило је” на прави начин црногорске прилике у роковима реализације права прече куповине на измаку XIX вијека.

У члановима 57 и 58 ОИЗ-а се осјећа превага модерних над старинским рјешењима обичајног права прече куповине. Право прече купње не може се вршити код промјене – трампе коју закон дефинише „да постоји кад се уз непокретну ствар која се даје у замјену, још нешто и у новцу додаје, али само ако новчани прид не прелази вриједност ствари, којој се додаје (чл. 57. ст. 2). Ово право се не може вршити ни код уговора о поклону (чл. 58). Ова рјешења су јасан доказ преваленције приватносвојинских односа у црногорском друштву.⁸⁸ Таквог је карактера и рјешење у чл. 62 који је у потпуности напустио класично правило обичајног права по коме је другоплеменик који купи приватно добро које није жељела купити ближика дужан да се насели у мјесто продавца да би постао удионик у комуни. Дозвољавајући да се може остварити то право и без испуњења услова насељења ОИЗ је „поставио основицу за брзо ишчезавање родовских веза и груписање по територијалном принципу”.⁸⁹

Заштита права прече куповине може се на захтјев повријеђеног остварити на суду у кратком субјективном року од недјељу дана од дана” када је молилац обазнао за продају” (чл. 60, ст. 1). Предвиђен је и један објективан рок од мјесец дана од дана када је уговор потврђен на суду, независно од тога када је заинтересовани дознао о повреди права прече куповине (чл. 60, ст. 2). Још дужи објективни рок од годину дана од овјере уговора предвиђен је за случај повреде права прече куповине ближике до којег је „дошло ако је било зломишљене пријеваре при нуђењу, уговарању или потврђивању уговора која је спријечила ближiku да врши своје право”. Овај став је иначе додат издању ОИЗ-а из 1898. године, као трећи став члана 60. У односу на два претходна закона ово су потпуно нове одредбе који-

⁸⁸ Уп: П. Стојановић, *op. cit.* стр. 74.

⁸⁹ *Ibidem.*

ма се потврђује измјена обичајне прече куповине у којима остваривање тог права није било временски ограничавано.

Истичући у први план ранија обичајна рјешења која одговарају пракси, ОИЗ је кодификовао право прече куповине као „обичај који живи”, истовремено то исто правило и обичај негирајући детаљном регулативом установа које одражавају новонастале потребе црногорског друштва друге половине XIX вијека.

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Као институт обичајног права пречекупња је ушла у сва три законска пројекта у Црној Гори, Петровом, Даниловом и Општем имовинском закону. Нормативна регулатива овог института је по обиму и природи рјешења за непун вијек доживјела крупне измјене које су заправо одраз прилика с почетка правног уобличавања црногорске државе, њеног утемељења и доградње и доба њеног зрелијег друштвеног развоја и правне изграђености.

У поређењу са регулативом у приморским градовима и областима може се сасвим поуздано тврдити да су рјешења права пречекупње из црногорских закона прошла исте развојне етапе. Прва, која је значила преузимање обичајних правила у статут односно закон, друга која је обиљежена доградњом обичајног правила новим одредбама које појашњавају и допуњују постојећу ради ефикаснијег функционисања у пракси, и трећу која представља радикалнији захват и значи раскид са неодговарајућим рјешењима из обичајног права и постављање института на нове основе.

Суштинска разлика је у томе што се овај процес у Црној Гори одвијао постепено и трајао читав вијек, а у приморским средиштима са ближом и даљом околином се практично скоро одвијао истовремено. Разлог томе је што су с једне стране приморска села и градска околина у којима је важило обичајно право имали дугачији правни третман од градског подручја, а са друге што су нарасле потребе интензивног правног промета у граду неминовно довеле до тога да се обичајно правило прилагоди тим захтјевима и трансформише.

У сеоским подручјима у околини Котора и Будве насељеним претежно словенским становништвом у предстатутарно доба је у примјени класично обичајно право прече куповине које је дубоко укоријењено у свијести народа и неприкосновено. Продаја непокретности се обавља по неписаним правилима, усмено. Као устаљено правило право пречекупње своју обавезну снагу црпи из обичаја. Паштровска села задржала су своје обичаје и након доласка под млетачку власт. Право прече куповине се у пракси примјењује неизмијењено. Допуна је једино у писменој исправи о обављеној продаји некретнине у којој се увијек констатује да је право ближике поштовано. Уколико је право ближике на обавезно нуђење добра које се продаје прекршено, ближика је

могла без временског ограничења откупити непокретност по цијени по којој је купац платио. Ово право се користи код свих основа отуђења баштине. Право прече куповине У Црној Гори крајем XVIII и у другој половини XIX вијека се, како је у тексту показано, одвијало по истовјетним правилима, што је разумљиво имајући у виду услове и начин живота, локалне прилике и структуру становништва које живи на тим подручјима.

Статутарна права показују да су унутар самих градских средишта живо присутна обичајна правила прече куповине непокретности. Рјешења нијесу истовјетна онима у подручјима у даљој градској околини, јер су градски живот и развијена трговина и размјена захтијевале другачију регулативу. У граду се стога правила обичајног права мијењају и прилагођавају новим условима живота са све присутнијом приватном својином и слободом уговарања. Неограничена права рођака на пречу куповину се временски ограничавају. Продаја се обавезно јавно оглашава да би била правно ваљана. Рођаци се не нуде, већ им јавни оглас даје могућност да е као и сви други заинтересовани јаве за куповину. Ако то право нијесу искористили зато што су били одсутни или пак што су пропустили током јавног оглашавања да се јаве, могли су откупити непокретност у року од године дана од дана одласка у град. Објективно одређен рок и могућ откуп уз повраћај купцу истог износа куповне цијене по којој је некретнина плаћена, искључивање права за отуђења по другим основама и уговорно право прече куповине значајна су одступања од раније регулативе. Законодавац је сачувао право рођака на пречу куповину приликом продаје непокретности и унио у статуте рјешења која су омогућавала да се заштити преовлађујућа приватна својина појединаца у граду и ојача њихов субјективитет у имовинскоправним пословима. Концесија традиционалним правним обичајима учињена је само у мјери да они не угрожавају регулативу која прати новонастале односе, што је био и првенствени циљ законодавца.

По обиму регулативе и садржају норми о начину регулисања права прече куповине права прече куповине ОИЗ и статутарна права се разликују. Рјешења ОИЗ-а су модерна правно уобличена регулатива с краја XIX вијека, а статутарна правила датирају неколико вјекова уназад (Додуше, у вријеме у које су донијети статутарни прописи представљају такође модерна рјешења). За прилике и доба у којима су донијети и ОИЗ и статуту приморских градова су били од изузетног значаја, јер су каналисали животне токове у економски пробуженим срединама. Зато су принципјелна правна полазишта у основи и једних и других рјешења иста – заштита интереса појединаца уз поштовање старог обичаја пречекупа који се, ако се жели искористити, мора остварити у одређеном року. Суштински се само разликују по једном питању: Када се има право на пречекуп? У ОИЗ-у рођак има право на пречекуп само ако се јавио у року на понуду продавца, или ако је његово право повријеђено том приликом док се у статутима даје право рођаку да и након неискоришћеног права куповине непокретности, поново под од-

ређеним условима изврши откуп продане непокретности. Разлика у детаљима постоји и у неким иначе принципијелно правно сличним рјешењима. Тако су субјективни рокови за остваривање права на пречекуп у ОИЗ изузетно кратки, у статутима нешто дужи. Остала рјешења су врло слична. Објективни рок је и у ОИЗ-у и у статутима исти и не може бити дужи од године дана. Уговорно право пречекупа има предност пред правом ближике. Право рођака на пречекуп мора бити јавно и о учињеној продаји да би била правно ваљана мора бити сачињена исправа. Право на пречекуп немају странци, односно могу га имати само изнимно по специјалним одобрењима, а у статутарном праву уз испуњење посебних услова. Право прече куповине рођака коришћено је само за отуђења по основу продаје а не и за друге врсте отуђења и располагања *mortis causa*.

Посебан правни статус Грбља, Бијеле, Крушевица и Леденица, крајева које је Котор добио од Србије у XIV вијеку и који су остали у његовом саставу до 1420. године, условио је другачију регулативу права прече куповине. За разлику од града и градске околине у овим подручјима право на првокуп ислучивало је ближику. Припадност истој катастарској јединици одређује редослед првенства при праву пречег откупа. Разлог овако уређеном пречекупу мотивисан је жељом которске властеле да ова подручја остану њихова територијална цјелина заувјек са неизмијењеним унутрашњим земљишним односима. Земљу је једино у случају њеног откупа могао узети њен ранији власник или „*socii*” (друг) на истој парцели. И након доласка под млетачку власт трагови оваквог начина права пречекупа су остали, мада су потпуно изгубили своју актуелност и стварни значај. О сличности ове регулативе са правом прече куповине у Црној Гори заиста се не може говорити. Можда би се једино могле упоредити са аспекта жеље за очувањем колективних интереса одређеног друштвеног слоја или класе. Непромијењен став которске властеле о очувању стечених позиција који је трајао скоро вијек могао би се поистовјетити с још наглашенијим ставом братственика у Црној Гори који иноплеменицима или странцима нијесу дозвољавали улазак у заједничке комунице. Тек ће прописи ОИЗ-а укинути такву праксу.

Правна струјања из средњовјековних приморских градова и њихове околине ка унутрашњости и повратан утицај ка тим подручјима стољећима уназад остављали су видног трага на свакодневни правни живот на овим просторима. Судимо да их је препознао на изврстан начин Богишић, радећи обимну анкету о правним обичајима приликом припреме за израду ОИЗ-а, и да су му у обликовању рјешења о пречекупњи били од користи.

Prof. Dr Nevenka BOGOJEVIĆ–GLUŠČEVIĆ

THE RIGHT OF PRE-EMPTION IN THE MEDIEVAL COAST TOWNS
AND IN THE CODE OF THE PETROVICHES'

Summary

The right of pre-emption as an institute of the customary law was included into all the three legal projections in Montenegro, in Petar's, Danilo's and General Property Code (GPC). The normative regulation of this institute was, both in its solution extent and nature, greatly changed in less than a century period of time, these being the reflection of the conditions at the beginning of legal formation of the state of Montenegro, its foundation and building up, as well as the times of its more mature social development and legal formation.

If compared to the regulations in the coast towns and areas, it may be reliably confirmed that the solutions for the right of pre-emption taken from Montenegrin law underwent the same development phases. The first phase including overtaking customary rules in the Statute, namely law, the second one having been marked with building – up the customary rule by new provisions explaining and complementing the existing one to be more effective in practical functioning, and the third phase representing a more radical change, meaning breach with non-corresponding solutions from the customary law and establishment of the institute on new bases.

In the rural regions around Kotor and Budva inhabited by the predominantly Slavic population in the Middle Ages, the classical customary right of pre-emption deeply rooted in the conscience of people was applied. It gathered exhausted all its strength from the very custom. It was used for all the cases of alienation at was not limited in its duration. During Venetian reign, the villages of Pa{trovi}i maintained unchanged legal customs in practice. The right of the pre-emption was practice in the same way in the old Montenegro in the 18th, and the second half of the 19th, this quite understandable, bearing in the mind conditions and ways of life, local conditions and population structure living in these regions.

Urban statutory laws introduced new changes within the existing common regulation the right of pre-emption, adapting them to the changed conditions of life coming along with the developed trade, private property and freedom to choose the law. The Montenegrin legislator had to react in the same way in the second half of the 19th century, when the existing economic courses were radically changed by the awoken area. That is way the principal legal starting points in the base of both these solutions were the same – to protect the interests of single individuals but respecting the old custom of pre-emption buyer who, if filling to be fulfilled, had to be realized in the fixed time limit.

As to the scope of regulations and content of the norms on the way of effectuating the re-emption right GPC and statutory rights were different. In GPC, it was a relative to have only the right on re-emption if he appeared within a fixed offer time, or if his right was in that case violated, whereas, in the Statutes, a cousin was given the right, even after not having benefited from the right of re-emption of non-movable property to, under certain condition, effectuale redemption of the non-movable property sold. Some solutions are basically the same. This refers to the objective terms within which could be effectuate the rights of re-emption or redemption by the persons that had the right of re-emption, a base out of which that right and the right of the agreed re-emption were acquired. Little differences existed in the content de-

tails of those solutions and, of course, in a further more modern legal formulation in GPC, this being understandable.

In the regions given to Kotor by Serbia in the 14th century, there was applied in a particular way of the re-emption. Belonging to the same cadastral's unit had an advantage over those which were closer. As this way of re-emption was foreseen to keep the local interests of the landlords of Kotor, lost its importance and actuality when they were ruled by the Venetians. The traces of that influence remained but they could not change more essentially the right that was prevailing in these regions and which gave an advantage to closer ones. They were not of a special interest on the re-emption in the Old Montenegro.

Legal streams from the Medieval coast towns and their surroundings towards inland, and a reverse influence towards those regions for centuries ago, left an evident trace in everyday legal life in those regions. We judge that they were recognized excellently by Bogi{i}, making a large – scale annex on legal customs when preparing GPC and that the solutions of re-emption were useful to him.

