

Биљана МАРКОВИЋ
Историјски институт
Београд

ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ ПРЕМА ЗАКОНОДАВСТВУ ЦАРА СТЕФАНА ДУШАНА*

Анстракт: У сачуваним рукописима законодавства цара Стефана Душана имамо одредбе којима се регулише право прече куповине и у рукописима старије и у рукописима млађе редакције. Оне се налазе само у једном правном тексту - у Јустинијановом закону, а нема их у друга два правна текста - Душановом закону и Синтагми Матије Властара. Ово право је коришћено веома дуго у обичајима разних народа који су штитили правне институте повезане са колективном својином породице и шире друштвене заједнице. Право прече куповине је вероватно сачувано у српском обичајном праву и временом преточено у писано право, па је тако доспело у Јустинијанов закон. У том дуготрајном процесу је могуће делимично угледање на византијско право прече куповине које је имало другачије основне карактеристике.

Кључне речи: Јустинијанов закон, право прече куповине, уговор, купопродаја, јавно оглашавање, рукопис, старија редакција, млађа редакција, обичајно право, законодавство.

Одредбе које се односе на право прече куповине у сачуваним рукописима царевог законодавства налазимо у обе рукописне редакције, али само у једном правном тексту - у Јустинијановом закону.¹ Право прече

* Рад настао као резултат истраживања на пројекту Министарства за науку и технолошки развој *Србија и медитерански свет у позном средњем веку* (Ев. бр. 147026).

¹ Законодавство цара Стефана Душана се у рукописима старије редакције састоји из три правна текста – Синтагме Матије Властара, Јустинијановог закона и Душановог законика, а у рукописима млађе редакције из два правна текста – Јустинијановог закона и Душановог законика. О рукописима старије редакције уп. Б. Марковић, *Јустинијанов закон, у оквиру Кодекса цара Стефана Душана*, необјављена докторска теза, Београд 2004, 42 – 63. О рукописима млађе редакције уп. исто, 88 – 110.

куповине и право откупа већ продате ствари се у овом правном извору не одвајају као два повезана, али засебна права, него се појављују заједно, и то као два сегмента остваривања истог права.

Чл.10 Хил² рукописа који припада старијој рукописној редакцији и потиче највероватније из прве половине 15. века, садржи доста нејасну формулацију у којој се предвиђа да нико у селу не сме било какву ствар продати туђину него тога села сељанину.³ Даље су наведене последице до којих би дошло уколико би се продавац оглушио о ову законску забрану: *јер иначе та куповина није пуноважна*.⁴ Закон, дакле, утврђује да је овакав уговор ништав, па и не производи никакво правно дејство. Све се враћа у пређашње стање, *restitutio in integrum: (a) онај купац (да) нема користи, осим да прими оно што је дао*.⁵ Према овако састављеној реченици би се могло помислити да је постојала забрана продаје свих ствари туђину, односно било коме лицу изван заједнице, што може изазвати забуну. Јасно је да су многе ствари, које су у савременом свету релативно лако надокнадиве, као што су алат или одећа, некада биле много драгоцене за свога власника и да се до њих теже долазило, поготово на селу. Ипак би била сувише необична помисао да треба буквално схватити формулацију првог дела реченице којом се ограничава продаја било које, па значи и покретне потрошне или непотрошне ствари туђину.⁶

У наставку текста, у чл. 11 Хил наводе се непокретне ствари за које су предвиђени посебни услови продаје. Тако продавац који жели да прода зграду или њиву или виноград или млин, мора прво те

² За означавање назива преписа биће коришћене следеће скраћенице: Хил – Хиландарски, Рак – Раковачки, Рав – Раванички, Борђ – рукопис Борђошких, Бог – Богишићев, Грб – Грбаљски, Тек – Текелијин, Паш - Паштровски, Страт – Стратимировићев, Поп - Попиначки, Врш - Вршачки, Ков - Ковиљски, Патр - Патријаршијски и Карл - Карловачки. Објављени су Раковачки, Софијски, Паштровски, Грбаљски, Богишићев, рукопис Борђошких и Текелијин. Хиландарски и Раванички ће бити цитирани према Б. Марковић, *Јустинијанов закон*. Остали ће бити цитирани према фотодокументацији Одбора за изворе српског права САНУ. Препис и превод аутора. Међусобне разлике рукописа блиских Софијском (рукопис Борђошких, Стратимировићев, Ковиљски, Карловачки, Вршачки) уп. Б. Марковић, *Јустинијанов закон, средњовековна византијско-српска правна компилација*, Београд 2007, 71-109.

³ Чл.10 Хил: *Иџе кто хоџет продати оу селѣ каковѣ люво вещь, да ю не продаст надвошнемѣ чловѣкомѣ нь того села селанинѣ...* Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, 245, 255.

⁴ Чл.10 Хил: *... понеже не крѣпка ест коупла та...* Исто, 245, 255.

⁵ Чл.10 Хил: *... а џнзи коупць не иматъ ползѣ развѣ прѣѣти џо ест даль.* Исто, 245, 255.

⁶ Чл.10 Хил: *Иџе кто хоџет продати оу селѣ каковѣ люво вещь...* Исто, 245, 255.

непокретности понудити ближици и општинику да они купе.⁷ Уколико они не буду желели да купе понуђену непокретност, могао ју је власник продати ономе *туђину који хоће да купи*.⁸ Ако власник не би понудио ближици и општинику непокретну ствар на продају него би је продао одмах туђину, општиници и ближике су имали право да се успротиве таквој продаји и да траже утврђивање ништавости уговора.⁹ Оштећеним лицима је за подношење захтева остављен дуги рок од десет година, а *после десет година да не траже ништа*.¹⁰ Они су могли преузети некретнину, али су били обавезни да купцу надокнаде исплаћену цену. У даљем тексту се не види да је постојала било каква обавеза да се савесном купцу надокнади нека штета. Свакако је било штете на страни купца, уколико би се после низа година довела у питање ваљаност уговора на основу кога је он прибавио некретнину. Одузимање некретнине од савесног купца (нпр. винограда у чију је обраду, као што знамо улаган велики труд да би се унапредио),¹¹ уз једину обавезу да му се надокнади износ који је он за ту некретнину платио пре више година, не изгледа примерено ситуацији. Осим тога доводи се у питање правна сигурност због одсуства гаранције да је купљена некретнина постала трајно власништво купца после исплате уговорене цене. Но, треба имати у виду да се овим одредбама жели онемогућити продаја некретнина лицима изван заједнице, па купци – *туђини*, и нису представљали неку посебно заштићену категорију. Њихова правна сигурност није ни била гарантована све до истека рока од десет година, што је била оправдана мера за

⁷ Чл.11 Хил: *Иџе кто продаваеть хлѣвиноу или нивѣ, или виноград, или млинъ, прѣжде да обличить ближиком и вѣщником, да они коупеть. Исто, 245, Ако ко продаје зграду или њиву, или виноград, или млин, прво да објави ближици и општинику, да они купе. Исто, 255.*

⁸ Чл.11 Хил: *Иџе ли они не вѣсхотеть коупити, а они да продаст надворнемѣ кто хощет коупити. Исто, 245, Ако ли они не буду хтели купити, а он да прода (ономе) туђину који хоће да купи. Исто, 255.*

⁹ *Иџе ли не обличить ближиком и вѣщником нь продаст штан надворнемѣоу чловѣкоу, да соу воли вѣщници и ближници соупротивити се... Исто, 245-246, Ако ли не објави ближици и општинику, него тај (власник) прода туђем човеку, (дозвољава се) да могу општиници и ближике успротивити се... Исто, 255.*

¹⁰ *...а по десетом лѣтѣ не искати нищо. Исто, 246, а по десетој години да не траже ништа. Исто, 255.*

¹¹ О земљорадњи у средњовековној Србији в. М. Благојевић, *Земљорадња у средњовековној Србији*, Историјски институт, Београд 1973. Уп. М. Благојевић, *Земљорадња*, Лексикон српског средњег века, приредили С. Ћирковић и Р. Михаљчић, Београд 1999, 240 – 241, Ј. Мргић, *Виноград*, Лексикон, 81- 83.

отежавање и онемогућавање продаје, пре свега обрадиве земље, особи која није члан заједнице. По истеку предвиђеног рока евентуално оштећена лица нису могла више ништа да потражују.¹²

Оба члана, скоро истоветно формулисана, налазимо и у другим рукописима старије редакције, осим у Рак, и то увек на истом месту у тексту.¹³

У Рак рукопису који припада старијој редакцији, иако је настао на самом почетку 18. века, такође налазимо одредбе посвећене праву прече куповине. Према нумерацији Флоринског то су два члана, 13. и 14. а према оригиналној нумерацији то је један члан, чл.ī (10). Прва одредба је иста као у Хил и односи се на сваку ствар коју би неко лице продало туђину. Такав уговор се сматра ништавим и купац има право да добије натраг онај износ новца који је дао приликом склапања купопродајног уговора. Даље се, опет као у Хил, наводе некретнине које се могу продати само под одређеним условима. То су, *двор* (зграда), *њива* и *виноград*, а *млин* се не помиње.¹⁴ Право прече куповине имају *општинници* и *комшије*. Некретнина се прво мора понудити општиннику, и комшији, па се тек после њиховог одбијања да купе понуђену некретнину, може даље продати туђину. Навођењем лица која су имала право прече куповине, *општинника* и *комшија* – изостављају се *ближике*, сродници који су наведени у другим рукописима старије редакције. Може се само претпоставити да су се међу општинницима најчешће и налазили они сродници продавца који су живели у тој заједници, а који би имали право прече куповине по основу сродства, и то према свим другим рукописима старије редакције. Истовремено је јасније уведено право суседа који су се према Хил налазили међу другим општинницима. Овај члан Рак је ближи византијском узору, као што ћемо касније видети него што су то одговарајући чланови рукописа старије редакције, управо због тога што се у њему уопште не помињу сродници као лица која независно од свог места пребивалишта имају право прече куповине. У Рак постоји и значајна разлика која се односи на рок у коме оштећено лице има право да поднесе захтев за утврђивање ништавости купопродајног уговора. Одређен је рок од четири месеца, у коме је носилац права прече куповине могао поднети захтев, чак иако је пре склапања уговора са трећим лицем

¹² Чл.11 Хил: ...а по десетом лѣтѣ не искати нищо. ... Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, 245-246, а по десетој години да не траже ништа. Исто, 255.

¹³ Уп. Исто, табела 1, 307.

¹⁴ Т. Флоринскій, *Памятники законодательной дѣятельности Душана Цара Сербовъ и Грековъ*, Киевъ 1888, 214. Уп. С. Ћирковић, *Двор* – 1. Лексикон, 139-140.

био уредно обавештен о намери продавца да прода некретнину. Уколико би продавац тајно продао некретнину, лица која су имала право прече куповине могла су да траже утврђивање ништавости уговора у року од десет година.¹⁵ Тиме се подразумева да је свака информација о продаји наведених некретнина морала бити јавно саопштена и доступна заинтересованим лицима, односно носиоцима права прече куповине.

У рукописима млађе редакције је једноставно решена дилема око формулације чл.10. Чланови 10. и 11. се спајају у један сажетији члан. Некадашњи чл.10 постаје први став чл.11, проширен навођењем могућих предмета продаје, а то су само непокретне ствари. Тако први став чл.11 Рав из последње четвртине 17. века гласи: *Ако ко хоће продати у селу коју ствар непокретну, кућу или баштину, да не прода туђем човеку, него тога села сељанину.*¹⁶ Овај текст је јасан и више нема никакве забуне. Уколико би се продавац и купац оглушили о законску забрану и уговор закључили, такав уговор би био ништав и не би производио никакво правно дејство. Законодавац опет предвиђа *restitutio in integrum*: *Ако ли ко (-ји туђин) купи (непокретну ствар), та куповина је ништава, (а купац) да прими (натраг) само оно што је дао.*¹⁷ У даљем тексту истог члана наводе се даље могући предмети купопродаје и добија се иста листа као у Хил: *Ако ли ко хоће продати кућу, или њиву, или виноград, или млин.*¹⁸ Према Рав продавац је био обавезан да по праву прече куповине понуди некретнину прво *ближици*, па тако имамо опет сроднике, кориснике права прече куповине као у рукописима старије редакције. Уколико продавац не би прво понудио некретнину ближници него би одмах нашао купца изван заједнице и продао му некретнину *тајно*, као што је предвиђено и у тексту Рак, имала је право *ближика* и *до десетого лета противити се*

¹⁵ Т. Флоринский, *Памятники, Приложения*, 214. А. Соловјев, *Законодавство Стефана Душана цара Срба и Грка*, Књиге Скопског научног друштва, књ. друга, Скопље 1928. 110-113. Т. Тарановски, *Историја српског права у немањихкој држави*, Класици југословенског права, Београд 1996, репринт издања Т. Тарановски, *Историја српског права у немањихкој држави*, I-IV, Београд 1931-1935, 653-656.

¹⁶ Чл.11 Рав: *Ако хоће к'то продати љ селѣ коју вещь недвижимѣ, кѣкју или башинѣ, да не продаст над'воу'немѣ человекѣ, нь тога села сељанинѣ.* Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, 265, 287. О баштини уп. Р. Михаљчић, *Башта* и *Баштиник*, Лексикон, 30-34.

¹⁷ Чл.11 Рав: *Ище ли кто кѣпитъ (sic) кѣплю, в ничтоже ест, тѣк'мо да приметъ дан'но.* Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, 265, 287. (sic) потпуније је у чл.15 Ков: ... *кѣпитъ надвоуни, та кѣпла ни в тоже ест...* (препис Б.М.)

¹⁸ Чл.11 Рав: *Ако тко хоцет продати кѣкју или нивѣ, или винограда, или млин...* Исто, 265, 287.

њему и продато узети, а цену вратити.¹⁹ То значи да према Рав општиници нису имали право прече куповине, исто као што је било предвиђено у Хил. Међутим, општиници су вероватно она категорија која се појављује на крају члана под називом *сељани*. Наиме, уколико нико од носилаца права прече куповине није био заинтересован за куповину те некретнине, продавац је могао продати *туђину који хоће (да купи) и после тога да немају право сељани откупити*.²⁰ Значи да су правне последице оваквог поступка продавца биле исте као и према Хил.

Међу рукописима млађе редакције постоје извесне разлике у односу на текст Рав. У неким од њих се уводи сусед међу лица која имају право прече куповине, као што је било и у Рак. То су : чл.15 Соф, чл.15 Борђ, чл.18 Тек, чл.15 Ков, чл.18 Патр и чл.15 Карл.²¹ Тако сусед има право прече куповине заједно са ближиком, уместо општиника, како је било предвиђено у Хил. Међутим, поред Рав, у још неким рукописима се не помињу експлицитно ни општиник ни сусед. У њима је ово право дато само ближики. То су: чл.15 Страт, чл.11 Паш, чл.11 Грб, чл.19 Врш, чл.11 Поп.²² У Паш се право прече куповине не ограничава термилошки само на село: *Ако хоће тко у селу алити у мјесто продати коју ствар намјестну*. Осим тога, разликује се формулација којом се предвиђа поништавање уговора, па тако ако продавац не буде поштовао право прече куповине *та купља да је невалјатна него да прими рукованје*.²³ У Грб се при враћању у пређашње стање у случају ништавости уговора не користи термин *цена* него треба *аспре вратити*.²⁴

¹⁹ Чл.11 Рав: ...ако не вѣличить ближ'никомъ, и продаст тайно надвоу'немѣ человекѣ, дост'онитъ ближ'никомъ и до десетаго лѣта протѣвити се емѣ, и продан'ное възети, а цѣнѣ въз'вратити. Исто, 265, 287.

²⁰ Чл.11 Рав: ... надвоу'немѣ человекѣ кто хоцетъ, и по сих да несѣ вол'ни селани отк'пити. Исто, 265, 287.

²¹ Чл.15 Соф, Флоринскій, *Памятники, Приложения*, 57, чл.15 Борђ, Б. Марковић, *Јустинијанов закон, средњовековна компилација*, 79 - 116. чл.18 Тек, I. Ђорђевић, *Законъ царева: Константина Великогъ, Юстинијана и Стефана Душана*, Србскій Лѣтописъ, књ.99, св. прва, Будим 1859, 1-51, 1-51, 6 -7, чл.15 Ков, чл.18 Патр и чл.15 Карл, уп. нап. 2.

²² Чл.11 Грб, А. Соловјев, *Књига привилегија Грбальске жупе (1647-1767) са Душановим законом*, Споменик СКА, LXXXVII, Београд 1938, 21-79, 56, чл.15 Страт, чл.11 Паш, чл.11 Поп, чл.19 Врш, уп. нап. 2.

²³ V. Mošin, *Paštrovski spisak Dušanova zakonodavstva prema Zagrebačkom rukopisu*, *Starine*, 43, Zagreb 1951, 7-27,14.

²⁴ А. Соловјев, *Књига привилегија*, 56.

У литератури су заступана различита мишљења о пореклу права прече куповине код нас. Неки аутори сматрају да је оно византијског порекла, други да је ово право превасходно везано за сродничке односе и да је било самосвојно или да су Словени утицали на византијско право.²⁵ Укратко ћемо се подсетити неких карактеристика права прече куповине у Византији, имајући у виду да је њен правни систем био најважнији узор српске средњовековне државе. По Острогорском је облик права прече куповине такав какав је постојао у Византији био изнуђен да би се заштитили слободни сељаци и њихова имовина. Византијски цареви су желели да буде сачуван слободни сељачки посед и да се тиме осигура сталан и сигуран приход државној благајни, али и одређени број војних обвезника који су долазили управо са слободних сељачких поседа. Међутим, велики земљопоседници су имали интерес да ојачавају и укрупњавају своја имања и да се према централној власти поставе као слој моћних и повлашћених, што је убрзавало пропадање малих слободних поседа. Цркве и манастири такође постају велики поседници захваљујући многобројним завештањима. Одвијала се дуга и огорчена борба између великих поседника и централне власти. Још од времена Константина Великог познате су одредбе о праву прече куповине. Касније их налазимо и у Теодосијевом и у Јустинијановом кодексу, где су даље разрађене. Затим у Василикама и другим новелама царева Македонске династије. Ипак, Лав VI (886-912) је протимезу (*протίμησης*) ограничио у интересу земљишне аристократије. Новела Романа I Лакапина (919-944) из 922.г. враћа суседима право првенства при куповини непокретних имања.²⁶ Право првенства је тада уживало чак пет категорија поседника: 1. рођаци, ако су били и сувласници, 2. други сувласници, 3. власници оних парцела које се међусобно пресецају, 4. власници суседних парцела који су заједно са продавцем сносили одговорност за плаћање пореза (чега

²⁵ О односима Словена и Византије в. Г. Острогорски, *Утицај Словена на друштвени преображај Византије*, Византија и Словени, Београд 1969, О праву прече куповине код Словена в. Н. Ф. Павковић, *Право прече куповине у обичајном праву Срба и Хрвата*, студија из правне етнологије, Београд 1972. 44-53. Уп. А. Соловјев, *Уговор о куповини и продаји у средњовековној Србији*, Архив за правне и друштвене науке, књ. XV (XXXII), бр. 6, Београд 1927, 429-448. Т. Тарановски, *Историја српског права у немањинској држави*, Класици југословенског права, Београд 1996, репринт издања Т. Тарановски, *Историја српског права у немањинској држави*, I-IV, Београд 1931-1935, 646-656.

²⁶ Г. Острогорски, *Право првенства сељака при куповини земљишних поседа*, Привреда и друштво у Византијском Царству, Београд 1969, 157-174.

није никада било у Србији), 5. остали власници суседних парцела. Сва ова лица су имала право прече куповине, те је продавац могао продати земљиште, тек ако би сва наведена лица одбила понуду. Слободни сељачки посед је, ипак, временом пропадао. Централна власт је успевала да успори овај процес само делимично, јер су, између осталог, велепоседници и високи државни чиновници у ствари били једна социјална групација.²⁷ Цар Нићифор Фока (963-969), долазећи на престо из богате великашке породице из Мале Азије, је укинуо оно што је остало од законских преимућстава малих земљопоседника. Законом из 967.г. је успоставио формалну равноправност при купопродаји између богатих и сиромашних.²⁸ Ипак, основна начела права прече куповине се могу наћи и касније, у XI, XII и XIII веку, али са другачијом економском и политичком позадином. Протимеза је, престајући да буде одбрана малих поседа од моћних велепоседника, задржала практичну улогу у помагању да се распарчани и измешани поседи земљорадника могу неком врстом премештања, при купопродаји, довести у погодније стање.²⁹ Право прече куповине је више постало средство за остваривање права између лица сличне економске снаге, него за борбу против моћних велепоседника. Још је Захарије фон Лингентал сматрао да се веза између пореских обавеза и права прече куповине изгубила, али да је остало живо право прече куповине по основи сродства и суседства. У том суженом облику се одржало у балканским земљама које су некада улазиле у састав византијске империје.³⁰

Треба посебно узети у обзир да право прече куповине није било ограничено на правну историју само једног или неких међусобно блиских народа, него је било повезано са економским и друштвеним развитком аграрне привреде. Стога га налазимо код разних народа и у разним

²⁷ Угледни чиновници и официри су улагали свој новац у поседе у провинцијама и постепено постајали велики земљопоседници. Истовремено, земљопоседници су желели за себе високе чиновничке положаје. Тако се виша класа састојала често од људи који су били чиновници на важним местима и истовремено имали велике поседе у провинцијама. Уп. Г. Острогорски, *Проблеми из историје византијског сељаштва*, О византијском феудализму, Београд 1969, 343-404.

²⁸ Г. Острогорски, *Аграрне прилике у Византијском Царству*, Привреда и друштво у Византијском Царству, Београд 1969, 61-99. 74-77.

²⁹ Г. Острогорски, *Сеоска пореска општина у Византијском Царству у X веку*, Привреда и друштво у Византијском Царству, Београд 1969, 259-350, 287-289. Уп. Г. Острогорски, *Византијска сеоска општина*, Привреда и друштво у Византијском Царству, Београд 1969, 103-115.

³⁰ Н. Павковић, *Право прече куповине*, 39.

епохама.³¹ Оно се појављује у различитим облицима и варијантама, често у вези са правом откупа већ продате непокретности уз исплаћивање оне исте суме новца купцу коју је он раније исплатио продавцу. У старом германском праву продаја некретнина почиње тек у V веку, а сва акта о продаји су романског порекла. Најстарији германски закони садрже бројне трагове некадашње колективне својине на земљи, па тако Салијски закон, *Lex Salica* са почетка 6. века, дозвољава сваком члану марке да спречи отуђење земље странцу. И у другим германским законима постојао је читав низ ограничења у слободном располагању земљом. У неким од њих се предвиђа да у случају *велике потребе*, односно материјалних тешкоћа које појединац није у стању да превазиђе, може власник некретнине тражити помоћ од сродника, па тек ако они не могу или не желе да му помогну, има начина да се изврши отуђење некретнине преко уговора о залози или продаји. Такве услове предвиђа и Саксонски закон из 800.г. Међутим, навођење *велике потребе* као разлога за отуђење некретнине, како би се обезбедила ваљаност купопродајног уговора, је временом постало средство за изигравање могуће забране продаје од стране сродника. Тако је *велика потреба* навођена у уговорима и онда када реално није постојала.³²

Право прече куповине је имало утицаја и на слободно уступање имовине у корист цркве. Иако је у даровницама нанизан читав низ клетви за оне који се супротставе жељи дародавца, ипак је незадовољство сродника утицало на доношење одлуке да се поново уведу ограничења за располагање некретнинама. Од каролиншког времена постоји право отуђења некретнина у корист цркве или краља и тада се искључује забрана од стране наследника. Ипак, режим забране продаје имовине попушта и своди се на право прече куповине сродника и родбинско право откупа после извршене продаје. Није прављена разлика између наслеђених и стечених добара. Баварски закон из VIII в. овлашћује оца да може чинити побожне поклоне у корист цркве, али претходно мора да се изврши подела имовине између оца и синова. Ако се није радило о поклону у корист цркве, власник је био обавезан да изврши претходну деобу са свим сродницима који би на ту имовину имали право (синови, ћерке, унуци, прауници и др.). Саксонско право једнако забрањује отуђење и наслеђених и стечених добара без пристанка сродника. Уколико би се десило да дође до отуђења некретнине без пристанка сродника, оштећени је могао да оствари своје право судским путем. Од XIII века је прављена

³¹ Исто, 33-53.

³² Исто, 41-42.

разлика између наслеђених и стечених добара. Стечена добра су се могла слободно продавати, а за продају наслеђених добара су постојала ограничења. Временом је апсолутну и релативну забрану продаје земље заменило право прече куповине. Да би се избегли разни неспоразуми око примене овог права, биле су предвиђене норме које су одређивале поступак. Важан део овог поступка је била обавеза власника, продавца, да огласи своју намеру.³³

Право прече куповине је нашло своје место и у приморским градовима дуж јадранске обале. Стога је јавно оглашавање продаје некретнина једно од важних обележја купопродајних уговора у средњовековним статутима приморских градова од Венеције до Котора. Циљ је био да се отежа отуђивање некретнина које су најдуже остајале у својини ширих породичних заједница. У поглављу 155. Будванског статута се детаљно предвиђа поступак оглашавања продаје уз звоњаву звона цркве св. Ивана и то током *три недељна дана*.³⁴ У чл. 256 Которског статута из 1312.г. је предвиђен сличан поступак: *Oglašavanje prodaje je vršeno usmenim putem, preko službenih lica opštine (per vicarium seu riparium communitatis) na javnom mestu (in platea) tri nedelje uzastopce (tres diebus Dominiciis)*...³⁵ Право прече куповине је у Венецији (по поступку *vetus povus*) признато рођацима, и то чак уз повољнију цену, која је зависно од степена сродства била 4-8% нижа од процењеног износа.³⁶ Уз многе разлике које су постојале у статутима средњовековних градова у приморју, важно је приметити да су управо сродници и општиници били категорије лица којима је право прече куповине обавезно било намењено, па се веома водила брига о поступку приликом продаје и јавном оглашавању продаје, да би се сва лица која имају право прече куповине могла на време укључити.³⁷ Ово право је било очувано и у подручју

³³ Исто, 40-44, 127-131.

³⁴ О праву прече куповине у средњовековној Будви в. Ž. Вујклић, *Pravno uređenje srednjovekovne budvanske komune*, Nikšić 1988, 167-173.

³⁵ Исто, 168.

³⁶ Исто, 169.

³⁷ Године 1496. Велико веће града Трогира је донело одлуку којом се допуњава одлука о оглашавању из 1425. г. јер је она често била изигравана од стране продавца и оглашивача: *Uбудуће neka se spomenuta oglašavanja vrše i moraju se vršiti u nedeljnim danima, kao što je prije rečeno, i to čim se završi velika misa i ljudi izadju iz crkve, tako da s takvim oglašavanjem svi budu upoznati, a ne prije niti poslije*. Опширно и детаљно су формулисане обе одлуке у целини. Уп. у *Statut grada Trogira*, превели и уредили Marin Berket, Antun Cvitanić i Vedran Gligo, Split 1988, 276 – 278, 358-359. У Сплитском статуту се забрањује продаја некретнина странцу без

приморског залеђа и примењивано је под сличним условима. Тако се у Пољичкој жупи поштовало правило јавног оглашавања и обавезно нуђење некретнине сродницима пре него другим купцима. Склапање уговора морало обавити *свитло, билодано и понудити ближњега свога*.³⁸

Као што се из наведених примера види, право прече куповине је у средњем веку било широко распрострањено. Србија је била само једна од оних земаља које су ово право унеле у своје законодавство.

У рукописима Јустинијановог закона млађе редакције, који најчешће потичу из 18. века, налазимо још једну норму везану за промет некретнина, која је, изгледа, сасвим специфична. Према чл.28 Рав, да би неко лице могло склопити ваљан купопродајни уговор, претходно је морало понудити некретнину својој млађој браћи, и то поред већ наведених лица из чл.11.³⁹ Купопродајни уговор који би био склопљен без поштовања овог услова могла су оспорити и млађа браћа продавца и њихова деца, као директни потомци и законски наследници првог наследног реда.⁴⁰ Нема

дозволе о којој треба да одлучи већина чланова градског већа. Регулише се и режим продаје неподељених, подељених и стечених добара. Право прече куповине је признато сродницима до трећег степена сродства и право откупа продате ствари у року од годину дана. Ипак, разне злоупотребе наводе на опрезност и према захтевима сродника: *Pri tome, neka se ti srodnici koji žele taj posjed otkupiti osobno zakunu na sveto Božje Evanđelje da taj posjed hoće i otkupljuju za sebe, a ne za drugu osobu. I u toku tri godine računajući od dana kada su ga kupili ne smiju nikome taj posjed prodati.* В. и друге одредбе у *Statut grada Splita*, priredio i preveo Antun Cvitanić, Split 1987, 21, 309 – 311.

³⁸ А. Соловјев, *Приватноправни уговори XVI века из Пољичке жупе*, АПД књ.44, Београд, 1934, 399-415, 403.Н.Ф. Павковић, *Право прече куповине*, 39. У Пољичком статуту се објашњава да не треба олако продавати наслеђену имовину: *Zakon od plemenšćin jest ovaj: ka je ošasta od prvih, oni tko je drži, ima ju radovati i uživati i ob njoj živiti; da nije podobno da ju kamo strati ni obrati bez velike nevolje, nego kako veli stari zakon i običaj: da ju ondi ojde, gdi je i zastao.* Даље се говори о разлици између наслеђених и стечених добара и о поступку за продају некретнина, па се предвиђају три оглашавања: *A zakon je stari poljički da ima opoviditi oni koji misli prodati po tri zборе, ali o knezu na tri obroke, govore: ovo ću prodati, ako će koji bližnji kupiti, pristupiti; ako li, a ja ću komu mogu.* М. Pera, *Poljički statut*, Split 1988, 444 – 446, 448 – 449.

³⁹ Рав чл.28: *Яко кто продаст вещь нед'вѣжимѣ и не запїтает вратїю свою юнїю, еже кѣпит, ни въ ч'тоже ест тѣ кѣп'ла...* Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, 267. *Ако ко прода ствар непокретну и не запита своју млађу браћу, да ли (они хоће ту ствар) купити, није пуноважна та куповина...* Исто, 290.

⁴⁰ Чл.28 Рав: *...не тѣчио та, нь и деца сиѣ въз'ети се могѣтъ.* Исто, 267. *...(јер) не само та (браћа) него и њихова деца, могу то(купцу) узети.* Исто, 290.

помена о другим потомцима. То би значило да су спорну некретнину после утврђивања ништавости уговора могла од купца преузети млађа браћа продавца и њихова деца. Знамо да су браћа и иначе спадала у круг блиских сродника и то није потребно посебно истицати. Из саме одредбе се не види да ли би ова лица имала право на откуп ствари од трећег лица, уколико је та ствар даље продата. Не говори се о процедури која омогућава преузимање продате некретнине, као ни о надлежним државним органима који треба да утврде ништавост уговора о купопродаји и спроведу поступак одузимања ствари од купца. То би све морало негде бити предвиђено, уколико би уопште било прилике за примену ове норме. На крају члана 28. Рав утврђује се рок у коме поступак може бити покренут, али се овај рок не односи директно на ситуацију изложену у претходном ставу. Наиме предвиђа се рок за подношење захтева за поништење оног уговора који је склопљен са лошом проценом вредности ствари, односно предмета уговора или уколико је уговор склопљен под неком принудом. Оно што је *лоше процењено или по сили купљено* може се повратити у року од 24 године.⁴¹ Тај део члана 28. је по свом садржају у ствари наставак члана 26. Рав и сигурно се односи само на непокретне ствари, иако то није експлицитно наведено. Тешко би било претпоставити да има сврхе тражити да се у року од 24 године врати потрошна или покретна пропадљива ствар. Треба приметити да се у овом члану говори о ствари која је купљена силом, *по силием кџплено*, баш у Рав, где се иначе не помиње овакав разлог за поништење уговора у чл.26 где би му било право место. Могуће је да се уношењем овог рока баш у чл.28 његово важење проширује и на право прече куповине.

Једнако је формулисана заштита млађе браће и њихове деце и у другим рукописима млађе редакције.⁴² Грб у последњем ставу члана 26 прецизира да од законских наследника само деца могу оспорити овакав уговор.⁴³

Одредба којом се међу лицима са правом прече куповине као посебна категорија истичу млађа браћа продавца указује на велику

⁴¹ Чл.28 Рав: *Вещь нед'вижімаа до .кѣ. лѣт въз'вратити се можетъ зде зценено или по силием кџплено*. Исто, 267. *Непокретна ствар се може вратити до 24 године (ако је) лоше процењена или по сили купљена*. Исто, 290.

⁴² Чл.32 Соф, Флоринскій, *Памятники*, Приложения, 59, чл.34 Тек, I. Ђорђевић, *Законъ царева*, 9, чл.32 Стр, чл.32 Ков, чл.35 Врш, уп. нап. 2.

⁴³ Чл.26 Грб: *...то да ништа невали та куповина, зацо ћеца такву продаю могу одкупитъ*. А. Соловјев, *Књига привилегија*, 56.

економску и друштвену повезаност унутар породице. Није вероватно да се у овом случају ради о покушају продаје дела имовине породичне задруге. Најстарији брат, као старешина задруге никад није ни имао потпуна овлашћења за располагање непокретном задружном имовином.⁴⁴ Осим тога, млађа браћа најчешће нису могла у оквиру задруге поседовати тако велика сопствена новчана средства да би могла исплатити цену некретнина. Вероватно је била у питању имовина одељеног брата, али је заштита интереса млађе браће била логична последица претходне повезаности имовине и рада свих чланова породичне задруге.

Соловјев је у свом издању Грбаљског рукописа у научном апарату упутио на Синтагму Матије Властара као извор овог члана.⁴⁵ Међутим, у Синтагми нема ни речи о праву прече куповине млађе браће. Одредбе на које Соловјев упућује су посвећене уговору о купопродаји који је склопио малолетник проглашен за пунолетника. Наиме, предвиђено је да се дозвољава повраћај ствари, уколико малолетник склопи уговор мимо одговарајуће процедуре и судске одлуке и уколико је тако склопљеним уговором отуђена непокретна ствар. Рок за повраћај ствари је износио 25 година, а поступак за повраћај ствари се морао покренути најкасније у року од годину дана после истека рока од 25 година. Из превода Л. Урошевића се може схватити да се рок од 25 година односи на стицање пуне пословне способности, те да се поступак мора покренути у року од годину дана после навршавања 25 година живота продавца.⁴⁶ Поступак за оспоравање уговора могли су истом року покренути и наследници продавца, а не само његова деца. Лице које би склопило такав уговор имало је право да откупи своју продату ствар. Ни у једном делу текста се не говори о праву прече куповине млађе браће. У Студеничкој синтагми у глави 34. која је посвећена купопродаји такође нема ни речи о праву прече куповине млађе браће.⁴⁷ У Прохирону у грани 14. која се односи на купопродају оваква правна ситуација се уопште не помиње.⁴⁸

⁴⁴ О задругама уп. С. Новаковић, *Село*, Београд 1965. Т. Тарановски, *Историја*, 582-598. С. Ћирковић, *Задруга*, Лексикон, 202-204.

⁴⁵ Састав А, глави 6, 6. А. Соловјев, *Књига привилегија*, 56. Прописи о куповини и продаји се према издању Флоринског у Синтагми налазе у саставу А, глави Д, а део овог члана у пасусу 7. Т. Флоринскиј, *Памятники*, Приложения, 108-110. С. Новаковић, *Синтагмат*, 79-81.

⁴⁶ Т. Флоринскиј, *Памятники*, Приложения, 109, С. Новаковић, *Синтагмат*, 80-81. Л. Урошевић, *Правосуђе и писано право*, 39-40.

⁴⁷ V. Mošin, *Vlastareva Sintagma i Dušanov Zakonik u studeničkom »Otečniku«*, *Starine*, 42, Zagreb 1949, 7-93, 70-71.

⁴⁸ Н. Дучић, *Крмчија морачка*, Гласник СУД, VIII, Београд 1877, 64 - 66.

Члан 28 Рав и одговарајући чланови у другим рукописима Јустинијановог закона млађе редакције⁴⁹ имају највероватније извор у обичајном праву. Наиме у византијском правном систему, као што смо видели, установа права прече куповине није подразумевала право чланова породице само као чланова породице, а поготово није било посебних обзира према млађој браћи. Стога наглашавање права прече куповине млађе браће у посебној одредби није могло имати узор у византијском праву.

У законодавству цара Стефана Душана право прече куповине је регулисано само у Јустинијановом закону и у рукописима старије и у рукописима млађе редакције. Нема ниједне норме у којој се помиње право прече куповине у Душановом законнику и Синтагми Матије Властара. Утврђено је да велики број одредби Јустинијановог закона свој извор има управо у византијском законодавству. Ипак, право прече куповине и право откупа већ продате ствари, онако како је формулисано у Јустинијановом закону, је највероватније сачувано у обичајима Срба, исто као што је у разним варијантама сачувано и у обичајима других народа. Овим правом су били заштићени интереси оних чланова породице и шире друштвене заједнице који су у даљој прошлости били повезани колективном својином. Норме којима је регулисано право прече куповине су временом преточене у писано право, уз могуће и само делимично угледање на византијско право, и тако су унесене у Јустинијанов закон.

⁴⁹ Б. Марковић, *Јустинијанов закон*, табела 6, 311 – 315, 312.

Biljana Marković

**OPTION TO BUY ACCORDING
TO THE LEGISLATION OF TSAR STEFAN DUŠAN
(Summary)**

According to the legislation of Tsar Stefan Dušan, the option to buy was regulated only in Justinian's Law – in the manuscripts of the later and of the earlier redaction, i.e. in all the preserved transcripts ranging from the XVth to the XIXth century. The notion of the option to buy is absent from all the precepts of the Dušan's Law as well as of the Syntagm of Matija Vlastar. The option to buy and the right of the payoff concerning the already sold goods were not separated one from another in Justinian's Law, being mutually linked, but representing only two separate rights apart. Instead, they have been consequently regulated as the two segments of the implementation of one and the selfsame right. It has been attested that an important number of the regulations existing in Justinian's Law has been rooted in the Byzantine legislation. Nevertheless, the option to buy, as it has been formulated in Justinian's Law, has in all likelihood been preserved in the customs of the Serbian people, but also in other nations' customs, only in different variations. This right safeguarded the interests of those members of the family and of the enlarged social community who have been related through the common property in the more remote past. The precepts that regulated the option to buy have, through time, been transposed into the written law, while probably only partially taking after the Byzantine law, and were thus incorporated in Justinian's Law.

Keywords: Justinian's Law, option to buy, contract, buying and selling, public announcement, manuscript, later redaction, earlier redaction, customary law, legislation.