

## **УЗАСТОПНО ОТУЂЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ОСНОВУ УГОВОРА О ДОЖИВОТНОМ ИЗДРЖАВАЊУ И ДРУГИХ ПРАВНИХ ПОСЛОВА<sup>1</sup>**

***Апстракт:** Разнолика судска пракса и дивергентни теоријски ставови о решењу сукоба основа у случају узадног отуђења исте непокретности на основу уговора о доживотном издржавању и других правних послова, подстакли су аутора рада да покуша да, кроз сагледавање различитих хипотетичких ситуација, на ово питање баци ново светло. Посматрајући ову проблематику кроз призму актуелних критеријума о утврђивању јачег права стицаоца, које је утврдила судска пракса код вишеструке продаје ствари, у раду се анализира право ког стицаоца је јаче када је непокретност отуђена уговором о доживотном издржавању, са једне стране, и уговорима о поклон, продаји, као и на основу завештања, са друге, и износи став о прихватљивости, односно неопходности одступања од устројених критеријума, у неким ситуацијама.*

***Кључне речи:** отуђење непокретности, уговор о доживотном издржавању, поклон, продаја, завештање.*

### **УВОД**

Сукоб правних основа вишеструког отуђења исте непокретности спорно је питање у домаћој теорији и судској пракси деценијама уназад. Разлог томе лежи у вишедеценијском одсуству његове законске регулативе. У недостатку законског решења, судска пракса устројила је критеријуме за утврђивање јачег права стицаоца на непокретној ствари у случају њене вишеструке продаје.

Специфичност и комплексност уговора о доживотном издржавању проблематици вишеструког располагања непокретном ствари даје другу

---

<sup>1</sup> Овај рад је резултат истраживања на пројекту *Заштита људских и мањинских права у европском правном простору* (бр. пројекта 179046), који реализује Правни факултет Универзитета у Нишу.

димензију. Поставља се питање да ли се усвојени критеријуми који се односе на уговор о продаји могу аналогно применити и на случај када је иста непокретност више пута отуђена сукцесивним закључивањем уговора о доживотном издржавању и других правних послова? Тачније: право ког стицаоца је јаче када постоји једна таква ситуација?

У редовима који следе анализира се однос уговора о доживотном издржавању са једне, и уговора о поклону, продаји и завештања, са друге стране, у случају узастопног отуђења непокретности овим правним пословима. Настојаћемо да кроз критичко сагледавање теоријских становишта и актуелне судске праксе, као и кроз анализу различитих чињеничних стања, дамо одговор на горе постављена питања, и да укажемо на неопходност одступања од утврђених критеријума у појединим ситуацијама.

## **1. УКРАТКО О СТИЦАЊУ СВОЈИНЕ НА ОСНОВУ ПРАВНОГ ПОСЛА У НАШЕМ ПРАВУ**

Право својине, као грађанско субјективно право, стиче се на темељу више правних чињеница које су нормама објективног права прописане као основ, тј. „начин“ стицања. До преноса својине долази само када буду испуњене све претпоставке предвиђене законом - свака аутономија субјеката у овој сфери је искључена, јер би то угрозило правну сигурност.

Нашим позитивним прописима предвиђено је да се право власништва може стећи на основу закона, правног посла, наслеђивањем и одлуком државног органа, на начин и под условима предвиђеним законом.<sup>2</sup> У погледу стицања својине на основу правног посла, право Републике Србије, традиционално се ослањајући на решење садржано у Аустријском грађанском закоником<sup>3</sup>, прихвата тзв. традициони каузални систем преноса својине.<sup>4</sup> За стицање својине на основу правног посла захтева се да преносилац (*tradens*) мора бити власник ствари, да постоји пуноважан правни основ (*iustus titulus*) и законит начин стицања (*modus acquirendi*).

За законодавства која усвајају традициони систем преноса својине карактеристично је то да самим закључењем уговора стицалац не постаје

<sup>2</sup> Видети: чл. 20 Закона о основама својинскоправних односа, „Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Сл. лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005 - др. закон. У даљем тексту: ЗОСПО.

<sup>3</sup> Законик је проглашен 1. јуна 1811. године у Бечу под насловом *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für die deutschen Erbländer (ABGB)*, а ступио је на снагу 1. јануара 1812. године.

<sup>4</sup> У законодавствима земаља европског континенталног круга познати су и други системи преноса својине на основу уговора (француски, немачки). Детаљније о сваком од ових система видети код: Р. Ковачевић Куштримовић, М. Лазић, *Стварно право*, Ниш, 2006, стр. 128-135, М. Караникић, *Сукоб правних основа узастопних стицања исте непокретности*, *Правни живот*, бр. 10/2001, стр. 466 и даље.

сопственик ствари, јер уговор нема транслативно (стварноправно) дејство, већ се захтева и испуњење законитог начина стицања (модуса), као материјалне претпоставке за стицање својине. Право својине на непокретностима стиче се уписом права својине у јавним књигама (односно предајом тапије), или на други одговарајући начин предвиђен законом.<sup>5</sup> Закључењем уговора преносилац преузима само обавезу да пренесе право својине на ствари, док стицалац има само потраживање према њему, облигациони захтев да му непокретност преда и дозволи упис права у јавним књигама. Упис права својине у јавним књигама у корист стицаоца, стога, представља акт настанка, „рађања“ – док упис не буде извршен стицалац не постаје власник.<sup>6</sup> Упис права својине врши се на основу оверене писане безусловне изјаве о дозволи уписа књижног претходника, садржане у исправи о уговору или у посебној исправи (*clausula intabulandi*).<sup>7</sup>

Изузетно, када је то посебним прописима предвиђено, до стицања својине на непокретној ствари на основу правног посла може доћи и пре уписа права у катастар непокретности. Упис права у том случају има само декларативан карактер, а његов значај огледа се у томе што од тренутка уписа укњижена права производе дејство према трећим лицима.<sup>8</sup> Један од таквих изузетака јесте и пренос својине на основу уговора о доживотном издржавању, где давалац издржавања у тренутку смрти примаоца издржавања постаје власник ствари обухваћених уговором. Практичне последице стицања својине на непокретности без нарочитог модуса код овог правног посла посебно се огледају, по нашем уверењу, у случају сукцесивног отуђења исте непокретности на основу уговора о доживотном издржавању и других правних послова, о чему ће бити више речи у другом делу овог рада.

## 2. О ДОПУШТЕНОСТИ ВИШЕСТРУКОГ ОТУЂЕЊА ИСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

Свакако једна од најзначајнијих последица традиционог система преноса својине јесте могућност вишеструког располагања истом непокретношћу.<sup>9</sup> Правно је могуће да преносилац, који до испуњења законитог начина стицања

<sup>5</sup> Видети: чл. 33 ЗОСПО.

<sup>6</sup> Упис у катастар непокретности, релевантан за стицање својине, јесте упис својине, као врста уписа стварних права (чл. 76 Закона о државном премеру и катастру, „Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, у даљем тексту: ЗДПК), али и предбележбом права својине стицалац постаје власник, под условом накнадног оправдања предбележбе.

<sup>7</sup> Видети: чл. 87 ЗДПК.

<sup>8</sup> Видети: чл. 60 ЗДПК.

<sup>9</sup> Детаљније о мотивима за вишеструко отуђење ствари: Ђ. Вереш, Начело савесности и поштења у случају вишеструке продаје исте непокретне ствари, Право теорија и пракса, бр. 9/1986, стр. 43.

остаје сопственик, исту ствар отуђи више пута, и при томе се sukcesивно обавезе различитим лицима да ће им пренети својину на истој непокретности.

Вишеструко уговарање отуђења ствари не повлачи неважност касније закључених уговора. У јудикатури је заузет став да „постојање ранијег уговора о отуђењу одређене ствари не чини ништавим каснији уговор о отуђењу исте ствари“.<sup>10</sup> Облигациони односи засновани између отуђиоца и више стицалаца потпуно су аутономни, јер у уговорном праву важи правило „што два углаве трећег не веже“ (чл. 1025 ОИЗ).<sup>11</sup> Између више стицалаца не постоји никакав правни однос у погледу стицања својине на истој ствари. Каснијег стицаоца, стога, не везује раније закључени уговор о преносу својине, уколико му постојање и садржина тог уговора није била позната. Осим тога, самим закључењем потоњег уговора преносилац не повређује право претходног стицаоца, већ ће то учинити ако пренесе својину каснијем стицаоцу. У тренутку закључења доцнијег уговора предмет обавезе преносиоца није немогућ, јер својина није пренета, тако да не важи правило *impossibilium nulla obligatio est*. Тек када отуђилац, који је закључио више уговора, дозволи упис права својине једном од уговарача, он је према њему извршио своју обавезу. Моментом уписа права једног од стицаоца наступа немогућност испуњења обавезе отуђиоца према осталим сауговарачима. Стицалац који први упише своје право у јавне књиге постаје власник ствари, под претпоставком савесности.

### 3. СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ У СЛУЧАЈУ ВИШЕСТРУКОГ ОТУЂЕЊА ИСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

Пре Другог светског рата на територији коју данас обухвата Република Србија стицање својине код узастопног отуђења исте непокретности регулисао је Српски грађански законик: „Који пре на једну ствар непокретну у књиге јавне уведен буде, онога је ствар“.<sup>12</sup> Предратна судска пракса давала је апсолутни приоритет начелу уписа права својине на непокретности.<sup>13</sup> И правни писци тога доба указивали су да права на непокретностима, док се не упишу у јавне књиге,

---

10 Видети: Пресуда Врховног суда Хрватске, Рев. 1323/84.

11 Р. Simonetti, Вишеструко уговарање отуђења, Архив за правне и друштвене науке, бр. 3-4/2006, стр. 1778.

12 Видети: §298 СГЗ-а. Сличну одредбу садржао је и §440 АГЗ-а: „Ако је власник једну исту непокретну ствар двојици разних лица уступио, онда она припада ономе који је пре тражио укњижење у јавну књигу“.

13 Видети: одлуку Касационог суда Рев. 220/39-1 од 16. 4. 1940. године. Потпуно се придржавајући начела конститутивности уписа у земљишне књиге и поверења у земљишне књиге, суд је утврдио да је моментом уписа стицалац непокретности постао њен власник, без обзира што је био несавестан.

не постоје као стварна права, те се не могу са успехом истаћи према трећим лицима (*Quod non est in tabulas, non est in mundo*).<sup>14</sup>

Иако су у послератној правној теорији и судској пракси, у прво време, заузимају дивергентни ставови о томе да ли власник непокретности безусловно постаје лице које је исходило упис права у јавне књиге, временом се све више увиђало да решење садржано у СГЗ-у може бити дубоко неправично и послужити као параван за разне злоупотребе. Стога су домаћи судови све више пажње посвећивали испитивању (не)савесности<sup>15</sup> потоњег стицаоца и анализирају правног значаја ове чињенице са аспекта стицања својине на непокретностима. Највећу дилему, како међу носиоцима судске власти, тако и међу посленицима правне мисли, изазивало је питање: да ли је чињеницу несавесности доцнијег стицаоца могуће претпоставити начелима конститутивности уписа и поверења у јавне књиге? Да ли се (и под којим условима) начелима правичности, савесности и поштења и забрани злоупотребе права може дати приоритет у односу на начела законитости и правне сигурности?

Сагледавањем вишедеценијске праксе може се уочити тенденција да је домаћа јудикатура настојала да на ова питања да афирмативан одговор. Начело савесности и поштења врховни је принцип облигационог права и један од темеља на којима почива читав правни систем.<sup>16</sup> У стварном праву савесност подразумева нескривљено незнање да је ванкњижно стање другачије од књижног.<sup>17</sup> Из тог разлога несавесност преносиоца и стицаоца има различит правни значај. Уколико се преносилац није понашао у духу *bona fides*, биће дужан да оштећеном савесном сауговорачу врати примљено по основу уговора

14 Иако свесни да овакво решење не би увек било у складу са тежњом за афирмацијом принципа правде и правичности, истицали су да је законодавац, стојећи у дилеми, те интересе жртвовао захтевима правног саобраћаја за већом сигурношћу у правном промету непокретности. А. Лазаревић, Архив за правне и друштвене науке, бр. 6/1931, стр. 498, (одељак Судска хроника).

15 Појам „савесност“ може имати значај начела, може се схватити као универзални принцип у праву, а може значити и чињеницу за коју право везује одређено правно дејство. Детаљније о етимологији и различитим значењима и теоријским ставовима о појму савесности видети: П. Трифуновић, Савесност у промету непокретности, Правни живот, бр. 10/1996, стр. 367-372, Д. Петровић, Начело савесности и поштења код двоструке продаје непокретности, Правни живот, бр. 11-12/1994, први том, стр. 773 и даље.

16 Ј. Радишић, Облигационо право, 2004, стр. 32. Чланом 12 Закона о облигационим односима (у даљем тексту ЗОО) предвиђено је да су уговорне стране дужне да приликом заснивања и остваривања права и обавеза из облигационих односа поступају савесно и поштено.

17 Ч. Рајачић, Стварно право, Загреб, 1956, стр. 247. Наведено према: П. Трифуновић, *op. cit.*, стр. 370. Међутим, П. Трифуновић констатује да код правних писаца у последње време преовладава став да савесност треба посматрати као јединствену категорију и да не треба правити разлику у значењу савесности у стварном и облигационом праву. *Ibid.*

и надокнади штету. Ако је доцнији стицалац био несавестан, његово право својине, које је уписом стекао, биће компромитовано и ранији савестан стицалац ће моћи да захтева брисање уписа.

Савесност каснијег стицаоца, као услов стицања својине на непокретности, истакнута је у бројним судским одлукама, као коректив правног правила садржаног у СГЗ-у.<sup>18</sup> Савесност се, код стицања својине на непокретностима, у околностима које су код нас постојале, због нетачне и непотпуне евиденције непокретности, схватала строжије. Стицалац своју савесност није могао оправдати само позивом на поуздање у апсолутну тачност уписа у јавним књигама,<sup>19</sup> чиме је коригован принцип приоритета и поуздања у земљишне књиге. Основу за изражене ставове судови нису могли наћи у законским одредбама које су регулисале стицање својине, већ су се позивали на поштовање начела савесности и поштења и забране злоупотребе права, као универзалних принципа, будући да правни поредак не толерише непоштено понашање у правном промету. На тај начин су највиши судови, кроз доношење појединачних одлука којима се решавао сукоб правних основа, доприносили уједначавању судске праксе у овој сфери грађанскоправних односа.

#### 4. САВЕСНОСТ СТИЦАОЦА КАО УСЛОВ СТИЦАЊА СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНИМ СТВАРИМА DE LEGE LATA

У нашем позитивном праву ниједним важећим прописом није уређено чије право је јаче у случају када више лица конкуришу да постану власници исте непокретности, за разлику од стицања својине код узастопног располагања покретним стварима.<sup>20</sup> У Нацрту закона о основним својинско-правним односима било је предложено решење да други купац који је уписао своје право постаје власник „без обзира на своју савесност“, али таква одредба није нашла место у усвојеном тексту закона.<sup>21</sup>

---

18 „Купац коме је власник предао и продао ствар у посед јачи је у праву од лица коме је исти ранији власник исту ствар уступио уговором о поклону, ако је приликом закључења уговора о купопродаји и пријема у посед био савестан, и без обзира на то што је уговор о поклону раније закључен.“ Решење Врховног суда Србије, Рев. 2270/61, од 19.5.1962. године.

19 „Савестан купац непокретности је лице које поред поуздања у земљишне књиге утврди и стање поседа непокретности. Само поуздањем у земљишне књиге и уписом права својине купљене непокретности у земљишне књиге, купац није јачи у праву насупрот ранијем стицаоцу коме је непокретност на основу правоваљаног посла предата у посед, а право својине није укњижио у земљишне књиге.“ Решење Врховног суда Југославије, Рев. 315/73, од 26.12.1973. године.

20 Видети: чл. 35 ЗОСПО.

21 Из ове чињенице поједини аутори изводе закључак да је у нашем позитивном праву усвојено решење по коме доцнији стицалац постаје власник само под условом да је савестан.

Постојећа правна празнина попуњена је усвајањем Закључка бр. 3 на Саветовању грађанских и грађанско-привредних одељења Савезног суда, Врховних судова република и аутономних покрајина и Врховног војног суда, одржаном 28. и 29. маја 1986. године у Београду.<sup>22</sup> Закључак је проистекао из вишедеценијске богате праксе домаћих судова и представља својеврсну сублимацију и афирмацију доминантних ставова о утицају (не)савесности стицаоца на стицање својине на некретнинама.<sup>23</sup>

а) Закључком је, најпре, у духу поштовања универзалних начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права, усвојено правило да у случају када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања својине на истој непокретности, право својине стећи ће оно лице које упише своје право у јавне књиге, ако је било савесно.

б) Ако ниједан купац није уписао право у јавне књиге, својину ће, под претпоставком савесности, стећи онај коме је ствар предата у државину. Иако предаја непокретности у државину стицаоца, није правнорелевантан модус за стицање права власништва, ипак се тиме ствара претпоставка да је држалац ствари титулар права чију садржину врши. Каснији стицалац се, стога, не може позвати на своју савесност ако није извршио увид и у фактичко стање.

в) Када су сви купци савесни, а нико од њих није уписао своје право, нити је стекао државину, јачи правни основ има ранији купац. Заузет је, дакле, став да у недостатку других критеријума, у случају вишеструког отуђења непокретности на основу два уговора о продаји, први купац, по правилу *prior tempore potior iure*, има јаче право. Осим тога, треба нагласити да се у случају узастопног располагања теретним и добротним пословима, сходно чл. 41 ст. 2 ЗОСПО, као додатни критеријум примењује правило да је теретни правни посао јачи правни основ, под претпоставком савесности свих прибавиоца.

г) У случају када је продавац предао непокретност у државину каснијем несавесном купцу, или се несавесни купац уписао као власник у јавне књиге, јачи у праву биће ранији савестан купац. Доцнији стицалац несавестан је ако је знао или је према околностима могао знати да је раније закљученим уговором власник већ располагао некретником.

---

Видети: О. Станковић, М. Орлић, Стварно право, Београд, 1999, стр. 66. Супротно: П. Трифуновић, *op. cit.* стр. 385.

22 Закључак је објављен у Билтену судске праксе Савезног суда, бр. 25/86. Детаљнија анализа код: М. Мићовић, Начело савесности и поштења у промету, Правни живот, бр. 11-12/1994, други том, стр. 1513.

23 О различитим теоријским становиштима у погледу значаја савесности за стицање права својине видети: А. Гамс, Сукоб земљишнокњижног уписа својине са државином непокретности између лица која изводе право својине од истог претходника, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1/1958, стр. 96 и Д. Петровић, *op. cit.* стр. 773 и даље.

Усвојени Закључак имао је значајан утицај на уједначавање судске праксе о овом спорном питању.<sup>24</sup> У недостатку позитивноправних решења, судској пракси и правној теорији данас не преостаје ништа друго него да се позову на изнети Закључак.<sup>25</sup> Дилеме су, чини нам се, ипак остале када је непокретност више пута отуђена сукцесивним закључивањем других правних послова. Ова констатација се нарочито односи на ситуације када је власник узастопно располагао непокретном ствари и уговором о доживотном издржавању. По овом питању судска пракса код нас још увек је неуједначена и неконзистентна, а у доктрини су ретко чињени покушаји да се на ово питање да адекватан одговор.<sup>26</sup>

## **5. ВИШЕСТРУКО ОТУЂЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ОСНОВУ УГОВОРА О ДОЖИВОТНОМ ИЗДРЖАВАЊУ – ПОЛАЗНЕ ПРЕМИСЕ**

Становиште судске праксе, изнето у поменутом Закључку бр. 3, применљиво је када се ради о вишеструкој продаји исте непокретности. Из саме формулације може се недвосмислено закључити да је намера највише судске инстанце и била да заузме став о јачем праву стицаоца код вишеструке продаје исте непокретности, јер су такви случајеви у пракси најчешћи. Са друге стране, комплексност уговора о доживотном издржавању, специфичност неких његових карактеристике, оправдава питање да ли се наведено решење може применити и на случајеве када је непокретност више пута отуђена уговором о доживотном издржавању и другим правним пословима.

Уговор о доживотном издржавању представља правни посао којим се давалац издржавања обавезује да примаоца издржавања издржава, брине о њему до краја његовог живота и после смрти га сахрани, док се прималац издржавања обавезује да се после његове смрти на даваоца, као накнада за дато издржавање, пренесе својина на тачно одређеним стварима или нека друга права.<sup>27</sup>

---

24 Видети нпр. Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 1153/98 од 23.9.1998., Решење Врховног суда Србије Рев. 5917/98 од 7.4.2000., Решење Врховног суда Србије Рев. 778/08, од 10.12.2008. године.

25 Вишеструко уговарање отуђења непокретности предуго је ван законске регулативе. У радној верзији Законика о својини и другим стварним правима (видети чл. 90) предложена су правила којима се уређује ова проблематика, а која у одређеној мери одступају од становишта заузетог у наведеном Закључку. Будући да се ради тек о радној верзији Законика, велико је питање да ли ће, тренутно актуелно, понуђено решење постати саставни део ове кодификације, или ће доживети одређене измене.

26 Н. Стојановић, Уговор о доживотном издржавању у судској пракси, Грађанска кодификација, зборник радова, св. 3, 2004, стр. 139-141, М. Убавић, Уговори о доживотном издржавању, Београд, 2004, стр. 21.

27 Видети: чл. 194 Закона о наслеђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 46/95 и 101/2003. У даљем тексту: ЗОН. У доктрини и судској пракси посебним видом уговора о доживотном



По правилу, уговором о доживотном издржавању најчешће се преноси својина на непокретним стварима. Све ствари којима прималац располаже у корист даваоца издржавања морају бити таксативно наведене у уговору, и морају постојати и бити у својини примаоца издржавања у тренутку закључења уговора.<sup>28</sup>

Питање које се у теорији јавило као спорно јесте: у ком тренутку давалац издржавања стиче својину на непокретностима из уговора – тренутком смрти примаоца или уписом права у јавне књиге? Дилему је изазвала формулација за коју се определио законодавац – да својина прелази на даваоца издржавања после смрти примаоца. Оваква формулација може имплицирати закључак да од тренутка смрти примаоца, даваоцу издржавања припада само право да захтева упис својине, а да власник постаје након што упис буде извршен. Супротно, регулишући доживотно издржавање у корист трећег лица, законодавац експлиците наводи да давалац издржавања стиче својину на предметима уговора у тренутку смрти сауговорача, ако уговором није одређено да својина прелази у тренутку смрти трећег лица, бенефицијара (чл. 198 ст. 1 ЗОН-а).

Управо зато, а полазећи од духа овог института, становиште савремене правне доктрине јесте да моментом смрти примаоца издржавања, давалац постаје власник отуђене непокретности, а да *modus acquirendi* није потребан.<sup>29</sup> Сходно томе, упис има декларативно, а не конститутивно дејство, што је значајан изузетак од правила да се својина на непокретностима на темељу правног посла стиче уписом права у јавним регистрима, и истовремено одступање од традиционог система преноса својине.<sup>30</sup>

Чињеница да се ради о правном послу са трајним извршењем престација код кога је пренос својине одложен до смрти примаоца издржавања, као и да за пренос својине није потребан модус, проблематици вишеструког отуђења исте

---

издржавању сматра се и такав правни посао код кога се пренос својине са примаоца на даваоца издржавања остварује још за живота примаоца, најчешће одмах по закључењу уговора. Мишљења смо да тзв. неправи уговор о доживотном издржавању не представља посебан вид уговора о доживотном издржавању, већ се ради о посебном правном послу, који изискује да буде детаљно регулисан у нашем праву, с обзиром да постоји већ дугогодишња традиција његовог закључивања. Стога дејства која производи закључење овог уговора неће бити посебно разматрана.

28 Видети: чл. 194 ст. 2 ЗОН. У том смислу видети и: Одлуке ВСС Рев. 1814/98 од 24.9.1998 и Рев. 179/99 од 4.11.1999 (наведено према: М. Убавић, *op. cit.*, стр. 45).

29 Да би извршио упис права својине у јавним књигама довољно је да давалац, уз предлог за упис, приложи исправу о уговору о доживотном издржавању и јавну исправу којом се доказује чињеница смрти примаоца Овако нпр. В. Ђорђевић, *Наследно право*, Ниш, 1997, стр. 391; N. Gavella, *Наследно право*, Загреб, 1990, стр. 374.

30 Иако давалац издржавања непокретност у својину стиче у моменту смрти примаоца, у пракси се веома често у текст уговора уноси дозвола примаоца издржавања да се након његове смрти давалац упише као нови власник у јавним књигама (*clausula intabulandi*).

непокретности даје другу димензију. Стога ћемо покушати да дамо одговор на питање да ли се и у којој мери изнета становишта судске праксе о критеријумима на бази којих се утврђује јаче право стицаоца (купца) у случају вишеструке продаје исте непокретности, могу аналогно применити и када је непокретност сукцесивно отуђена уговором о доживотном издржавању и другим правним пословима. У фокусу наше пажње биће сукоб уговора о доживотном издржавању са једне и уговора о поклону, уговора о продаји и завештања, са друге стране.

Да бисмо, бар делимично, поједноставили анализу, поћи ћемо од претпоставке да су сви уговори правно ваљани, да нису ни на који начин стављени ван снаге, те да су даваоци издржавања код уговора о доживотном издржавању савесно извршавали уговорне обавезе.

### 5.1. Уговор о доживотном издржавању и уговор о поклону

Уговор о поклону је такав правни посао којим поклонодавац предаје одређену ствар поклонопримцу, или се обавезује да му пренесе својину на ствари или неко друго право, или да му учини какву другу корист на терет своје имовине, без накнаде.<sup>31</sup> Будући да поклонодавац располаже својом имовином *animus donandi*, у циљу увећања имовине поклонопримца, правна природа овог уговора, без обзира на његове модалитете, увек је добročина. Ова чињеница свакако је од утицаја и на решење о јачем праву, у случају сукоба уговора о доживотном издржавању и уговора о поклону.<sup>32</sup>

Наиме, у пракси се догађа да власник сукцесивно располаже истом непокретношћу теретно и добročино, темељем уговора о доживотном издржавању и уговора о поклону. У зависности од околности конкретног случаја, својину на предметној непокретности могу стећи и поклонопримац и давалац издржавања.

Најпре, уколико је по уговарању доживотног издржавања прималац издржавања са трећим лицем закључио уговор о поклону, којим је отуђио исту непокретност, поклонопримац ће стећи својину уколико се укњижио као власник непокретности. У том случају, уговор о доживотном издржавању остао је без предмета, и неће произвести дејство, али само под условом да је поклонопримац био савестан. Поклонопримац је савестан ако му није била позната околност да

---

31 Закон о облигационим односима не регулише уговор о поклону. Иако је *Скица за законик о облигацијама и уговорима* садржала одредбе о уговору о поклону (чл. 509-522), оне нису ушле у коначну редакцију законског текста, јер је заузет став да је регулисање уговора о поклону у надлежности република и покрајина. Република Србија није посебним прописом уредила овај правни посао. Стога се на уговор о поклону још увек примењују одредбе СГЗ-а (§ 561-568), али и одговарајуће одредбе ЗОО, које регулишу поједина дејства добročиних правних послова (чл. 53 ст.3, 62, 65 ст. 4, 101, 281 ст. 3 и 4, 282, 283 ст. 3).

32 О јачем праву стицаоца у случају вишеструког отуђења непокретности уговорима о поклону видети: М. Мијачић, *Облигациони уговори*, Београд, 1990, стр. 65.

је раније закључен уговор о доживотном издржавању, нити је то морао знати.<sup>33</sup> Ако је у том случају поконио своје поверење стању у јавним књигама, постаће власник покљоњене непокретности. Подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности сматрају се истинитим и поузданим и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.<sup>34</sup> Поклонопримац ће увек бити несавестан ако је давалац издржавања уписао своје право у јавним књигама или уколико му је непокретност предата у државину. Несавестан стицалац не може се користити фикцијом апсолутне тачности земљишнокњижног уписа, јер није поступао у духу *bona fides*. Поклонопримац ће бити несавестан и када је на неки други начин сазнао за раније уговорено доживотно издржавање, или је за то морао знати. У том случају, ако је поклонопримац исходно упис у јавним књигама, давалац издржавања моћи ће да захтева брисање уписа.

Уколико поклонопримац до смрти поклонодавца не изврши упис свога права, својину на непокретности стећи ће давалац издржавања, под условом да је давалац издржавања извршавао уговорне обавезе.

Власник непокретности може истом узастопно располагати и на тај начин што ће је најпре поклонити, а затим располагати њоме на основу уговора о доживотном издржавању. Све док поклонодавац поклонопримцу не преда непокретност у државину и не дозволи му упис у јавне књиге, њему припада право својине. Сматрамо да уколико се поклонопримац упише у катастар непокретности и након уговореног издржавања, стећи ће својину на предметној непокретности. Самим закључењем уговора о доживотном издржавању не може се манифестовати воља поклонодавца за једностраним раскидом уговора о поклону, па и када су испуњени услови из § 567 СГЗ.<sup>35</sup> Међутим, ако уговор о поклону касније буде раскинут и дође до ревокације поклона, поклонодавац ће моћи да пуноважно отуђи ствар другим правним послом.

У случају када поклонопримац не изврши упис права, савестан давалац издржавања стећи ће својину на непокретности смрћу примаоца издржавања.

33 Тако и: Пресуда ВСС, Рев. 751/06, од 17.10.2006. У другом предмету, у случају када је власник располагао истом непокретношћу најпре уговором о доживотном издржавању, затим завештањем, а напослету и поклоном, суд је стао на становиште да је најјачи правни основ првозакључени уговор. Видети: Одлука Општинског суда у Гучи, П 34/2000, од 10.11.2000. и Окружног суда у Чачку, Гж. 75/2001, од 30.1.2001. Не улазећи у то да ли је суд такву одлуку засновао на принципу *prior tempore* или на чињеници да је уговор о доживотном издржавању једини теретни правни посао, не можемо се априори сложити са овом, утисак је паушалном оценом суда. Мишљења смо да је суд најпре требао утврдити да ли је поклонопримац уписан у јавним књигама као власник и да ли је савестан стицалац, што није учињено, па на основу анализе свих правнорелевантних чињеница донети одлуку о јачем праву.

34 Видети: чл. 63 ЗДПК.

35 Детаљније о условима, и различитим ставовима у теорији о начинима раскидања уговора о поклону: М. Мијачић, *op. cit.*, стр. 66-72.

Такође, савесни виталицијент имаће јаче право и када је за живота виталицијата обезбедио своје потраживање из уговора.

Поставља се питање чије је право јаче када је власник узастопно отуђио непокретност уговором о доживотном издржавању и поклоном за случај смрти (*donatio mortis causa*). Уговор о поклону за случај смрти представља модификацију уговора о поклону - уговор закључен под одложним условом (ако поклонопримац надживи поклонодавца), али и под одложним роком (с обзиром да се смрт сматра роком јер је будућа извесна чињеница). У чл. 522 ст. 2 Скице за законик о облигацијама и уговорима, било је предвиђено решење да поклонодавац може, по својој вољи, уговор о поклону за случај смрти раскинути, а располагање стварима које су предмет тог уговора, било правним пословима *inter vivos*, било *mortis causa*, сматраће се раскидањем уговора у погледу тих ствари. Будући да поклонодавац остаје до смрти власник ствари, нема правних препрека да их отуђи било којим другим правним послом. У сваком случају, када непокретност, која је била предмет поклона за случај смрти, поклонодавац отуђи уговором о доживотном издржавању, без обзира на редослед закључења уговора, својину на ствари стиче давалац издржавања у моменту смрти сауговорача, под претпоставком савесности. Оба ова правна посла карактерише чињеница да је пренос својине одложен до смрти власника ствари. Стога, до изражаја овде долази добродина природа поклона за случај смрти. Као теретан правни посао, уговор о доживотном издржавању сматра се, сходно чл. 41 ст. 2 ЗОСПО, јачим основом за стицање права својине.

Треба нагласити да власник ствари истом може располагати и на основу поклона са налогом (*donatio sub modo*), код кога је пренос својине одложен до смрти поклонодавца. Ово је модалитет уговора о поклону, и представља специфичан уговор закључен под раскидним условом. У случају да поклонопримац не изврши уговорени налог, нити то учини у накнадном примереном року, поклонодавац ће моћи да раскине уговор једностраном изјавом воље и да захтева повраћај поклона.

Поклон под налогом за случај смрти, када је поклонопримац оптерећен обавезом издржавања поклонодавца, има доста сличности са уговором о доживотном издржавању. У случају сумње о коме се од ова два уговора у конкретном случају ради, потребно је утврдити да ли је природа тог правног посла добродина или теретна.<sup>36</sup> Да би се уговор сматрао поклоном битно је да терет за поклонопримца не буде такав да представља накнаду за учињени поклон, јер би се тада радило о теретном правном послу. Ако се утврди да претеже теретна компонента, овакав уговор сматрао би се уговором о доживотном издржавању и био би пуноважан само ако је закључен у форми предвиђеној чл. 195 ЗОН-а.

---

<sup>36</sup> О начину разграничења ова два правна посла детаљно: О. Антић, З. Балиновац, Коментар Закона о наслеђивању, Београд, 1996, стр. 511-512.

Разрешење дилеме о којој врсти правног посла је реч веома је значајна, пре свега, у сфери наследних односа. Наиме, имовина обухваћена уговором о поклону може ући у обрачунску вредност заоставштине, и из вредности поклона могу се намирити нужни наследници. Уговор о доживотном издржавању, са друге стране, не штити нужне наследнике. Осим тога, ова чињеница значајна је и код утврђивања јачег права у случају сукоба уговора о доживотном издржавању и уговора о поклону са налогом за случај смрти. Будући да је уговор о доживотном издржавању теретни правни посао, јачи је правни основ за стицање својине од поклона са налогом за случај смрти. Стога, уколико се утврди да је природа спорног уговора добротина, положај поклонопримца постаје неповољнији. Уколико се, пак, утврди да се ради о уговору о доживотном издржавању, правна позиција даваоца издржавања, у случају његове савесности, била би значајно боља, под условом да су задовољени захтеви форме.

На крају, само још напомињемо да нису ретки случајеви у судској пракси где су саговорачи закључили уговор о поклону са налогом, у намери да прикрију уговор о доживотном издржавању. У том случају, судска пракса стоји на становишту да дејство неће производити симуловани поклон, јер стране уговорнице нису ни желеле да га закључе, већ уговор о доживотном издржавању, као дисимуловани правни посао.<sup>37</sup> Како форма за закључење уговора о доживотном издржавању није испоштвана, а с обзиром да је пренос својине остварен по закључењу уговора, овде би се радило о тзв. неправом уговору о доживотном издржавању. Из ове чињенице произашле би и све последице које производи теретан правни посао код кога је по закључењу дошло до преноса својине, а које се односе на стицање својине код вишеструког отуђења непокретности. Напомињемо да оваква ситуација не би била правно могућа у случају да се уговором о поклону под налогом за случај смрти желео прикрити „прави“ уговор о доживотном издржавању, јер би такав правни посао најчешће био ништав због недостатака у погледу форме.

## 5.2. Уговор о доживотном издржавању и уговор о продаји

Прималац издржавања може, пре или након закључења уговора о доживотном издржавању, предметну непокретност отуђити и уговором о продаји. Поставља се питање који ће од ова два теретна правна посла представљати јачи основ за стицање својине на спорној непокретности.

Ако је најпре уговорено доживотно издржавање, којим је пренос својине одложен до смрти примаоца, он је, као власник, овлашћен да уговором о продаји пуноважно отуђи ствар која је предмет уговора о доживотном издржавању. Купац ствари стећи ће право својине уколико је савестан и уколико се пре

<sup>37</sup> Видети: Одлуке ВСС, Рев. бр. 2195/93, Рев. 3457/93, Рев. 1244/94.

смрти продавца упише у јавне књиге као власник.<sup>38</sup> Купац је савестан уколико у тренутку подношења захтева за упис права својине у катастру непокретности није знао, нити је према околностима могао знати, да је предметном непокретношћу продавац већ располагао уговором о доживотном издржавању. Приликом куповине ствари, купац је дужан да утврди не само стање у јавним књигама, већ и фактичко стање. Стога, каснији стицалац постаје несавестан ако је давалац издржавања обезбедио своје потраживање према примаоцу уписом права у јавним књигама, или је пре закључења уговора о купопродаји уведен у посед спорне непокретности.

Уколико се, пак, савесни купац до смрти продавца не укњижи у јавне књиге, то више неће моћи да учини, јер је у моменту смрти примаоца давалац издржавања постао власник. Купац има на основу уговора само тражено право према продавцу да му дозволи упис права својине. Смрћу продавца, у случају постојања уговора о доживотном издржавању, његово потраживање престаје, јер предметна непокретност по сили закона прелази на даваоца издржавања (под претпоставком да уговор о доживотном издржавању није стављен ван снаге).

Када је, пак, власник прво продао спорну непокретност, а потом закључио уговор о доживотном издржавању, могу настати различите ситуације. Најпре, када је пре уговарања издржавања купац уписао своје право својине, располагање неће произвести дејство, јер је продавац престао бити власник ствари. Такође, уколико је продавац купцу предао непокретност у државину пре закључења уговора о доживотном издржавању, јаче право, по нашем мишљењу, имаће купац, иако није уписао своје право у јавним књигама. Даваоцу издржавања, због саме природе уговора о доживотном издржавању, не може бити непозната чињеница у чијем се поседу налази непокретност обухваћена уговором, те га то сазнање и чини несавесним стицаоцем.

Међутим, ако купац није уведен у посед непокретности, нити је извршио упис свог права, власник непокретности остао је продавац, тако да је ствар могао отуђити уговором о доживотном издржавању. Стицање својине на спорној непокретности зависиће тада од савесности даваоца издржавања. Ако је давалац издржавања био несавестан, неће ни у ком случају стећи непокретност у својину. Али, ако је давалац издржавања био савестан, а до смрти примаоца издржавања купац није извршио упис права својине на основу уговора о продаји, својину ће стећи давалац издржавања. Неопходан модус за стицање својине на темељу

---

<sup>38</sup> У спору даваоца издржавања, који је у потпуности извршио уговорне обавезе, и несавесног купца, из касније закљученог уговора о продаји, Врховни суд Србије нашао је да ће јаче право на непокретности имати давалац издржавања. Видети: Одлука ВСС, Рев.5152/01 и Гзз. 649/01, од 26.9.2002. године. У другом случају, овај суд је утврдио да је прималац издржавања имао право да прода предметну непокретност, независно од тога што је његов захтев у парници за раскид уговора о доживотном издржавању, због неизвршења уговорних обавеза, био основан. Видети: Одлука ВСС, Рев. 2821/98.

купопродајног уговора није настао, а како до стицања својине код уговора о доживотном издржавању долази *ipso iure*, власник непокретности постаће виталицијент у моменту смрти виталицијата. У сукобу ова два теретна правна посла, код којих се начин стицања битно разликује и наступа у различитим тренуцима, јачи ће бити онај чији „модус“ најпре буде реализован, под претпоставком савесности свих стицалаца.

Савесни давалац издржавања, у сваком случају, имаће јаче право од купца ако, након закључења уговора, своје потраживање према примаоцу издржавања обезбеди забележбом у јавним књигама или конституисањем хипотеке. Ово стога што до уписа својине купац има статус обичног, хирограферног повериоца, уколико своје потраживање није обезбедио. Са друге стране, искористивши законску могућност да своје потраживање обезбеди, давалац издржавања стекао је првенство у односу на све остале стицаоце, те ће постати власник спорне непокретности смрћу примаоца издржавања.

### 5.3. Уговор о доживотном издржавању и завештање

Следећа ситуација коју ваља анализирати, јесте однос завештања и уговора о доживотном издржавању, посматрано из угла стицања својине на непокретним стварима, које се преносе овим правним пословима. Завештање је једнострани правни посао *mortis causa*, којим завешталац врши распоред своје заоставштине. Тренутком отварања наслеђа завештаоца, завештајни наследници, сходно начелу стицања заоставштине *ipso iure*, постају власници покретних и непокретних ствари, којима је завешталац располагао у завештању. *Modus acquirendi* није потребан, тако да накнадни упис права својине на наслеђеним непокретностима има декларативан карактер.

Ако је власник непокретности најпре сачинио завештање којим је располагао предметном непокретношћу, а затим са даваоцем издржавања (у улози примаоца) закључио уговор о доживотном издржавању у погледу исте непокретности, касније закљученим уговором опозвао је одредбу из већ сачињеног завештања. Наиме, завештање је увек опозива изјава воље, и све до смрти завешталац га може опозвати на различите начине, делимично или у потпуности.<sup>39</sup> Како се, сходно чл. 178 ЗОН-а, завештаочево располагање индивидуално одређеном завешталом ствари или правом сматра опозивом завештања у погледу те ствари или права, то се располагање завешталом непокретном ствари каснијим уговором о доживотном издржавању сматра опозивом те завештајне одредбе.<sup>40</sup> Својину на непокретности стекао би, дакле,

39 Видети: чл. 176 ЗОН-а.

40 Ово под претпоставком да је уговор о доживотном издржавању правно ваљан правни посао. Ако се у судском поступку утврди да је уговор о доживотном издржавању ништав, завештање се неће сматрати опозваним. Тако и: ВСС, Рев. 2155/05, од 28.9.2005. године.

давалац издржавања у моменту смрти примаоца, и то без обзира да ли му је у тренутку закључења уговора било познато постојање и садржина завештања, под условом да је заиста постојала потреба за издржавањем примаоца. Његова несавесност, по нашем мишљењу, не угрожава његову правну позицију, јер је завештање једностран, строго личан правни посао, и само је остављено вољи завештаоца/примаоца издржавања да одлучи да ли ће и на који начин своје завештање или неку његову одредбу опозвати.

Спорнија је ситуација када је власник ствари, након уговарања доживотног издржавања сачинио завештање, којим је располагао непокретношћу обухваћеном уговором. У једном таквом случају Врховни суд Србије заузео је став да ће дејство произвести завештање.<sup>41</sup> У образложењу овог става констатује се да прималац издржавања све до своје смрти остаје власник ствари која је предмет његове уговорне обавезе. Управо због тога, ако право даваоца издржавања ни на који начин није обезбеђено, овај правни посао *mortis causa* имао би приоритет у односу на уговор о доживотном издржавању, као правни посао *inter vivos*.

Међутим, оно што је суд пропустио да сагледа, а што је морао узети у обзир, јесте чињеница да је пренос својине и код завештања и код уговора о доживотном издржавању одложен до смрти завештаоца, тј. примаоца издржавања, и да накнадно сачињеним завештањем завешталац није могао ставити ван снаге уговор о доживотном издржавању. Будући да и завештајни наследници и давалац издржавања стичу својину у истом тренутку, мишљења смо да би у овом случају требало применити правило из чл. 41 ст. 2 ЗОСПО, по коме јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно, у односу на лице које је исту ствар стекло добротним правним послом, као што је завештање.<sup>42</sup> С обзиром да имовина која је обухваћена уговором о доживотном издржавању није слободна за наслеђивање, то се ни завештајни наследници не би могли позивати на одредбу из завештања, јер предметна непокретност није ни ушла у заоставштину примаоца издржавања.<sup>43</sup>

## ЗАКЉУЧАК

Важећи законски прописи, који уређују сферу грађанскоправних односа, још увек не дају одговор на питање право ког стицаоца је јаче када је власник непокретну ствар више пута отуђио закључујући правне послове са различитим лицима. Судска пракса је, стога, утврдила критеријуме за решавање сукоба

<sup>41</sup> Видети: ВСС, Рев. 3464/95, од 27.9.1995. године. Исто и: Окружни суд у Крушевцу, Гж. бр. 784/08, од 30.05.2008. године.

<sup>42</sup> Тако и: Н. Стојановић, Осврт на поједина спорна питања о уговорном издржавању у домаћој судској пракси, Правни информатор, бр. 7-8/2006, стр. 78.

<sup>43</sup> Видети: чл. 195 ст. 1 ЗОН-а.



правних основа узастопног располагања истом непокретношћу на основу уговора о продаји, који се аналогно примењују и на друге правне послове.

Узимајући у обзир специфичности уговора о доживотном издржавању, нарочито да се ради о теретном правном послу са трајним извршењем престајања, те да давалац издржавања стиче својину на предметној непокретности у тренутку смрти примаоца, у раду се анализира њихов утицај на стицање својине на непокретности која је више пута отуђена уговором о доживотном издржавању и другим правним пословима. У фокусу пажње био је однос уговора о доживотном издржавању са једне и уговора о поклону, продаји, као и завештања, са друге стране.

У случају сукоба уговора о доживотном издржавању и уговора о продаји и поклону, савесни купац или поклонопримац који је извршио упис свога права у јавним књигама пре смрти преносиоца, постаће власник отуђене непокретности. Међутим, уколико до уписа својине није дошло, тренутком смрти примаоца издржавања својину на предметној непокретности стиче давалац издржавања, под претпоставком савесности, независно од тога који је правни посао раније закључен. Разлог немогућности примене правила *prior tempore potior iure* лежи, по нама, у чињеници да до тренутка смрти преносиоца сви стицаоци имају тражбено право према њему, које се у часу делације трансформише у стварно право само у односу на даваоца издржавања, те он постаје власник отуђене ствари.

Поред тога, констатовали смо да је уговор о доживотном издржавању увек јачи основ стицања својине од завештања и поклона за случај смрти. Како код свих ових правних послова до преноса својине долази у тренутку смрти преносиоца, уговор о доживотном издржавању, као теретан правни посао, имаће јачу снагу. У сваком случају, давалац издржавања стећи ће својину на предметној непокретности увек када је на неки начин обезбедио своје потраживање према даваоцу, пре осталих стицалаца, јер је на тај начин остварио првенство у намирењу.

**Резиме:** У недостатку законских решења, судска пракса изнедрила је критеријуме на основу којих се утврђује јаче право стицаоца у случају вишеструке продаје исте непокретности. У раду се разматра да ли су утврђени критеријуми применљиви и на случајеве када је непокретност сукцесивно отуђена уговором о доживотном издржавању и другим правним пословима. Анализирајући сукоб, са једне стране уговора о доживотном издржавању, а са друге уговора о продаји, уговора о поклону и завештања, аутор нарочито апострофира савесност доцнијег прибавиоца, као чињеницу од пресудног утицаја за стицање својине на непокретној ствари. Савесност, у условима који код нас постоје, мора се ценити строжије, те се савесним има сматрати само онај стицалац који се, поред увида у стање у јавним књигама, осведочио и у фактичко стање на

*непокретности. Сагледавањем различитих хипотетичких ситуација, у раду се износи став да савестан купац или поклонопримац, који је уписао своје право у јавним књигама, има јаче право од даваоца издржавања, без обзира на то када су уговори закључени. Међутим, уколико упис није извршен, тренутком смрти примаоца савестан давалац постаје власник непокретности. Када се ради о односу уговора о доживотном издржавању и завештања, односно поклону за случај смрти, као правних послова код којих је пренос својине одложен до смрти завештаоца, односно поклонодавца, јачи основ увек ће бити уговор о доживотном издржавању, као теретан правни посао.*

**Novak Krstić, LL.B.**  
Teaching Assistant,  
Post-graduate student,  
Faculty of Law, University of Niš

**MULTIPLE DISPOSITION OF REAL PROPERTY  
ON THE BASIS OF LIFETIME MAINTENANCE  
AGREEMENT AND OTHER CONTRACTS**

**Summary**

*Given the absence of relevant legal provisions, the judicial practice (case law) has yielded the criteria for establishing a stronger right of the acquirer in case of a multiple sale of the same real property. In this paper, the author examines whether the established criteria are applicable to cases where the same immovable property is subject to successive disposition on the basis of a lifetime maintenance agreement and other agreements. The author analyzes the conflict between a life maintenance agreement (on the one hand) and a contract of sale, a contract on gift and a will (on the other hand), drawing particular attention to the good faith of the subsequent acquirer which plays a significant role in obtaining title to real property. Given the circumstances in our country, the legal rules on the bona fides principle have to be set forth in much stricter terms; thus, in addition to providing relevant evidence on the status of a real estate in the Land Registry, a bona fides acquirer shall also be obliged to provide evidence of the actual state of affairs on the estate. Upon considering different hypothetical situations, the author of this article elaborates on a viewpoint that a bona fides purchaser or donee, who has entered his property right into the Land Registry, has a stronger right in case of a multiple sale of the same realty as compared to the donor of lifetime maintenance, regardless of the time when the contracts have been concluded. However, in case the real property has not been entered into the Land Registry, the bona fides donor becomes the owner of the real estate at the moment of death of the donee. When it comes to the relationship between a life maintenance agreement and a will or a gift in case of death (donatio mortis causa), where the transfer of property is postponed until the moment of the testator or donor's death, the life maintenance agreement (as an onerous contract) will always have a stronger title in property acquisition.*

**Key words:** disposition of real property, lifetime maintenance agreement, gift, sale, will

