

ПУНОВАЖНОСТ УГОВОРА О ПРОМЕТУ СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ СА ЕЛЕМЕНТИМА УГОВОРА О ДОЖИВОТНОМ ИЗДРЖАВАЊУ

Уговор о преносу стварних права на непокретности за живота тужиље који је закључен у писменој форми, а потписи уговарача оверени су од стране суда у складу са одредбама тада важећег Закона о промету непокретности, који садржи обавезу туженог, те право тужиље да од туженог прима доживотно издржавање, има елементе уговора о доживотном издржавању.

То није уговор наследног права, јер није закључен у форми прописаној Законом о наслеђивању, па се на њега не примењују одредбе Закона о наслеђивању којим је прописана обавезна садржина и форма уговора о доживотном издржавању као услов његове пуноважности и правног дејства.

Из образложења

„Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, парничне странке су закључиле уговор, који су насловили као уговор о поклону, којим тужилца као поклонодавац своју имовину која се састоји од куће, стамбеног дела и локала у Н..., ближе одређене, поклања туженом као поклонопримцу уз обавезу истог да поклонодавца издржава до краја живота, да јој обезбеђује храну, одећу, обућу, набавља лекове, а по потреби води код лекара, да је после смрти пристojно сахрани и подушја да по важећим месним обичајима. Уговорне странке су се сагласиле да ће засновати заједницу живота уколико се за то укаже потреба, на жељу поклонодавца. Поклонодавац задржава право доживотног уживања на кући и локалу који су предмет уговора. Поклонопримац са захвалношћу прихвата поклон учињен овим уговором и сагласан је са свим обавезама, правима и теретом. Према утврђењу првостепеног суда тужилца је овај уговор закључила управо ради уговарања обавезе на терет поклонопримца. Првостепени суд је утврдио да парничне странке нису желеле да закључе уговор о поклону, као добротчини правни посао, већ модификовани уговор којим ће тужени кућу да добије након смрти тужиље, уз обавезу издржавања.

Код таквог утврђења, првостепени суд је закључио да предметни уговор по својој садржини и правној природи не може представљати уговор о поклону у смислу правила Српског грађанског законика које примењује сходно Закону о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и за време непријатељске окупације, из параграфа 561. до 568. и 937., као добротчини правни посао, већ да по својој садржини представља уговор о доживотном издржавању, имајући у виду да је предметним уговором поклонопримац овде тужени обавезан да тужилцу као поклонодавца доживотно издржава, на утврђени начин. Не сматра такав уговор ни уговором о поклону у ширем смислу, као уговор о поклону са теретом, јер обавеза доживотног издржавања поклонодавца превазилази уобичајене терете уговора о поклону, као пре свега добротчиног правног посла, уз уговорено доживотно плодуживање поклонодавца на поклоњеној непокретности. Према закључку првостепеног суда уговарање обавезе издржавања је било одлучујућа побуда за закључење предметног уговора, па је уговор о поклону само привидан, којим су уговорне стране хтеле да прикрију уговор о доживотном издржавању. Позивом на одредбе члана 66. Закона о облигационим односима и одредбе члана 195. Закона о наслеђивању („Службени гласник РС“ бр. 46/95, 101/2003 одлука у СРС) која је

важила у време закључивања предметног уговора, првостепени суд је закључио да нису испуњени услови за настанак уговора о доживотном издржавању. Зато је одбио тужбени захтев као неоснован, јер се не може тражити раскид уговорног односа који по оцени суда није ни настао. Код таквог стања ствари, утврђење да након закључења уговора тужени није извршавао своје обавезе предвиђене уговором, првостепени суд није сматрао релевантним за другачије одлучивање.

Другостепени суд је преиначио одлуку првостепеног суда тако што је усвојио тужбени захтев. Полазећи од утврђеног чињеничног стања, одлучујући о жалби тужиље, апелациони суд је закључио да се у конкретном случају ради о симулованом правном послу, да је пуноважан дисимуловани двострано обавезан уговор о доживотном издржавању, и да су створени услови за раскид истог због неиспуњења обавезе од стране туженог. Према схватању другостепеног суда, у конкретном случају из текста уговора о поклону несумњиво произилази да је између странака закључен симуловани уговор о поклону који прикрива уговор о доживотном издржавању, који уговор није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и моралом и резултат је праве воље уговорних страна. Уговор о доживотном издржавању као дисимуловани правни посао производи дејство. Како из изведених доказа произилази да тужени није испуњавао обавезе из уговора о доживотном издржавању, то сматра да је тужилин захтев основан јер су се стекли услови за раскид предметног уговора позивом на одредбу члана 202. став 1. Закона о наслеђивању.

Врховни суд налази да ревизија није основана, а одлука другостепеног суда о тужбеном захтеву је правилна, за шта даје другачије разлоге од другостепеног суда.

Према садржини и правној природи, уговор који су закључиле парничне странке, кога су именовали уговором о поклону, је двострано теретан неименовани уговор облигационог права, са елементима уговора о промету непокретности и уговора о доживотном издржавању. Правилан је закључак нижестепених судова да уговор нема елементе уговора о поклону, већ је то теретан уговор. Изостаје намера даривања са стране тужиље да би то био уговор о поклону. Воља парничних странака била је да тужени тужилу доживотно издржава, на начин и у обиму како је то изричито одређено уговором и утврђено у оквиру чињеничног стања од стране првостепеног суда. Ова обавеза туженог је противчинидба за уговорени пренос права својине на непокретности од стране тужиље туженом. Према стању у списима предмета тужиља се у члану 6. уговора сагласила да се тужени може уписати као власник непокретности уз забележбу доживотног уживања тужиље у јавне књиге, непосредно на основу овог уговора, без посебне накнадне сагласности и присуства тужиље. На тај начин овај уговор јесте могућ правни основ преноса стварних права на непокретности за живота тужиље, који је закључен у писменој форми, а потписи уговарача оверени се од стране суда, у складу са одредбама члана 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр. 42/98 и 111/2009).

Према обавези која је одређена туженом, те праву тужиље да од туженог прима доживотно издржавање, уговор има елементе уговора о доживотном издржавању, али то није уговор наследног права, јер није закључен у форми прописаној Законом о наслеђивању. На предметни, двострано обавезни и теретни уговор облигационог права, мешовите природе, којим се врши промет стварих права на непокретности, који је закључен и оверен у складу са тада важећим Законом о промету непокретности, не примењују се одредбе Закона о наслеђивању којим је прописана обавезна садржина и форма уговора о доживотном издржавању као услов његове пуноважности и правног

дејства. Конкретни уговор није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и моралом, и резултат је праве воље уговорних страна, што је и закључак другостепеног суда. Према изнетом, предметни уговор није ништав у смислу одредаба члана 103. Закона о облигационим односима, нити у смислу одредбе члана 4. став 2. наведеног Закона о промету непокретности...

Како је утврђено да тужени није испуњавао своју трајну обавезу чинидбе према тужиљи, уговором установљену, тужиља је овлашћена да захтева раскид уговора, према одредбама члана 124. Закона о облигационим односима о раскиду уговора, због неиспуњења и тужбени захтев је основан.“

(Сентенца из пресуде Врховног суда Рев 10407/2023 од 19.10.2023. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 5.11.2024. године)