

Atelierul II. ȘTIINȚE JURIDICE

DELIMITAREA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ DE ALTE CONTRACTE TRANSALATIVE DE PROPRIETATE

Ina BOSTAN, conf. univ. interimar, dr.,
Șef Prodrum Drept, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru,
Universitatea Tehnică a Moldovei

Summary: The institution of alienation of goods subject to life-long maintenance is not a new institution for the Moldovan legislation and civil doctrine, given that this type of contract was also governed by the 1964 Civil Code. However, the timeliness and importance of the problem addressed is determined by its increasing demand in the social life, given that our country is, unfortunately, still in the process of reform and democratization, and that the population in some social strata faces more and more difficulties in everyday life. Thus, based on the vulnerable situation of the sick, retired and disabled people, who, on the one hand, have low pensions and require decent care, but do not have sufficient financial means, on the other hand, they own property (dwelling, land plots, other real estate and movable property), may resort to the alienation of goods subject to life-long maintenance. For legalization of alienation relationships, they may use the contract, which is regulated by art. 839-846 Civil Code of the Republic of Moldova. Having the opportunity to conclude such a contract, people are provided with housing, food, the necessary help and care for a decent living, until death.

Pornind de la scopul acestei cercetări, prin care ne propunem determinarea dimensiunilor juridice ale instituției înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață în scopul evidențierii asemănărilor și deosebirilor acestui contract de alte contracte transalative de proprietate, considerăm necesar incipient de a da definiția legală a acestui contract.

Astfel, potrivit art. 839 CCRM, *prin contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celeilalte părți (dobânditor) în proprietate un bun imobil sau mobil iar dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținerea în natură – locuința, hrana, îngrijirea și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea. În cazul pluralității de părți, obligația de întreținere este indivizibilă atât activ, cât și pasiv. Creanța de întreținere nu poate fi transmisă unei alte persoane și nici urmărită de creditorii. Contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață i se aplică, în modul corespunzător, normele cu privire la renta viageră dacă acesta este stipulat în contract.*¹

Și doctrina, din domeniu, ne furnizează o mulțime de definiții ale contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, punând accentul pe un aspect sau altul, considerat a fi definitiv pentru acest tip de contract. Contractul de întreținere este acela în care o parte înstrăinează un bun sau plătește o sumă de bani, iar cealaltă parte se obligă să-i asigure întreținerea în natură pe timpul cât va trăi, iar după moarte să o înmormânteze potrivit obiceiului.²

În ce privește conținutul noțiunii de întreținere s-a precizat că, aceasta trebuie luată într-un sens foarte larg, cuprinzând: procurarea și prepararea hranei, asigurarea de îmbrăcăminte și încălțăminte, asigurarea lenjeriei – de pat și de corp, asigurarea medicamentelor și îngrijirilor medicale, efectuarea curățeniei, plata consumului de electricitate, apă, combustibil, telefon etc.

Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață prezintă, prin trăsăturile sale caracteristice, anumite elemente comune cu ale altor contracte asemănătoare, făcând posibilă confundarea sa cu alte contracte. Pentru a elimina aceste posibile confuzii, se impune o prezentare a elementelor de apropiere și diferențiere între aceste contracte.

Astfel, cercetând legislația și doctrina putem menționa că, contractul de înstrăinare a unui bun cu

¹ Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22 iunie 2002.

² Dogaru I., Cerel S., Dănișor C. D. *Întreținerea în contextul drepturilor fundamentale*. Craiova: Themis, 2001, p. 57.

condiția întreținerii pe viață prezintă asemănări cu contractul de vânzare-cumpărare dar, aceste contracte prezintă și o multitudine de deosebiri, mai mult decât atât, nu pot fi niciodată confundate.

Unii autori menționează că, delimitarea față de contractul de vânzare-cumpărare se face stabilind obligația principală, contractul fiind de întreținere dacă suma de bani reprezintă jumătate din valoarea bunului înstrăinat, altfel el va fi de vânzare-cumpărare.¹

Dacă înstrăinarea unui bun se face atât în schimbul unui bun, cât și al prestării întreținerii, atunci se pune problema determinării naturii juridice a contractului, pentru a stabili regulile de drept aplicabile acestuia.

Pentru deosebirea contractului de întreținere de contractul de vânzare-cumpărare trebuie să se stabilească obligația principală, scopul principal urmărit de către părți la încheierea contractului.² Astfel, în lipsă de alte criterii, prestația în bani va fi raportată la valoarea bunului. Dacă prestația în bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, contractul este de întreținere, iar în caz contrar, contractul este de vânzare-cumpărare.

Asemănările existente între cele două contracte se referă la caracterul translativ al dreptului de proprietate și, în mod corelativ, obligația de plată în sens juridic.

Statuarea corectă asupra naturii juridice a celor două contracte este mai dificilă în ipoteza în care bunul nu se înstrăinează în schimbul unei sume de bani, ci a întreținerii. Operația calificării actelor juridice delimitează însă net cele două contracte, care, în consecință, vor produce efecte diferite cu implicații practice deosebit de importante.

Astfel, în situația neexecutării obligației de întreținere în cazul contractului de întreținere, debitorul este de drept în întârziere, astfel că nu i se poate acorda de către instanța de judecată termen de plată pentru a împiedica rezilierea, dacă, însă, contractul este de vânzare-cumpărare, dimpotrivă, debitorul trebuie să fie pus în întârziere, iar instanța de judecată îi poate acorda un termen de garanție.

Tot astfel, calificarea corectă a contractului prezintă importanță și în legătură cu interpretarea clauzelor neclare din contract știut bine că, potrivit regulilor generale, se face în favoarea debitorului, în vreme ce dacă contractul este de vânzare-cumpărare, după cum am văzut, toate clauzele se interpretează în contra vânzătorului.

În fine, calificarea corectă a contractului este importantă pentru a ști cine suportă cheltuielile contractului, știut fiind că în cazul contractului de întreținere, acestea sunt suportate atât de creditorul cât și de debitorul întreținerii, în timp ce în caz de vânzare-cumpărare, în lipsa de stipulație contrară, sunt suportate de către cumpărător.³

Contractul de vânzare-cumpărare se deosebește de cel de înstrăinare, fiind un contract comutativ, în care existența și întinderea obligațiilor părților este cunoscută de la încheierea acestuia, în timp ce la contractul de întreținere, care este aleatoriu când nu este încheiată pe o perioadă determinată, întinderea drepturilor și obligațiilor părților, sau cel puțin al uneia din ele, depind de un element aleatoriu, existând șanse de pierdere sau de câștig pentru fiecare dintre părți. Delimitarea contractului de întreținere de cel de vânzare-cumpărare nu are doar o importanță teoretică, ci și profunde semnificații practice. În caz de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare, au loc restituiri reciproce prestațiilor primite, în schimb la contractul de întreținere, ca urmare a caracterului aleatoriu al contractului, debitorul în culpă nu poate obține restituirea prestațiilor de întreținere deja executate,⁴ conform alin. (2), art. 845 Cod civil al RM. Pentru calificarea acestui contract este necesar să se stabilească care este scopul principal urmărit de părți la încheierea contractului. Dacă obligația principală a dobânditorului este prestarea întreținerii, contractul va fi de întreținere, indiferent dacă prețul în bani a fost sau nu precizat în contract, pentru ca elementul aleatoriu caracteristic pentru contractul de întreținere rămâne durata vieții înstrăinatului. Dacă însă o cotă indiviză din imobil (de exemplu 1/2) este vândută pe un preț determinat, iar cealaltă 1/2 a făcut obiectul contractului de întreținere, există două contracte, unul de vânzare-cumpărare și altul de întreținere, cuprinse în același înscris. Contractul de întreținere are o reglementare proprie, și este un contract numit căruia i se aplică regulile generale din materia actului juridic și nu dispozițiile derogatorii specifice altor contracte. În doctrină este exprimată părerea că, criteriul de determinare a naturii juridice a contractului de întreținere de cel de vânzare-cumpărare ar fi proporția între prețul în bani al bunului și valoarea întreținerii.⁵ Nu împărtășim părerea, conform căreia, criteriu de determinare a naturii juridice a acestui

¹ Dogaru I. Drept civil. Idei producătoare de efecte juridice. București: ALL Back, 2002, p. 807.

² Motica R. I., Moțiu F., Contracte civile speciale. Teorie și practica judiciară. București: Lumina Lex, 2000 p. 337.

³ Macovei D., Striblea M. S. Contracte. Succesiuni. Iași: Junimea, 2003, p. 132.

⁴ Cimil D., Bejenaru E. Drept civil. Contracte speciale. Partea I. Chișinău: Grafema Librus, 2014, p. 107.

⁵ Dogaru I., Drăghici P., Teoria generală a obligațiilor. ed-a a - 2, București: C. H. Beck, 2014, p. 207.

contract ar putea fi proporția dintre preț al bunului și valoarea întreținerii.

Conchidem următoarele, pentru delimitarea contractului de întreținere de contractul de vânzare-cumpărare trebuie să se stabilească obligația principală, scopul principal urmărit de către părți la încheierea contractului. În lipsă de alte criterii, prestația în bani va fi raportată la valoarea bunului. Iar dacă prestația în bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, contractul este de întreținere, în caz contrar, contractul este de vânzare-cumpărare.

Asemănări și deosebiri există și între contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață și contractul de rentă. Identitatea de natură juridică între contractul de rentă și cel de întreținere se obiectivizează în faptul că ambele se constituie, de regulă, pe toată durata vieții creditorului obligației de plată a rentei sau de prestare a întreținerii. Această identitate conferă caracteristici comune celor două categorii de contracte: oneroase, bilaterale, consensuale (cu excepția transmiterii terenurilor) și cu executarea succesivă pentru una din părți și instantanee pentru cealaltă (cel care strămută dreptul de proprietate – obligația de a da).

Similitudinea existentă, sub aspectul expus, nu este de natură însă să creeze o confuzie între cele două contracte, care, în esență, se disting printr-o fizionomie juridică proprie.

De asemenea, cele două contracte civile se deosebesc prin obiectul și natura obligației debitorului prestației succesive, care, în contractul de rentă este obligația de a da, în timp ce în contractul de întreținere obligația debitorului este de a face.¹

După cum s-a menționat, contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, este un contract aleatoriu cu prestații succesive în timp, ca și contractul de rentă. Tot astfel, în cazul ambelor contracte, de regulă, se transmite proprietatea unui bun în schimbul rentei sau al întreținerii, după caz. Dar, ceea ce deosebește totuși net cele două contracte este caracterul obligațiilor asumate de debirentier și, respectiv, întreținător: astfel, în timp ce debirentierul își asumă o obligație de a da (de plăti renta), întreținătorul își asumă o obligație de a face (de a presta întreținerea).²

O altă deosebire ce conturează specificitatea contractului de rentă de aceea a contractului de înstrăinare cu condiția de întreținere pe viață, privește posibilitatea transmiterii rentei în concurs cu obligația de întreținere, care, în principiu, este personală și netransmisibilă. Din cele expuse rezultă, că renta este transmisibilă și poate forma obiectul unei cesiuni, pe când creanța de întreținere este numai personală și incesibilă.

Spre deosebire de renta viageră, contractul de întreținere este un contract intuitu personae, încheindu-se în considerarea calităților părților contractante. Se are în vedere faptul că, relațiile dintre întreținut și întreținător sunt, de cele mai multe ori, asemănătoare celor dintr-o familie, ceea ce presupune încredere și afecțiune reciprocă.³

În fine, un alt element de diferențiere între cele două contracte rezidă în faptul că, în principiu, renta este cu titlu oneros, de regulă poate fi urmărită de creditorii credirentierului, în timp ce întreținerea nu poate fi urmărită de creditorii întreținătorului. Întreținerea nu poate fi urmărită de creditori, fiind incesibilă, în vreme ce renta este urmăribilă.

Dacă este să facem o concluzie putem menționa că, contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția de întreținere pe viață, prezintă cele mai multe asemănări cu contractul de rentă. Ele sunt însă contracte distincte, care se deosebesc prin aceea că: renta cuprinde obligația de a da, întreținerea cuprinde obligația de a face; renta este transmisibilă și poate fi urmărită de creditori, creanța de întreținere nu poate fi transmisă unei alte persoane și nici urmată de creditori; renta poate fi cu titlu gratuit sau oneros, întreținerea numai cu titlu oneros;⁴ renta este urmăribilă, pe când întreținerea nu poate fi urmărită de creditori; mijloacele juridice pe care le poate folosi creditorii obligației neexecutate sunt diferite: procurarea întreținerii pe socoteala întreținătorului prin intermediul altei persoane, în cazul contractului de întreținere, și daune compensatorii sau moratorii, în cazul contractului de rentă viageră.⁵

Asemănări și deosebiri între contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și contractul de donație. La prima vedere, s-ar părea că aceste contracte se deosebesc, însă practica aplicării lor ne convinge că ele sunt, în unele cazuri, confundate. Pentru a trece la comparația acestor contracte este necesar să menționăm prevederile punctul 2, al Hotărârii Plenului Curții Supreme de

¹ Macovei D. Striblea M. S. Contracte. Succesiuni. Iași: Junimea, 2003, p. 125.

² Chirică D. Drept Civil. Contracte speciale. București: Lumina Lex, 1999, p. 115.

³ Cojocaru A. Contracte civile. București: Lumina Lex, 2004, p. 218.

⁴ Gîscă V. Tălămbuță A. Drept Civil. Chișinău: Elena V-I, 2006, p. 154.

⁵ Bujorel F. Drept civil. Contractele speciale. București: Universul Juridic, 2013, p. 211.

Justiție a Republicii Moldova, *“Cu privire la unele chestiuni apărute în practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației la soluționarea litigiilor ce țin de contractele de donație și de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață”*, nr. 2 din 30.03.2009 conform căreia, validitatea contractelor de donație și de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață se va examina în raport cu legea materială care era în vigoare la data încheierii contractului, conform principiului acțiunii legii civile, instituit la art. 6 alin. (1), (4) Cod civil al RM. Prin urmare, atât validitatea, cât și drepturile și obligațiile părților, precum și efectele juridice stinse sau în curs de realizare ale contractelor respective, încheiate până la punerea în vigoare a CCRM, se vor aprecia în raport cu prevederile Codului civil în redacția anului 1964, iar în privința celor încheiate începând cu 12.06.2003 se vor aplica dispozițiile Codului civil actual.

Totodată, în cazul contractelor în curs de realizare, se aplică noul Cod civil al RM doar în ceea ce ține de modul de exercitare a drepturilor și de executare a obligațiilor, de transmitere și de stingere a acestora, conform art. 6 alin. (5) din Codul civil actual. De exemplu, dreptul la rezoluțiunea (rezilierea) contractului, care era prevăzut la art. 449 și 450 ale Codului civil în redacția anului 1964, se va exercita conform art. 737 al Codului civil actual, adică prin declarație scrisă către cealaltă parte contractantă.¹

Punctul 3, al Hotărârii citate, vine cu anumite explicații care se extind asupra următoarelor categorii de acțiuni: cu privire la declararea sau constatarea nulității contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață sau de donație; cu privire la revocarea contractului de donație; cu privire la rezoluțiunea contractului de donație sau a celui de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață; cu privire la modificarea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață; altor acțiuni ce rezultă din încheierea, executarea și încetarea categoriilor de contracte vizate.²

În ceea ce privește donația, precizăm că aceasta este un contract unilateral, esențialmente gratuit și solemn, prin care o persoană numită donator transmite irevocabil dreptul său de proprietate asupra unui bun sau alt drept real sau drept de creanță, unei alte persoane numită donatar, sporind patrimoniul acestuia, fără să primească ceva în schimb.

Trăsătura de asemănare între contractul de donație și contractul de întreținere constă în caracterul translativ al dreptului de proprietate.

Contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, însă, se deosebește în mod esențial atât prin caracterele sale juridice intrinseci, cât și prin finalitatea socio-economică urmărită de părți la încheierea unor astfel de acte. În cazul în care prin contractul de donație donatorul a prevăzut în sarcina donatarului obligația întreținerii în scopul eliminării vizualelor confuzii cu contractul de întreținere, se impune și în această ipoteză problema calificării operațiunii juridice intervenită între părți, criteriul distincției constituindu-l în primul rând, cauza actului și în al doilea rând, echivalența avantajelor pe care părțile le-au avut în vedere la încheierea lui. Pentru justa caracterizare a contractului de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este necesar să se stabilească intenția părților, care rezultă din conținutul actului, precum și din împrejurările de fapt. În cazul în care, se constată că părțile au contractat în scopul de a-și asigura fiecare câte un avantaj, și anume una de a primi un bun, iar cealaltă întreținerea pe viață, contractul încheiat este de întreținere și nu de donație. Astfel, s-a decis în practica judiciară, că nu există donație, ci un contract de întreținere, dacă părțile au convenit în scopul asigurării unor avantaje reciproce. Punctul 9, al Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, nr. 2 din 30.03.2009 prevede că, este necesar a se face distincție între donația condiționată și înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață, confuzie care poate apărea datorită unor elemente comune. În limitele sarcinii/scopului convenit în contractul de donație condiționată, conform art. 834 alin.(1) CCRM, donația este un contract sinalagmatic, urmând a fi aplicate în această parte inclusiv dispozițiile art. 704-711 CCRM. În cazul în care sarcina este convenită între donator și donatar în favoarea unui terț, efectele donației sunt guvernate inclusiv de art. 721-724 CCRM. Aici, este necesar să ținem cont și de Decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, nr. 2 - 1169/2006 din 27.09.2006 care prevede că, *contractul de donație a fost declarat nul, fiindcă părțile contractante de facto au avut înțelegerea despre donarea imobilului în schimbul întreținerii pe viață a recurentului, ceea ce de fapt întrunește elementele contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția*

¹ Cazac O. Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept. În: Revista națională de drept, 2012, nr. 7, p. 66.

² Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova cu privire la unele chestiuni apărute în practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației la soluționarea litigiilor ce țin de contractele de donație și de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, nr. 2 din 30.03.2009. În: Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, 2009, nr.8, p. 7

întreținerii pe viață. Faptul că, la moartea întreținutului se constată că valoarea întreținerii este mai mică decât valoarea bunului transmis, nu transformă convenția într-o donație, întrucât contractul de întreținere are caracter aleatoriu.

Pentru a deosebi contractul de întreținere de cel donație, va trebui să se stabilească intenția părților care rezultă din conținutul contractului, precum și din împrejurările de fapt. Nu există donație, ci un contract de întreținere, în situația în care părțile au convenit în scopul asigurării unor avantaje reciproce.¹

Concluzionând, putem menționa cu certitudine că la fel ca și celelate contracte, despre care am menționat anterior și contractul de întreținere face parte din categoria contractelor *translative de proprietate*. Dreptul de proprietate asupra bunului mobil sau imobil este transmis de la beneficiar dobânditorului, la fel cum dreptul de proprietate asupra obiectului prestațiilor întreținerii se transmite de la dobânditor beneficiarului, pe măsura săvârșirii lor. Este un contract translativ de proprietate, deoarece întreținerea se prestează în schimbul dobândirii unor bunuri sau a unei sume de bani, efectul translativ producându-se întocmai ca în cazul contractului de vânzare-cumpărare.

¹ Safta-Romano E. Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare. Iași: Polirom, 1999, p. 329.

² Валеев, Д.Х. Процессуальные гарантии прав граждан и организаций в исполнительном производстве: монография / Д.Х.Валеев - Казань: Унипресс, 2001, pag.48.