

ANALIZA CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A BUNULUI CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ ÎN CONTEXTUL NOILOR MODIFICĂRI

Andrei SMOCHINĂ, doctor habilitat în drept, profesor universitar (ORCID: 0000-0002-9010-3489)

Angelina TĂLĂMBUȚĂ, doctor în drept, conferențiar universitar, UASM (ORCID: 0000-0002-5038-0959)

ANALYSIS OF THE CONTRACT OF ALIENATION OF PROPERTY SUBJECT TO LIFETIME MAINTENANCE IN THE CONTEXT OF NEW CHANGES

The topicality and purpose of this article convince us that, in order to detect some theoretical and practical problems posed by the contract for the alienation of property provided for life, in practice and in national case law, it is necessary to start from the changes brought by the republishing Of the Civil Code of the Republic of Moldova in the Official Gazette of the Republic of Moldova no. 66-75, 2019. The contract that underlies the alienation of the good provided for life maintenance is a complex one and has specific features, characteristic only to him. Through the content of this article, we intend to treat the adaptations made under the legislative aspect to the contract of alienation of the good with the condition of maintenance for life.

Key words: contract, alienation, maintenance, goods.

Actualitatea și scopul prezentului articol ne convinge că, pentru a putea depista unele probleme teoretice și practice pe care le generează contractul privind înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață, în practica și în jurisprudența națională, este necesar a se porni de la modificările aduse prin republicarea Codului Civil al Republicii Moldova în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75, 2019. Contractul care stă la baza înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață este unul complex și dispune de particularități specifice, caracteristice numai lui. Prin conținutul prezentului articol, ne propunem să tratăm adaptările aduse sub aspect legislativ contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Cuvinte cheie: contract, înstrăinare, întreținere, bunuri.

Introducere

Conturarea modalităților de soluționare a problemelor complexe legate de înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață a fost posibilă prin cercetarea unui ansamblu de articole de reală valoare, care au fost armonizate de legislația în vigoare. Toate aceste idei își găsesc o anumită abordare în cadrul formării poziției științifice a articolului dat, care capătă un rol important și diferit de opiniile exprimate anterior.

Conținutul cercetării

Examinând art. 1213 al Codului civil al Republicii Moldova, observăm că noțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nu a fost supusă modificărilor. Astfel, în baza contractului analizat, 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 întreținere în natură — locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântare. Acest contract este cu titlu oneros și aleatoriu. Și totuși, la art. analizat a fost adăugat al.(5). Legiuitorul ține cont că beneficiarul întreținerii este partea vulnerabilă și dispune că orice clauză a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață care derogă de la dispozițiile prezentului capitol în detrimentul beneficiarului întreținerii este nulă. Astfel, părțile pot deroga de la dispozițiile acestui capitol doar în folosul beneficiarului întreținerii¹.

Înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, este o formă a înstrăinării, care întrunește în sine, în primul rând, toate caracterele acesteia și mai apoi caracterele specifice concrete ale dreptului civil.

Considerăm că normele de drept civil care constituie acest contract sunt de trei feluri:

- a) *Norme de drept cu putere juridică supremă*, care sunt plasate mai întâi în Constituție, apoi în partea generală a Codului civil al Republicii Moldova și care reglementează elemente ale înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață specifice tuturor subiecților de drept civil;
- b) *Norme juridice civile speciale*, ce se aplică la reglementarea părților contractuale înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;
- c) *Norme juridice de drept speciale*, ce se aplică nemijlocit la reglementarea subiecților ce participă la un raport juridic concret al înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață.

Temeiul normativ al acestui contract constă în aceia că prevederile legale pot fi aplicate doar când aceasta sunt prevăzute expres în conținutul legii și când există un contract legal încheiat privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. Faptul că părțile pot stabili de sine-stătător în contracte clauze ce se referă la mărimea valorii bunurilor înstrăinate a bunurilor necesare întreținerii limitele cărora sunt stabilite în conținutul legii.

La aplicarea legislației înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață se exercită două funcții principale: funcția reparatorie, esența căreia constă în aceia că la nerespectarea prevederilor legale privind instituția înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață se recurge la aplicarea măsurilor de pedeapsă se atentează la interesele patrimoniale a delicventului, pe de o parte, și se restabilește dreptul patrimonial al părții vătămate, pe de altă parte².

Funcția educativ-preventivă are rădăcini mai adânci. Aici trebuie să ținem cont, în primul rând, de faptul că dreptul în general, ca instrument de ordonare, îndeplinește o funcție educativă, prin influența pe care o exercită asupra conștiinței oamenilor, aceasta găsindu-și expresia și în înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe

1 Cod civil al Republicii Moldova nr. 1107 -XV din 06.06.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.-6.2003.

2 Cojocari E. *Drept civil. Răspunderea juridică civilă*. Monografie. Chișinău: Logospres, 2002. 260 p.

viață. Funcția preventiv-educativă, constă în aceea că informația despre aplicarea pedepsei civile se răspândește în societate, iar conștiința că fapta ilicită nu rămâne ne sancționată îndeplinește o funcție educativă.

La baza aplicării legislației înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață stau atât principiile generale de drept, principiile fundamentale ale dreptului civil, precum și principiile speciale ale acestui contract. Realizarea principiilor speciale acestui contract, are loc, atât în natură, de exemplu, prin restituirea bunului de același gen, precum și sub echivalent, bănesc, în care este apreciată valoarea prejudiciului delictual sau prejudiciul cauzat prin neexecutare, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale³.

Examinând conceptul contractului înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață este necesar să stabilim structura acestea. Considerăm că conținutul contractului înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață îl constituie totalitatea normelor de drept cu același obiect de reglementare care se divizează pe secțiuni. Normele încadrate în prima secțiune sunt norme definatorii ale înstrăinării de bunuri cu condiția întreținerii pe viață, norme-principii, norme ce reglementează obiectul instituției, norme ce reglementează specificul subiectelor etc.

Normele secțiunii a doua vor reglementa esența, caracterele, specificul, formele și modul de aplicare a contractului înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață⁴.

Este necesar de evidențiat și diferența între sistemul doctrinar al contractului înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață și sistemul legislativ al acesteia. Primul se reflectă la formă și conținut, iar sistemul legislației privind contractul înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață include acte normative, preambul, articole etc., care sunt prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova, precum și de alte legi speciale ce reglementează relații civile din cadrul acestei instituții.

Noul art. 1215 inclus în capitolul IV „*Înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață*“, completează un vacuum în reglementarea actuală și stabilește criteriile pentru determinarea, întinderea obligației de întreținere, dacă contractul nu o determină suficient. Astfel, al. (1) prevede că dobânditorul datorează beneficiarului întreținerii prestații stabilite în mod echitabil, ținându-se seama de valoarea bunului înstrăinat și de condiția socială anterioară a beneficiarului întreținerii, iar al. (2) stipulează, că dacă contractul nu prevede altfel, dobânditorul este obligat în special să asigure beneficiarului hrană, îmbrăcăminte, încălțăminte, menaj, precum și folosința unei

3 Tălămbuță A. *Particularitățile juridice privind instituția înstrăinării bunurilor cu destinație agricolă*. În: Materialele Simpozionului Științific Internațional „Agricultura Modernă — Realizări și Perspective, Cadastru și Drept“, consacrat aniversării a 80 ani de la înființarea UASM. Vol. 33. Chișinău, 2013, p. 232-236.

4 Tălămbuță A. *Analiza problematicei privind instituția înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață prin prisma materialelor științifice publicate de autori autohtoni precum și legislația în vigoare*. În: Materialele Simpozionului Științific Internațional „Agricultura Modernă — Realizări și Perspective, Cadastru și Drept“, consacrat aniversării a 80 ani de la înființarea UASM. Vol. 33. Chișinău, 2013, p. 236-240.

locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală. Deoarece norma este formulată dispozitiv, de la ea se poate deroga și în detrimentul beneficiarului întreținerii⁵.

Pentru a analiza obiectul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, mai întâi, trebuie să dăm noțiunea obiectului juridic civil. Astfel, în conformitate cu art. 315 din Codul civil al RM, *obiect al actului juridic* obligația persoanei care a încheiat actul juridic.

Aceste relații sunt diverse și multiple, majoritatea cu titlul oneros⁶. Ele iau naștere pe baza diferitelor contracte, încheiate între persoanele fizice și juridice, cu privire la transmiterea în proprietate, în posesiune și folosință a bunurilor, cu privire la prestarea diferitor lucrări și servicii⁷.

În doctrină⁸ se consideră că obiectul contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este unul complex, constând, pe de o parte, din acțiunile beneficiarului de a transmite dreptul de proprietate asupra bunului (obligația de a da) și pe de altă parte, din acțiunile dobânditorului de a presta întreținerea datorată (obligației de a face). Contractul de întreținere are un obiect material dublu reprezentat de bunul transmis dobânditorului și întreținerea propriu-zisă prestată de acesta. Spre deosebire de Codul civil din 1964, care prevedea posibilitatea înstrăinării în schimbul întreținerii doar a casei de locuit, potrivit reglementărilor actuale, bunul transmis de beneficiar poate fi atât mobil, cât și imobil, adică este mult mai larg. În calitate de prestație a beneficiarului poate fi și o sumă de bani. Ca și în cazul altor contracte, bunul trebuie să fie în circuitul civil, să existe sau să poată exista cu certitudine în viitor⁹.

Din noțiunea contractului rezultă clar că întreținerea datorată de dobânditor urmează a fi prestată în natură. Legea obligă dobânditorul să asigure beneficiarului locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar în timpul vieții precum și înmormântarea la deces. În sens larg noțiunea de întreținere cuprinde: procurarea alimentelor și prepararea hranei, cumpărarea îmbrăcăminte, medicamentelor, asigurarea îngrijirilor medicale, efectuarea curățeniei etc. La decesul beneficiarului dobânditorul va fi ținut atât de organizarea funerarelor, cât și de suportarea cheltuielilor de înmormântare.

În contextul articolului abordat obiectul nemijlocit al studiului sunt bunurile aflate în proprietate privată la încheierea și executarea contractului privind înstrăinarea lor cu condiția întreținerii pe viață. Obiectul contractului analizat poate fi

5 Cod civil al Republicii Moldova nr. 1107 -XV din 06.06.2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.-6.2003.

6 Baieș S., și al. *Drept civil: Teoria generală a obligațiilor*. USM. Chișinău: Î.S. F.E.-P. Tipografia centrală, 2015. p.72

7 Baieș S., Roșca N. *Drept civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*. Chișinău: Cartier, 2004. p. 40

8 Chelaru O., Mihalache Iu. *Analiza juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*. În: Revista națională de drept, 2007, nr. 5. p. 38-43.

9 Chibac, Gh., și al. *Drept civil. Contracte speciale*. Vol. III. Chișinău: Cartier, 2010. p. 76

orice bun mobil sau imobil: în practică cel mai des acesta este o casă de locuit sau o parte din ea, la fel un apartament privatizat care aparține dobânditorului întreținerii cu drept de proprietate¹⁰.

Completarea la art. 1216 din Codul civil al Republicii Moldova precizează că convertirea întreținerii în rentă bănească se face, în absența unui contract de novație între părți, în baza hotărârii judecătorești. Astfel, al. (1) prevede că, *în cazul neexecutării de către dobânditor a obligației de întreținere, beneficiarul întreținerii poate cere pe cale judiciară stabilirea obligației de întreținere prin efectuarea unor plăți periodice în bani*. Al. (2) *stabilirea obligației de întreținere printr-o sumă de bani se poate face și prin acordul părților*.

Dacă analizăm garanțiile pentru beneficiarul întreținerii, legiuitorul a ținut să indice în art. 1217 CCRM, că în timpul vieții beneficiarului întreținerii, dobânditorul nu are dreptul să înstrăineze bunul. În cazul imobilelor și al altor bunuri asupra cărora drepturile se dobândesc, conform legii, *prin înregistrare într-un registru de publicitate*, această interdicție se notează în registrul respectiv.

Beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. În practica judiciară însă, se întâlnesc cazuri când beneficiarul întreținerii solicită rezoluțiunea contractului de înstrăinare fără a aduce careva probe veridice precum că nu a fost întreținut conform condițiilor contractuale¹¹. Astfel, la efectele rezoluțiunii înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață, se modifică pentru a arăta că beneficiarului întreținerii are dreptul la rezoluțiunea raportului contractual în condițiile generale (art. 1220 al. (1) CCRM). Modificarea alin.(2) prevede că dobânditorul poate să declare rezoluțiunea raportului contractual nu în cazul imposibilității executării (care, de fapt, ar duce la stingerea obligației), ci în cazul când situația materială nu îi permite să continue executarea obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui.

Legiuitorul menține protecția beneficiarului întreținerii prin regula că, în caz de rezoluțiune, valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită. Însă se adaugă excepția importantă: *în cazul în care dobânditorul declară, în condițiile legii, rezoluțiunea pe motiv de neexecutare a obligației beneficiarului întreținerii*. În acest ultim caz, ar trebui să se aplice efectele restitutive de drept comun ale rezoluțiunii.

Este important să evidențiem particularitatea cea mai esențială a acestui contract, că dreptul la proprietate asupra bunului înstrăinat apare pentru dobânditor numai la momentul morții beneficiarului. La decesul dobânditorului, drepturile și obligațiile lui trec la succesorii lui (art. 1221 CCRM).

De unde rezultă, că decesul dobânditorului întreținerii nu duce la stingerea obligațiilor, ci aceasta se transmite către moștenitori (dacă aceștia există), de aceia e

10 Кибак Г.А. *Гражданское право. Одельное договорные обязательства. Краткий курс лекций*. Кишинев: МГУ, 2003. с. 59

11 Bujorel F. *Drept civil. Contractele speciale*. București: Universul Juridic, 2013. p. 145.

nevoie de stabilit în contract, la momentul încheierii contractului, o persoană, care ca urmare a decesului *dobânditorului va prelua obligațiile și drepturile lui*. Art. 1221 CCRM este completat cu alin.(2) care clarifică faptul că, obligațiile dobânditorului se transmit moștenitorilor, însă aceștia au dreptul de a alege între executarea obligațiilor sau rezoluțiunea raportului contractual. În acest caz, se aplică protecția de la art. 1220 CCRM conform căreia valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită.

Concluzii: analizând contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, și în rezultatul elucidării modificărilor aduse, am stabilit că legislația în vigoare conține ample reglementări privind condițiile de valabilitate, privind întinderea obligației de întreținere precum și că, obligațiile dobânditorului se transmit moștenitorilor, însă aceștia au dreptul de a alege între executarea obligațiilor sau rezoluțiunea raportului contractual.