



## NOȚIUNI GENERALE PRIVIND ÎNSTRĂINAREA BUNURILOR CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

Angela TĂLĂMBUȚĂ,  
magistru în drept, doctorandă

### SUMMARY

The notion of maintenance supposes a complex obligation which concerns on one hand the living resources which includes food, clothes, housing and healthcare and on the other hand the resources for satisfying spiritual needs which include cultural, artistic, scientific and informal needs. A dialectic and natural correlation between the specific contract of alienation and the requirements of notion's gender of maintenance, the courts will be able to appreciate, in *corecto*, case-by-case basis, if the obligation of maintenance were legally executed and in accordance with the original intention of those involved.

### REZUMAT

Noțiunea de întreținere presupune o obligație complexă, care privește, pe de o parte, mijloacele necesare traiului, în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuință, cele necesare îngrijirii sănătății etc., iar pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale creditorului, în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice, de informare etc. Plecând numai de la o corelație dialectică și firească între contractul de înstrăinare specific și cerințele noțiunii de gen a întreținerii, instanțele judecătorești vor putea aprecia, *in corecto*, de la caz la caz, dacă obligațiile de întreținere au fost executate în condițiile legii și în conformitate cu intenția reală a părților.

Pornind de la denumirea prezentului articol, trebuie să menționăm că preocuparea principală în cadrul acestui demers o constituie analiza generală a instituției înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață, așa cum este ea reglementată la momentul actual. Totuși, orice demers științific, oricât de generale ar fi tezele cuprinse în el, nu-și poate, credem noi, atinge scopul fără o abordare, chiar sumară, a unor concepte concrete și speciale. Astfel, vom analiza conceptele de *întreținere*, fie că vizează direct sau indirect instituția ce face obiectul prezentului articol, cel de *înstrăinare*, întrucât acesta este unul dintre efectele principale pe care le produce actul juridic supus analizei. Vom face o paralelă între obligația legală de întreținere, impusă, în special, prin reglementările dreptului familiei, și obligația contractuală de întreținere, în vederea identificării elementelor ce leagă aceste noțiuni, dar și pe cele care le disociază etc.

Reglementarea actuală a înstrăinării bunului cu condiția întreținerii pe viață este cuprinsă în art. 839-846 Cod civil al R.M.

Este de remarcat că deși capitolul dedicat acestei instituții este intitulat *Înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață*, articolul

de la care pornește reglementarea propriu-zisă a materiei poartă denumirea *Contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*. Prin urmare, logica elementară a acestei stări de lucruri poate fi explicată prin aceea că legiuitorul a înțeles că *înstrăinarea* nu poate să existe în afara contractului.

Importanța și rolul major al contractelor în societate persistă din cele mai vechi timpuri și până în prezent. Contractele reprezintă convenția dintre două sau mai multe persoane, în scopul de a produce efecte juridice. Contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul nașterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertății contractuale, deoarece orice contract este creația unei voințe umane. Principiul libertății contractuale se exprimă și prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voința sa clauzele contractuale și efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract. Contractul are un puternic rol educativ în viața societății noastre – el introduce în relațiile dintre oameni simțul răspunderii pentru îndatoririle ce le revine și

promovează relațiile de colaborare, educă oamenii în sensul disciplinei contractuale.

În baza contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celeilalte părți (dobânditor) în proprietate un bun mobil sau imobil, iar dobânditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cât va trăi, precum și înmormântarea.

Tema abordată la nivel național cunoaște o cercetare destul de restrânsă. În procesul studierii articolului dat au fost utilizate surse bibliografice autohtone și de peste hotarele țării, acte normative cu caracter național și internațional, deoarece fenomenul corupției a căpătat o extindere de amploare, încât este studiat nu doar prin prisma aspectelor legislative naționale.

Abordarea sistemică a proceselor și fenomenelor studiate a contribuit la efectuarea unei analize logico-comparative a problemelor legate de înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață. În scopul atingerii acestui obiectiv, au fost planificate și realizate următoarele sarcini:

- Analiza minuțioasă a legislației civile care reglementează con-



dițiile de încheiere a unui bun cu condiția întreținerii pe viață;

- Studierea literaturii de specialitate, în mare parte a celei occidentale, evidențind procedurile de bază ale înstrăinării și dificultățile care pot apărea în domeniul înstrăinării bunurilor cu condiția întreținerii pe viață;

- Analiza categoriilor de contracte cunoscute în practica internațională, caracteristicile și particularitățile lor funcționale;

- Studierea bazelor teoretice cu privire la înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață și practica internațională în acest domeniu;

- Analiza contractului sub toate formele, făcând comparație cu contractele de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață existente în alte state;

- Descrierea și cercetarea adecvată a condițiilor de fond privind conținutul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață.

Așadar, din punct de vedere juridic, termenul de *înstrăinare* presupune existența unui acord de voințe. Totuși, această viziune nu este strict juridică, întrucât DEX-ul, în una dintre definițiile pe care le oferă cuvântului, înțelege prin termenul de *înstrăinare* faptul „de a trece cuiva (prin vânzare) stăpînirea unui lucru”.

Deci, înstrăinarea cuprinde două elemente: unul nematerial, care este acordul de voință, și altul material, care presupune transmiterea puterii juridice asupra unui lucru. Mai mult, din cele menționate se înțelege că o înstrăinare valabilă nu poate fi decât oneroasă.

În afară de noțiunea înstrăinării, mai trebuie lămurit și termenul de *întreținere*, pentru că, pe lângă faptul că acesta are un conținut foarte larg, el mai este și încărcat de legiuitor cu sensuri diferite. Astfel, termenul datează utilizat de legiuitor în legislația civilă, în cea familială, precum și în cea care reglementează raporturile legate de anumite categorii speciale de cetățeni (minori, pensionari, invalizi). În acest sens, s-a menționat

[3, p. 92] că obligația legală de întreținere, reglementată de Codul familiei, nu trebuie confundată cu obligația de întreținere ce ia naștere în urma încheierii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Principala deosebire dintre obligația legală de întreținere și obligația contractuală de întreținere stă în sursa poverii de întreținere. Or, în cadrul contractului de întreținere, obligația de întreținere provine din reglementările contractuale, în timp ce sursa obligației legale de întreținere este actul normativ care impune această obligație.

Chiar dacă este mai greu de sesizat, obligația legală și cea contractuală de întreținere au un conținut diferit. În acest sens, este de observat că conținutul obligației contractuale de întreținere este format din obligația de a asigura locuința, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe perioada vieții beneficiarului întreținerii, precum și înmormîntare, în timp ce obligația legală de întreținere constă din îndatorirea impusă de lege unei persoane de a acorda altei persoane mijloacele necesare traiului, inclusiv satisfacerea nevoilor spirituale, precum și – în cazul obligației de întreținere a părinților față de copiii lor minori – mijloace pentru educarea, învățătura și pregătirea lor profesională [4, p. 226].

O altă deosebire între obligația legală și cea contractuală de întreținere constă în aceea că obligația legală de întreținere apare ca efect al rudeniei, căsătoriei, precum și ca efect al unor relații asimilate cu relațiile de rudenie. În același timp, obligația contractuală de întreținere se poate naște între persoane care nu pot fi legate juridic decât în urma unor raporturi contractuale sau delictuale.

Rezumînd cele expuse, observăm că noțiunea de întreținere presupune o obligație complexă care privește, pe de o parte, mijloacele necesare traiului, iar pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale creditorului.

Cît privește partea practică a încheierii contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii, este de remarcat că, de regulă, părțile prevăd elementele obligației de întreținere referitoare la alimente, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală, cheltuieli de înmormîntare etc., iar uneori recurg și la formula generală ”toate cele necesare traiului”. Totuși, indiferent care este formula utilizată de părți pentru dezvăluirea obligației de întreținere, instanța de judecată va trebui să interpreteze clauza de întreținere nu doar în sensul celor prevăzute în mod expres în contract, dar și în sensul specificului obligației de întreținere. De asemenea, este important de notat că odată cu interpretarea contractului de întreținere, instanțele de judecată vor trebui să analizeze și modul de viață al creditorului întreținerii înainte de încheierea contractului, deoarece nimeni nu încheie un contract oneros pentru ași face situația mai grea.

Prin urmare, obligația legală de întreținere și cea contractuală, deși nu se confundă, sînt interdependente.

Avînd în vedere logica celor menționate trebuie să observăm că persoanele care au obligația legală de întreținere nu pot încheia contracte de întreținere cu beneficiarii dreptului legal la întreținere, întrucît am fi în prezența unei donații deghizate. Altfel spus, în acest fel s-ar anula caracterul oneros al contractului de întreținere, caracter ce este de esența acestui contract. Prin urmare, urmează să identificăm subiecții obligației legale de întreținere pentru a ști care este cercul de persoane pentru care este oprită încheierea contractelor de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Obligația legală de întreținere este impusă de Legiuitor în scopul asigurării mijloacelor necesare traiului persoanei care beneficiază de aceasta, obligație care își are fundamentul în principal în raporturile existente între membrii familiei, care trebuie să manifeste afecțiune reciprocă și solidaritate în ceea ce privește nevoile fiecăruia – atît de



ordin material, cât și de ordin spiritual [6, p. 342]. Așadar, obligația legală de întreținere, spre deosebire de obligația asumată contractual, privește două aspecte: unul material și altul spiritual.

Deoarece aceste aspecte pot fi îndeplinite și în cadrul altor raporturi care, însă, nu pot fi instituite la nivelul reglementărilor legale, precum și pentru că, de multe ori, obligația, înainte de toate morală, de a oferi sprijin apropiatilor este neglijată de purtătorii acesteia, organul legiuitor a determinat în mod exhaustiv persoanele care își datorează întreținere reciprocă. Astfel, obligația de întreținere poartă un caracter personal, deoarece este inseparabil legată de persoana obligată să o presteze și de cea îndreptățită să o primească [1, p. 73]. Totuși, trebuie de menționat că obligația de întreținere nu este strict personală, deoarece pentru apariția acesteia se mai cer a fi îndeplinite și o serie de alte condiții. Principala condiție care stă la baza apariției obligației de întreținere este existența raporturilor de familie și a celor de rudenie, precum și a raporturilor asimilate celor de familie sau rudenie.

O altă condiție este starea de nevoie. Astfel, are dreptul la întreținere numai acela care se află în nevoie, din cauza incapacității de a munci, cu excepția descendentului, pe tot timpul cât este minor, care are drept la întreținere, indiferent de cauza nevoii în care se află. Cu excepția obligației părinților de a-și întreține copiii, se cere a fi îndeplinită și o a treia condiție: cel obligat la plata întreținerii trebuie să dispună de mijloace suficiente pentru a presta întreținerea [5, p. 198].

Obligația legală de întreținere trebuie îndeplinită în măsura în care condițiile arătate sînt îndeplinite, fără a fi necesară o hotărîre judecătorească în acest sens. Deci, pentru cazul în care obligația de întreținere a fost învederată printr-o hotărîre a instanței de judecată, această hotărîre nu dă naștere dreptului la întreținere, ci constată existența unei obligații de între-

ținere deja existente. Altfel spus, hotărîrea judecătorească nu este un act declarativ de drepturi, ci un act constatator de drepturi.

La modul concret, obligația de întreținere există între:

- soț și soție (respectiv obligația de întreținere dintre soți și obligația de întreținere între foștii soți);
- părinți și copii;
- cel care adoptă și cel adoptat;
- bunici și nepoți;
- frați și surori, precum și între celelalte persoane anume prevăzute în lege.

În condițiile în care obligația legală de întreținere este stabilită pentru categoriile arătate, se pune, în mod evident, problema ordinii în care întreținerea trebuie acordată. Soluționarea acestei probleme este importantă și pentru analiza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, întrucît, așa cum am menționat, acest act juridic nu poate fi încheiat valabil între purtătorii obligației legale de întreținere. Reținem, în acest sens, că un contract de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață nu va putea fi încheiat doar între acele persoane care își datorează întreținere în mod real. Prin urmare, simpla relație de rudenie între frați nu îngrădește dreptul acestora de a încheia un asemenea act juridic, doar pentru faptul că obligația de întreținere ar putea să apară în viitor la unul dintre ei. Totodată, dacă unul dintre frați se află într-o stare de nevoie și nu există alte persoane care au obligația preferențială de întreținere, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nu va putea fi încheiat valabil între aceștia.

Așadar, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nu va putea fi încheiat doar între acele persoane ale căror obligații legale de întreținere sînt certe și exigibile.

Vocația la întreținere survine în momentul în care persoana care se află în nevoie, neavînd posibilitatea de a-și asigura existența din muncă, din cauza incapacității de a munci,

se prevalează de ea. Descendentul, pînă la împlinirea vârstei de 18 ani, beneficiază de întreținere, indiferent de pricina nevoii în care el se află, iar după ce devine major, el poate beneficia de întreținere doar dacă starea de nevoie este rezultatul incapacității sale de a munci.

Codul familiei, prin reglementările sale, dispune că întreținerea se datorează în ordinea următoare:

- a) soții își datorează întreținere înaintea celorlalți obligați la aceasta;
- b) descendentul este obligat la întreținere înaintea ascendentului, iar dacă sînt mai mulți descendenți sau mai mulți ascendenți, cel în grad mai apropiat înaintea celui mai îndepărtat;
- c) adoptatorul este obligat la întreținere înaintea părinților firești ai celui adoptat;
- d) frații și surorile își datorează întreținere după părinți, însă înaintea bunicii.

În situația în care, în aceeași ordine, mai multe dintre persoanele prevăzute mai sus sînt obligate să presteze întreținere aceleiași persoane, ele vor contribui la plata întreținerii proporțional cu mijloacele materiale de care dispun. Este consacrat astfel principiul divizibilității întreținerii, aceasta fiind datorată nu doar după numărul persoanelor obligate, ci și în raport de mijloacele materiale de care dispun cei obligați la prestarea întreținerii.

Dacă un părinte are drept la întreținere de la mai mulți copii, el poate, în caz de urgență, să pornească acțiunea pentru plata întreținerii doar împotriva unuia dintre ei, urmînd ca cel care a plătit întreținerea să se întoarcă împotriva celorlalți obligați, pentru ca aceștia să plătească întreținerea conform principiului divizibilității enunțat mai sus.

În situația în care cel obligat la prestarea întreținerii nu are mijloace îndestulătoare pentru a acoperi nevoile celui căruia o datorează și care se prevalează de aceasta, instanța de judecată le va putea obliga pe celelalte persoane îndatorate la întreținere să o completeze, în or-



dinea stabilită. Dacă cel obligat nu poate presta, în același timp, întreținere tuturor celor care sînt în drept să i-o ceară, instanța judecătorească, ținînd seama de nevoile fiecăreia dintre aceste persoane, poate hotărî fie ca întreținerea să se plătească numai uneia dintre ele, fie ca întreținerea să se împartă între mai multe sau toate persoanele cu vocație la întreținere. În acest caz, instanța va hotărî, totodată, modul în care se va împărți întreținerea între persoanele care urmează să o primească.

Revenind la implicațiile pe care le au reglementările referitoare la obligația legală de întreținere asupra contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și pornind de la ideea că respectivul act juridic nu poate fi încheiat între persoanele obligate prin lege la întreținere, putem fi puși în situația de a răspunde la următoarea întrebare: Ce se întîmplă în cazul în care obligația legală de întreținere se naște după încheierea valabilă a unui contract de înstrăinare cu condiția întreținerii? Pentru a fi mai expliciti, exemplificăm: X, neavînd obligația preferențială la întreținere față de Y, încheie cu acesta din urmă un contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii. După încheierea contractului, persoanele obligate preferențial să-l întrețină pe Y decedază, așa încît X devine persoana obligată de lege să-i ofere întreținere lui Y. Revenim la aceeași întrebare: Ce se întîmplă cu contractul de întreținere încheiat între X și Y? Răspunsul la această întrebare este unul extrem de dificil, întrucît, pe de o parte, legea nu ne oferă nicio soluție măcar indirectă, iar pe de altă parte, există un act juridic valabil încheiat, care însă devine lipsit de forță juridică nu prin efectul legii, dar din cauza modificării naturii raportului juridic dintre părți.

Din punctul nostru de vedere, pentru situația arătată cea mai bună

soluție ar reprezenta-o introducerea unor reglementări legale prin care beneficiarului întreținerii să i se acorde posibilitatea revocării contractului ca în cazul donației, rămînînd ca acesta din urmă să aleagă între posibilitatea revocării contractului și cea a menținerii tacite ori exprese a raporturilor contractuale.

În continuare vom încerca să definim propriu-zis contractul ce constituie preocuparea prezentului articol.

Noțiunea legală a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață o regăsim în art. 839 alin. (1) CC, care statuează că contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață constituie un contract prin care o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celeilalte părți (dobînditorul) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobînditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum și înmormîntare.

Deși nu se identifică cu contractul de rentă viageră, contractul de întreținere își găsește locul tratării chiar înaintea acestui contract din două motive, și anume: 1) sînt foarte aproape din punct de vedere al fizionomiei lor juridice și 2) finalitatea lor este aproape aceeași.

În ipoteza înstrăinării unui bun în schimbul întreținerii, această ipoteză regăsindu-se frecvent în practică, contractul se mai numește „vînzare cu clauză de întreținere” [7, p. 265].

Doctrina, în termeni aproape identici, definește contractul de întreținere pornind de la premisa că acesta este un acord de voință al părților prin care una înstrăinează un bun sau plătește o sumă de bani, iar cealaltă parte se obligă să-i asigure întreținerea (locuință, hrană, îmbrăcăminte, îngrijiri medicale etc.) pe timpul cît va trăi, iar după moarte – să o înmormînteze [8, p. 203].

Analiza efectuată pe marginea instituției întreținerii, în general, și contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, în special, permite evidențierea unor aspecte primordiale ce vizează procesul derulării contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață la toate etapele acestuia și care suscită o ajustare neîntîrziată din partea legiuitorului. Studiul de față aduce în prim-plan rolul deosebit al instrumentului juridic numit înstrăinarea bunurilor în apărarea subiecților de drept împotriva vicisitudinilor vieții, motiv ce sporește și probează încă o dată necesitatea acută a intervenției organului legislativ întru înlăturarea, prin mecanismele prevăzute de lege, a neclarităților întîlnite în reglementările privind înstrăinarea bunurilor cu condiția întreținerii pe viață, în toate formele în care se prezintă acestea din urmă.

Recenzent:

**VERONICA GÎSCĂ,**  
doctor în drept

#### Referințe bibliografice

1. Dumitru Macovei. *Drept civil. Contracte* (vol. I). Iași: Editura Cantes, 1999.
2. E. Safta-Romano. *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*. Ed. Polirom, Iași, 1999.
3. Gheorghe Chibac, Sturel Baiesu, Alexandru Rotari, Oleg Efrim. *Drept Civil. Contracte speciale*. V- III.
4. O. Chelaru, I. Mihalache. *Analiza juridică a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață*. În: *Revista Națională de Drept*, nr. 5/38, 2007.
5. V. Cebotari. *Prevederi legale privind obligația de întreținere*. *Revista Națională de Drept*, nr. 2/16, 2003.
6. Francisc Deak. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. Vol. III. București: Ed. Universul Juridic, 2007.
7. Radu I. Motica, Florin Moțiu. *Contracte Civile Speciale. Teorie și practica judiciară*. Lumina Lex, 2000.
8. Robert Nitoiu. *Teoria generală a contractelor aleatorii*. București, 2003.