



13. *Legea contenciosului administrativ*. Nr. 793-XIV din 10 februarie 2000. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.05.2000, nr. 57-58 (375).

14. *Legea contenciosului administrativ*. Nr. 554 din 2 decembrie 2004. În: Monitorul Oficial al României, 07.12.2004, nr. 1154, Partea I.

15. *Constituția Republicii Moldova din 29 iulie 1994*. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 12.08.1994, nr. 1 (1).

16. Negoită A. *Drept administrativ și știința administrației*. București: Atlas Lex, 1993.

17. Manda C. *Știința administrației*. Ediția a III-a. București: Universul Juridic, 2008, 352 p.

18. Poescu-Slăniceanu I. ș.a. *Drept administrativ*. Vol. II. Galați: Editura Universitară Danubius, 2009.

19. Apostol Tofan D. *Puterea discreționară și excesul de putere al autorităților publice*. București: All Beck, 1999, 416 p.

AUTONOMIA DE VOINȚĂ A CONTRACTULUI DE ÎNSTRĂINARE A UNUI BUN CU CONDIȚIA ÎNTREȚINERII PE VIAȚĂ

Angela TĂLĂMBUȚĂ,
magistru în drept, doctorandă

SUMMARY

Property Alienation Contract on condition of lifetime maintenance is one of the unnamed contracts very common in current practice. The law does not provide legal framework so the autonomy of the parties is very high. The parties have the freedom and the duty to elaborate a highly detailed agreement like for named contracts. Therefore, they are free to determine the rules governing it, otherwise there will be applied as many principles of material obligations that exist.

REZUMAT

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este unul dintre contractele nenumite, foarte des întâlnite în practica actuală. Autonomia părților este foarte mare, ele având libertatea, dar și datoria de a detalia cât mai bine un astfel de contract, deoarece legea nu asigură cadrul juridic, precum la contractele numite. Astfel, ele sînt libere să stabilească ce norme îl guvernează, în caz contrar, se vor aplica principiile din materia obligațiilor atîtea cîte sînt.

Actualitatea temei abordate este vădită, deoarece contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață prezintă interes din considerente că are particularitățile sale caracteristice numai lui. Pe parcursul dezvoltării, înstrăinarea unui bun a atras atenția multor juriști, deoarece, fiind un institut de drept care își are rădăcinile în dreptul roman, contractul dat și în prezent trezește un interes deosebit.

Autonomia de voință a părților este foarte mare, ele avînd posibilitatea, dar și datoria de a detalia cât mai bine un astfel de contract, deoarece legea nu asigură cadrul juridic, precum la contractele numite. Astfel, ele sînt libere să stabilească ce norme îl guvernează (pot fi ale unor contracte nenumite) [7, p. 265]. Dacă nu, se vor aplica principiile generale din materia obligațiilor atîtea cîte sînt. S-a decis în acest sens că un contract nu este nul pe motiv că pîrții nu au acordat întreținere, iar beneficiarul acesteia a decedat la scurt timp, deoarece legea nu prevede o astfel de posibilitate, trebuind să se țină cont și de caracterul aleatoriu.

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este un contract de sine stătător, cu fizionomie juridică proprie. Este un contract civil – în sensul că aparține ramurii dreptului civil. Este însă un contract cu o natură juridică complexă, deoarece:

- creditorul poate plăti prin înstrăinarea unui bun către debitor sau printr-o sumă de bani;

- obiectul complex și caracterul aleatoriu al contractului, chiar dacă este un contract nenumit, face ca, în urma admiterii acțiunii în rezoluțiune, să se restituie bunul către creditor și, odată cu aceasta, să se redobîndească dreptul de proprietate asupra lui;

- în sfîrșit, natura juridică complexă a contractului își are explicația în faptul că operația juridică în sine este complexă, ea putîndu-se clădi pe două operații juridice care au însă aceeași finalitate – asigurarea întreținerii creditorului –, și anume:

- a) dacă creditorul înstrăinează un lucru, întreținerea se înfățișează a fi prețul ei și, în acest caz, prima operație se înfățișează a fi o vînzare;



b) dacă, dimpotrivă, creditorul plătește o sumă de bani, aceasta poate valora împrumut;

c) situația se prezintă mai clar în cazul în care creditorul înstrăinează un bun și, în același timp, o sumă de bani, ambele pe contul întreținerii așteptate de la debitor.

Sub acest aspect apare interesantă chestiunea calificării. Este important a se stabili care dintre cele două obiecte prestate – lucru sau suma de bani – sînt precumpănitoare valoric și atunci se vor cunoaște regulile ce cîrmuiesc anumite măsuri în cazul rezoluțiunii.

Din definiția dată contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață se desprind caracterele sale juridice, acestea fiind, de regulă:

- o cu titlu oneros
- o aleatoriu
- o sinalagmatic
- o consensual
- o translativ de proprietate
- o intuitu personae
- o cu executarea succesivă
- o nenumit
- o negociabil
- o solemn
- o afectat de modalități
- o patrimonial
- o de regulă irevocabil
- o translativ de drepturi
- o principal.

Noțiunea legală a contractului analizat indică asupra caracterului *consensual* al acestuia. Contractul se va considera încheiat și va produce efecte juridice din momentul exprimării consimțămîntului părților asupra clauzelor esențiale, în forma cerută de lege, fără a fi necesară transmiterea bunului. Remarcăm că unica clauză esențială legală a contractului este cea cu privire la obiectul lui.

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este *sinalagmatic* (bilateral). Obligația beneficiarului întreținerii de a transmite un bun în proprietate este corelativă și interdependentă cu obligația dobînditorului de a

oferi întreținerea în natură datorat, întrucît ambele părți au obligații reciproce decurgînd din contract.

Caracterul sinalagmatic al întreținerii este evident în cazul în care întreținerea se dă în schimbul unui bun, de vreme ce fiecare parte își asumă obligații în considerarea obligațiilor celeilalte părți. Acest caracter nu este însă de esența întreținerii, fiind posibil ca aceasta să fie prestată și cu titlu de libertate. Într-un asemenea caz, mai rar înfîlnit în practică, contractul este unilateral.

Deoarece în diferite izvoare contractul de întreținere are caractere diferite, adică unii îl privesc ca unilateral, iar alții – bilateral, ar fi bine să venim cu o distincție între contractele *sinalagmatice* și cele *unilaterale*. Distincția se manifestă prin următoarele:

1. Chestiunea riscurilor nu se pune decît pentru contractele *sinalagmatice*. Într-adevăr, chestiunea de a ști care dintre părți va suporta pierderea lucrului prin caz fortuit, adică chestiunea supraviețuirii obligației uneia dintre părți sau a stingerii ei, presupune existența unei obligații în sarcina fiecărei părți.

2. Numai în contractele *sinalagmatice* poate exista acțiunea în rezoluțiune și excepția *non adimpleti contractus*. Cînd una dintre părți nu-și execută obligația, cealaltă parte este la rîndul ei eliberată de obligația sa, de unde rezultă că ea poate să ceară rezoluțiunea contractului, precum și să se opună la cererea de executare a celeilalte părți. Toate acestea presupun existența unor obligații reciproce.

Caracterul sinalagmatic al contractului de întreținere este neîndoelnic în cazul în care întreținerea se prestează în schimbul unui bun, întrucît fiecare parte își asumă obligații în considerarea obligațiilor celorlalte părți. Dar acest caracter nu este de esența contractului de întreținere, astfel că este posibil ca întreținerea să fie presta-

tă și cu titlu gratuit, prin donație sau prin testament, ori pe calea stipulației în favoarea altei persoane decît cea care înstrăinează bunul sau plătește capitalul, situație în care contractul este unilateral.

Ca și contractul de rentă viagă, contractul analizat este unul *aleatoriu*. În literatura de specialitate se relevă că elementul aleatoriu persistă mai pronunțat în contractul de întreținere decît în cel de rentă [4, p. 235]. Dacă în cazul contractului de rentă șansele de cîștig, adică pierderea pentru părți, depind doar de întinderea în timp a obligației debirentierului (egală cu durata vieții credirentierului), la contractul de întreținere se adaugă și alte elemente aleatorii. Astfel, conținutul obligației de întreținere a dobînditorului va datora suplimentar medicamente și îngrijirea medicală respectivă, în funcție de costurile vieții (va suporta riscurile inflației) etc.

Este un contract *aleatoriu*, deoarece există șanse de cîștig și riscuri de pierdere pentru ambele părți contractante, acestea depinzînd de durata vieții întreținutului, deci de hazard. Acest caracter este prezent atît la data încheierii contractului, cît și în cursul executării lui, deoarece întreținătorul se obligă să presteze întreținerea pe toată durata vieții întreținutului, cunoscută fiind numai producerea certă a evenimentului morții, nu și data la care va avea loc acesta.

Elementul aleatoriu incert al contractului este durata vieții persoanei întreținute.

Contractul este *aleatoriu* atunci cînd cîștigurile și pierderile părților contractante depind de un eveniment incert, atunci de bună seamă că întreținerea este un asemenea contract [3, p. 25], din moment ce beneficiile și pierderile părților sînt determinate de durata vieții întreținutului, care depinde de hazard; dacă, prin ipoteză, întreținutul are o viață mai lungă, el va fi cel ieșit în cîștig, întreținerea



ajungînd să depășească valoarea bunului dat de el în schimb, iar în caz contrar este în cîștig întreținătorul, prestația acestuia fiind în acest caz de o valoare mai scăzută decît aceea a bunului primit de el de la întreținut. Dar, spre deosebire de contractul de rentă viageră, în cazul întreținerii factorul de risc subzistă chiar de la încheierea contractului, indiferent dacă s-a prestat sau nu ceva în contul întreținerii.

În măsura în care se admite însă că întreținerea este o convenție care poate fi încheiată și pe o durată determinată, trebuie admis că ea poate avea și un caracter comutativ, și nu numai aleatoriu.

Dacă la contractul de rentă viageră factorul de risc intervine numai după trecerea unui termen de la încheierea contractului, în cazul întreținerii factorul de risc – decesul creditorului întreținerii – există din momentul încheierii contractului și este irelevant dacă s-a prestat sau nu ceva în contul întreținerii [4, p. 265]. În cazul în care contractul de întreținere s-a încheiat pe o perioadă determinată, el va avea caracter comutativ.

Deoarece obligația creditorului persistă pe toată durata vieții beneficiarului, urmînd a fi executată în permanență, contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață este unul *cu executare succesivă*. În pofida acestui fapt, prin derogarea de la regula stabilită de art. 747 CC, încetarea contractului pentru neexecutare se va produce prin rezoluțiune (deși doar parțial cu efect retroactiv [1, p. 845]), și nu prin reziliere.

Este un contract *cu executare succesivă* în timp, în privința obligației de a presta întreținerea, care trebuie executată permanent, zi cu zi, pe toată durata vieții întreținutului. Noțiunea legală a contractului analizat indică asupra caracterului *consensual* al acestuia. Contractul se va considera încheiat și va produce efecte juridice din

momentul exprimării consimțămîntului părților asupra clauzelor esențiale, în forma cerută de lege, fără a fi necesară transmiterea bunului. Remarcăm că unica clauză esențială legală a contractului este cea cu privire la obiectul lui.

Este un contract *consensual*, care se încheie în mod valabil prin simplu acord de voință a părților. De regulă, în practică părțile încheie contractul de întreținere în scris, prin înscris autentic sau sub semnătură privată [8, p. 65].

Dacă, însă, pentru înstrăinarea bunului care face obiectul contractului legea prevede o anumită formă, atunci, pentru valabilitatea convenției, trebuie îndeplinită acea formă (de exemplu, forma autentică este cerută pentru înstrăinarea terenurilor).

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este de fiecare dată *oneros*, deoarece ambele părți urmăresc la încheierea contractului propriile interese patrimoniale. În schimbul bunului primit de la beneficiar în proprietate, dobînditorul va datora întreținerea corespunzătoare, care reprezintă obiectul propriei prestații.

Întreținerea stipulată prin contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este profund marcată de caracterul fiduciar al relațiilor dintre dobînditor și beneficiar. Datorită naturii specifice a obligațiilor asumate de dobînditor, contractul de întreținere este strict *intuitu personae*. Potrivit alin. 3, art. 839 CC, creanța de întreținere este insesizabilă de către creditorii.

Este de regulă un contract cu titlu *oneros*, pentru că întreținerea este prestată în schimbul unui bun sau al unei sume de bani. El poate fi însă și gratuit, prestarea întreținerii constituind o libertate făcută sub forma donației sau a legatului testamentar cu sarcini, sau a stipulației pentru altul (terțul beneficiar fiind creditorul întreținerii).

Contractul de întreținere face parte din categoria contractelor *translative de drepturi*. Dreptul de proprietate asupra bunului mobil sau imobil este transmis de la beneficiar dobînditorului, la fel cum dreptul de proprietate asupra obiectului prestațiilor întreținerii se transmite de la dobînditor beneficiarului, pe măsura săvîrșirii lor.

Beneficiarul poate să-și rezerve uzufructul, transmișînd doar nuda proprietate în schimbul întreținerii obținute. Datorită caracterului său translativ de drepturi, contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață are multe tangențe cu contractul de rentă, contractul de donație, contractul de vînzare-cumpărare, alte contracte translative. Pornind de la apropierea pe care o are ca și construcție juridică cu contractul de rentă viageră, legiuitorul permite părților să extindă aplicarea normelor ce guvernează contractul de rentă viageră asupra contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață (alin. 4, art. 839 CC).

În pofida tuturor asemănărilor, datorită trăsăturilor sale proprii, contractul analizat este unul numit, de sine stătător, distinct de toate celelalte contracte.

Este un contract translativ de proprietate, deoarece întreținerea se prestează în schimbul dobîndirii unor bunuri sau a unei sume de bani, efectul translativ producîndu-se întocmai ca în cazul contractului de vînzare-cumpărare. Se mai subînțelege că contractul dat este translativ de proprietate, fiindcă se realizează transferul dreptului de proprietate asupra bunului de la întreținut la întreținător.

Este un contract încheiat *intuitu personae*, deoarece el se încheie în considerarea calităților personale ale părților, motiv pentru care obligația de întreținere este o obligație de a face, strict personală și netrasmisibilă. Dacă în contract există o pluralitate de creditorii sau



debitori, obligația de întreținere este indivizibilă, nefiind susceptibilă de executarea parțială. Potrivit alin. 3, art. 839 CC, creanța de întreținere este incesibilă și insesizabilă de către creditorii.

Dreptul de întreținere este un drept *personal*, netransmisibil prin succesiune, care se stinge prin moartea beneficiarului. Și obligația debitorului întreținerii (întreținătorului) este întotdeauna o obligație de a face, strict personală și netransmisibilă. În mod excepțional, se admite totuși că, în cazul unei împiedicări obiective și temporare a debitorului de a presta întreținerea, ea ar putea fi executată de un mandatar sau de un *negotiorum gestor*.

În practica judiciară s-a decis că „dreptul de întreținere este un drept personal și, ca atare, netransmisibil prin succesiune, stingându-se la moartea beneficiarului”. Acest caracter al creanței de întreținere nu influențează însă caracterul patrimonial al acțiunii în anularea contractului pentru lipsa consimțământului la întocmirea lui.

Contractul de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață este un contract *nenumit*, în sensul că, deși adesea întâlnește în practică, nu beneficiază de o reglementare juridică proprie, nici în vreo lege specială [7, p. 65]. De aceea, el este supus normelor și principiilor care guvernează materia contractelor în general. Deși nereglementat legal, existența contractului de întreținere este recunoscută unanim în literatura juridică și în practica judiciară.

Importanța detalierii contractului de către părți se constată, de regulă, în caz de litigii, atunci când prezența sau lipsa unei clauze se dovedește a fi capitală. În absența unei prevederi contractuale exprese, nu are relevanță că beneficiarul întreținerii are suficiente mijloace materiale, obligația convențională de întreținere neconfundându-se cu cea legală. Mai mult, faptul că

reclamantul și-a angajat o menajeră arată că părțile nu își îndeplinesc obligațiile asumate prin contract, și nu că primul are o situație materială bună, nemaifiind necesară întreținerea.

Sînt situații cînd voința liberă a părților este neclară și apar discuții în legătură cu calificarea contractului.

Delimitarea față de vânzare-cumpărare se face stabilind obligația principală, contractul fiind de întreținere dacă suma de bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat; altfel el va fi de vânzare-cumpărare.

Delimitarea față de donația cu sarcini este mai dificilă, trebuind stabilită voința părților, scopul urmărit și, în cele din urmă, existența sau inexistența a ceea ce se cheamă *animus donanti*.

Pe lângă problemele legate de conținut și executare, se adaugă una deosebită – aceea a *desființării contractului de întreținere*. Cum contractul a fost încheiat prin acordul părților, el poate fi și desființat în același mod, aplicînd principiului disponibilității. Pot apărea două situații:

1) dacă părțile restituie în întregime prestațiile făcute, putem considera că respectivul contract este destinat *ex tunc*;

2) dacă părțile convin să nu restituie în întregime prestațiile, se pune problema naturii juridice a celor rămase la părți. Considerăm că trebuie privite ca fiind obiectul unor liberalități.

Atunci cînd, prin convenție, părțile au convenit să noveze obligația de întreținere asumată printr-un contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere într-o nouă obligația, se consideră stinsă obligația de întreținere prin voința părților atîta vreme cît s-a acceptat novația.

Atunci cînd părțile nu fac aplicarea principiului *mutuus disensus* și se adresează instanței, jurisprudența și teoria au avut de stabilit

ce prestații se restituie și de către cine, precum și ce instituție operează: rezoluțiunea sau rezilierea?

Datorită caracterului alimentar al prestației debitorului, am putea fi tentați să calificăm contractul ca fiind unul cu executare succesivă. Totuși, transferul dreptului de proprietate se realizează imediat. În caz de neexecutare a obligațiilor, contractul va fi desființat [10, p. 45].

Efectele desființării față de părți sînt specifice contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață:

- bunul revine în proprietatea întreținutului, cu efecte *ex tunc*;
- întreținătorul nu va restitui contravaloarea folosinței bunului;
- întreținutul nu va restitui valoarea întreținerii.

După cum se observă, întâlnim atît efecte tipice rezoluțiunii, cît și efecte pe care numai rezilierea le produce. De altfel, în practica unor instanțe s-a decis că *rezilierea contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață* se poate dispune numai dacă, din culpa debitorilor, creditorul nu a primit întreținerea cuvenită, iar nu și în cazul în care obligația nu s-a executat din culpa beneficiarului întreținerii care o solicită.

Opinia majoritară susține că termenul ce trebuie folosit este *rezoluțiune*, deoarece rezilierea presupune ca obligațiile ambelor părți să aibă caracter succesiv. Nerestituirea întreținerii și a folosinței se datorează caracterului aleatoriu al contractului și unei așa-numite compensări a celor două contra-prestații [9, p. 165].

În opinia noastră, avem de a face cu o construcție juridică specială, ce rezultă chiar din caracterul nenumit al contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, domeniu clar de manifestare a autonomiei de voință. Caracterul special al acestei construcții face ca, deși cu executare succesivă, situație în care de regulă operează rezilierea, în



acest caz restituirea privește nu mai prestațiile întreținutului, nu și pe ale întreținătorului, cu toate că în chip firesc restituirea unor sume de bani ar fi posibilă.

Considerăm că în cazul contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață operează o rezoluție mult *diluată*, apropiată de reziliere, din următoarele motive:

- împrejurările de fapt care duc la desființarea contractului învederează, de regulă, culpa întreținătorului, prestația întreținutului (transferul dreptului de proprietate) fiind executată. Cel ce are interesul să primească prestațiile este întreținătorul, interes reprimat de principiul *nemo auditur propriam turpitudinem alegans*;

- nu se restituie contravaloarea folosinței, dar nici valoarea întreținerii, lucru ce creează echitate și este justificat de caracterul aleatoriu al contractului. Totdată, fiind un contract nenumit, părțile pot stabili ele însele ca și aceste prestații să se restituie.

În concluzie, deși opinia majoritară a doctrinei și practicii este că avem de a face cu rezoluțiunea

contractului de înstrăinare a unui bun cu condiția întreținerii pe viață, considerăm că, având în vedere efectele pe care, în principiu, aceasta le produce, mult mai potrivit ar fi să se folosească simplu termenul *desființare*.

Recenzent:

Veronica GÎSCĂ,
dr. în drept, conf. univ.

Referințe bibliografice

1. Fr. Deak. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. București: Ed. Actami, 1999.
2. Fr. Deak. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. Vol. III. București: Ed. Universul Juridic, 2007.
3. T.R. Popescu, P. Anca. *Teoria generală a obligațiilor*. București: Ed. Științifică, 1998.
4. Dumitru Macovei. *Drept Civil. Contracte* (Vol. I). Iași: Editura Cantes, 1999.
5. E. Safta-Romano. *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*. Iași: Ed. Polirom, 1999.
6. Gheorghe Chibac, Sturel Băiesu, Alexandru Rotari, Oleg Efrim. *Drept Civil. Contracte speciale*.

7. V. Cebotari. *Prevederi legale privind obligația de întreținere*. În: *Revista Națională de Drept*, 2/16, 2003.

8. Radu I. Motica, Floriu Moțiu. *Contracte Civile Speciale. Teorie și practică judiciară*. București: Lumina Lex, 2000.

9. Robert Nitoiu. *Teoria generală a contractelor aleatorii*. București, 2003.

10. I. Dogaru, S. Cercel. *Obligația legală de întreținere în contextul drepturilor fundamentale*. Craiova: Ed. Themis, 2001.